

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年十月五日下午二時三十分舉行的
第 612 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

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

張國傑先生

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

李國祥醫生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會
李穎琛女士

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九月二十一日
第 611 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年九月二十一日
第 611 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HH/2 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢第 283 約
涵蓋海下石灰窰的政府土地進行臨時挖土工程
(作生物考古研究)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HH/2A 號)

3. 秘書報告，這宗申請由香港大學太古海洋科學研究所提交。以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 為香港大學生物科學學院的榮譽副教授及首席講師；以及

張國傑先生 — 其公司目前與香港大學有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生尚未到席。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾與古蹟辦進行一次會議，以及為考古影響評估搜集資料。

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，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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/113 擬在劃為「康樂」及「農業」地帶的禾坑第 39 約地段第 1313 號餘段(部分)及第 1315 號餘段
關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/113 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月二十七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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了一份經修訂的美化環境建議及布局設計圖，並對政府部門就環境、交通及美化環境方面提出的意見作出回應。

8. 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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

[張國傑先生於此時到席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/665 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1603 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/665A 號)

簡介和提問部分

9. 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署

長」)不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。然而，她認為有關申請只涉及發展一幢小型屋宇，因此可予容忍。民政事務總署北區民政事務專員轉達，簡頭村的原居民代表及居民代表支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，其中三份由一名北區區議會議員、上水區鄉事委員會主席及粉嶺區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見，而其餘兩份意見書則由創建香港及一名個別人士提交，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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長又不支持這宗申請，但擬議發展與周邊地區並非不協調。周邊地區主要為常耕／休耕農地、村屋、臨時構築物及空地／荒地。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」(下稱「臨時準則」)方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用的土地並不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付 74 宗尚待處理的小型屋宇申請。儘管如此，申請地點屬先前一宗擬興建三幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-LYT/545)的部分範圍，而小組委員會於二零一四年向這宗申請批給規劃許可，但申請其後於二零一八年八月失效。該申請所涉的三幢房屋有兩幢亦涉及兩宗申請(編號 A/NE-LYT/666 及 A/NE-LYT/667)，皆為發展小型屋宇，並獲小組委員會於二零一八年七月六日批給規劃許可，主要理由為申請地點曾涉及先前由相同申請人提交的申請，並獲批給規劃許可。就此而言，或可對這宗申請從寬考慮。申請地點附近的

同類小型屋宇發展申請亦獲得小組委員會批准。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[袁家達先生在簡介期間到席。]

10. 一名委員問及先前申請及這宗申請的關係，以及擬議小型屋宇的覆蓋範圍是否在「鄉村範圍」內。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生以文件圖 A-2a 為參考資料，表示這宗申請涉及一宗先前的申請(編號 A/NE-LYT/545)，該宗申請擬興建三幢小型屋宇。由於申請人先前去世，因此就有關三幢小型屋宇分別向小組委員會重新提交申請，而申請編號 A/NE-LYT/666 及 A/NE-LYT/667 所涉的兩幢小型屋宇獲小組委員會於二零一八年七月批准。就這宗申請而言，申請地點的發展參數及布局設計圖均與先前的申請編號 A/NE-LYT/545 的相同，但申請人不同於先前批准的申請。

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十月五日止；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) 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。」

12. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/673 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第 76 約
地段第 1773 號 B 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/673 號)

簡介和提問部分

13. 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。然而，她認為有關申請只涉及發展一幢小型屋宇，因此可予容忍。民政事務總署北區民政事務專員轉達，粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而嶺咀的原居民代表及居民代表均反對這宗申請。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份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有意見，其餘九份意見書由馬尾下嶺咀村村民、創建香港及一名個別人士提交，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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長又不支持這宗申請，但擬議發展與周邊主要為村屋、空地、常耕／休耕農地及樹羣的鄉郊環境並非不協調。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，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「鄉村式發展」地帶內可用的土地並不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付 43 宗尚待處理的小型屋宇申請。儘管如此，申請地點涉及先前由同一申請人提交的一宗已獲批准的發展小型屋宇規劃申請(編號 A/NE-LYT/540)，這宗申請的主要發展參數(包括地盤面積及擬建小型屋宇的布局)與先前的申請相同。申請地點附近的同類小型屋宇申請亦獲得小組委員會批准。自這些同類申請獲批准以來，這些地區的規劃情況沒有重大改變。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[廖凌康先生在簡介期間到席。]

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。有關的規劃許可有效期至二零二二年十月五日止；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) 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。」

16. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/649 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔林村第 8 約地段第 1287 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-LT/649 號)

17. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月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。這是申請人首次就申請要求延期。

18. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/650 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔林村第 8 約地段第 1287 號 A 分段及第 1287 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-LT/650 號)

19. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月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。這是申請人首次就申請要求延期。

20. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/651 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村白田崗村第 19 約地段第 1282 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-LT/651 號)

簡介和提問部分

21. 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 段及附錄 IV。地政總署大埔地政專員及水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為不符合「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」)，原因是申請地點有超過 50% 範圍(包括小型屋宇的位置)均位於泉水井的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展會為侵佔「農業」地帶的同類發展立下不良先例。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由香港觀鳥會提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及；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。擬興建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。這宗申請不符合臨時準則，因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的範圍是完全位於泉水井的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後發展小型屋宇的需求，但仍可應付 11 宗尚待處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。自先前的規劃許可申請遭拒絕以來，規劃情況一直沒有重大改變。「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外地方的同類申請均遭小組委員會拒絕。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 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。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) 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」，因為擬建小型屋宇有超過 50% 的範圍位於泉水井的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；以及
- (c) 泉水井的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶主要用於小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/652 擬在劃為「康樂」及「綠化地帶」地帶的大埔禾堂背第 16 約地段第 335 號 B 分段(部分)、第 336 號 A 分段、第 336 號 B 分段、第 336 號 C 分段、第 337 號 B 分段、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號 A 分段及第 346 號進行挖土工程，以作准許的農業用途(示範農場)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/652 號)

24. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學（下稱「城大」）提交，貝鐳華顧問有限公司（下稱「貝鐳華公司」）是申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他過往曾與城大及貝鐳華公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/117 在劃為「海岸保護區」地帶的十四鄉企嶺下老圍
第 209 約地段第 572 號至第 591 號
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/NE-SSH/117A 號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月十九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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括一份排水建議及對政府部門意見的回應。

28. 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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。馮先生及陳女士於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

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及闢設社會福利設施(安老院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/270A 號)

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署及環境保護署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料回應部門的意見。

30. 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，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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/46

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水河上鄉第 95 約地段第 1391 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/46A 號)

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應地政總署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人收到地政總署對於契約事宜的意見，故需要更多時間準備進一步資料。

32. 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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/604 擬在劃為「綜合發展區(1)」及「綜合發展區」地帶的元朗錦田長春新村第 107 約多個地段及毗連政府土地作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校、公共車輛總站或車站用途，並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/YL-KTN/604A 號)

33. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司及雅邦公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及呂元祥公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司、盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來；
- 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。

34. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議、伍穎梅女士尚未到席，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展

成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。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。

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應相關政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料回應政府部門的意見。

36. 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，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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/796 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
錦上路第 106 約地段第 390 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理及
汽車美容用品商店)連附屬員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/796 號)

簡介和提問部分

37. 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(地產代理及汽車美容用品商店)連附屬員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這項為期三年的臨時擬議用途。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議用途與主要是住宅構築物／民居、露天存物場、停車場、農地及空置土地／荒地的周邊土地用途並非不協調。申請地點涉及一宗先前獲批由同一申請人就同類臨時用途提交的申請。小組委員會基於同類考慮因素批准先前同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應相關部門的技術意見。

38. 一位委員提出以下問題：

- (a) 備悉申請地點現時用作辦公室，有否關於「辦公室」用途的定義；以及
- (b) 備悉先前的申請在二零一七年獲小組委員會批准，而規劃許可的有效期至二零二零年，在先前的規劃許可有效期屆滿前提交新規劃申請的理據為何。

39. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出以下回應：

- (a) 根據實地照片所示，申請地點放置了辦公室設施(例如桌子)，並設有會議室。由此可見，申請地點現時作「辦公室」用途，但有關用途是不獲准許的；以及
- (b) 先前獲批的申請(編號 A/YL-KTS/735)涉及臨時商店及服務行業(地產代理及及寵物產品零售商店)用途，但現時這宗由同一申請人提交的申請則涉及臨時商店及服務行業(地產代理及汽車美容用品商店)用途。現時這宗申請涉及不同的商店及服務行業用途，不但地方較之前稍大，而且申請地點的布局和構築物數目亦有所改變。因此，申請人須重新提交申請。

商議部分

40. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年十月五日止，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，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(即在二零一九年四月五日或之前)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(即在二零一九年七月五日或之前)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(即在二零一九年四月五日或之前)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；
- (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(即在二零一九年七月五日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃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(即在二零一九年四月五日或之前)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(即在二零一九年七月五日或之前)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)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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) 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。」

41. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/791 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 114 約地段第 60 號(部分)、第 61 號(部分)及第 62 號(部分)經營臨時商店及服務行業(二手汽車陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/791 號)

