

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年六月一日下午二時三十分舉行的
第 604 次會議記錄

出席者

規劃署署長
胡潔貞女士

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

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(新界東)
何偉基先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

郭烈東先生

吳芷茵博士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年五月十八日
第 603 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，給委員傳閱小組委員會第 603 次會議記錄草擬本後，發現第 109 及 114 段的指引性質的條款有打字錯誤。草擬本的三張替代頁已提交會議席上供委員參考
2. 在納入第 109 及 114 段的修訂後，會議記錄草擬本獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/20 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》，把位於屯門青山公路青山灣段 436 號的申請地點由「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)27」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/20 號)

4. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來，並為梁黃顧公司的股東及董事； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — 過往與梁黃顧公司有業務往來。 |

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請；張國傑先生因事未能出席會議；以及符展成先生尚未到席。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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五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排污影響評估報告，以及修訂空氣流通評估報告一初步研究、環境評估研究及交通影響評估報告，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。

7. 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。小組委員會回

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，小組委員會已給予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

[高級城市規劃師／西貢及離島區王永德先生及蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/244 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢沙角尾
第221約地段第1634號A分段餘段、
第1635號A分段及第1635號餘段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-PK/244號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島區王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第8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合共兩份公眾意見書，分別由西貢崇真天主教學校(小學部)校長和一名公眾人士提交，表示反對這宗申請／對這宗申請表示關注。主要的意見和反對理由載於文件第 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。該兩幢擬建的兩層高新界豁免管制屋宇符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。該兩幢新界豁免管制屋宇與周邊地區的特色並非不相協調。根據土地契約，申請地點所在之處包括私人建屋地段。至於所收到的負面公眾意見書，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

9. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，地積比率限為 0.2 倍。此一限制是否適用於擬建的兩幢新界豁免管制屋宇；以及
- (b) 政府對新界豁免管制屋宇的布局設計是否設有規定／限制。

10. 高級城市規劃師／西貢及離島區王永德先生作出以下的回應：

- (a) 有關的分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶《註釋》所訂明的地積比率和建築物高度限制只適用於「分層樓宇」和「屋宇」用途，而不適用於新界豁免管制屋宇；以及
- (b) 興建新界豁免管制屋宇，不得超過三層高，所佔用的土地面積最多 700 呎，但對新界豁免管制屋宇的布局設計則沒有特別規定／限制。西貢地政專員確定若批給規劃許可，擬議發展可當作新界豁免管制屋宇來處理。

商議部分

11. 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二零二二年六月一日止。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) 提交並落實保護樹木建議，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；以及

(b) 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。」

12. 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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/245 在顯示為「道路」的地方的西貢普通道 9A 號地下經營臨時食肆(酒樓餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/245 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的臨時食肆(酒樓餐廳)，為期三年；

- (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 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向，但鑑於申請用途屬臨時性質，批准這宗申請不會妨礙落實長遠的規劃意向。相關政府部門不反對這宗申請。鑑於有關發展規模細小，而且位於現有建築物之內，不太可能會對周邊地區造成滋擾或交通、排水及環境方面的不良影響。上一次獲批給的規劃許可(申請編號 A/SK-PK/238)，因為申請人未有履行有關在指明日期前設置消防裝置和滅火水源的規劃許可附帶條件而遭撤銷。故此，建議訂定較短的附帶條件履行期限，以密切監察其履行進度。至於所收到的負面公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

14. 一名委員察悉所申請的臨時食肆作業時間為下午一時至凌晨一時，詢問政府有否收到附近居民投訴有關食肆產生滋擾。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應表示，小組委員會先前曾批准數宗作相同用途的申請，該等食肆的作業時間與現時這宗申請相似。另外，至今沒有收到有關這宗申請所涉食肆的投訴。

商議部分

15. 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，至二零二一年六月一日止，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，不得於凌晨一時至下午一時在有關處所作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月一日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)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；
- (d) 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)，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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。」

16. 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。

[符展成先生此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/23 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
長洲新興街 83 號和毗連政府土地重建三層高樓宇
以經營食肆、商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/23 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生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) 擬重建三層高樓宇以經營食肆、商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署曾就換地以便在申請地點(包括一幅政府土地)重建最多兩幢新界豁免管制屋宇的建議，向申請人發出初步建議函件。然而，由於尚待申請人回應一些法律問題，擬議換地未能繼續進行。因此，現階段地政總署離島地政專員不支持這宗申請。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十三份由區內居民及個別人士提交的公眾意見書，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。擬議發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A(下稱「規劃指引編號 15A」)，因為申請地點毗鄰主要的街道，亦可為訪客和旅客提供餐飲及／或購物設施；而且擬議發展不會對交通、渠務、污水排放設施和消防安全造成任何不良影響。申請地點內的政府土地並無已規劃的用途，把該土地包括在內亦不會影響新興海傍街沿路的行人交通和緊急車輛交通。至於所收到的負面公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

18. 一名委員提問，由於申請地點部分位於一幅政府土地內，申請人是否需要申請短期租約。高級城市規劃師／西貢及

離島蕭爾年先生回應說，如有關申請獲批准，申請人須提出換地申請。

19. 一名委員查問，就公眾意見書提及可能會對周圍住宅地區造成火警風險的關注，申請人是否已經提交資料回應。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生作出回應，表示已將這宗申請連同所收到的公眾意見書轉送消防處以徵詢意見，而消防處不反對這宗申請。主席補充說，若批准這宗申請，當局建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須設置消防裝置及滅火水源。

