

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年九月六日下午二時三十分舉行的
第 633 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

符展成先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

梁家永先生

余偉業先生

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 1
黃善永先生

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

陳福祥博士

郭烈東先生

吳芷茵博士

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
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
薛慶裕先生

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八月十六日
第 632 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(下稱「小組委員會」)二零一九年八月十六日第 632 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 12A 條申請

[公開會議]

Y/TKO/5 申請修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26》，把位於將軍澳坑口道第 224 約地段第 310 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)2」地帶及「綠化地帶」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TKO/5B 號)

3. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 張國傑先生 | — 其公司目前與周余石公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — 過往與周余石公司有業務往來；以及 |
| 郭烈東先生 | — 現為基督教家庭服務中心總幹事，該中心在將軍澳區設有 14 個社會服務單位。 |

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及郭烈東先生因事未能出席會議。由於張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間讓其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。

[袁家達先生和張國傑先生此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/22 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，以修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》上屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地所在的「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/22A 號)

7. 秘書報告，申請地點位於屯門，以及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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 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樓宇單位。

8. 小組委員會備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議。由於符展成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

9. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

吳育民先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
何婉貞女士	—	規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西
戴志華先生]	
]	
沈騰財先生]	申請人的代表
]	
曹惠文先生]	

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

11. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》上「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 III。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人沒有充分評估擬議發展對周邊環境所造成的視覺影響，而且目前的方案將會刪除公眾休憩用地和行人通道，不及先

前的發展建議。從景觀規劃的角度而言，除了失去公眾休憩用地外，申請人的種植建議不設實際。關於現有樹木的數目，申請人提交的資料與申請地點的實際情況有出入。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，雖然當局沒有計劃發展申請地點東面的「休憩用地」，但擬議發展會令該用地的形狀變成長形和不規則，窒礙在該處發展休憩用地設施的潛力。民政事務總署屯門民政事務專員認為，有關的屯門區議員、屯門鄉事委員會和區內人士關注到現時交通擠塞和區內配套設施不足的問題，因此很可能會對這宗申請有保留。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 10 份公眾意見。這些意見分別來自愛琴海岸的業主立案法團／業主委員會、一名屯門區議員和個別人士。當中九份公眾意見表示反對這宗申請，一份則對有關發展表示關注。主要的意見和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，規劃署不支持這宗申請。小組委員會於二零一三年批准一宗在申請地點興建教堂的第 16 條申請(編號 A/TM/440)，以及於二零一四年同意一宗把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶以便興建教堂的第 12A 條申請(編號 Y/TM/14)。這兩宗申請均由 United Christian Faith Limited(下稱「UCF」)提交。小組委員會同意第 12A 條申請後，UCF 亦於二零一五年至二零一七年間提交改劃申請，以便進行其他發展建議，包括興建私立小學(申請編號 Y/TM/17 及 Y/TM/18)和長者中心(申請編號 Y/TM/19)。編號 Y/TM/18 的申請被小組委員會拒絕，編號 Y/TM/17 及 Y/TM/19 的申請則由 UCF 撤回。關於現時這宗申請，雖然擬議用途與周邊環境並非不協調，但現時安老院舍發展建議不及先前的教堂發展建議，因為申請地點內沒有公眾休憩用地，亦沒有通往附近休憩用地的公眾通道。鑑於現時的發展

建議對通住和連接餘下「休憩用地」方面有影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。此外，她關注到申請人提交的種植建議是否切實可行和能否持續，並認為申請人沒有充分評估擬議發展對周邊環境所造成的視覺影響。此外，申請人沒有提供足夠資料(例如發展計劃、資金或財務安排，以及推行機構的詳細資料)證明該安老院舍發展建議可以落實推行。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

12. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表戴志華先生借助投影片(複印文本提交席上)陳述申請人就文件提出的主要事項作出的回應，要點如下：

闢設公眾休憩用地

- (a) 刪除在先前的擬建教堂計劃下闢設的公眾休憩用地，主要是因為要在地面闢設救護車泊車位和上落客貨設施，以及考慮到長者的保安問題。此外，康文署沒有落實發展附近「休憩用地」的計劃，並認為屯門公眾休憩用地的數目已超逾《香港規劃標準與準則》的規定；

視覺及景觀影響

- (b) 從多個觀景點拍攝所得的電腦合成照片顯示，擬議計劃可與周邊環境互相協調。申請地點的現有樹木在樹形和健康狀況方面介乎欠佳至尚可，建議將樹木砍掉。在先前獲批准興建教堂的第 12A 條申請中，亦建議作出同樣安排。視覺／景觀事宜屬主觀性質，對現時這宗申請所作的考慮應着眼於申請地點是否適合興建擬議的安老院舍。如要推展擬議發展，必須修訂契約。通常契約會包括一些條款，以處理有關的視覺／景觀事宜；

落實計劃的機會

- (c) 申請人現正就日後發展和營辦安老院舍，與多名安老院舍營辦者磋商。安老院舍日後須符合由社會福利署監察的相關發牌規定；以及
- (d) 除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，而規劃署認為擬議用途與周邊環境並非不協調。倘小組委員會同意這宗申請，建議小組委員會在經修訂的《註釋》中加入申請人須提交總綱發展藍圖供小組委員會考慮的規定。

[伍穎梅女士此時到席。]

13. 規劃署的代表和申請人已陳述完畢，主席邀請委員提問。主席和一些委員提出下列問題：

- (a) Mascot Enterprise Limited(現時的申請人及土地擁有人)與 UCF(先前關於興建教堂、小學及長者中心的第 16 條及第 12A 條申請的申請人)的關係；
- (b) 有沒有任何關於教堂選址的具體要求；
- (c) 目前的方案不設公眾休憩用地的理據和屯門區公眾休憩用地的整體供應情況；以及
- (d) 該安老院舍發展計劃的推行和營運細節，以及該計劃能否落實如何影響小組委員會對現時這宗申請所作的考慮。

14. 申請人的代表戴志華先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時的申請人約於二零零二／二零零三年買入申請地點。現時的申請人與 UCF 之間並無直接關係；

- (b) 礙於籌措資金方面出現問題，先前的興建教堂建議沒有進一步推展。土地擁有人其後建議在申請地點發展一所私立小學，但小組委員會拒絕有關的第 12A 條申請。最近，一些具有營運安老院舍經驗的投資者接觸土地擁有人，表示有意參與該安老院舍發展計劃；
- (c) 目前的方案不設公眾休憩用地，主要原因在於所有地面空間須用來闢設所需的上落客貨車位、救護車車位、通往地庫停車場的行車斜路，以及供消防車轉動的空間。此外，鑑於保安理由，地面空間不會開放作公眾休憩用地，以防止外人擅闖，以及防止長者從安老院舍走失和迷路；以及
- (d) 根據先前獲批准興建教堂的申請，平台會植樹。如有需要，申請人可在申請地點以北其擁有的一個地段(地段第 496 號餘段)補種樹木。在申請地點範圍內的地面植樹並不可行，因為地盤面積細小，而且可植樹的地面空間受地庫停車場限制。

15. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 《香港規劃標準與準則》沒有就教堂設施作出具體規定，闢設教堂設施與否主要視乎需求；
- (b) 緊連申請地點的「休憩用地」是供附近的住宅和學校使用。根據小組委員會於二零一三年批准興建教堂的第 16 條申請(編號 A/TM/440)，地面會設有公眾休憩用地，而該幅休憩用地同時會用作行人通道，以加強該「休憩用地」與掃管笏路對面的學校用地之間的連繫。倘現時這宗申請獲得批准，有關的「休憩用地」用地將只能經由申請地點南面較遠處的地方進入；以及
- (c) 關於現時這宗申請有多大機會落實的問題，申請人並無提供有關日後協助推行這項計劃的機構、集資安排和營運細節的資料。

16. 關於安老院舍附近有沒有醫護服務和申請地點是否適合發展安老院舍的問題，一名委員詢問申請人申請地點與最就近醫院之間的距離。申請人的代表戴志華先生回覆時表示，申請地點與最就近醫院(即屯門醫院)之間的距離約為 15 公里。關於這名委員的問題，屯門及元朗西規劃專員吳育民先生補充說，假設沒有交通擠塞，由申請地點前往屯門醫院約需 10 分鐘。

17. 就另一委員的問題，屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回答說，申請地點北面鄰接加油站，西面鄰接電力支站。從土地用途的角度而言，這並不理想。然而，相關政府部門(包括消防處)對現時的擬議發展沒有負面意見，因為擬議發展能符合地盤布局的技術要求。

18. 由於申請人的代表再無提出其他事項以及委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

19. 主席向委員解釋，項目能否落實是制訂圖則程序(包括考慮修訂法定圖則的申請)中的重要考慮因素，因為劃定一個用途地帶時會訂明准許的用途和可獲批給規劃許可的範圍。另一方面，在考慮規劃許可申請時，當局顧及所有相關的重要規劃考慮因素後，如認為適當，或會按法定圖則上所顯示或規定的範圍批給規劃許可。至於獲規劃許可的項目能否落實，仍須視乎項目是否符合其他適用的法例和行政規定。委員留意到有大量先前的申請涉及申請地點，大致同意申請人目前提出的改劃申請未能證明有關安老院舍發展計劃能夠落實。具體而言，一名委員指出，申請人未能提供任何資料證明其具備營運安老院舍的專長，亦未能就該安老院舍的選址提供足夠理據。

20. 一名委員表示，小組委員會批准先前有關把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的第 12A 條申請，是考慮到申請地點內會設有不少於 615 平方米的公眾休憩用地連接毗鄰已規劃的「休憩用地」，這視為一項規劃優點。目前的方案不會設有公眾休憩用地，不及先前的方

案，同時違背在申請地點內提供一些休憩用地供公眾享用的原意。此外，申請人未能解決視覺和景觀方面的問題。其他委員表示贊同。

21. 另一名委員指出，獲批准的教堂發展計劃總樓面面積為 2825 平方米，上蓋面積為 60%，建築物高度為主水平基準上 35 米，而目前安老院舍發展計劃的總樓面面積為 4812 平方米，上蓋面積為 65%，建築物高度為主水平基準上 40 米。可見發展密度大幅增加。部分委員表示，申請人建議把「社會福利設施」用途加入為有關「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途，這意味着除安老院舍外，社會福利設施亦為經常准許的用途，無須小組委員會批准。小組委員會在考慮這宗申請時，應留意此點。

22. 委員普遍不支持這宗改劃申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕原因。關於拒絕原因(a)，委員同意應予修訂，以顯示小組委員會關注目前方案的發展密度增加和刪除了申請地點內的公眾休憩用地。

23. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》，以進行安老院舍發展項目，項目不會闢設公眾休憩用地，發展密度增加，這建議有違把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的原意，故不可接受；
- (b) 申請人未能證明為配合安老院舍發展項目而建議對《註釋》作出的修訂，不會在視覺和景觀方面對周邊地方造成不可接受的影響；以及
- (c) 申請人未能確定證明該安老院舍發展建議能夠落實推行。」

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃可怡女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/57 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、第 416 號 C 分段第 2 小分段、第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 段、第 417 號 A 分段第 2 小分段 B 段、第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 417 號 A 分段餘段及第 417 號 B 分段和毗連政府土地(地盤 A)，以及第 238 約地段第 322 號 A 分段、第 322 號餘段及第 416 號 A 分段餘段(地盤 B)興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)和闢設休憩處，並進行斜坡鞏固及相關的挖土和填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/57 號)

簡介和提問部分

24. 秘書報告，申請地點位於清水灣，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。以下委員就此議項申報益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與景藝公司有業務往來 |
| 雷賢達先生 | — | 與其配偶共同擁有兩幢位於清水灣的屋宇 |

25. 由於符展成先生沒有參與這宗申請，而雷賢達先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

26. 高級城市規劃師／西貢及離島黃可怡女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)和關設休憩處，以及進行斜坡鞏固及相關的挖土和填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗涉及興建兩幢屋宇的申請可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有關發展會對申請地點和周邊地區的景觀造成重大的負面影響，亦偏離「綠化地帶」的規劃意向，做法並不可取。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(下稱「城規會」)收到 38 份公眾意見書。當中，33 份意見書由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和個別人士提交，表示反對這宗申請；一份由坑口鄉事委員會主席提交，表示支持這宗申請；其餘四份來自個別人士，就這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。

用地 A

擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展涉及永久改變該「綠化地帶」的地形，對用地 A 及其周邊地方的景觀造成重大的負面影響。因此，擬議小型屋宇發展不符合「城市規劃委員會規劃指引編號 10」及「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」(下稱「臨時準則」)。雖然該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全滿足日後的小型屋宇需求，但仍可應付 56 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意，小組委員會近年在審批小型屋宇申請時取態更為審慎，認為把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為申請可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。用地 A 先前曾有申請遭拒絕，而該「綠化地帶」內亦曾有同類申請被拒絕。自上一宗申請被拒絕以來，有關地點的規劃情況並無改變。因此，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區天然景觀的整體質素下降。關於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

用地 B

雖然曾諮詢的相關政府部門對用地 B 的擬議休憩處沒有意見，但申請人沒有提供有力的理由，以支持為發展用地 B 的休憩處而犧牲現有天然景觀。民政事務總署西貢民政事務專員沒有收到任何有關闢設休憩處的要求，而申請人亦未能證明有設置休憩處的需求。關於公眾意見，上述的規劃評估適用。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 用地 A 的擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力的規劃理由和其他理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 用地 A 的擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展不符合有關「綠化地帶」內的小型屋宇發展申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 檳榔灣村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (d) 批准這宗申請，尤其是在用地 A 進行擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展，會為該「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致綠化地帶被發展項目侵佔，以及令該區天然景觀的整體質素下降。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/253 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 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
A/SK-PK/253 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／西貢及離島黃可怡女士簡介這宗申請，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 10 段及附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗只涉及興建一幢屋宇的申請可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准擬議小型屋宇發展會助長村屋進佔「綠化地帶」，累積影響所及，會導致景觀特色被破壞。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書。這些意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會和一名個別人士，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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為若批准申請，累積影響所及，會導致景觀特色被破壞。關於「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」，雖然該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全滿足日後的小型屋宇需求，但仍可應付 17 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意，小組委員會近年在審批小型屋宇申請時取態更為審慎，認為把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點先前曾有三宗申請被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。自上一宗申請被拒絕以來，有關地點的規劃情況並無改變。由於申請地點完全位於「綠化地帶」內，亦無特殊情況可獲從優考慮，因此，批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。關於公眾意見，上述的規劃評估適用。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 北港的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此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，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有的鄉村羣的地方，會較為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃可怡女士出席會議，解答委員的提問。黃女士於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士及馮天賢先生此時獲邀到席。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/572 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 310 號 B 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-KLH/572 號)

