

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年八月二日下午二時三十分舉行的
第 631 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

陳福祥博士

袁家達先生

張國傑先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

梁家永先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
杜景浩先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

雷賢達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

郭烈東先生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
黎惠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
林達良先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年七月十九日
第630次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年七月十九日第630次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/I-LWKS/2 申請修訂《鹿湖及羗山分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LWKS/2》，把位於大嶼山羗山第311約地段第724號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-LWKS/2 號)

3. 秘書報告，這宗申請旨在闢設靈灰安置所。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 現為私營骨灰安置所發牌委員會
(副主席) 成員；以及

符展成先生 — 現為私營骨灰安置所上訴委員會
成員；以及目前與英環公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門和公眾的關注。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/28 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔蕉坑第 34 約及第 36 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/28 號)

7. 秘書報告，申請地點位於大埔，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司、弘達公司、英環公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司及恒基公司的附屬公司香港中華煤氣有限公司有業務往來； |
| 候智恒博士 | — | 為香港大學的僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻。目前與艾奕康公司有業務往來； |

- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司有業務往來；以及
- 張孝威先生 — 在大埔擁有一個樓宇單位。
(副主席)

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生、符展成先生及候智恒博士因事未能出席會議。由於袁家達先生、廖凌康先生及李國祥醫生所涉利益間接，而張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門及公眾所提出的關注。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LYT/14 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》，把位於粉嶺第 51 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「社區／康樂設施及粉嶺繞道暨商業／住宅發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/14 號)

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十六日要求延期三個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門和公眾的關注。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

12. 小組委員會注意到一貫做法是延期兩個月(而非三個月)，以讓申請人有時間準備所要提交的進一步資料。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。不過，小組委員會只批准延期兩個月(而非三個月)，以讓申請人有時間準備所要提交的進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島裘天澤先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目6及7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/12 在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1455 號、第 1456 號及第 1459 號關設臨時貨倉，並露天存放建築工具、建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCV/12 號)

A/I-TCV/13 在劃為「鄉村式發展」地帶及在顯示為「道路」的地方的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1411 號、第 1412 號及第 1414 號(部分)關設臨時貨倉，並露天存放建築工具、建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCV/13 號)

14. 小組委員會同意，這兩宗關設臨時貨倉，並露天存放建築工具、建築機械及材料(為期三年)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／西貢及離島裘天澤先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請地點關設臨時貨倉，並露天存放建築工具、建築機械及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的附近有住用構築物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申

請有些保留，因為擬議臨時貨倉和露天存放用途與現有景觀特色並不協調，而且申請地點內有大量現有樹木／植物被移除，批准這些申請會鼓勵在取得規劃許可前進行同類清除樹木／植物的行為，對該區的景觀資源及景觀特色造成嚴重不良影響。至於申請編號 A/I-TCV/13，土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長並不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於擬議道路的工程範圍，而且申請的有效期與擬議道路工程的目標落實時間表有衝突。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就申請編號 A/I-TCV/12 及 A/I-TCV/13 分別收到五份和四份公眾意見。這九份意見分別來自創建香港、個別人士(以私人名義提出)及區內村民，全部表示反對這兩宗申請。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議發展項目不符合東涌谷及「鄉村式發展」地帶的整體規劃意向。擬議發展項目與周邊地區不相協調，環保署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點周圍有民居，而且相關作業可能會滋擾居民。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為擬議用途與現有景觀特色並不協調，而且申請地點內有大量現有樹木／植物被移除。東涌谷區有 10 宗作同類用途的申請，全被當局拒絕。申請編號 A/I-TCV/12 的申請地點涉及一項有關違例貯物用途的規劃執管個案，當局已發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展。至於收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 小組委員會留意到申請編號 A/I-TCV/12 南鄰有兩幅用地涉及違例發展的規劃執管行動，而當局已於二零一九年二月發出強制執行通知書，要求申請人中止有關違例發展。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

申請編號：A/I-TCV/12

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵更多人提出在周邊地區作同類發展的申請。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

申請編號：A/I-TCV/13

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且會影響道路用途的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵更多人提出在周邊地區作同類發展的申請。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/155 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳第 316L 約地段第 626 號(部分)、第 627 號(部分)、第 628 號至第 630 號、第 632 號、第 633 號(部分)、第 634 號至第 637 號、第 639 號至第 642 號、第 647 號至第 650 號、第 710 號至第 712 號、第 715 號餘段、第 716 號、第 717 號及第 718 號餘段闢設臨時度假營(露營車度假營)(為期五年)，以及進行挖土工程以提供排污設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/155 號)