商議部分

20. 一名委員備悉根據規劃指引編號 15A，食肆用途不應對附近居民造成任何滋擾或不便，並認為新興街有若干商舖和餐廳，情況確實十分擠迫，故批准這宗申請可能會鼓勵改變該「鄉村式發展」地帶作住宅用途的性質，甚至導致日後將該範圍改劃作商業用途。

21. 主席表示，該區只有幾宗同類用途的申請，因為很多商業用途在首份《長洲分區計劃大綱圖》公布前均屬已存在的用途。

22. 一名委員支持這宗申請，他表示新興街已成為長洲的旅遊景點，而擬議的食肆、商店及服務行業可以應付訪客／旅客的需要。另一名委員亦表贊同。

23. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。有關許可的有效期均至二零二二年六月一日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

24. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-MWF/29 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「康樂」地帶的大嶼山梅窩第 3 約地段第 406 號餘段及第 407 號餘段興建屋宇及略為放寬地積比率及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWF/29 號)

25. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

26. 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。若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／西貢及離島王永德先生及蕭爾年先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/935 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
沙田顯泰街1至5號瑞峰花園B座平台地下(部分)
闢設學校(幼稚園／幼兒園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/935B號)

27. 秘書報告，李麥建築師測量師行有限公司(下稱「李麥公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司過往與李麥公司有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

28. 秘書報告，收到兩封由公民力量的容海恩女士(立法會議員)和張柏源先生提交的信件。小組委員會備悉，這兩封信件的內容與容女士和張先生提交的意見(夾附於文件)相同。

簡介和提問部分

29. 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) 擬闢設的學校(幼稚園／幼兒園)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為交通影響評估所收集的調查數據不能反映上課日子的真實交通情況。家長不得駕車接送子女的「無車」政策是否可行，實在成疑。藉租用私家車停車位來滿足學校泊車的需要，做法不可接受。民政事務總署沙田民政事務專員表示，沙田區議員和區內人士都對區內的新建／臨時學校可能對交通造成的影響表示關注，詳情載於文件第 8.1.6 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 831 份公眾意見書。這些意書由瑞峰花園業主立案法團、聚龍居業主立案法團、多名立法會議員、一名沙田區議員、瑞峰花園、聚龍居和名家匯的居民，以及個別人士提交。在這些意見書中，有 829 份表示反對這宗申請，兩份則表示支持這宗申請。主要的意見和反對理由載於文件第 9 段；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。交通影響評估沒有提供足夠的資料，證明擬議發展不會對附近周邊地區的道路網的交通造成負面影響。同一「住宅(乙類)」地帶內有一宗作幼稚園用途的同類申請(編號 A/ST/379)於一九九五年獲小組委員會批准。儘管如此，那宗申請是要把現有幼稚園在一樓平台的違法擴充部分納入規範，主要涉及把部分門廊改建為附屬辦公室和茶房。因此，那宗申請的規劃情況與這宗申請不同。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。

30. 主席就一樓平台的現有幼稚園提出問題。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應時表示，該幼稚園是由申請人營辦，現時仍在營運。

31. 一名委員詢問，為何擬議幼稚園與一樓的現有幼稚園屬相同用途，卻因為會對交通造成負面影響而不獲支持。劉振謙先生回應時表示，現有幼稚園的規模小得多，只有兩個課室，容納 29 名學生。擬議幼稚園是現有幼稚園的擴充部分，將設有六個課室，可以容納 150 名學生。

商議部分

32. 委員備悉，小組委員會於一九八二年批准現有幼稚園作為擬議住宅發展(瑞峰花園)的一部分。換句話說，瑞峰花園已預留空間，容納現有的幼稚園。現在這宗申請則擬闢設一間規模大很多的幼稚園，作為現有幼稚園的擴充部分。

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能證明這宗申請不會對周邊道路網的交通造成負面影響。」

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/953 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 30 至 32 號
華耀工業中心 L1 樓 6 舖(C 部分)
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/953 號)

簡介和提問部分

34. 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) 經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (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」）沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。申請的用途大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，包括消防安全和交通方面。倘這宗申請獲批准，地面一層的合計商用樓面面積將為約 8.42 平方米(包括有關處所在內)，仍在 460 平方米的准許面積上限之內。規劃署建議批給為期三年的臨時規

劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察區內工業樓面的供求情況。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年六月一日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

37. 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10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/547 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔九龍坑九龍坑村第9約的政府土地
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/547號)

簡介和提問部分

38. 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。從園景規劃的角度而言，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，鼓勵同類申請侵佔「綠化地帶」。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來自一名個別人士的一份公眾意見書，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。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」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺及九龍坑的「鄉村範圍」內，而位於集水區內的擬議小型屋宇可接駁至公共污水收集系統。雖然在「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，但有關地點涉及先前由同一申請人提交而獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/408)，該宗申請的小型屋宇覆蓋範圍和發展參數均沒有改變。而且，申請人聲稱自二零一零年獲批給先前的規劃許可至今，地政總署仍在處理其小型屋宇申請，而大埔地政專員向申請人表示，其小型屋宇申請屬「非直接」個案，需要更多時間處理和解決有關問題。因此，或可從寬考慮這宗申請。至於所收到的負面公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二二年六月一日止；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。有關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。」

41. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/548 擬在劃為「農業」地帶的
大埔大窩村第 9 約的政府土地
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/548 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 V。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點附近有農業活動，申請地點具復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／建設不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外，而且在上段間接集水區內，以及當局短期內沒有計劃為擬議發展的坐落地點和元嶺村鋪設公共污水收集系統。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為預料擬議發展會對重要的景觀資源造成負面影響，而且不能採取緩解措施。從保護樹木的角度而言，漁護署署長亦對這宗申請有保留，因為申請地點內和附近一帶沿路旁約有 10 棵樹；擬議發展會涉及砍伐這些樹木。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，分別由大窩村村民和一名個別人士提交，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，而且當局沒有確實的時間表為元嶺村建造已規劃的公共污水渠，擬建的小型屋宇將不能接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。此外，批准這宗申請會鼓勵其他人提出同類申請以致進一步侵進「農業」地帶。批准這些同類申請會造成累積影響，導致該區的景觀特色質素下降，對景觀造成負面影響。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇

申請。至於所收到的負面公眾意見書，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. 主席回應一名委員的提問說，由於當局目前並無為元嶺村鋪設已規劃公共污水渠的時間表，因此申請人不能把擬建的小型屋宇接駁至公共污水渠。

45. 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，有關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。申請書內沒有有力的規劃理據，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」，因為當局目前沒有確實的時間表為擬議發展坐落的地點落實污水收集系統，位於集水區的擬建小型屋宇將不能接駁至該區現有／已規劃的污水收集系統，而且擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 元嶺、九龍坑和大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。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12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/638 擬在劃為「休憩用地」地帶及
顯示為「道路」的地方的
大埔汀角三和路第 28 約的政府土地
關設臨時急救站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/638 號)

簡介和提問部分

46. 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) 擬關設的臨時急救站(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。食物及衛生局局長原則上對這宗申請給予政策上的支持，認為擬議發展有助於周末及公眾假期，為單車徑一帶的公眾提供更快捷和優質的急救服務。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點的水務專用範圍內豎設任何永久構築物或構築物支架；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)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；
- (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(即在二零一九年三月一日或之前)落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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)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
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。」

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

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/649 在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔錦石新村第 6 約的政府土地
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/649 號)

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月二十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門及公眾的意見。這是申請人首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。若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，小組委員會已給其一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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/632 在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔林村大菴村第 25 約地段第 915 號餘段
闢設臨時私人停車場(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/NE-LT/632A 號)

簡介和提問部分

52. 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) 關設的臨時私人停車場(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 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由個別人士提交的公眾意見書，其中一份表示支持這宗申請，兩份表示反對這宗申請。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，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該臨時私人停車場是為大菴村的居民而設。鑑於當局並沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請，申請的用途不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。至於收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

53. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

54. 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，至二零二一年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除私家車外，所有車輛不得在申請地點停泊；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行汽車修理、洗車／加油、汽車拆件和工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展不得對上段間接集水區的水質造成污染；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點的渠務專用範圍內豎設永久構築物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃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(即在二零一九年三月一日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃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(即在二零一八年十二月一日或之前)，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(即在二零一九年三月一日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年三月一日或之前)，落實消

防裝置和滅火水源建議，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)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(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) 在有關的規劃許可有效期屆滿後，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。」

55. 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15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/128 在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1641 號餘段(部分)及
第 1642 號 A 分段至 E 分段
闢設臨時私人停車場(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/NE-PK/128A 號)

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月十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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已聘用顧問準備美化環境建議、排水建議及修訂這宗申請的私人停車場的平面圖，以回應相關政府部門所提出的意見。

57. 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合共四個月時間，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。

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-FTA/184 擬在劃為「農業」地帶的上水沙嶺第 89 約地段第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、第 563 號(部分)及第 564 號 B 分段(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/184 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) 擬關設的臨時公眾停車場，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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，而且該署在過去三年共收到六宗有關申請地點的環境投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而

言，她反對這宗申請。自二零一五年起，申請地點內有大約 30 棵樹木被砍伐。有人在申請地點填土／填塘、傾卸泥土及平整地盤。雖然預期擬議用途不會對景觀資源造成嚴重不良影響，但批准這宗申請會鼓勵同類「先破壞、後申請」的個案。該些零碎的發展會累積造成不良影響，導致該區的景觀資源質素逐漸下降及景觀特色改變。漁農自然護理署署長表示，從農業的角度而言，他不支持這宗申請。申請地點設有農業基礎設施，可用作溫室耕種或植物苗圃，具有復耕潛力。民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會、打鼓嶺沙嶺村居民福利會及新屋嶺原居民代表反對這宗申請，理由載於文件第 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（下稱「城規會」）共收到 126 份公眾意見書。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。其餘的反對書來自打鼓嶺沙嶺村居民福利會、「祖堂」的後人、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及個別人士。他們均反對這宗申請。主要的意見及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。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途很可能會對周邊地區的環境造成不良影響。批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。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。至於部分提意見人所聲稱的土地糾紛及土地擁有權問題，應注意的是，土地糾紛不應是城規會考慮規劃申請時的重要考慮因素，

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，理由是：

- 「(a) 擬議臨時用途不符合虎地坳及沙嶺區的「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保留及保護良好農地／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。申請書內並無有力的理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目17至19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/650 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第76約地段第1526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-LYT/650至652號)

A/NE-LYT/651 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第76約地段第1526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-LYT/650至652號)

A/NE-LYT/652 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第76約地段第1526號D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/650至652號)

61. 小組委員會得悉這三宗第 16 條申請的性質類似，都是擬在同一「農業」地帶內興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且申請地點十分接近，故同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