簡介和提問部分

42. 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(二手汽車陳列室)，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。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。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，助長違例移除植物的做法。累積影響所及，會導致特色的景觀質素下降，並對景觀資源造成不良影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 20 份公眾意見，分別來自一名元朗區議員、香港觀鳥會、創建香港、附近植物苗圃的經營者、區內村民及個別人士，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。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出了負面意見，區內人士亦表示反對。儘管小組委員會曾批准一宗涉及擬議商店及服務行業用途的同類申請，但其情況與目前這宗申請並不相同，因為該申請地點位於「鄉村式發展」地帶的北面較遠處，加上用地面積較小，附近沒有活躍的農業活動，相關政府部門及公眾人士亦沒有對該宗申請提出負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，理由是：

「擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/792 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)及第 92 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時村民停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/792 號)

簡介和提問部分

45. 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) 為批給作臨時村民停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這項為期兩年的臨時申請用途。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意

向。申請所涉的臨時停車場旨在服務區內村民，與周邊的土地用途並非不相協調。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為同一申請用途先前曾獲批規劃許可，而當局批准上一次申請所施加的所有規劃許可附帶條件已予履行。現時這宗申請的發展參數與上一宗申請的相同，加上自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此，可從優考慮現時這宗續期申請。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

46. 一名委員提出以下問題：

- (a) 提供申請地點是否涉及任何小型屋宇申請；相關「鄉村式發展」地帶內小型屋宇的需求及用以應付該等需求的可供使用土地；以及申請地點可建多少幢小型屋宇的資料；以及
- (b) 申請人是否申請地點的土地擁有人，以及有否就這宗申請通知相關土地擁有人。

47. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出以下回應：

- (a) 申請地點內及附近並不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。由於現時這宗申請關於臨時用途，因此文件內沒有關於小型屋宇需求；以及相關「鄉村式發展」地帶內可供使用土地數目和可建小型屋宇數量的資料，而她手上亦沒有這些資料；以及
- (b) 申請人並非土地擁有人，但已履行城市規劃委員會規劃指引所載的「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定，在申請地點貼出告示，並以掛號郵件形式向八鄉鄉事委員會發出通知信。

商議部分

48. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一八年十一月一日至二零二零年十月三十一日止，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；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須按照停車場的平面圖實施只供區內村民使用的泊車安排；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點提供多於 15 個泊車位；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《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；
- (f) 如申請人所建議，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，訂明使用有關發展的規則；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內闊 4.5 米的車輛通道；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須實行先前規劃許可所規定的緩解措施(包括在晚上十一時三十分後把申請地點內的燈光調暗；在申請地點的當眼處張貼告示和規則；禁止車輛在申請地點停泊時發出響號和引擎噪音)，以盡量減少因申請地點的噪音和人工照明而可能對附近居民造成的滋擾；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有樹木和植物；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (l) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年二月一日或之前)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；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年五月一日或之前)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；
- (n) 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)、(g)、(h)(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(l)或(m)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
- (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。」

49. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/243 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗石崗第 114 約政府土地
闢設臨時康體文娛場所(汽車博物館)及
經營食肆(茶座)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/243 號)

50. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年九月十九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。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及李佳足女士此時獲邀到席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/274 擬在劃為「康樂」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2972 號(部分)經營臨時商店及服務行業(電子商品陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/274 號)

52. 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，因為他在錦綉花園擁有物業。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而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。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月十九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。這是申請人首次就申請要求延期。

54. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/530 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號(部分)、第 258 號(部分)、第 266 號(部分)及第 270 號和毗連政府土地關設臨時公眾停車場連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/530 號)

簡介和提問部分

55. 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) 擬關設的臨時公眾停車場連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年作臨時性質用途的規劃申請。規劃署認為所申請的用途與周邊大多是停車場、露天貯物場及汽車維修工場的土地用途並非不相協調。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 1 類地區內，以及申請地點位於新田過境巴士總站及落馬洲管制站的附近。所申請的用途可滿足區內居民及過境旅客的部

分泊車需求。申請地點位於城規會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內。該指引訂明，若作臨時用途，可獲豁免呈交生態影響評估報告。就環境、交通、消防安全、排水及景觀而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准在申請地點作類似用途的先前申請以及在同一「未決定用途」地帶內作臨時公眾停車場的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

56. 一名委員留意到申請地點有一部分屬政府土地，因此詢問須否就使用政府土地作申請用途而繳費。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應表示，申請地點的出入口佔據政府土地，地政總署會考慮是否就政府土地被用作通往申請地點的通道而收取費用。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，在一般情況下，倘部分政府土地被專用作非公共目的用途，便須繳付費用。

商議部分

57. 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，至二零二一年十月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛(私家車除外)進入申請地點；
- (b) 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，指明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，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內的已鋪築地面及邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有園景植物，使之保持健康狀態；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年七月五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)，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(即在二零一九年七月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

58. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/531 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 733 號 D 分段餘段(部分)、第 733 號 D 分段第 1 小分段(部分)、第 733 號 D 分段第 7 小分段(部分)及第 733 號 D 分段第 9 小分段(部分)關設臨時私家車泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/531 號)

簡介和提問部分

59. 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) 擬關設臨時私家車泊車位，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兩份公眾意見，分別來自新田仁壽圍村村代表和個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這項為期三年的臨時擬議用途。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要供原居民發展

小型屋宇，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。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊饒富鄉郊特色的土地用途亦非不協調，周邊主要為村屋、樹羣、排水渠、停車場及臨時構築物。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的「濕地緩衝區」內，該指引訂明該臨時用途可獲得豁免呈交生態影響評估。從環境、交通、消防安全、排水及美化環境方面而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准同一「鄉村式發展」地帶涉及公眾停車場的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

60. 一名委員詢問申請人是否代表該村或以個人身分提交有關臨時停車場的申請。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應說，申請人是申請地點兩名土地擁有人之一，而停車場會為東鎮圍的居民提供服務。

商議部分

61. 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，至二零二一年十月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除私家車外，其他車輛時刻不得進出申請地點；
- (b) 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，指明只有《道路交通條例》所界定的私家車，才可停泊在申請地點；
- (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(東永安路)或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內的已鋪築地面；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合規劃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(即在二零一九年七月五日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)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(即在二零一九年七月五日或之前)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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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)、(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；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。」

62. 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、上水及元朗東黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。黃女士及唐女士於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/524 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 375 約地段第 307 號餘段(部分)、第 308 號餘段(部分)、第 309 號(部分)、第 310 號及第 311 號(部分)經營臨時食肆(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/524A 號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗規劃申請並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。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的平面圖、排水建議、排污影響評估及回覆)，以回應政府部門的意見。

64. 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，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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/531 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門第 131 約地段第 813 號餘段及第 814 號餘段和毗連政府土地關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/531 號)

65. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及容亨達工程師事務所(下稱「容亨達事務所」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席)

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；以及目前與景藝公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與容亨達事務所有業務往來。

66. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張孝威先生所涉利益屬間接性質，而符展成先生及張國傑先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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。

68. 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／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及李佳足女士此時獲邀到席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/96 為批給在劃為「商業(1)」、「休憩用地」、
「休憩用地(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的
元朗屏山第 124 約地段第 1630 號餘段(部分)、
第 1631 號餘段(部分)、第 1633 號餘段(部分)、第
1634 號、第 1635 號 A 分段餘段、第 1635 號餘
段、第 1636 號餘段(部分)、第 1712 號餘段(部
分)、第 3206 號餘段、第 3225 號餘段、第 3226
號餘段、第 3228 號餘段、第 3230 號、第 3231
號、第 3232 號、第 3233 號、第 3234 號、
第 3235 號、第 3236 號餘段(部分)、第 3237 號(部
分)、第 3239 號(部分)、第 3240 號、第 3241 號
(部分)、第 3244 號(部分)、第 3246 號(部分)、第
3247 號(部分)、第 3339 號(部分)、第 3340 號、
第 3341 號、第 3342 號、第 3343 號、
第 3344 號、第 3345 號、第 3346 號、第 3347
號、第 3348 號、第 3349 號、第 3350 號、
第 3351 號餘段、第 3352 號餘段、第 3370 號、第
3371 號、第 3372 號、第 3373 號、第 3374 號、
第 3375 號及第 3376 號(部分)作臨時露天存放
建築材料和機械及貯存工具和零件及
附屬辦公室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/HSK/96 號)

69. 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」)的附屬公司屯豐有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司有業務往來；以及
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的一名董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一。

70. 小組委員會備悉，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應就這議項暫時離席。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。

[符展成先生及伍穎梅女士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時露天存放建築材料和機械及貯存工具和零件及附屬辦公室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，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年作臨時用途的申請。儘管該發展不符合「商業(1)」、「休憩用地」及「休憩用地(1)」地帶的規劃意向，但當局仍在制訂洪水橋新發展區這部分發展的落實時間表，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關申請地點的長遠發展。所申請的用途與四周主要為露天貯物場、停車場及空地土地的用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變，而先前的規劃許可附帶條件亦已履行。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 2 類地區，而除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何潛在的環境滋擾。小組委員會先前曾批准作類似露天貯物用途的申請及涉及申請地點附近的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