A/NE-KLH/573 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 310 號 C 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-KLH/573 號)

32. 小組委員會備悉，這兩宗新界豁免管制屋宇－小型屋宇的第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，位於同一「農業」地帶內，故小組委員會同意這兩宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的兩幢屋宇(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 段和附錄 V(申請編號 A/NE-KLH/572)，以及文

件第 9 段和附錄 IV(申請編號 A/NE-KLH/573)。由於兩個申請地點均具復耕潛力，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為兩宗申請各涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。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，城規會分別就申請編號 A/NE-KLH/572 和 A/NE-KLH/573 收到三份和四份公眾意見。這七份由世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會及一名個別人士提交的意見均表示反對這兩宗申請。主要的反對理由載於兩份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長不支持這兩宗申請，但擬議發展與周邊的鄉郊格局並非不相協調。關於「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」方面，各幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺及九龍坑新圍和老圍的「鄉村範圍」內。儘管該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後所有小型屋宇需求，但仍可應付 133 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，小組委員會近年在審批發展小型屋宇申請時取態更為審慎。把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。雖然如此，申請編號 A/NE-KLH/572 的申請地點涉及先前由相同申請人提出並獲批准的申請，而當局正在處理有關小型屋宇批建申請。至於申請編號 A/NE-KLH/573，申請地點坐落於三宗獲批准的申請(其中一宗為申請編號 A/NE-KLH/572 的先前申請)所涉用地之間。如小組委員會批准申請編號 A/NE-KLH/572，擬建小型屋宇可被視作填空式發展。因此，小組委員會可從寬考慮現時這兩宗申請。申請地點附近有發展小型屋宇的同類申請。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。

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一些委員的提問說，規劃署基於這兩個申請地點的個別考慮因素，以及批准這兩宗申請不會立下不良先例，才建議批准有關申請。此外，該處並非濕地，而且根據申請人所提交的資料，在該處發展擬建小型屋宇無須填土。

商議部分

申請編號 A/NE-KLH/572

35. 委員備悉，這宗申請涉及一宗先前獲批的小型屋宇規劃申請，但有關許可自二零一五年起已失效。至於有關的小型屋宇批建申請，地政總署仍在處理中。一名委員認為，批准這兩宗申請(編號 A/NE-KLH/572 及 A/NE-KLH/573)的做法不理想，因為申請地點附近目前沒有任何發展，再者漁護署署長因申請地點具有復耕潛力而不支持這兩宗申請。一名委員認為考慮這宗申請時應顧及先前規劃許可失效後的時間長短，另一名委員則認為從寬考慮這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

36. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應一名委員的提問說，倘申請地點需要取得規劃許可，地政總署不會在沒有有效規劃許可的情況下批准任何小型屋宇批建申請，而處理批建申請可能需要一段時間。委員同意考慮這兩宗申請時應按照小組委員會近年在審批發展小型屋宇申請時的審慎取態。不過，委員經討論後，普遍同意雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可容納尚未處理的小型屋宇申請，但由於申請地點涉及一宗先前獲批的規劃申請，加上申請地點的小型屋宇批建申請仍在處理中，因此可從寬考慮現時這宗申請。

申請編號 A/NE-KLH/573

37. 一些委員同意規劃署的建議，倘小組委員會批准申請編號 A/NE-KLH/572，可從寬考慮申請編號 A/NE-KLH/573，因為該宗申請屬填空式發展。考慮到申請地點的特定情況，批准這宗申請不會立下不良先例，鼓勵小型屋宇擴展至「農業」地帶。不過，一些委員留意到申請地點與其他騰空地盤不同，並非完全被發展包圍，因為除了北面是申請編號 A/NE-

KLH/572 所涉的地點，以及其南面是其他兩宗先前獲批准申請的地點，申請地點四周具鄉郊特色，受植被覆蓋。有見及此，這些委員認為即使申請編號 A/NE-KLH/572 獲批准，亦不應批准現時這宗申請，因為小組委員會在審批小型屋宇發展申請時已採取更審慎的態度，以及申請地點從未曾獲批給小型屋宇規劃許可。

38. 一名委員指出，有關當局應定期前往兩個申請地點的四周進行實地視察，因為該處的天然景觀或會遭受惡意破壞。

申請編號 A/NE-KLH/572

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年九月六日止。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。這宗申請的規劃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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

申請編號 A/NE-KLH/573

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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) 元嶺和九龍坑的「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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/667 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 882 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/NE-LT/667A 號)

簡介和提問部分

42. 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 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。地政總署大埔地政專員和水務署總工程師／建設都反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍

有多於 50% 位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，申請並不符合「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」（下稱「臨時準則」）的規定。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。這兩份意見分別來自香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然擬議發展與四周饒富鄉郊特色的環境並非不協調，但漁護署署長、地政總署大埔地政專員和水務署總工程師／建設都不支持這宗申請。申請亦不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於社山村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。儘管該「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以應付日後所有小型屋宇需求，但仍可應付 21 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，小組委員會近年在審批發展小型屋宇申請時取態更為審慎。把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。申請地點近鄰曾有八宗同類申請，而現在這宗申請的規劃情況與被拒絕的申請相似。至於負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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「農業」地帶的規劃意向。「農業」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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於社山村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (c) 社山村的「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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/673 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 422 號(部分)、第 423 號(部分)、第 426 號(部分)、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)及第 429 號(部分)關設社區活動物料臨時貯物處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/673 號)

簡介和提問部分

45. 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) 擬關設社區活動物料臨時貯物處，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 段及附錄 III。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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由一名個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長亦不支持這宗申請。雖然擬議發展與周邊地區的用途並非不相協調，但申請書內並無提出有力的理據，以證明申請地點是唯一可用作擬議發展的土地，以及支持容許這宗申請偏離「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會為該地帶內其他同類申請立下不良先例。雖然目前這宗申請的主要發展參數與先前獲批准的申請相同，但擬議發展的性質卻有別。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「有關發展不符合「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。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，即使僅屬臨時性質亦然。」

[李國祥醫生此時離席。]

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/668 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園第11約地段第208號A分段餘段、第208號A分段第2小分段、第208號A分段第1小分段餘段及第208號A分段第1小分段A段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度及地積比率限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/668號)

48. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生(副主席)已就此議項申報利益，因為他在大埔擁有一個樓宇單位。小組委員會備悉張先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