62. 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) 這三宗申請的背景；
- (b) 擬分別在各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 段和附錄 IV。從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這三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，城市規劃委員會就每宗申請收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這三宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席表示對這三宗申請沒有意見，另有一名個別人士表示反對這三宗申請。主要的意見及反對理由載於文件第 10 段；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於簡頭村的「鄉村範圍」。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有可供使

用的土地可以應付尚未處理的小型屋宇申請，但是擬建的小型屋宇十分接近簡頭村的「鄉村式發展」地帶，而且區內現時有已落成和申請已獲批准的小型屋宇，形成新的村落。至於所收到的負面公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

63. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，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。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年六月一日止。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。這三宗申請的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；
- (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；以及
- (c) 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。」

65. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-STK/14 擬在劃為「綠化地帶」的沙頭角塘肚第 41 約地段第 1161 號 B 分段第 4 小分段(部分)、第 1161 號 B 分段第 5 小分段(部分)、第 1161 號 B 分段餘段(部分)、第 1162 號 E 分段餘段(部分)、第 1162 號 M 分段餘段(部分)、第 1164 號 E 分段第 10 小分段(部分)、第 1164 號 E 分段第 11 小分段、第 1164 號 E 分段第 12 小分段(部分)、第 1164 號 E 分段第 14 小分段(部分)、第 1164 號 E 分段餘段(部分)、第 1165 號 A 分段第 6 小分段(部分)、第 1165 號 A 分段餘段(部分)、第 1165 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1165 號 B 分段餘段(部分)、第 1165 號 C 分段第 8 小分段(部分)、第 1165 號 J 分段第 12 小分段(部分)、第 1165 號 J 分段第 13 小分段(部分)、第 1165 號 J 分段餘段(部分)、第 1165 號餘段(部分)、第 1166 號 E 分段(部分)、第 1166 號 F 分段(部分)、第 1166 號 K 分段(部分)、第 1167 號 F 分段(部分)及第 1169 號(部分)進行挖土工程，以進行土地勘測工作以評估斜坡穩定性(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-STK/14 號)

簡介和提問部分

66. 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) 擬進行的挖土工程，以進行土地勘測工作以評估斜坡穩定性；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席和塘肚原居民代表反對這宗申請，反對理由載於文件第 10.1.9 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五份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席及當區的北區區議員對這宗申請沒有意見，沙頭角區鄉事委員會和塘肚原居民代表則反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。擬進行的挖土工程規模細小，不會涉及砍伐樹木，亦不會對環境、生態或景觀造成負面影響。根據城規會規劃指引編號 10，城規會須考慮擬在斜坡或山坡上進行的發展會否影響斜坡的穩定性，有關準則適用於這宗申請。就此，土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請沒有意見。至於所收到的負面公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應一名委員的提問時說，根據「綠化地帶」的《註釋》的備註，任何人必須先取得規劃許可，方可在「綠化地帶」內進行挖土工程。申請地點亦涉及一宗正在辦理的執行管制非法挖土活動的個案。有鑑於此，申請人就擬進行的挖土工程申請規劃許可。主席亦補充說，為保護有關土地免受排水方面的不良影響和保護自然環境，任何人如欲在此「綠化地帶」內進行挖土工程，包括為進行第一欄和第二欄所列的用途或發展，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行者，須先取得城規會批給的許可。

商議部分

68. 委員備悉，申請地點附近有一幅已獲許可的墓地，而土木工程拓展署土力工程處處長不反對這宗申請。

69. 一名委員表示，為進行土地勘測工作而進行挖土工程，似屬公眾利益行事。他詢問可否考慮准許有關用途獲豁免申請規劃許可。主席回應說，由政府部門統籌以進行土地勘測工作的挖土工程，屬經常准許的用途。鑑於申請地點位於「綠化地帶」內，故城規會採取較為審慎的方法處理。至於由私營機構進行的挖土工程，則必須取得規劃許可。

70. 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二零二二年六月一日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

「在完成有關的土地勘測工作後，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。」

71. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/590 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路－馬尾下段第 76 約地段第 2264 號(部分)及第 2265 號(部分)闢設臨時私人停車場(輕型及重型貨車)和上落客貨區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/590 號)

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月二十八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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

73. 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／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，回答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/43 在劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的古洞北第 95 約地段第 736 號餘段(部分)、第 738 號餘段(部分)及第 739 號餘段和毗連政府土地闢設臨時倉庫及汽車修理工場連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/KTN/43 號)

74. 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，因為他在古洞北河上鄉擁有一個物業。小組委員會備悉侯智恒博士因事未能出席會議。

75. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月二十三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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

76. 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、上水及元朗東黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/600 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 225 號餘段(部分)及第 226 號(部分)
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/600 號)

簡介和提問部分

77. 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) 關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (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分別由泰康圍原居民代表及一名市民提交的公眾意見書，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，規劃署認為申請用途可予容忍五年。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。而且，公眾停車場可滿足區內一些泊車需求。就申請用途批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。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。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，有效期為五年，至二零二三年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (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，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《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，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)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(即在二零一九年三月一日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)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(即在二零一九年三月一日或之前)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(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(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。」

80. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/601 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路石崗新村第 110 約地段第 629 號 T 分段、第 629 號 U 分段、第 630 號 B 分段第 16 小分段及第 630 號 B 分段第 17 小分段作臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件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/YL-KTN/601 號)