72. 委員提出下列問題：

- (a) 洪水橋新發展區及有關用地的發展計劃；以及
- (b) 鑑於用地西南面一個露天貯物場的一部分沒有納入有關申請內，究竟這露天貯物場目前是否在運作。

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士作出以下的回應：

- (a) 洪水橋新發展區的發展以及相關的地盤平整及基礎設施工程，將會分五個階段落實，即前期工程及第一階段至第四階段工程。用地屬第二階段工程，預

計洪水橋新發展區第一批人口在二零二四年入伙前，當局不會安排清理該用地；以及

- (b) 有關申請涉及四個露天貯物場。有關的露天貯物場正在運作，並為二零一七年批准的有效規劃申請(編號 A/HSK/21)所涵蓋，與用地的南部的部分合併運作。

商議部分

74. 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，由二零一八年十月十日起至二零二一年十月九日止，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，不得於星期一至星期六晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理或其他工場活動；
- (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的任何時間，必須把申請地點內從現有水管中線起計兩邊各 1.5 米範圍內的土地劃為水務專用範圍；
- (f) 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所有屏障植物，包括樹和灌木；
- (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邊界圍欄；

- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年一月十日或之前)，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(即在二零一八年十一月二十一日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年四月十日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年七月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (o) 在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。

75. 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。

[符展成先生和伍穎梅女士於此時返回席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/354 擬在劃為「住宅(丙類)」及
「鄉村式發展」地帶的屯門藍地
青山公路近黃崗圍路第 130 約
地段第 1167 號餘段經營臨時商店及
服務行業(模型玩具專賣店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/354A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(模型玩具專賣店)，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書；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「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人表示，擬經營的模型玩具專賣店在黃昏及假日會提供地方以服務兒童為

主。鑑於該店與露天貯物場十分接近，規劃署認為擬議用途與周邊地區的用途並不協調。雖然申請人聲稱，經毗鄰私人地段通往黃崗圍路作出入口的通道會由擬議專賣店專用，但不能保證毗鄰私人地段的露天貯物場經營者會停止使用申請地點的擬議通道，因而引起道路安全方面的關注。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)曾批准在同一「鄉村式發展」地帶內經營臨時商店及服務行業的同類申請，但在同一「住宅(丙類)」地帶內則沒有同類申請。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 一名委員注意到擬經營的模型玩具專賣店旨在以兒童為服務對象，因此存有安全顧慮，故不支持這宗申請。此外，由於申請地點受露天貯物場所包圍，故該委員認為土地用途不協調也是一個拒絕理由。小組委員會備悉，申請地點北面和東北面的兩個露天貯物場屬「現有用途」，在《城市規劃條例》下可予容忍。另一名委員認為，這個拒絕理由可能會被詮釋為鼓勵在有關「住宅(丙類)」地帶內作同類露天貯物用途。

79. 雖然申請人已徵得擁有人同意，讓其使用毗鄰通往黃崗圍路的私人地段作為擬議專賣店的出入口，但委員普遍認為，露天貯物場經營者無法保證在整個規劃許可有效期間持續讓商店專用該路段。

80. 據一名委員觀察所得，有關的「住宅(丙類)」地帶並非發展作住宅用途，而鄉郊地區的土地亦普遍未予善用。同一名委員建議，可擬備在各住宅地帶作非住宅用途申請的數字，供日後處理同類申請時作參考。另一名委員同意，鑑於香港缺乏土地，這些資料可能有用。主席表示，新界的土地擁有權情況複雜，可能是導致發展時間漫長的原因之一。

81. 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「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。
「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展。現時提交的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。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/97 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新屋村
第 125 約地段第 1743 號 G 分段(部分)、
第 1743 號 H 分段(部分)及第 1743 號 I 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理及
室內設計樣板展示)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/97 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理及室內設計樣板展示)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份由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，規劃署不反對這宗為期三年作臨時性質用途的規劃申請。雖然該臨時商店及服務行業並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但當局所接獲涉及申請地點的小型屋宇申請仍在初步處理階段，而這宗申請的用途規模細小，旨在為附近的區內居民提供服務。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實該區的長遠發展。所申請的用途與四周主要為民居的土地用途並非不相協調。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准一宗在申請地點作相同申請用途的先前申請，以及一些在同一「鄉村式發展」地帶經營商店及服務行業的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。然而，由於上次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 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，至二零二一年十月五日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點營業；
- (b) 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及園景植物；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)，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；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在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。」

85. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/327 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2632 號、第 2634 號(部分)、第 2796 號(部分)、第 2797 號(部分)及第 2798 號(部分)關設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/327 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時私人停車場(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。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個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見書，理由是沒有善用土地；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時用途的申請。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，但申請地點沒有涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。所申請的用途與周邊主要是民居和空置土地的土地用途亦並非不相協調。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會曾批