簡介和提問部分

19. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時度假營(露營車度假營)(為期五年)，以及進行挖土工程以提供排污設施；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長認為，申請人必須確保擬議發展及挖土工程不會對濕地生境造成負面影響，以及會促進改善環境和提升區內生態。同樣重要的是，須考慮倘這宗申請獲得批准，會否助長「先破壞」的做法。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點靠近生態易受影響的貝澳濕地，而申請人擬落實的措施能否有效保護毗鄰濕地及水道，亦令人存疑。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為沒有足夠資料證明擬議發展不會對現有樹木及毗鄰農地和植被地的景觀造成負面影響，而且亦無法確定可能進行的土方工程會

對土壤質素有何潛在影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 785 份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、徑·香港及 Country Park X、島嶼活力行動、Temple Chambers、創建香港、香港觀鳥會、長春社、世界自然基金會香港分會、守護大嶼聯盟和個別人士，均反對這宗申請。主要的理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。申請人並無提供足夠資料，證明不會對濕地生境造成負面影響，以及說明所建議的措施能否有效保護生態易受影響的毗鄰濕地及具有重要生態價值的水道。此外，申請人亦沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對現有樹木及毗鄰地區的景觀造成負面影響。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「海岸保護區」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境和景觀質素下降。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，有關意向是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶

狀發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的生態及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境質素下降。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/49 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢清水灣柏濤徑第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段(部分)、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇，以及進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/49C 號)

22. 秘書報告，申請地點位於清水灣區。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有物業。小組委員會備悉，雷賢達先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇，以及進行相關的挖土工程；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署西貢地政專員表示，坐落在申請地點內的有關地段獲批租作農業用途，根據契約，不得搭建任何建築物或構築物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為一些現有的樹木或會在建造工程進行期間受到影響，以及無法完全確定擬議屋宇發展對現有景觀資源所造成的影響。批准這宗申請會立下不良先例，倘此等同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境惡化。運輸署署長對這宗申請有保留，因為擬議出入口並不符合設計要求。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。這些意見書分別由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。根據契約，申請地點沒有建屋權。沒有特殊的情況或有理的理據以支持擬議屋宇發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長均對這宗申請有保留。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為

市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能在申請書內提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展的規劃申請」，因為沒有特殊的情況以支持批准這宗申請，以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為侵佔現有「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。倘此等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致區內環境惡化，以及對該區的景觀特色造成負面影響。」

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/32 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣兩塊田第 225 約地段的政府土地闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(化糞池)，並進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/32 號)

26. 秘書報告，申請地點位於清水灣區。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有物業。小組委員會備悉，雷賢達先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／西貢及離島區關慧玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃的公用事業設施裝置(化糞池)，以及相關的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，由香港觀鳥會和創建香港提交，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬設的公用事業設施裝置並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但有關裝置位於「綠化地帶」邊陲，而且是毗鄰在二零零三年獲小組委員會批准的小型屋宇發展項目必要的附屬設施。鑑於地點本身的限制，包括地勢高度差距，以及須與天然河道保持 15 米距離的規定，申請地點是附近適合闢設化糞池以供獲批准小型屋宇使用的位置。擬設的公用事業設施裝置大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的要求，因為既不涉及大幅移除植物，亦不會破壞景觀特色，而且不大可能會為同類申請立下不良先例。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

28. 一名委員問到獲批准的小型屋宇申請(編號 A/DPA/SK-CWBS/3)是否包括闢設化糞池，抑或建議設置其他污水處理設施。高級城市規劃師／西貢及離島區關慧玲女士回

應指，該宗小型屋宇申請在二零零三年獲批准，但當時申請人未有表示會闢設化糞池，更遑論化糞池的位置。申請人曾向地政總署建議在共用第 225 約地段第 917 號小型屋宇發展項目以西的一小塊地，為有關的小型屋宇發展項目闢設化糞池。不過，其後發現該塊地不足以闢設污水處理設施供兩個小型屋宇發展項目共用，於是才提交這宗申請，提出新的化糞池位置。

29. 主席詢問有關的小型屋宇是否已建成。關慧玲女士回應表示，有關的小型屋宇已在二零一四年建成，但由於一直沒有闢設化糞池供小型屋宇使用，所以仍然未入伙。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年八月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

31. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 11 至 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/312 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/312 至 314 號)

A/SK-HC/313 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/312 至 314 號)

A/SK-HC/314 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/312 至 314 號)