簡介和提問部分

81. 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) 為批給作臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件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，因為申請地點的北鄰和東鄰及附近地方有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。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，規劃署認為所申請的用途可再予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有已知的發展計劃。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34B，因為先前作相同用途的申請(申請編號 A/YL-KTN/462)於二零一五年五月二十二日獲批給規劃許可，申請人亦已履行對上一次申請的所有規劃許可附帶條件。自上次批給規劃許可後，該區的規劃情況並沒有重大改變。除環保署署長外，經諮詢的相關政府部門並沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到環境方面的投訴。為緩減可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制作業時間和禁止任何工場活動。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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，由二零一八年六月六日起至二零二一年六月五日止，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九時三十分在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點把汽車或汽車零件堆疊至超過 2.5 米的高度；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有車輛的進出通道；
- (f) 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或倒車進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月六日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年七月十八日或之前)提供滅火筒和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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月六日或之前)，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；
- (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)、(g)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)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

- (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。」

84. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/602 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)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)及作貯放汽車／汽車零件連附屬辦公室用途(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/602 號)

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月二十四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以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

86. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/783 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第113約地段第123號(部分)、
第124號(部分)、第125號(部分)、第126號(部分)及
第127號(部分)和毗連政府土地闢設臨時存放
渠務喉管的貨倉連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/783號)

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

88. 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。若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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/759 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉上輦村第 111 約地段第 761 號(部分)
闢設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/759B 號)

簡介和提問部分

89. 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) 擬闢設的臨時私人停車場，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。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意見書，分別來自創建香港、環保觸覺、一名原居村民、上輦村居民及一名市民。他們都反對這宗申請，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然該臨時用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有獲批准及正在處理的小型屋宇申請。擬闢設的私人停車場是為上輦村居民提供服務。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。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。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零二一年六月一日止，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《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；
- (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) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，述明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卸、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(即在二零一八年十二月一日或之前)提交排水建議(包括不會對水道造成負面影響的建議)，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(即在二零一九年三月一日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)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(即在二零一九年三月一日或之前)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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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。」

92. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/780 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 98 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/780 號)

93. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月二十五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。

94. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/781 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 101 號 J 分段(部分)、第 179 號 A 分段餘段(部分)、第 179 號 E 分段餘段(部分)及第 179 號 D 分段、F 分段、G 分段及 I 分段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放待售貨車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/YL-PH/781 號)

簡介和提問部分

95. 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) 為臨時露天存放待售貨車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，因為在東面及附近有易受影響的用途，

預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但現時該「住宅(丁類)」地帶的這部分尚未有已知要進行的住宅發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關露天貯物及港口後勤用途的規定，因為先前曾對同一項申請用途（申請編號 A/YL-PH/718）批給規劃許可，而申請人已履行上次申請所施加的所有規劃許可附帶條件。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。除環保署署長外，其他相關政府部門對這宗申請大致沒有負面意見。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。為緩解潛在的環境影響，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間和車輛類別，以及禁止進行工場活動。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 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，由二零一八年七月十八日續期，至二零二一年七月十七日止，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拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 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)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，必須從申請地點的西面界線後移，以免侵佔水務專用範圍；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在水務專用範圍內種植樹木／灌木；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維持申請地點與公共道路之間的正常車輛通道／出入口；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及植物，情況須令人滿意；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (k) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十月十八日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年八月二十九日或之前)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；

- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年一月十八日或之前)落實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；
- (n) 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)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)或(m)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
- (p) 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。」

98. 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30

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/782 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第111約地段第1864號餘段(部分)、第1865號(部分)、第1866號(部分)、第1867號(部分)、第1868號(部分)、第3047號(部分)及第3048號(部分)作臨時露天存放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/YL-PH/782號)

簡介和提問部分

99. 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) 為臨時露天存放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。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該申請地點具復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34B，因為小組委員會先前曾於二零一五年八月七日對同一項申請用途(申請編號 A/YL-PH/719)批給許可，而申請人已履行上次獲批准申請的所有規劃許可附帶條件。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。除環保署署長和漁護署署長外，所諮詢的政府部門對這宗申請沒有很大的負面意見。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。為緩解潛在的環境影響，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間及車輛類別，以及禁止進行拆卸、保養、修理、清潔、噴油或其他工場活動。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，由二零一八年八月八日續期，至二零二一年八月七日止，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)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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點的現有界線圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木和植物，情況須令人滿意；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十一月八日或之前)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；

- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年九月十九日或之前)設置滅火筒，並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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年二月八日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(g)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)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
- (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。」

102. 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。

議程項目31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/237 擬在劃為「農業」地帶及「自然保育區」地帶的元朗石崗清潭村第 112 約地段第 1504 號(部分)及第 1505 號重建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/237 號)

103. 秘書報告，這宗申請由地政總署助理署長/區域 2 林嘉芬女士(其中一名申請人)提交。地政總署助理署長/區域 3 陳永堅先生就此議項申報利益，因為他是林嘉芬女士的同事。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於陳永堅先生沒有就這宗申請與林嘉芬女士進行討論，因此他可留在席上。

104. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五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，以回應漁農自然護理署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

105. 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-PH/768 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第111約地段第29號(部分)、
第33號(部分)及第35號(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/YL-PH/768A號)

106. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五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，以回應運輸署所提出的關注事項。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

107. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/271 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔新村第 105 約地段第 1864 號 A 分段及第 1865 號 A 分段進行填土工程(1.3 米)，以興建准許新界豁免管制屋宇－小型屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/271 號)

108. 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，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。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