准在同一「鄉村式發展」地帶內涉及公眾停車場的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

87. 一名委員就與現時這宗申請有關的執行管制行動提出問題，高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，申請地點涉及一宗正在處理的執行管制個案，所指稱的違例發展涉及填塘及填土。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，該署最近進行實地視察時發現，有關的違例發展已經停止。倘若有人在沒有獲批規劃許可而把申請地點用作私人停車場，該署會視乎收集所得的證據是否足夠，採取規劃管制行動。

商議部分

88. 對於在執管行動尚未完成的情況便就申請地點的申請用途批給規劃許可，一名委員表示關注。主席表示，對於涉及執行管制行動的個案，小組委員會在考慮有關申請時，會考慮申請地點的原有狀況，而非被破壞後的狀況。即使申請地點的規劃申請獲得批准，規劃事務監督亦可因應情況採取適當的執行管制行動。小組委員會備悉，執行管制行動和考慮規劃申請，應分開處理。

89. 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，至二零二一年十月五日止，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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，不得有《道路交通條例》所界定

重量超過 5.5 公噸的輕型、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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年七月五日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)，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(即在二零一九年七月五日或之前)，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(即在二零一九年四月五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；

- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(f)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

90. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/442 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗大棠第 116 約地段第 4117 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/442 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，分別來自一名元朗區議員和一名

大旗嶺村居民，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向是作低層及低密度的住宅發展。擬議發展的地積比率為 0.395 倍、上蓋面積為 19.77%、建築物高度不超過 6.8 米(兩層)，該發展密度符合「住宅(丁類)」地帶的《註釋》所訂明的發展限制，擬議發展亦與周邊地區(主要是住宅構築物)的鄉郊特色並非不相協調。在環境、交通、消防安全、排水和景觀方面而言，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的要求。同一「住宅(丁類)」地帶內，曾有擬建新界豁免管制屋宇／屋宇的同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

92. 一名委員詢問，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向為何，以及如擬在「住宅(丁類)」地帶內興建屋宇，申請方面有何規定。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應說，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層及低密度的住宅發展。根據該「住宅(丁類)」地帶的《註釋》，「屋宇(未另有列明者)」是第二欄用途，必須取得城市規劃委員會的規劃許可。

93. 秘書補充說，在「住宅(丁類)」地帶內，原地重建現有屋宇無須取得規劃許可，新建屋宇則必須取得規劃許可。新建屋宇的最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為三層(9 米)。

商議部分

94. 主席在回應委員的問題時表示，一般而言，「住宅(丁類)」地帶的基礎設施不足，故進行新發展必須取得規劃許可。

「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，是透過重建以改善現有的臨時構築物，亦鼓勵使用適合的建築物料，以改善居住環境。「住宅(戊類)」和「工業(丁類)」地帶的規劃意向相若，亦是要逐步淘汰現有的非正式工業用途。

95. 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十月五日止；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。有關的規劃許可須附加以下條件：

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

96. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/443 在劃為「農業」地帶的元朗港頭新村
第 116 約地段第 992 號 B 分段(部分)
臨時私人存放車輛(只限汽車、電單車和單車)及
汽車零件連附屬辦公室和休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/443 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時私人存放車輛(只限汽車、電單車和單車)及汽車零件連附屬辦公室和休息室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 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，例如可作溫室栽種及植物苗圃。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書，其中一份來自元朗區議會主席，表示對這宗申請沒有意見；另一份則來自一名個別人士，表示反對這宗申請，主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對該項屬臨時性質及為期三年的申請用途。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點位於「農業」地帶邊緣，先前又曾獲批規劃許可，因此，就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周的鄉郊環境內主要是民居，夾雜空地、休耕農地、露天貯物／貯物場和停車場及修車場，申請的發展與該等用途並非不相協調。相關政府部門(漁護署署長除外)並無負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以便處理可能產生的環境滋擾及相關政府部門的技術要求。雖然在元朗排水繞道落成前曾有一宗涉及臨時停車場用途的先前申請遭拒絕，但隨着元朗排水繞道落成，附近的通道安排已有改變。至於負面的公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

98. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在申請地點的貨倉構築物已存在多久；以及
- (b) 據悉申請地點現時被申請用途佔用，但並未取得有效的規劃許可，規劃署是否已採取執行管制行動。

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應如下：

- (a) 根據航攝照片，部分構築物由二零一三年起便已存在；以及
- (b) 規劃署中央執行管制及檢控組正在調查申請地點現時的用途，如有足夠證據證明該處現時的用途屬於《城市規劃條例》所訂的違例發展，便會採取執行管制行動。