32. 小組委員會同意，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。運輸署署長對這些申請有保留，但認為每宗申請只涉及興建一棟小型屋宇，故可予容忍。其他相關政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請分別收到兩份由個別人士提交的公眾意見書。一位提意見人反對這些申請，另一位則就該鄉村地區提出關注。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這些申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這些申請，因為有關申請地點具有復耕潛力。其他相關的政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見。

根據地政總署的資料，蠔涌村尚未處理的小型屋宇申請約有 104 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 235 幢。按規劃署估計，蠔涌村的「鄉村式發展」地帶內約有 3.13 公頃土地(即相等於約 125 幅小型屋宇用地)可供使用。這三宗申請可予從寬考慮，因為同一批申請人先前就申請地點提出作相同用途的申請獲批給規劃許可。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這些申請。每項規劃許可的有效期均至二零二三年八月二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

「如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/251 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢北港村第 222 約地段第 480 號餘段及第 483 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/251 號)

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。這些意見書分別由創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點約 26% 的範圍坐落在供興建小型屋宇的「鄉村式發展」地帶內。擬議發展與周邊環境的景觀特色並非不相協調，預計不會對現有景觀資源帶來重大改變和造成嚴重干擾。運輸署署長認為擬議發展可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。根據地政總署的資料，北港村尚未處理的小型屋宇申請有 17 宗，而預計未來 10 年小型屋宇的需求量為 205 幢。規劃署估計，北港村的「鄉村式發展」地帶可有約 1.3 公頃的土地(相等於約 51 幅小型屋宇用地)可供使用。由於申請地點先前已獲批作同一用途的規劃許可，因此這宗申請或可予以從寬考慮。除了用地面積有所減少外，主要的發展參數沒有改變。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年八月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

「如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

40. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/22 擬在劃為「住宅(戊類)2」及「綠化地帶」地帶的西貢康健路 1 號第 212 約地段第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段及第 9 號 B 分段和毗連政府土地興建 19 幢屋宇，並略為放寬地積比率限制(由 0.75 倍放寬至 0.756 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/22 號)

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

42. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島裘天澤先生和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目16

第16條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/56 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢嘉澍路8號第253約地段第1109號餘段(部分)的上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的住宅重建發展

43. 秘書報告，這宗申請已改期處理。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目17

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/969 擬在劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶的沙田馬場彭福公園西北部分闢設康體文娛場所(馬匹體驗中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/969A號)

44. 秘書報告，這宗申請由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、劉榮廣伍振民建築師有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 李國祥醫生 — 為賽馬會遴選會員；
- 符展成先生 — 為賽馬會普通會員，以及目前與領賢公司和弘達公司有業務往來；
- 袁家達先生 — 為賽馬會全費會員，以及為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受賽馬會的資助；
- 張國傑先生 — 為賽馬會全費會員，以及其公司目前與賽馬會有業務往來；
- 侯智恒博士 — 正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助；
- 廖凌康先生 — 為賽馬會普通會員，以及過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來；
- 雷賢達先生]
- 簡兆麟先生] 為賽馬會普通會員；以及
- 伍穎梅女士]
- 郭烈東先生 — 他的一些項目由賽馬會慈善信託基金贊助。

45. 小組委員會備悉符展成先生、雷賢達先生、簡兆麟先生、郭烈東先生和侯智恒博士因事未能出席會議。由於李國祥醫生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。根據城市規劃委員會的「辦事程序與方法」，倘若委員或其配偶只是一間會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員或其配偶並沒有直接參與所考慮的事項，則並不構成直接利益衝突。由於袁家達先生、張國傑先生、廖凌康先

生和伍穎梅女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[李國祥醫生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的康體文娛場所(馬匹體驗中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 14 份公眾意見。其中四份由沙田區議員和個別人士提交，表示支持這宗申請；其餘十份由香港觀鳥會、一名沙田區議員和個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。旨在作教育和促進馬匹活動用途的擬議馬匹體驗中心大致符合「其他指定用途」註明「馬場」地帶的規劃意向。擬議發展加上現有的沙圈，能更善用彭福公園在非賽馬日服務訪客和公眾。擬議發展預計不會對視覺及景觀造成重大的影響。申請人提出了環境美化策略，旨在透過補種樹木，減低在樹木方面的影響，已能妥為補償並進一步改善景觀。漁農自然護理署署長沒有負面意見，惟申請人必須在工程展開前訂定完善的緩解計劃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。當局已諮詢沙田區議會轄下的發展及

房屋委員會，該委員會支持有關建議。至於收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年八月二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。有關的許可須附加下列條件：

「(a) 在展開擬議用途前，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 在工程展開前訂定完善的緩解計劃，而有關計劃必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[李國祥醫生此時返回席上。]