109. 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) 擬進行填土工程(1.3 米)，以興建准許新界豁免管制屋宇－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。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。申請地點曾有一宗小型屋宇申請獲地政總署批准，惟有關申請人須就所需的填土工程取得規劃許可，並須履行有關許可訂明的附帶條件。擬進行的填土工程涉及的深度是 1.3 米，以便興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。考慮到擬議填土工程的性質、規模及範圍，預計不會對周邊地區造成重大的負面影響。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內。從自然保育的角度來說，漁農自然護理署署長認為申請地點長滿常見的灌木和草，而且與濕地保育區有一定距離，故此對這宗申請沒有意見。

110. 一名委員詢問填土工程的範圍，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應時說，擬議填土工程會在獲批小型屋宇發展的地段進行。申請地點的地盤界線在文件圖 A-2 內以紅色標示。由於申請地點與其周邊地區有標高差距(約為主水平基準上 2.3 至 2.4 米)，因此申請人需要申請進行填土工程，以便興建小型屋宇。此外，小組委員會曾於二零一七年批准在緊鄰申請地點東面的兩宗同類申請，以進行填土工程作小型屋宇發展。

商議部分

111. 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二零二二年六月一日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在地政總署發出任何豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在填土工程完成後即落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

112. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/524 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗新田第 105 約地段第 170 號餘段及
第 174 號 C 分段餘段和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(汽車零件及配件銷售)
並關設附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/524 號)

簡介和提問部分

113. 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) 經營的臨時商店及服務行業(汽車零件及配件銷售)和關設的附屬設施(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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。儘管申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點沒有即將落實的發展建議。這宗申請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 3 類地區，而自一九九六年以來，有關地點曾以相同或同類用途獲批給規劃許可，以及沒有區內人士反對這宗申請。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 一名委員備悉香港房屋用地短缺，認為應充分善用「住宅(丁類)」地帶的土地以作住宅發展。主席回應說，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是把現有的臨時構築物重建作永久建築物。由於新界大部分土地尚未有基礎設施配合發展，該些土地的發展潛力未能釋放。就此，政府一直有進行多項規劃及工程研究，以審視和檢討新界的發展潛力。鑑於有關的「住宅(丁類)」地帶未被選定作短至中期的發展，把申請地點作有關的臨時用途，或可予容忍。一般而言，審議有關在「住宅(丁類)」地帶作非住宅用途的申請時，會特別考慮有關用途對環境可能造成的滋擾，因為申請地點附近有一些民居。

116. 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，至二零二一年六月一日止，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早上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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(包括貨櫃車、拖架及拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (c) 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清洗和拆卸活動，以及涉及金屬切割、鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點的現有排水設施；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月一日或之前)提交現有排水設施的照片記錄，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(即在二零一八年十二月一日或之前)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(即在二零一九年三月一日或之前)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；

- (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)、(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；
- (l) 如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。」

117. 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／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/517 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路青山村第 131 約地段第 1197 號(部份)地下
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/517A 號)

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以回應運輸署就道路及交匯處的使用情況和交通分析、對附近道路網的累積交通影響及交通和人羣管理所提出的意見，以及所收到的公眾意見書。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交新的交通管制及管理計劃、交匯處的使用情況數

據、經修訂的排污影響評估報告、經修訂的總綱發展藍圖及回應政府部門意見表。

119. 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合共四個月時間，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。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/67 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 124 約地段第 793 號和第 127 約地段第 70 號、第 71 號、第 72 號、第 73 號、第 74 號、第 75 號、第 76 號、第 77 號、第 215 號餘段及第 216 號闢設社會福利設施(私營安老院)及住宿機構(長者住屋)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/67 號)

120. 申請地點位於《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》內，申請人曾提交申述書表示反對，並建議把申請地點的主要部分改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以作私人安老院連長者房屋。

121. 根據城市規劃委員會規劃指引編號 33 - 「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而

申述的內容又與該申請／覆核有關，城規會便會延期作出決定。

122. 由於尚有就申請地點所劃定的地帶表示反對的申述須予考慮，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就涉及分區計劃大綱圖的申述作出決定。

123. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，這宗申請會在行政長官會同行政會議就所涉分區計劃大綱圖及相關表示反對的申述作出決定後，才提交小組委員會考慮。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/316 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗流浮山第 128 約地段第 588 號
闢設臨時公眾停車場(私家車及旅遊巴士)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/316 號)

124. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月十四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，以回應運輸署的意見。這是申請人首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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生此時獲邀到席。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/428 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 118 約地段第 1254 號
臨時露天存放神像(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/428 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放神像，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。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點所在之處是具有復耕潛力的休耕地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，由於申請地點現時的地面水平較低，預計會進行填土及／或地盤平整工程。有關的臨時用途可能會把泥土壓實，而進行地盤平整及／或鋪築硬地面會違反「農業」地帶的規劃意向。此外，申請人未有提交美化環境建議，以供考慮。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」)收到九份公眾意見書，分別來自十八鄉鄉事委員會，一名元朗區議員，瓦窰頭居民代表，水蕉老圍、紅棗田及南坑的原居民代表及居民代表，世界自然基金會香港分會，嘉道理農場暨植物園，創建香港有限公司及多名個別人士。他們對

這宗申請表示關注或提出反對，主要的意見和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。擬議的露天貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有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。該項臨時用途與周邊的環境和景觀特色並非完全協調。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬第 3 類地區，而申請地點先前不曾獲批給涉及同類露天貯物用途的規劃許可。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦就此提出反對。批准這宗申請會立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准(即使僅屬臨時性質)，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。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。

127. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 存放在申請地點的神像是作銷售還是供奉用途；以及
- (b) 留意到規劃署不支持這宗申請，是否因為存放在申請地點的物件是神像，而存放物件的類別又是否相關的考慮因素。