49. 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) 擬建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度及地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 VI。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，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，規劃署不反對這宗申請。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「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付 24 宗尚未處理的小型屋宇申請及日後全部的小型屋宇需求。然而，申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交並獲批准作相同用途的規劃申請，擬議屋宇的覆蓋範圍和發展參數沒有改變。另外，據地政總署大埔地政專員表示，有關的小型屋宇批建申請已獲批准，正待簽立小型屋宇批建契約。因此，目前這宗申請可從寬考慮。在同一「綜合發展區(1)」地帶內鄰近申請地點的地方，曾有 14 宗同類申請。當中九宗獲得批准，其餘五宗則被拒絕。目前這宗申請的規劃情況與最近獲批准的那宗申請的規劃情況相似，即申請地點涉及先前獲批准的申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的詢問時表示，目前這宗申請擬建的小型屋宇是標準的三層高小型屋宇。由於有關「綜合發展區(1)」地帶的這部分土地限制建築物高度僅為一層，故須略為放寬建築物高度限制。此外，同一「綜合發展區(1)」地帶內先前曾有規劃申請獲得批准。

商議部分

51. 一名委員表示，小組委員會在審批小型屋宇發展申請時，取態已更為審慎。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。然而，鑑於有關小型屋宇發展已處於後期接近可落實階段，故可從寬考慮目前這宗申請。

52. 委員備悉，雖然有關的「綜合發展區(1)」用地的規劃意向是綜合發展／重建涵蓋的範圍，但根據該「綜合發展區(1)」地帶的最新核准總綱發展藍圖(申請編號 A/TP/333)，有關用地沒有計劃作任何特定用途，原因是申請編號 A/TP/333 的倡議人未能購得該部分的土地。基於上述理由，加上先前的小型

屋宇發展申請才剛於二零一九年三月失效，故此目前這宗申請可從寬考慮。

53. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年九月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「(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。」

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

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/36 擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 396 號闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/36 號)

簡介和提問部分

55. 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) 擬闢設的臨時物流中心(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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明臨時物流中心不會對交通造成負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 10.1.10 段。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六份公眾意見。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名個別人士則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。臨時物流中心不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請。雖然物流中心與周邊地區並非完全不協調，但從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點屬第 3 類地區。這宗申請不符合規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門和公眾對這宗申請有負面意見。該「農業」地帶內沒有同類申請。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。至於民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士的反對意見和負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合恐龍坑地區「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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門和公眾對這宗申請有負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該些申請都獲批准，累積影響所及，田會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/121 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1512 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/NE-LK/121 號)

簡介和提問部分

58. 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 段和附錄 IV。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，可予容忍。民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段。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。當中一名北區區議員表示支持這宗申請，而香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、一名區內村民和一名個別人士則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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，而且漁護署署長不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為有關的小型屋宇發展可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於「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」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和禾塘崗的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以應付日後所有小型屋宇需求，但該地帶仍有土地可應付 56 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，小組委員會近年在審批發展小型屋宇申請時取態更為審慎。把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。現在這宗申請的規劃情況與有關的「農業」地帶內近期被拒絕的同類申請相似。至於民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士的反對意見和負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區「農業」地帶的規劃意向。「農業」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

- (d) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和石橋頭村落的「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，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有的鄉村羣的地方，會較為恰當。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/706 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭
第 83 約地段第 1508 號 A 分段(部分)
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/706 號)

簡介和提問部分

61. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車)，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.11 段。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 11 份公眾意見。其中，一名北區區議員表示支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席和副主席，以及嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、兩名龍躍頭村民和兩名個別人士則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但基於有關用途僅屬臨時性質，加上規模不大，就這宗申請批給臨時規劃許可並不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。其他相關政府部門對申請沒有負面意見或不表反對。同一「農業」地帶內曾有七宗同類申請獲得批准。自小組委員會批准該等同類申請以來，規劃情況並無重大改變。關於民政事務總署北區民政事務專員轉達地區人士的反對意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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，至二零二二年九月六日止，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在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 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；
- (c) 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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月六日或之前)，設置排水設施，而有關情況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(即在二零二零年三月六日或之前)，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；

- (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(即在二零二零年六月六日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)，提交交通管理措施，而有關措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在九個月內(即在二零二零年六月六日或之前)，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 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)或(e)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
- (n) 如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)、(j)、(k)或(l)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。」

64. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/708 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1748 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-LYT/708 號)

簡介和提問部分

65. 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 段及附錄 V。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，可予容忍。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見，載於文件第 9.1 段。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書。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，創建香港及一名個別人士則對這宗申請表示反對。主要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。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為小型屋宇發展可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就「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」(下稱「臨時準則」)而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內，而有關「鄉村式發展」地帶內可用的土地，不足以完全應付 45 宗尚待處理的小型屋宇申請和日後的小型屋宇需求。由於申請地點先前涉及一宗獲批准的規劃申請(編號 A/NE-LYT/558)，而該宗申請由提出現時這宗申請的同一名申請人提交，有

關規劃許可已於二零一九年一月十七日失效。根據地政總署北區地政專員的意見，申請地點的小型屋宇申請獲原則上批准，但尚未執行。鑑於以上情況，這宗申請大致符合臨時準則，或可獲從寬考慮。申請地點附近有十宗小型屋宇的同類申請，當中有九宗獲得批准。現時這宗申請的規劃情況，與獲批准申請的規劃情況相似。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。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 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九月六日止；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：

- 「(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。」

68. 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。

[余偉業先生此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/709 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺嶺咀第 76 約地段第 1776 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-LYT/709 號)

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 9 段及附錄 V。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。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見，載於文件第 9.1 段。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書。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，兩名個別人士則對這宗申請表示反對。主要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。雖然擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈的意見。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為小型屋宇發展可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。就「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」(下稱「臨時準則」)而言，申請地點完全在馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內。這宗申請大致符合臨時準則，因為有關「鄉村式發展」地帶內可用的土地，不足以完全應付 45

宗尚待處理的小型屋宇申請和日後的小型屋宇需求。就此而言，這宗申請或可獲從寬考慮。申請地點附近有 35 宗小型屋宇的同類申請獲得批准。現時這宗申請的規劃情況，與獲批准申請的規劃情況相似。至於北區民政事務專員所轉達的區內居民反對意見、民政事務總署的意見及負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，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九月六日止；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：

- 「(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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/622 為批給在劃為「農業」地帶的坪輦
第 82 約地段第 1344 號(部分)及
第 1345 號(部分)作臨時露天存放建築器材和
建築材料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-TKL/622 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) 為作臨時露天存放建築器材和建築材料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。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住用構築物。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 10.1.10 段。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兩份公眾意見，由一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席提交，他們都表示沒有意見；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關的臨時發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗續期申請的意見不大。就這宗申請批給臨時規劃許可並不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。雖然環保署署長基於申請地點附近有臨時住用構築物而不支持申請，但沒有記錄顯示過去三年有人就申請地點提出環境方面的投訴。為了回應環保署署長關注的問題，建議施加相關的規劃許可附帶條件。其他政府部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 13E(規劃指引編號 13E)，因為先前在申請地點作同類用途的申請獲得批准，而且規劃署沒有收到政府部門對