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/668 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石下村第 10 約地段第 271 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/668 號)

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

51. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/670 擬在劃為「農業」地帶的
 大埔水窩第 8 約地段第 176 號
 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第 A/NE-LT/670 號)

52. 小組委員會備悉，文件的第 11.2 段出現編輯錯誤，相關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地應為「約 0.86 公頃土地(相等於約 23 幅小型屋宇用地)」，而非「約 1.36 公頃土地(相等於約 54 幅小型屋宇用地)」。

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有通路和水源，具復耕潛力。水務署總工程師／建設和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對／不支持這宗申請，因為申請人建議在集水區內以化糞池／滲水系統作為處理污水的方法。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為根據記錄，申請地點附近曾有水浸報告，而毗連的地方會出現地面水流及／或定期發生水浸。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍很可能會影響一些現有的樹木，而申請人並無提供有關樹木保護建議的資料。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到六份公眾意見，分別來自香港觀鳥會、創建香港、世界自然基金會香港分會和個別人士，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有農業基礎設施，具復耕潛力。環保署署長和水務署總工程師／建設不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇無法接駁至公共污水渠。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為根據記錄，申請地點附近曾有水浸報告，而毗連的地方會出現地面水流及／或定期發生水浸。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人未能證明擬議發展在景觀方面不會對現有樹木和周圍環境造成負面影響。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為擬議發展可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／

小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。水窩的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。為使發展模式較具條理，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點附近同一「農業」地帶內有九宗同類的小型屋宇發展申請，其中三宗遭小組委員會拒絕。現時這宗申請的規劃情況，與這些被拒絕的申請的規劃情況相似。至於所收到負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為水窩的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有或計劃興建的污水收集系統，而不會對區內水質造成負面影響；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 水窩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇

發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/666 擬在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田第 17 約地段第 1366 號經營臨時商店及服務行業(士多)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/666A 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(士多)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬經營的臨時商店及服務行業(士多)並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但擬議發展旨在服務附近的訪客，而且屬臨時性質，為期三年，預期不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。擬議的臨時用途與周邊的土地用途並非不相協調，不會對周邊地區的交通、排污、

排水和景觀造成嚴重負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「康樂」地帶內的附近地方有八宗同類申請獲小組委員會批准，另有一宗申請因規劃情況有所不同而被拒絕。現時這宗申請的情況與該八宗獲批准個案的規劃情況相似。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，擬議的發展須與現有天然河道堤岸的頂部保持 3 米的距離；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消

防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/672 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督毗連第 28 約地段第 882 號的政府土地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/672 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請地點並沒有小型屋宇申請。所申請的用途屬臨時性質，為期三年，既不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，亦不會對鄉村式發展用地的供應量造成不利影響。自先前的規劃許可獲批以來，該區的規劃情況並沒有重大改變。過往三年，申請地點並無涉及環境方面的投訴。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C(下稱「規劃指引編號 34C」)有關規劃許可續期的規定和規劃指引編號 15A 有關在「鄉村式發展」地帶內開設食肆的規定。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前五宗相同用途申請，以及涉及申請地點附近的 19 宗同類申請。批准現在這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年八月二十五日至二零二二年八月二十四日止，並須附加下列條件

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展與南面現有的鄉村道路之間必須有 1.6 米的距離；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的排水駁引設施，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須使裝設在申請地點的現有消防裝置維持於有效的操作狀態；以及
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

63. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/657

在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔梅樹坑村2號第5約地段第1006號餘段闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TP/657B號)

64. 秘書報告，這宗申請的地點位於大埔，擬作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 — 現為私營骨灰安置所發牌委員會
(副主席) 成員，並在大埔擁有一個單位；
以及
- 符展成先生 — 現為私營骨灰安置所上訴委員會
成員。

65. 小組委員會備悉，張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交經修訂的報告，包括定量風險評估和交通及人群管理計劃。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目23至25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/700 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1850 號 K 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- LYT/700 至 702 號)

A/NE- LYT/701 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段第 12 小分段及第 1850 號 M 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- LYT/700 至 702 號)

A/NE- LYT/702 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1850 號 F 分段餘段及第 1850 號 I 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- LYT/700 至 702 號)

68. 小組委員會同意，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點設有通道和水源等的農業基礎設施，而且具有復耕潛力。運輸署署長對這些申請有保留，但認為申請只涉及興建三棟小型屋宇，故可予容忍。其他相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見。北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請分別收到兩份公眾意見書，分別由上水區鄉事委員會主席和一名個別人士提交。上水區鄉事委員會主席對這些申請沒有意見，有關個別人士則反對這些申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這些申請。擬議小型屋宇發展不符合