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應如下：

- (a) 根據申請人所提交的申請書，該些神像只是存放在申請地點；以及
- (b) 申請地點附近有多宗同類申請，涉及各類露天貯物用途，包括露天存放建築材料及機械，而所有相關申請均已遭小組委員會拒絕。

129. 主席補充說，相關政府部門對於可在申請地點露天存放的物件的類別可能有不同的考慮或意見。她表示，這宗申請不

獲支持的主要理由，是申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬第 3 類地區，而申請地點先前不曾獲批給涉及露天貯物用途的規劃許可。

商議部分

130. 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，有關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；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) 申請地點四周主要是休耕農地，擬議發展與此用途並不協調；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，而區內人士亦就此提出反對；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「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，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

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-TT/429 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 266 號餘段(部分)及第 268 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)和食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/429 號)

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)和食肆，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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點目前並無涉及已獲批准／正在處理的小型屋宇申請，而且申請用途可提供有關服務以應付區內的需求。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為該臨時食肆不會造成環境滋擾，也不會

對附近居民造成不便，更不會對周圍地區的交通、排水、排污或消防安全構成不良影響；政府部門對這宗申請沒有負面意見；申請用途位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，可經大棠路接達。

132. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零二一年六月一日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (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(即在二零一八年九月一日或之前)提交申請地點的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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月一日或之前)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；
- (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(即在二零一九年三月一日或之前)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；

- (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(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；
- (i) 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(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；以及
- (j) 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。」

134. 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40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/430 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約多個地段進行挖土工程，以興建 47 幢准許的屋宇(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/430 號)

135. 小組委員會備悉，一頁替代頁(文件正文第 11 頁)已在會前送交委員，當中修訂了第 10.1 段所載法定公布期的屆滿日期。

136. Leadtops Raymond Ltd.是申請人的顧問。小組委員會備悉，余偉業先生已就此議項申報利益，因為他與 Leadtops

Raymond Ltd.有關聯，小組委員會亦同意余先生沒有參與這宗申請，故可留在席上。

簡介和提問部分

137. 屯門及元朗西高級城市規劃師區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土工程，以興建 47 幢准許的屋宇(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。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 10 份公眾意見書，分別來自十八鄉區居民協會、新界倉庫及物流業經營者聯會、金龍花園的居民、毗鄰地段的土地擁有人及個別人士，當中有一份支持這宗申請，另外七份反對這宗申請，以及兩份提供意見。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，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而小型屋宇屬經常准許的第一欄用途。不過，有關的分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，進行任何挖土工程，包括為改作第一欄及第二欄所列的任何用途或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途／發展，均須取得城市規劃委員會批給的規劃許可。擬議的地盤平整工程(包括填土及挖土)，會把地盤水平平整至主水平基準上 15.5 米，以便興建 47 幢准許的小型屋宇，以及降低申請地點及周邊地區的水浸風險。地政總署元朗地政專員表示已收涉及在申請地點內興建 22 幢小型屋宇的申請，並正在處理這些申請。至於所收到的負面公

眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

138. 一名委員詢問在申請地點進行的小型屋宇發展是否需要提交申請。主席回應說，小型屋宇發展屬「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，根據有關的分區計劃大綱圖，只有挖土工程須申請規劃許可。

139. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點的土地擁有權狀況；以及
- (b) 從景觀規劃及自然保育的角度而言，相關的政府部門有否任何關注。

140. 屯門及元朗西高級城市規劃師區裕倫先生作出以下的回應：

- (a) 申請地點共有 35 名現時的土地擁有人同意申請人提交申請。申請人已遵循「城市規劃委員會規劃指引編號 31A」的規定；以及
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而小型屋宇發展在該地帶內屬經常准許的用途。由於申請地點已鋪築及受到干擾，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請亦沒有負面意見。

商議部分

141. 主席說，擬議地盤平整工程的規模龐大。政府部門主要考慮究竟擬議的挖土工程會否對周邊環境造成負面的排水及環境影響。就此而言，相關的政府部門(包括渠務署署長、漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)均不反對這宗申請。

142. 委員備悉，申請人已取得申請地點現時 35 名土地擁有人的同意，而在申請書內亦已清楚載明會在申請地點興建 47 幢小型屋宇。

143. 一名委員詢問，這宗申請是否涉及「先破壞，後申請」活動，因為申請地點的大部分樹木已被砍伐。主席回應說，由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，沒有機制或條文可管制在私人地段內砍伐樹木。

144. 一名委員詢問，可預見 47 幢獲准興建的小型屋宇將會是一項大型的住宅發展。假設不會同期就這 47 幢小型屋宇向地政總署提交小型屋宇申請，該委員詢問，政府有否機制可確保擬議的地盤平整工程會以全面方式進行。主席回應說，地政總署已收到涉及申請地點內的 22 宗小型屋宇申請。倘批准有關申請，擬議的地盤平整工程範圍會涵蓋這宗申請所涉的整塊用地。就擬議地盤平整工程所提交的建築圖則，也需要提交予屋宇署批准。

145. 副主席說，倘在完成擬議的地盤平整工程後，最終並無施工興建小型屋宇，申請地點的實質狀況便已改變。一名委員說，預期公眾會關注大規模的小型屋宇發展，小組委員會在考慮這宗申請時應否顧及公眾對這方面的關注。主席回應說，小組委員會應從土地用途規劃角度來考慮擬議的地盤平整工程可否接受。地政總署在處理每宗小型屋宇申請時，會根據其既定的程序和做法，核實原居村民的身分。主席進一步說，申請人會進行擬議的地盤平整工程，並為申請地點提供所有基本的基礎設施及一條緊急車輛通道。就此而言，擬議的地盤平整工程可能帶來較具條理的小型屋宇發展模式。另一名委員也表示，鄉村由小型屋宇羣組成，因此大規模的小型屋宇發展，符合鄉村式發展的概念。