商議部分

100. 一名委員備悉該處現時的用途處於受調查階段，而周邊地區亦有其他涉嫌違例發展的個案，他認為這宗申請如獲批准，要採取執行管制行動會更困難。但另一方面，另有委員建議，由於可藉施加規劃許可附帶條件以改善環境，因此或可藉此機會把申請用途納入規範。主席表示，採取執行管制行動與考慮規劃申請兩者應分開處理，小組委員會在考慮規劃申請時，應集中考慮技術可行性方面的因素。

101. 部分委員不支持這宗申請，因為實地照片顯示在申請地點存放的車輛及搭建的幾幢構築物所佔範圍甚廣。申請用途與附近的民居並不協調，故批准這宗申請會立下不良先例。

102. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請的發展不符合「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，並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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的鄉郊環境質素下降。」

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-TYST/895 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 120 約地段第 2704 號
A 分段及 B 分段(部分)、第 2707 號、
第 2708 號、第 2709 號、第 2710 號及
第 2711 號、第 121 約地段第 1638 號、
第 1639 號(部分)、第 1640 號(部分)、
第 1668 號(部分)、第 1669 號(部分)、
第 1671 號、第 1672 號、第 1673 號(部分)、
第 1674 號(部分)及第 1676 號
A 分段及 B 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉及露天存放回收物料(包括塑膠和
金屬物品)連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/895A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉及露天存放回收物料(包括塑膠和金屬物品)連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。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，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，規劃署不反對這宗為期三年作臨時用途的申請。所申請的用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在作露天貯物用途。「元朗南房屋用地規劃及工程研究」仍在檢討該地區的用途，而規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與有關「未決定用途」地帶四周主要作同類露天貯物的土地用途並非不相協調。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，而且自二零一五年五月至今有三宗證明屬實的空氣滋擾投訴和四宗證明屬實的噪音投訴，但有關的空氣污染投訴不能提出起訴，而有關的噪音投訴則仍在調查中，並會根據《噪音管制條例》的規定來處理。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以應付可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門所關注的技術事宜。小組委員會曾批准作同類用途的先前申請和涉及申請地點附近作露天貯物／貨倉用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

104. 一名委員提出以下問題：

- (a) 申請用地是否位於規劃研究所涵蓋的地區；以及
- (b) 倘這宗申請獲得批准，小組委員會會否施加任何規劃許可附帶條件以處理噪音滋擾問題。

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出以下回應：

- (a) 申請地點位於元朗南發展的界線內，而元朗南研究則仍在進行中，並會於二零一九年完成；以及
- (b) 環保署署長所收到的噪音滋擾投訴會根據《噪音管制條例》的規定來處理。倘批准這宗規劃申請，會

建議申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所載的相關緩解措施和要求，以盡量減低任何可能會造成的環境影響，亦會加入其他規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間和工場活動。

商議部分

106. 一名委員懷疑批准申請地點的臨時用途是否恰當，因為元朗南研究仍在進行中，而且棕地的補償和重置安排是元朗南發展落實階段所涉及的問題。然而，一些委員表示，申請地點涉及先前已獲批准的申請，而同類的港口後勤用途在唐人新村這個「未決定用途」地帶已存在一段時間。由於元朗南的規劃過程需時甚長，批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙申請地點的長遠發展，而且可施加相關的規劃許可附帶條件，以監察有關臨時用途的情況。

107. 主席表示，政府正透過一些持續進行的研究，處理新界的棕地問題。預期不會在元朗南發展於二零二七年首批居民遷入之前安排清拆申請地點。

108. 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，二零二一年十月五日止，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，不得於晚上七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，除把循環再造物料分類和包裝外，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電

器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢料；

- (e) 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》所界定超過 24 公噸的重型貨車(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；
- (f) 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；
- (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邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年一月五日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年十一月十六日或之前)，設置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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年四月五日或之前)，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；
- (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)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (o) 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。」

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/898 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約地段第 1195 號
臨時露天存放建築材料及附屬寫字樓(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/898A 號)

110. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應渠務署及消防處的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括一份美化環境建議及對政府部門意見的回應。

111. 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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所

要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/918 擬在劃為「住宅(丁類)」、「住宅(乙類)1」及「政府、機構或社區」地帶的元朗丹桂村第 124 約地段第 2611 號 A 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣傢俱及清潔用品的零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/918 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時商店及服務行業(售賣傢俱及清潔用品的零售商店)，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，城市規劃委員會收到四份來自個別人士的公眾意見書，其中一份對這宗申請表示關注，另外三份則反對這宗申請。主要的意見和理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗為期三年作擬議臨時性質用途的規劃許可申請。雖然有關臨時用途並非完全符合