「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這些申請，因為有關申請地點具有復耕潛力。運輸署署長對這些申請有保留，但認為擬議發展可予容忍。其他相關的政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見。有關「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，當局認為把擬議的小型屋宇發展集中在有關「鄉村式發展」地帶內會較為合適。不過由於申請地點涉及幾宗由同一批申請人提出作相同用途並已於二零一一年獲得批准的先前申請，加上有關小型屋宇批建申請已獲當局給予原則上許可，而且只欠簽立批地契約，這些申請可供從寬考慮。該處附近曾有 16 宗小型屋宇發展的同類申請，當中五宗獲得批准。現時這些申請的情況，與附近獲批個案的情況相似。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規劃許可的有效期均至二零二三年八月二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/703 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1749 號 L 分段、M 分段、N 分段、O 分段、P 分段、Q 分段、R 分段、S 分段、T 分段、U 分段、V 分段、W 分段及餘段(部分)興建 11 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/703 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的 11 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，亦設有道路和水源等農業基礎設施。申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗涉及興建 11 幢小型屋宇的申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，分別來自上水區鄉事委員會主席、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而其餘的意見則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為擬議發展可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地，連尚未處理的小型屋宇申請都不足以應付，因此這宗申請或可獲從寬考慮。申請地點曾有一宗作相同用途的申請和附近有九宗興建小型屋宇的同類申請獲得批准。現在這宗申請的情況，與申請地點先前獲批准的申請和附近同類申請的情況相似。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

74. 一名委員詢問，申請人是否如文件第 1.5 段所述，建議修改排污設施。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，現在這宗申請的申請人建議把擬建的小型屋宇接駁至公共污水渠，有別於先前獲批准的申請使用化糞池以排放污水。渠務署將在該區鋪設公共污水渠，因此該署建議申請人把此申請擬建的小型屋宇接駁至公共污水渠。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年八月二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。有關的許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實排污建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/619 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 241 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/619 號)

77. 秘書報告，劉志光測量師行有限公司(下稱「劉志光公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

廖凌康先生 — 過往與劉志光公司有業務往來。

78. 由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有通路和水源等的農

業基礎設施，具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見，分別來自上水區鄉事委員會主席、一名北區區議員、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士。上水區鄉事委員會主席和該名北區區議員分別對這宗申請表示沒有意見／支持，餘下的意見則表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為擬議發展可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於坪洋的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請，為使發展模式較具條理，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。雖然申請地點附近有兩宗獲准興建小型屋宇的同類申請位於／部分位於「農業」地帶內，但這兩宗申請是在城規會採取更審慎態度前審議的。現時這宗申請的規劃情況與附近獲批准的同類申請的規劃情況不同。至於所收到負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合坪輦及打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護

良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 坪洋的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中靠近現有村落的地方，會較為恰當。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/258 在劃為「農業」地帶的元朗石崗水盞田第 112 約地段第 1645 號餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(連 0.2 米填土工程)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/258 號)

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應公眾意見和修改建議。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/474 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的上水古洞南金錢第 92 約地段第 1304 號餘段及第 2598 號餘段(部分)作附設於已准許屋宇的臨時私人泳池用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/474 號)

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為附設於已准許屋宇的臨時私人泳池用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請提出意見。主要理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然申請地點位於「鄉村式發展」地帶，但是申請地點沒有小型屋宇申請。這項為期三年的臨時申請用途不會妨礙落實相關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。自先前的臨時規劃許可於二零一六年獲批以來，有關地區的規劃情況並無重大變化。有關的臨時泳池不大會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成負面影響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應其他相關政府部門的技術要求。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 有關規劃許可續期的規定。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年八月十七日起至二零二二年八月十六日止，並須附加下列條件；

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)提交已在申請地點落實的現有排水設施的狀況記錄，並檢查現有的排水渠是否足夠(包括泳池的排放安排)，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年二月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(零售尾板)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點設有道路和水源等農業基礎設施，具有復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見分別由一名元朗區議員、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬經營的臨時商店及服務行業並不符合「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的規劃意向，而且漁護署署長因申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但批准這宗為期三年的臨時規劃許可申請，不會妨礙落實有關「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點位於「農業」地帶的邊緣，一部分地方位於「工業(丁類)」地帶內。擬議發展旨在為「工業(丁類)」地帶內的工業／貨倉用途提供服務。申請地點四周主要是露天貯物場、貨倉、車輛／拖架停車場、住宅民居／構築物及空地／荒地。擬議臨時用途與該等土地用途並非不相協調。擬議臨時用途不大可能會對周邊地區的交通和排水造成負面影響，亦不大可能造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