這宗申請的重大負面意見。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次申請獲批給規劃許可後，該區的規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件，申請人所要求批准的規劃許可有效期並非不合理。申請地點附近有 16 宗同類申請，當中七宗獲小組委員會批准。目前這宗申請的情況與該等獲批准的申請相若。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年十月十五日至二零二二年十月十四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至高於邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面；
- (e) 若渠務署署長提出要求，則必須按其要求把申請地點的界線後移，以免侵進「工務計劃項目第 119CD 號—新界北部雨水排放系統改善計劃—C 部分(餘下工程)」的工程範圍；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據編號 A/NE-TKL/553 的申請在申請地點所設置的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的樹木，使之保持良好的狀況；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年一月十五日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年十一月二十六日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年四月十五日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年七月十五日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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)、(f)或(g)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(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；以及

- (n) 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。」

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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-
TKLN/18

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 389 號餘段、第 395 號 A 分段、第 395 號餘段、第 396 號 A 分段、第 396 號餘段及第 398 號餘段和毗連政府土地闢設臨時停車場(只限旅遊巴及學校巴士)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/18B 號)

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

78. 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，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-TKLN/22 為批給在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 410 號 B 分段第 2 小分段及第 410 號 B 分段餘段作臨時食堂及附屬辦公室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-TKLN/22 號)

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) 為作臨時食堂及附屬辦公室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。民政事務總署北區民政事務專員所轉達區內人士的意見載於文件第 9.1.12 段。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，城市規劃委員會共收到兩份公眾意見。其中一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見。另一份由一名個別人士提交，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，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但漁農自然護理署署長對於為規劃許可續期沒有意見。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。其他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，因為自上一次申請獲批給規劃許可至今，該區的規劃情況沒有重大改變。政府部門對這宗申請沒有重大負面意見。申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件，而且申請人現要求批准的規劃許可有效期並非不合理。在「康樂」地帶和「綠化地帶」內申請地點附近有一宗同類申請。自上述先前的申請和同類申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。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。

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，由二零一九年九月十五日至二零二二年九月十四日止，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，不得於下午三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，不得於星期六、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，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理現有的所有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (f) 必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於能發揮效用的操作狀態；

- (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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

82. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士和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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/65 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及顯示為「道路」的地方的上水燕崗第 92 約地段第 744 號及第 749 號和毗連政府土地闢設臨時工業及建築材料貨倉和附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/65 號)

83. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。由於侯智恒博士

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

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) 臨時工業及建築材料貨倉和附屬工場，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。土木工程拓展署北拓展處處長反對這宗申請，因為申請地點會侵佔「古洞北及粉嶺北新發展區第一階段：發展塋原自然生態公園」的工程範圍。有關工程預計於二零一九年十二月展開。地政總署總產業測量師／土地徵用不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於即將展開的古洞北新發展區一前期及第一期工程的範圍內，並預期本年內將收回有關土地。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未有提交所需的相關交通資料。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用途。至於由民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內居民意見，載於文件第 9.1.13 段。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，分別來自燕崗的原居民代表及香港嘉道理農場暨植物園公司，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，規劃署不支持這宗申請。申請所涉的臨時用途不符合申請地點的規劃意向。考慮到土木工程拓展署及地政總署表示，古洞北新發展區即將進行收地及其提供的落實時間表，批給這宗申請為期三年的規劃許

可有效期會妨礙落實古洞北新發展區計劃下申請地點已規劃的發展。運輸署署長和環保署署長均不支持這宗申請。申請地點涉及七宗獲小組委員會批准的先前申請。根據古洞北新發展區的確切落實時間表，這宗申請的規劃情況與先前獲批准的申請並不相同。至於民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內居民反對意見和負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士在回應主席提出的問題時表示，古洞北及粉嶺北新發展區的建造工程會於二零一九年年底展開，並會於稍後公布收地安排。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點部分位於古洞北新發展區發展計劃的第一期範圍內，土地即將被收回，且已有發展時間表。批准這宗申請會妨礙落實根據古洞北新發展區計劃就申請地點所進行的已規劃發展；以及
- (b) 申請人未能證明申請所涉發展不會對附近地區的交通造成不良影響。」

[余偉業先生此時返回席上。]

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-KTS/476 擬在劃為「農業」地帶的
上水坑頭第 94 約地段第 496 號 F 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-KTS/476 號)

簡介和提問部分

87. 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) 擬興建的屋宇(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 10 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。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八份公眾意見。兩名個別人士表示對這宗申請沒有意見；另外六份意見由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會及個別人士(包括當地村民)提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；
- (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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長不支持這宗申請。至於「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」(下稱「臨時準則」)，擬建小型屋宇的覆蓋範圍是 100% 位於坑頭的「鄉村範圍」內。雖然有關「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全滿足未來的小型屋宇需求，但仍有土地可供應付 53 宗尚未處理的小型屋宇申請。根據「臨時準則」，小型屋宇申請倘涉及已失效的先前規劃許可，當局會按該項申請的個別情況考慮，而這宗申請並沒有任何令當局支持其申請的特殊情況。在坑頭村附近的同一「農業」地帶內有 45 宗同類的小型屋宇申請。小組委員會曾拒絕五宗申請，而自上一宗申請被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變。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。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 委員備悉，先前被拒絕的申請是由現時這宗申請的同一申請人提交的，而自上一宗申請在二零一九年五月被拒絕以來，規劃情況沒有改變。

90. 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「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，並且是要保存在復耕及作其他農業用途方面具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) 坑頭村的「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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/477 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南唐公嶺
第 100 約地段第 1060 號餘段(部分)
闢設臨時辦公室及附屬洗手間(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/477 號)

簡介和提問部分

91. 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) 擬闢設臨時辦公室及附屬洗手間，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。經民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見，載於文件第 9.1.11 段。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，一名個別人士表示對這宗申請沒有意見，而創建香港和另一名個別人士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——規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。漁農自然護理署署長認為在作業上確實有需要闢設擬議辦公室和洗手間，故支持這宗申請。因此，擬議用途視為可與「農業」地帶的規劃意向相配合。鑑於擬議發展規模細小，與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於經民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內反對意見以及負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，至二零二二年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月六日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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(即在二零二零年六月六日或之前)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) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。」

94. 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。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/478 在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水坑頭村第 94 約地段第 407 號 A 分段第 2 小分段 C 段(部分)、第 407 號 A 分段第 2 小分段餘段(部分)及第 407 號 B 分段第 1 小分段(部分)闢設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/478 號)

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月三十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。

96. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/479 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭第 94 約地段第 894 號 L 分段及第 894 號 P 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-KTS/479 號)

97. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

98. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/19 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的粉嶺馬適路粉嶺上水市地段第 262 號的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/19 號)

99. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司祺星有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司和香港中華煤氣有限公司(恒基公司的附屬公司)有業務往來； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司執行董事的 |

捐獻；

- 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；
- 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；以及
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司有業務往來。

100. 由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。小組委員會備悉，李國祥醫生已離席。由於袁家達先生和候智恒博士所涉利益間接，而張國傑先生和廖凌康先生並無參加這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[符展成先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.8 段。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。當中一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請，另一份來自一名個別人士，表示