146. 一些委員備悉小型屋宇政策的目的是改善當年新界鄉郊住屋質素普遍欠佳的情況。這個政策容許原居村民在其一生有權興建一幢小型屋宇。有些人擔心這宗申請所涉的大規模小型屋宇發展不符合小型屋宇政策的目的是，因為發展商可能藉這機會從這類發展中謀取暴利。不過，委員普遍認為從土地用途規劃的角度而言，並沒有理由不批准這宗進行挖土工程的申請。

147. 就一些委員關注應否檢討小型屋宇政策，主席回應說，小型屋宇政策屬發展局的管轄範圍。委員的關注會妥為記錄在會議記錄中。

148. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生指出，小型屋宇政策目前正受到司法覆核。就一些委員關注把權益售給發展商以興建小型屋宇這一點，須知這類行為可能構成刑事罪行，當局會把任何可疑個案向警方報案，以進行調查。

149. 一名委員詢問，由申請人就個別小型屋宇發展提交挖土工程申請是否較為適當。主席回應說，申請所涉的擬議挖土工程可確保能更全面規劃整塊用地的地盤平整工程。不論擬議挖土工程申請是就個別發展的小型屋宇或就大規模的小型屋宇發展而提出，小組委員會均會從土地用途的規劃角度及擬議的挖土工程會否對周邊環境造成負面影響來考慮有關申請。另一名委員進一步說，由於小型屋宇發展是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，只要不會對環境造成任何負面影響，批准這宗挖土工程申請是有充分理據支持的。

150. 一名委員得悉在過去六年，小組委員會沒有考慮過就小型屋宇發展而進行的這類大規模挖土工程。主席回應說，大部分分區計劃大綱圖都沒有規定須就「鄉村式發展」地帶內的挖土工程申請規劃許可。不過，鑑於新界西北的水浸問題，當局把有關進行挖土工程須申請規劃許可的規定，納入有關分區計劃大綱圖的相關「鄉村式發展」地帶的《註釋》的備註內。

151. 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二零二二年六月一日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開挖土工程前提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在完成挖土工程後，落實排水影響評估所建議的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 如沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

152. 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/YL-TYST/893 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1241 號(部分)作臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器連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/YL-TYST/893 號)

簡介和提問部分

153. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時貨倉存放建築物料、地毯及瓷器連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 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住宅用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。儘管申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「美化市容」地帶以及顯示為「道路」的地方的範圍內，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次申請編號 A/YL-TYST/741 獲批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變；先前的所有規劃許可附帶條件亦已履行；所申請的三年規劃許可期亦與上次規劃許可批給的時段相同。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，以處理當局對可能造成環境滋擾的關注。

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，有效期為三年，由二零一八年七月四日起至二零二一年七月三日止，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維修、拆件、清洗或其他工場活動；
- (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)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的現有樹木及園景植物；
- (g) 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排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十月四日或之前)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(即在二零一九年一月四日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年四月四日或之前)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)、(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；
- (l) 如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。」

156. 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/YL-TYST/894 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1286 號(部分)、第 1287 號(部分)、第 1290 號(部分)、第 1314 號(部分)及第 1316 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店(雜貨店)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/YL-TYST/894 號)

157. 小組委員會備悉，兩張替代頁(文件正文第 5 頁和附錄 V 第 1 頁)已提交會議席上供委員參考，當中分別修訂元朗地政專員的意見和指引性質的條款(c)。

簡介和提問部分

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時商店(雜貨店)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，規劃署認為所申請的用途可再予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長遠發展計劃。該申請

用途可應付區內居民和附近住宅發展，以及在毗連「未決定用途」地帶的露天貯物／貯物場和貨倉的員工的日常需要。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自批出先前申請編號 A/YL-TYST/737 的規劃許可後，規劃情況一直沒有重大改變；所有規劃許可附帶條件已獲履行；以及所要求的三年規劃許可有效期與先前批出的規劃許可的有效期相同。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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，由二零一八年七月四日至二零二一年七月三日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型及重型貨車(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；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (e) 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排水設施；

- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十月四日或之前)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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年一月四日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年四月四日或之前)，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)、(c)、(d)或(e)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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)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；以及
- (k) 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。」

161. 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／屯門及元朗西區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。區先生於此時離席。]

議程項目 43

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/246-10 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗米埔第 104 約地段第 2874 號
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/246-10 號)

162. 秘書報告，小組委員會會於二零一六年一月八日在有條件下批准一宗申請(編號 A/YL-MP/246)，而履行規劃許可附帶條件(g)項的期限為二零一八年六月八日。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年五月二十八日接獲要求延長規劃許可附帶條件(g)項的履行時限至二零一八年九月八日的申請，收到申請的日期僅是規劃許可附帶條件(g)項的指定時限屆滿前 10 個工作天。由於沒有足夠時間在規劃許可附帶條件(g)項的指定時限屆滿前處理有關申請，而有關時限對考慮這宗申請又至為重要，因此，建議不考慮現時這宗申請。

163. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為沒有足夠時間在上述規劃許可附帶條件的指定時限屆滿前處理有關申請。

164. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。