規劃署建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。雖然申請地點有一宗先前申請及申請地點附近曾有三宗同類申請被拒絕，但這宗申請的情況不同。這宗申請所涉地點位於「農業」地帶的邊緣。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的提問時表示，尾板是安裝於車輛尾部的機械裝置，用於將貨物由地面運入車輛。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/669 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
大江埔第 110 約地段第 3 號 E 分段(部分)及
第 8 號 L 分段闢設臨時動物寄養所(貓房)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/669 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時動物寄養所(貓房)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有通路和水源等農業基礎設施，具復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議臨時動物寄養所不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長因申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。周邊用途饒具鄉郊特色，主要是住宅構築

物／民居、休閒農場、動物寄養所、露天貯物場和空地／荒地。擬議的臨時用途與周邊用途並非不協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。在該「農業」地帶內有 28 宗同類申請，當中 27 宗獲小組委員會批准。現時這宗申請的情況與在申請地點附近獲批准的這些同類個案的情況相似。批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物必須時刻關在申請地點內的圍封動物寄養所內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

97. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/824 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田田心村
第 106 約地段第 287 號闢設宗教機構(退修中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/824 號)

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/282 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔
下竹園村第 104 約的前竹慶公立學校用地
闢設臨時郊野學習中心及有機農場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/282A 號)

100. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

101. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時郊野學習中心及有機農場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。發展局局長支持這宗申請，因為申請與政府善用珍貴土地資源的政策一致。地政總署元朗地政專員告知，該署並無收到或正在處理擬於申請地點興建小型屋宇的申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見，由一名竹園村的村代表及個別人士提交，對這宗申請表示關注。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議的臨時郊野學習中心及有機農場不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有涉及小型屋宇申請。規劃署認為，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。把空置校舍用作擬議的臨時用途，與四周的土地用途亦非不相協調，預計不會對周邊地區造成負面影響。發展局局長支持這宗申請，而其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解申請用途對環境可能造成的影響，並回應在技術方面的要求。雖然同一申請人先前曾就相同用途獲批給規劃許可，但由於申請人沒有履行規劃許可附帶條件，該規劃許可被撤銷。申請人承諾由一名專責人員負責義務處理有關履行規劃許可附帶條件的事宜，並正準備所須提交的文件。這宗申請或可獲

從寬考慮，但建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行有關附帶條件的進度。批准這宗申請，與小組委員會就先前三宗有關申請地點的同類申請所作的決定一致。關於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點外或倒車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月二日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在三個月內(即在二零一九年十一月二日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提供滅火水源和消防裝

置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 如沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/388 在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2269 號(部分)、第 2273 號(部分)、第 2277 號及第 2278 號(部分)和毗連政府土地關設臨時汽車維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/388A 號)

105. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的關注。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人未曾提交進一步資料，以回應政府部門的意見。小組委員會備悉，申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門就用地布局、交通影響及安排提出的意見。

106. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/390 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 396 號 A 分段餘段(部分)、第 433 號(部分)、第 434 號(部分)、第 435 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號(部分)及第 444 號和毗連政府土地闢設臨時汽車維修工場及附屬拆車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-NTM/390 號)

簡介和提問部分

107. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時汽車維修工場及附屬拆車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示關注這宗申請。主要理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的臨時汽車維修工場及附屬拆車場大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，與周邊大多用作露天貯物／貯物場、停車場、貨倉及工場的土地用途並非不相協調。環保署署長不支持這宗申請，原因是申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾，但過往三年並沒有收到涉及申請地點環境方面的投訴。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為緩減對環境可能造成的影響及回應技術方面的要求，已建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾就 3 宗先前申請及涉及同一「露天貯物」地帶作相同用途的 14 宗同類申請作出決定，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點外或倒車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點只可使用手工具拆車，不得使用拆車機或壓實機；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

110. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/553 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段 769 號餘段(部分)作臨時貨櫃車停車場連附屬地盤辦公室及作貯物用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/553 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

112. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/554 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/554 號)

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

114. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士和黃楚娃女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目38

第16條申請

[公開會議]

A/TM/537

在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第131約地段第501號及第533號和毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/537A號)

115. 秘書報告，申請地點位於屯門，這宗申請旨在闢設靈灰安置所用途。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|------------------------------------|
| 張孝威先生
(副主席) | — | 現為私營骨灰安置所發牌委員會成員； |
| 符展成先生 | — | 現為私營骨灰安置所上訴委員會成員；以及目前與弘達公司有業務往來；以及 |
| 吳芷茵博士 | — | 與配偶在屯門共同擁有一個單位。 |