對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗略為放寬建築物高度限制的申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園景認為，擬議的建築物高度大致上符合該分區計劃大綱圖設定的梯級式建築物高度概念，而且與周邊現有及已規劃的發展並非不協調。雖然相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但申請人並無證明有關建議有任何規劃和設計上的優點，以支持按建議放寬建築物高度限制。根據已獲批准的建築圖則，該分區計劃大綱圖現有的建築物高度限制可容納「住宅(乙類)」地帶的最高地積比率，因此並無有力的理據支持略為放寬建築物高度限制。小組委員會先前曾批准一宗類似申請，准許略為放寬地積比率及建築物高度限制以提供更多公共房屋單位，從而滿足香港迫切的房屋需求。目前這宗申請與先前那宗獲批准的申請不同，目前這宗申請擬增加建築物高度，只是為改善擬議住宅發展項目日後的居民的內部居住環境。至於經民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士反對意見及負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應委員的提問，表示小組委員會倘批准申請人的放寬建築物高度建議，地政總署將評估是否需要補地價。至於申請人就其略為放寬建築物高度的建議提出的理據，據悉所增加的建築物高度主要反映在標準樓層的樓底高度(由 2.975 米增至 3.15 米)，以改善日後居民的內部居住環境。申請人並無提供任何資料，顯示這項建議具備規劃和設計上的優點。

103. 主席回應一名委員的提問，表示小組委員會一向在處理略為放寬建築物高度限制的規劃申請時，會適當地考慮放寬限制的建議是否具規劃增益和設計優點。

商議部分

104. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生回應主席的提問，表示倘申請人展開擬議發展並按這宗申請的建議增加建築物高度，申請人須申請修訂契約，而地政總署會評估是否需要補地價。

105. 雖然增加建築物高度的建議會改善日後個別單位內居民的內部居住環境，但另一名委員指出，獲批准的建築圖則按《建築物條例》的規定，建議樓底高度為 2.975 米。委員普遍認為，對於略為放寬建築物高度限制的規劃申請，即使建議增加的建築物高度幅度不大，但也應具備規劃和設計上的優點，同時須證明能帶來規劃增益，惠及普羅大眾。

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明略為放寬建築物高度限制以作擬議住宅發展的建議具備規劃和設計上的優點。」

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺第 51 約多個地段興建屋宇和闢設社會福利設施(安老院)，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/270D 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬興建屋宇和闢設社會福利設施(安老院)，並略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段及附件 IV。由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 8.1.13 段。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 1 939 份公眾意見。1 890 份來自北區區議會議員及個別人士，表示支持這宗申請。40 份來自粉嶺區鄉事委員會及個別人士，表示反對這宗申請，九位個別人士則表示沒有意見。主要意見載於文件第 9 段；
- (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。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是擬議屋宇和安老院屬低矮、低密度的發展，與毗鄰住宅用途並非不相協調。根據《香港規劃標準與準則》，粉嶺／上水區大約缺乏 530 張安老院資助床位。擬議安老院可有助解決長者設施不足的問題，滿足社會人口老化所帶來的需求。申請地點位於「鄉村式發展」地帶，但不屬於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。發展局表示，申請地點位於擬議的靈山鄉村擴展區範圍內，但當局已暫緩推展指定的鄉村擴展區計劃。倘就這宗申請批給規劃許可，申請人須向地政總署申請換地以落實擬議發展。由於靈山鄉村擴展區的土地能否解凍一事仍有待進一步討論，因此任何為了落實擬議發展而提出的換地申請均會經當局詳細審視。就此而言，小組委員會會在評估規劃申請時，須專注於規劃考慮因素，而土地行政事宜則可分開處理。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然小組委員會曾拒絕一宗擬在相同的「鄉村式發展」地帶興建屋宇的同類申請，但是目前這宗申請的規劃情況與先前的有所不同。有關由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內反對意見，以及負面的公眾意見，上述的政府部門

意見及規劃評估亦適用。至於提意見人建議為申請地點訂立更高的發展密度，當局會因應有關解凍擬議靈山村擴展區計劃所涵蓋土地的檢討結果，檢視該建議是否合適。

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回覆主席及一名委員的查詢時表示，申請人是申請地點內所有私人地段的唯一現行土地擁有人。

商議部分

109. 委員備悉，私人地段(第 1984 號)完全被擬議發展包圍，並不屬於申請地點範圍，而申請人無法取得該地段，但申請人已在擬議發展內預留一條六米闊的通道，以提供通道往來附近的粉嶺樓路及有關地段。

110. 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九月六日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交噪音影響評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實上文規劃許可附帶條件(c)項中排污影響評估所確定的排污駁引建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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

- (f) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

111. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/647 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及第 296 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/647B 號)

112. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下的附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)是擔任申請人顧問的其中六家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與新鴻基公司、英環公司和雅邦公司有業務往來；

張國傑先生 一 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司、博威公司和安誠公司有業

務往來；

- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

113. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生、廖凌康先生和余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十八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。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

115. 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，而小組委員會已給申請人合共六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。

[張國傑先生於此時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/662 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 457 號(部分)、第 458 號(部分)及第 465 號 A 分段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)、存放汽車／汽車零件，以及附屬辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/662A 號)

簡介和提問部分

116. 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) 擬作的臨時商店及服務行業(汽車陳列室)、存放汽車／汽車零件，以及附屬辦公室用途；
- (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三份公眾意見書，分別由創建香港及個別人士提交，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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然給予臨時規劃許可未必會妨礙申請地點落實小型屋宇發展的長遠安排，但認為就鄉村環境而言，擬議發展的規模過大，且與周邊地區的發展不協調。雖然同一「鄉村

式發展」地帶內曾有同類申請獲給予許可，但該等申請主要是作小規模雜貨店、零售商店及書店用途，配合區內居民的日常所需。現時並無有力的理據支持在鄉村環境內作這種規模和性質的商業用途。申請地點涉及 13 宗先前申請，其中兩宗被小組委員會拒絕。自上一宗申請被拒以來，規劃情況沒有重大改變。同一「鄉村式發展」地帶內有十宗同類申請獲小組委員會批准。這十宗申請所涉及的土地面積細小得多。對於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

117. 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問題時表示，大約由二零零六年起，涉及申請地點的申請已再無取得有效的規劃許可。

商議部分

118. 一名委員認為，有關當局必須對申請地點的違規用途／作業加強採取執管行動。

119. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。
「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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；以及
- (b) 擬建議發展的規模過大，而且與周邊地方的發展不相協調。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/671 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田北第 109 約地段第 540 號(部分)
闢設臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/671 號)

簡介和提問部分

120. 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) 擬議的臨時食肆，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。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書；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並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而有關發展與附近具鄉郊特色的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減低擬議發展可能造成的環境擾滋。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(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，至二零二二年九月六日止，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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月六日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月六日或之前)，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；

- (i) 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)或(f)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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(g)或(h)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。」

123. 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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/672

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
大江埔第 110 約地段第 38 號
關設臨時動物寄養所(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/672 號)

124. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十七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。

125. 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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/826 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 1159 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/826 號)

126. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月十二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。

127. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/827 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 350 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆連附屬設施(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/827 號)

128. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十一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。

129. 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]

A/YL-PH/811 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 101 號 F 分段餘段、第 101 號 G 分段、第 101 號 H 分段、第 101 號 I 分段及第 101 號 J 分段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/811A 號)

130. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

131. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/815 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦田公路第 114 約地段第 357 號經營臨時商店及服務行業(犬隻美容及寵物用品)，以及闢設附屬辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/815 號)