「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙有關地區的長遠發展。申請地點的周邊地區主要是住宅用途，其內有一座教堂、一所幼稚園、一間村公所、停泊車輛的地方、空置土地／構築物及荒地，擬議用途及有關發展的規模與該等用途並非不相協調。就環境、交通、消防安全、排水及景觀而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或無負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理可能出現的環境滋擾及相關政府部門提出的技術要求。在同一「住宅(丁類)」地帶內曾有作臨時商店及服務行業的同類申請獲小組委員會批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

113. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於在申請地點附近有一座教堂和一所幼稚園，有關申請會否導致土地用途不協調；
- (b) 申請地點是否有涉及同類用途的先前申請；以及
- (c) 申請地點內的大型構築物是否《城市規劃條例》下的違例發展。

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出以下的回應：

- (a) 擬作經營臨時商店及服務行業的申請地點從水庫路接達，而相關教堂和幼稚園則從設於丹桂村路的不同入口接達；
- (b) 申請地點涉及一宗由另一申請人提交擬作臨時貨倉存放建築材料的先前申請(編號 A/YL-TYST/701)。該宗申請遭小組委員會拒絕，主要理由是有關發展與周邊地區並不協調；以及

- (c) 申請地點不涉及任何規劃管制行動，而根據實地照片，申請地點由一個空置貨倉佔用。

商議部分

115. 鑑於申請地點十分接近該教堂和幼稚園，而且先前曾有擬作貨倉用途的申請遭拒絕，一些委員認為把同一貨倉構築物用作擬議用途與周邊地區並不協調，而該構築物體積巨大，可能構成安全問題。

116. 小組委員會備悉，雖然在同一「住宅(丁類)」地帶內曾有十宗擬經營商店及服務行業的同類申請(其中九宗涉及經營地產代理及／或食肆，另一宗則涉及經營電器零售商店)獲小組委員會批准，但現時這宗申請的規模較在同一地帶內獲批的同類申請的規模大很多。

117. 委員得悉有關構築物與先前被拒申請所涉構築物兩者規模相同，因此普遍不支持這宗申請，因為擬議用途與附近的教堂和幼稚園並不協調，以及批准這宗申請會立下不良先例。

118. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。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。」

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-TYST/919 為批給在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 322 號 A 分段(部分)、第 323 號(部分)、第 324 號(部分)及第 1421 號(部分)的臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬連附屬場地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/919 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬(連附屬場地辦公室)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用途，預計會受到環境滋擾。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，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年作臨時申請用途的申請。申請用途與「未決定用途」地帶一般用作露天貯物用途的規劃意向並無牴觸。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分地

方位於第 1 類地區內。「元朗南房屋用地規劃及工程研究」仍在檢討該地區的用途，而規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。現時該部分的「鄉村式發展」地帶內亦沒有小型屋宇申請。容許該申請用途繼續多三年，不會妨礙該區的長遠發展。所申請的用途與該「未決定用途」地帶內周圍地方的同類的用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為自上次批給規劃許可以來規劃情況並無重大改變，而申請人亦已履行先前許可的附帶條件。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到關於申請地點並證明屬實的環境投訴，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理任何可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門的技術要求。小組委員會先前曾批准作類似用途的申請及在同一「未決定用途」地帶內的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 一些委員關注，申請地點為一大片空地，但只有若干擬議構築物，故認為未能善用土地，而批准這宗申請會令現時的棕地問題惡化。副主席表示，待該區的長遠規劃檢討進行期間，如該用途與周邊地區並非不相協調，該臨時用途可予容忍，藉以善用新界的土地。

122. 主席表示，有關申請用途的布局主要是業務方面的決定，而政府正透過一些正在進行的研究檢視新界的棕地問題。

123. 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，由二零一八年十月六日至二零二一年十月五日止，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，不得於晚上六時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (e) 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)進出申請地點；
- (f) 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以倒車方式進出公共道路；
- (g) 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和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年一月六日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年十一月十七日或之前)，設置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(即在二零一九年四月六日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年七月六日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (o) 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。」

124. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及李佳足女士出席會議，解答委員的提問。黃女士、黎先生及李女士於此時離席。]

議程項目 34

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1051-6 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗厦村錫降圍第 125 約
地段第 1089 號(部分)

125. 秘書報告，有關申請於二零一七年四月七日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。附帶條件(h)的履行限期為二零一八年十月七日。

126. 小組委員會備悉，城市規劃委員會於二零一八年九月二十七日(即在履行規劃許可附帶條件(h)項的指定期限屆滿前六個工作天)，才接獲這宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(h)項的期限延長至二零一九年一月七日止。由於在申請人履行規劃許可附帶條件(h)項的指定期限屆滿前，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請，因此建議不予以考慮。

127. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是在申請人履行上述規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請。

128. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。