116. 小組委員會備悉，張孝威先生、符展成先生和吳芷茵博士因事未能出席會議。

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和對有關意見的回應。申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的進一步意見。

118. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、陳栢熙先生和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/344 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1563 號(部分)及第 1564 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/344 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時康體文娛場所(釣魚場)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對

這宗申請表示關注，因為擬建的釣魚浮台似乎並不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12C 訂明的「不會有濕地淨減少」原則；擬議發展對這宗申請所沒有涵蓋的同一個池塘或會有影響；擬議車輛通道對申請地點內的池塘或會造成滋擾；以及從生態角度而言，擬議的緩解措施並不可取。現有魚塘的生態完整會受影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點似乎已進行平整地盤及填塘工程，擬議用途亦似乎已予營運，對景觀所造成的影響也已出現，倘批准這宗申請，會立下不良先例，或會助長其他同類申請在取得規劃許可前便進行平整地盤工程。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，普遍來說會導致整體鄉郊景色失色不少，亦會有損「綠化地帶」的完整。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，分別來自香港嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會、輞井圍村民及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬闢設的臨時康體文娛場所不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書內亦無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有關發展對景觀的影響已經出現，亦不符合城規會規劃指引編號 10。漁護署署長表示關注，因為擬議發展對這宗申請所沒有涵蓋的同一個池塘的東北部分或會有影響；從生態角度而言，擬議的緩解措施並不可取；擬議車輛通道對申請地點內的池塘或會造成滋擾；以及擬建的浮台並不符合城規會規劃指引編號 12C。現有魚塘的生態完整會受影響。雖然曾有作臨時休閒農場用途的先前申請獲得批准，但在同一「綠化地帶」內，亦有三宗作同樣或其他用途的先前申請遭到拒

絕。因此，拒絕現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內亦無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途不符合有關「擬在綠化地帶進行發展的申請」的城規會規劃指引編號 10，因為申請用途會影響天然景觀；以及
- (c) 申請用途不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城規會規劃指引編號 12C，因為會影響現有魚塘的生態完整。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/166 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第 125 約地段第 244 號(部分)、第 246 號、第 249 號、第 250 號(部分)、第 251 號(部分)、第 252 號(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號(部分)及第 255 號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(金屬及塑膠)(為期三年)，並進行填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/166 號)

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放可循環再造物料(金屬及塑膠)(為期三年)，並進行填塘工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，分別來自一名元朗區議員和一名個別人士。元朗區議員表示，天水圍居民反對這宗申請。該名個別人士亦反對這宗申請。主要的理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。雖然臨時露天存放可循環再造物料的建議並不符合「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方的規劃意向，但這部分新發展區的實施計劃仍在制訂中。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議臨時用途與周邊主要是露天貯物場、貨倉和物流中心的土地用途並非不協調。雖然這宗申請大致上不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分地方屬於第 4 類地區，這類地區內的申請通常會遭到拒絕。然而，由於該區的規劃情況有所改變，加上正如文件第 12.4 段所述目前這宗申請情況特別，城規會或可從寬考慮。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並證明屬實的環境方面投訴。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減輕擬議發展可能產生的環境滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年九月十三日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

125. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/167 擬在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 67 號(部分)、第 68 號(部分)及第 69 號(部分)經營臨時食肆(食堂)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/167 號)

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆(食堂)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署元朗地政專員表示，申請地點及其附近一帶並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，對這宗申請表示關注。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的臨時食肆不符合「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但可提供餐飲服務以應付區內這類需求。申請地點及其附近沒有涉及小型屋宇申請，而批准這宗申請不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，而申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，預計不會對附近地區造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的滋擾及回應相關政府部門的技術要求。至於收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實

排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

129. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/169

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1007 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/169 號)

簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准／正在處理中的小型屋宇申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然該臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車設施應付區內這方面的需求。鑑於申請地點沒有小型屋宇申請，批准這宗申請不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請地點位於「鄉村式發展」地帶邊緣，而申請用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減輕擬議發展可能造成的環境滋擾，以及回應有關的技術要求。申請地點有一宗作同類用途的先前申請及同一「鄉村式發展」地帶內曾有四宗同類申請獲批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、修理、壓縮、車輛維修及工場活動；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內，只有《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車可進入／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/463