132. 小組委員會備悉，旨在修改地政總署元朗地政專員意見的兩頁替代頁(正文第 4 頁和附錄 IV 第 1 頁)已呈交席上供委員參閱。

簡介和提問部分

133. 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(犬隻美容及寵物用品)，以及闢設附屬辦公室及員工休息室，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一份公眾意見書，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，規劃署對這宗申請不表反對。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長期發展計劃。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為把擬議發展對環境可能產生的滋擾減至最低，建議加入相關的規劃許可附帶條件。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。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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，至二零二二年九月六日止，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，於下午七時至上午九時，所有動物均須關在室內；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月六日或之前)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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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(f)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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

136. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/555 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 674 號 C 分段餘段(部分)、第 102 約地段第 3060 號餘段、第 3060 號 A 分段、第 3060 號 B 分段、第 3060 號 C 分段(部分)、第 3060 號 E 分段(部分)、第 3060 號 F 分段、第 3060 號 G 分段、第 3061 號(部分)、第 3062 號、第 3064 號餘段、第 3064 號 A 分段、第 3064 號 B 分段、第 3064 號 C 分段、第 3064 號 D 分段(部分)、第 3064 號 E 分段、第 3065 號、第 3067 號餘段、第 3067 號 A 分段、第 3067 號 B 分段及第 3067 號 C 分段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/555 號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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對這宗申請表示關注的公眾意見。主要的意見載於文件第 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。申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足附近地區的

部分泊車需求。由於申請地點未有即時的發展計劃，批准這宗為期三年的臨時申請，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，並符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請用途除了可滿足區內村民／居民的部分泊車需求外，亦可滿足過境旅客的部分泊車需求。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為緩解對周邊地區可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件。申請地點涉及先前 11 宗已獲批准的申請，而小組委員會曾批准一共 19 宗在同一「鄉村式發展」地帶內發展同類公眾停車場用途的申請。批准目前的申請與小組委員會先前的決定一致。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。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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，至二零二二年九月六日止，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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持面向東永安路的緩衝空間，以免車龍排隊至東永安路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年六月六日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點範圍內已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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(即在二零二零年六月六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)或(j)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。」

140. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、麥榮業先生、梁榮光先生、黃蓉女士和蕭亦豪先生此時獲邀到席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1095 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村邊緣第 128 約地段第 438 號(部分)及第 439 號(部分)
闢設臨時燒烤場(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1095 號)

簡介和提問部分

141. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零一九年九月五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗申請作決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持其申請。有關信件已於席上呈交委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

142. 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。

[廖凌康先生和侯智恒博士此時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/544 擬在劃為「工業」地帶的屯門新安街 17 號
匯恆工業大廈 10 樓闢設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/544 號)

143. 秘書報告，申請地點位於屯門。吳芷茵博士已就此議項申報利益，因為她與配偶共同擁有一個位於屯門的單位。小組委員會備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

144. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的辦公室(後勤辦事處)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 研究」)結果顯示，香港的工業大廈總數也無法應付未來的工業用途需求。不過，倘規劃許可只屬臨時性質，有效期不超過五年，他便沒有意見，因為長遠來說不會損及有關處所的工業相關用途。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這宗申請可予容忍三年。雖然該區沒有把工業大廈處所改作「辦公室」

用途的同類申請，但曾出現四宗要求把現有大廈整幢改裝的申請，均獲小組委員會批准。擬議後勤辦事處旨在為「工業」地帶內的其他業務提供支援，不會向公眾直接提供客戶服務／供應貨品。考慮到擬議辦公室的規模細小及其運作性質，預計不會對交通和環境有顯著不良影響。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為擬議發展的地點方便易達，可透過公共交通設施前往，而且對消防安全、交通及環境沒有不良影響。鑑於工業貿易署署長的意見和 2014 年全港工業用地分區研究均建議保留屯門工業區，現建議給予為期三年的臨時規劃許可，使小組委員會能更有效監管區內工業樓面空間的供應情況。

145. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 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，至二零二二年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(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) 倘沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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。」

147. 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。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/545

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 513 號
關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/545 號)

148. 秘書報告，這宗申請旨在發展靈灰安置所用途，申請地點位於屯門。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 (副主席) 一 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
- 符展成先生 一 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；以及
- 吳芷茵博士 一 與配偶在屯門共同擁有一個樓宇單位。

149. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張孝威先生和吳芷茵博士因事未能出席會議。由於符展成先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

150. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十一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。

151. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/255 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗凹頭第 116 約地段第 305 號餘段(部分)、第 307 號(部分)、第 308 號、第 309 號、第 310 號(部分)、第 311 號(部分)、第 312 號餘段、第 313 號餘段、第 316 號餘段、第 1220 號餘段(部分)、第 1223 號(部分)、第 1224 號餘段(部分)及第 1225 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/255B 號)

152. 秘書報告，申請地點位於元朗。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)杜景浩先生已就此議項申報利益，因為其配偶在元朗擁有一個單位。小組委員會同意，由於杜先生的配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，故他可留在席上。

簡介和提問部分

153. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，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(貨櫃車除外)，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，並可能助長其他同類申請在取得規劃許可前便徹底

清理申請地點。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，規劃署不反對這宗為期六年的申請。雖然在有關「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶內，有部分地方分別已預留作興建小學、體育中心及休憩用地，但教育局及康樂及文化事務署目前並無就該等發展擬訂計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的長遠發展。此外，這宗申請可提供泊車位應付區內居民對泊車位的需求。申請用途與周邊土地用途並非完全不相協調。雖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，但申請地點位處元朗新市鎮的邊緣，而且毗鄰一帶並無任何重要的公眾地方。建議加入相關規劃許可附帶條件，以防止臨時用途可能造成的環境滋擾及處理其他相關政府部門的技術要求。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。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 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，有效期為六年，至二零二五年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，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；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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；
- (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(即在二零二零年六月六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修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(即在二零二零年三月六日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

156. 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。

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/177 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1835 號(部分)、第 1839 號、第 1840 號(部分)、第 1841 號 A 分段(部分)、第 1841 號 B 分段(部分)、第 1842 號(部分)、第 1854 號、第 1855 號(部分)、第 1856 號(部分)、第 1857 號餘段(部分)、第 1864 號餘段(部分)、第 1889 號(部分)、第 1890 號(部分)、第 1894 號(部分)及第 1895 號餘段(部分)關設臨時貨倉存放電器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/177 號)

簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放電器，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合規劃意向，但這部分新發展區的實施時間表仍在擬備中，而且土木工程拓展署不反對擬議臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申

請地點的長遠發展。所申請的臨時貨倉用途與四周的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的環境滋擾或回應其他政府部門提出的技術關注。在相同的「住宅(甲類)4」地帶和「住宅(甲類)3」地帶有九宗先前申請和三宗同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

158. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

159. 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，至二零二二年九月六日止，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，不得於申請地點進行切割、拆件、清洗、修理、壓縮、修理輪胎、車輛維修、貨櫃修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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(即在二零二零年六月六日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在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(即在二零二零年三月六日或之前)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(即在二零二零年六月六日或之前)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)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，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。」

160. 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 41
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H SK/179 在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第125約地段第93號A分段(部分)、第771號B分段餘段(部分)、第772號(部分)、第774號B分段餘段(部分)、第775號A分段餘段(部分)及第775號B分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/H SK/179號)

簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。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對這宗申請表示關注的公眾意見書。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的發展時間表仍有待敲定。土木工程拓展署不反對擬議的臨時用途。批給這宗申請臨

時性質的規劃許可不會妨礙申請地點的長遠發展。所申請的臨時貨倉用途與附近的土地用途並非不相協調。擬議發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內；擬議用途不會產生不良影響；以及相關政府部門關注的技術問題可通過施加規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無任何針對申請地點而查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理擬議發展可能造成的環境滋擾或其他政府部門的技術要求。在同一「住宅(甲類)3」地帶內，小組委員會曾批准兩宗先前申請及四宗同類申請。批准目前這宗申請，與小組委員會過往的決定一致。至於對這宗申請表示關注的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

162. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 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，至二零二二年九月六日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的園景植物；
- (e) 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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十二月六日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年十月十八日或之前)，設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)，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(即在二零二零年六月六日或之前)，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) 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)或(e)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
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)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。」

164. 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 42 至 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/370 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村
第 130 約地段第 223 號 B 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/TM-LTY Y/370A 至 372A 號)

A/TM-LTY Y/371 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村
第 130 約地段第 223 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/TM-LTY Y/370A 至 372A 號)

A/TM-LTY Y/372 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村
第 130 約地段第 223 號 C 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/TM-LTY Y/370A 至 372A 號)

165. 小組委員會備悉，這三宗擬興建新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇的第 16 條申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，均位於同一「住宅(戊類)」地帶內，因此同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

166. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉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 10 段及附錄 V。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公眾意見書。一名屯門區議員支持這三宗申請，一名個別人士則反對這三宗申請。主要的意見／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，規劃署不反對這三宗申請。擬議的小型屋宇發展大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而且不大可能會面對工業與住宅用途為鄰的問題。就「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」(下稱「臨時準則」)而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於青磚圍、屯子圍和新慶村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 127 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，小組委員會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎。就此而言，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。然而，「臨時準則」亦訂明，小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。倘情況特殊而有充分理由，申請則或可獲從寬考慮。同一批申請人先前就申請地點提出的三宗申請獲批給規劃許可。根據地政總署屯門地政專員提供的資料，有關地段的擁有人已提交小型屋宇批建申請。因此，小組委員會可從寬考慮現時這三宗申請。相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦適用。

167. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應主席和一名委員的詢問時表示，現時這三宗申請涉及先前獲批准的規劃申請，但有關的規劃許可已在二零一八年十二月失效。至於城市規劃委員會在二零一九年八月九日拒絕申請地點附近的兩宗

同類申請(申請編號 A/TM-LTY Y/362 及 363)，該兩宗申請不涉及先前獲批給的規劃許可。

商議部分

168. 主席指出，委員會最近拒絕了不涉及先前獲批給規劃許可的同類申請。不過，就現時的申請而言，基於先前已向同一批申請人批給規劃許可，委員會或可考慮是否予以從寬考慮。

169. 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九月六日止。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) 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；
- (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。」

170. 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 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/376 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順風圍第 124 約地段第 3688 號餘段及第 3689 號餘段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(易手私家車展銷中心)連附屬辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/376 號)

171. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月十九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。

172. 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]

A/YL-TT/469 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
崇正新村前永安學校第 116 約的政府土地
闢設臨時康體文娛場所
(英歌訓練中心連附屬辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/469A 號)

173. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十八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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

174. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/476 在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1403 號、第 1404 號、第 1406 號、第 1408 號、第 1409 號、第 1410 號、第 1411 號、第 1412 號、第 1413 號餘段(部分)、第 1415 號、第 1419 號、第 1420 號、第 1421 號、第 1422 號、第 1423 號餘段、第 1441 號(部分)及第 1447 號餘段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/476 號)

175. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見和擬備建議以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

176. 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 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/477 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗港頭村第 116 約地段第 2964 號 B 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/YL-TT/477 號)

177. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八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，以回應公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

178. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/966 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號、第 1157 號 A 分段、第 1157 號 B 分段及第 1158 號 A 和 B 分段闢設存放建築材料用的臨時貨倉連附屬工場和地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/966A 號)

簡介和提問部分

179. 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) 關設存放建築材料用的臨時貨倉連附屬工場和地盤辦公室，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。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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請的用途與分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。儘管申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「地區休憩用地」、「鄰舍休憩用地」和顯示為「道路」的地方內，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長並不反對擬議的臨時用途。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙落實該區的長遠發展。有關發展大致上與該「未決定用途」地帶的周邊用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署對該項臨時用途可能會對環境造成滋擾的關注，以及其他相關政府部門所提出的技術要求。申請地點涉及先前四宗申請，上一宗獲得批准的申請因申請人未能履行有關落實消防裝置建議的附帶條件而被撤銷規劃許可。現時這宗申請的申請人已提交消防裝置建議，消防處處長並不反對這宗申請。因此，這宗

申請或可獲從寬考慮。建議縮短履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行該等附帶條件的進度。鑑於在這部分的「未決定用途」地帶內，先前的四宗作同類用途的申請獲批給規劃許可，以及106宗同類申請獲得批准，批准現時這宗申請符合小組委員會過往的決定。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 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，至二零二二年九月六日止，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八時在申請地點作業；
- (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活動及處理廢鐵，進行修理、拆卸或其他工場活動(在貨倉內切割金屬除外)；
- (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，必須時刻護理申請地點所有現有樹木及園景植物；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十二月六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十二月六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，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六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)，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) 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(f)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
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)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。」

182. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/975 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1387 號 A 分段餘段、第 1387 號餘段(部分)、第 1388 號(部分)、第 1389 號 A 分段餘段(部分)、第 1389 號餘段(部分)、第 1396 號 A 分段、第 1396 號 B 分段(部分)及第 1396 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)連附屬辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/975 號)

簡介和提問部分

183. 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) 擬作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)連附屬辦公室用途，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。經北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.11 段。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來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注和反對。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這項臨時用途。雖然所涉建議並不完全符合「住宅(甲類)1」地帶的規劃意向，但申請用

途旨在服務區內居民，並可滿足區內這類需求。申請地點位於房屋署的朗邊第二期公共房屋發展計劃的範圍內，土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 表示，擬議發展不會與有關計劃的建築期有衝突。房屋署署長亦不反對這宗申請。因此，就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展與四周用途並非不相協調，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關規劃許可附帶條件，以回應公眾的關注和相關政府部門的技術要求，從而減少對環境可能造成的滋擾。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦適用。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

185. 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，至二零二二年九月六日止，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的任何時間，不得於申請地點進行汽車美容、洗車、清洗、噴漆、修理或其他工場活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的全部現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)提交車輛進出口通道建議，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(即在二零二零年六月六日或之前)落實車輛進出口通道建議，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(即在二零二零年三月六日或之前)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(即在二零二零年六月六日或之前)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，必須時刻妥為保養在申請地點已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月六日或之前)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(即在二零二零年六月六日或之前)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。」

186. 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 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/976 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/976 號)

187. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年八月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其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。

188. 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／屯門及元朗西何婉貞女士、麥榮業先生、梁榮光先生、黃蓉女士和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 52

其他事項

189. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。