在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗瓦窰頭第 116 約地段第 3338 號、第 3339 號 H 分段第 1 小分段至第 4 小分段、第 3339 號 H 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 H 分段餘段(部分)、第 3339 號 I 分段第 1 小分段至第 4 小分段、第 3339 號 I 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 I 分段第 6 小分段至第 9 小分段、第 3339 號 I 分段第 10 小分段(部分)、第 3339 號 I 分段餘段(部分)、第 3339 號 J 分段第 1 小分段至第 8 小分段、第 3339 號 J 分段第 9 小分段(部分)、第 3339 號 J 分段餘段(部分)、第 3339 號 K 分段第 1 小分段至第 2 小分段、第 3339 號 K 分段第 3 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 4 小分段、第 3339 號 K 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 6 小分段至第 11 小分段、第 3339 號 K 分段餘段(部分)、第 3339 號 L 分段第 3 小分段至第 8 小分段及第 3339 號 L 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型客貨車)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/463A 號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型客貨車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。其中一份意見書，由一名元朗區議員提交，表示沒有意見；另有五份由個別人士提交，就這宗申請提出關注／反對。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然該臨時公眾停車場(私家車及輕型客貨車)用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供泊車設施應付區內這方面的需求。小組委員會於二零一九年一月十八日在有條件下批准了一宗擬建四幢小型屋宇的申請。由於透過換地以興建該等小型屋宇的過程需要數年才可完成，因此可趁此期間把可用的土地作這宗申請提出的臨時用途。批准這項為期三年的臨時用途不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請的用途與四周普遍是鄉郊住宅的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減輕擬議發展可能造成的環境滋擾，以及回應有關的技術要求。先前曾有一宗作同一用途的申請獲批准，因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車停泊／存放在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車修理或拆件、提供商業汽車美容／清洗服務或作其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消

防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

137. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/473 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1211 號餘段(部分)關設臨時倉庫(包括冷藏庫)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/473 號)

138. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

139. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/474 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠
僑興路第 117 約的政府土地闢設臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/474 號)

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

141. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/969 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1415 號餘段、第 1416 號餘段、第 1426 號(部分)及第 1427 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放舞台用具(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/969 號)

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放舞台用具，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。一名山下村村代表反對這宗申請，一名個別人士則對這宗申請提出關注。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。闢設臨時貨倉存放舞台用具並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。批准為期三年的臨時用途，不會妨礙落實該地區的長遠發展。申請用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應公眾的關注及相關政府部門在技術

方面的要求。自公布城市規劃委員會規劃指引編號 13E 以來，申請地點有有兩宗作同類用途的先前申請及該「未決定用途」地帶內的這部分地方有 45 宗同類申請獲批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、拆件、噴漆、清洗或其他工場活動，以及處理舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)及電子廢料；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)或(l)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

145. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/971 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 747 號(部分)、第 748 號、第 749 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號 A 分段(部分)、第 760 號 B 分段(部分)、第 761 號、第 762 號、第 763 號、第 764 號 A 分段(部分)、第 771 號(部分)、第 793 號(部分)、第 794 號、第 795 號、第 796 號、第 797 號、第 798 號及第 804 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放紙類製品和電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/971 號)

146. 小組委員會備悉，用以更正地政總署元朗地政專員的意見的替代頁(文件正文第 6 頁及附件 V 第 1 頁)已在會前發送給委員。

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放紙類製品和電子產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用

途，預計環境會受到滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請表示關注。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬闢設臨時貨倉存放紙類製品和電子產品，並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。批准為期三年的臨時用途，不會妨礙落實該地區的長遠發展。申請用途與四周主要為露天貯物場及工場的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長因為環境滋擾而不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並證明屬實的環境方面的投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應在環境方面的關注及技術要求。自公布城市規劃委員會規劃指引編號 13E 以來，申請地點有七宗作同類用途的先前申請及該「未決定用途」地帶內的這部分地方有 101 宗同類申請獲批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、拆件、回收、清洗、裝配、其他工場活動，以及處理陰極射線管；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(k)或(l)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

150. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/972 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)及第 1259 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/972 號)

簡介和提問部分

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬闢設臨時貨倉存放建築材料，不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。批准為期三年的臨時用途，不會妨礙落實該地區的長遠發展。申請用途與四周主要為貨倉及露天貯物用途的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減輕擬議發展可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。自公布城市規劃委員會規劃指引編號 13E 以來，申請地點有六宗作同類用途的先前申請及該「未決定用途」地帶內的這部分地方有 100 宗同類申請獲批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、噴漆、清洗、其他工場活動，以及處理電器及電腦／電子零件(包括陰極射線管)；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i)或(j)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

154. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目49

其他事項

155. 餘無別事，會議於下午四時零四分結束。