

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年六月二十六日下午二時三十分舉行的
第 650 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

廖凌康先生

副主席

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

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

郭烈東先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議將以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年六月十二日第 649 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年六月十二日第 649 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTN/2 申請修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》，把位於元朗錦田北七星崗村西南面第 110 約地段第 153 號 B 分段、第 153 號餘段、第 236 號 A 分段第 1 小分段、第 236 號 A 分段第 2 小分段、第 236 號 A 分段第 3 小分段及第 236 號 A 分段餘段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTN/2A 號)

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人可以準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以處理政府部門的意見。

5. 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，小組委員會已給其一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，而小組委員會已給其合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/317 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 210 約及第 244 約多個地段和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/317 號)

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月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，以處理政府部門的意見。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。

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和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/583 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第9約地段第643B號A分段餘段、第643B號B分段、第643B號餘段、第644號A分段、第644號B分段及第644號餘段興建五幢屋宇(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/NE-KLH/583A號)

8. 秘書報告，馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生的公司目前與馬海公司有業務往來，他已就此議項申報利益。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生尚未到席。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月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，以處理環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以處理政府部門的意見。

11. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/585

在劃為「綠化地帶」的
大埔南華莆第 9 約地段第 477 號餘段
闢設臨時活動中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/585 號)

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/671 擬在劃為「綠化地帶」的大埔
新屋家村第 21 約地段第 80 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/TP/671 號)

簡介和提問部分

14. 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 II；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見，其中一份由新屋家村的原居民代表提交，表示支持這宗申請；其餘六份則由嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請書內亦沒有有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為自二零零九年起，申請地點內及其周圍有樹木被砍伐。批准這宗申請會鼓勵鄉村羣的延伸，導致進一

步侵佔現有林地，累積影響所及，會導致「綠化地帶」環境的景觀質素進一步下降。因此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關的發展涉及廣泛砍伐天然樹木，影響現有天然景致。擬議發展亦不符合「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」，因為有足夠的土地以完全滿足日後對於小型屋宇的需求。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。至於公眾意見方面，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士此時到席。]

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 一名委員就規劃署所建議的拒絕理由的排序提出查詢。秘書在回應時解釋，按照一般做法，在列出有關的理由時，會首先列出土地用途地帶的規劃意向，繼而是適用於有關申請的城規會規劃指引及／或評估準則，然後是其他的規劃考慮因素。

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。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。申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛砍伐現有天然樹木，影響該區的現有

天然景致。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；

- (c) 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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 新屋家、張屋地、上碗窰和下碗窰的「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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/43 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 327 號臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設辦公室、員工休息室和儲物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/43 號)

簡介和提問部分

18. 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) 臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設辦公室、員工休息室和儲物室，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；

- (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。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士則反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。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。申請用途與該區的景觀特色並非完全協調，因此就景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致周圍環境的景觀質素進一步下降。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 3 類地區，以及申請地點並未涉及任何先前的規劃許可。申請地點涉及一宗先前的規劃申請(編號 A/NE-HLH/38)，但小組委員會基於類似的考慮因素拒絕了該宗申請。該宗先前的申請被拒絕後，該區的規劃情況未有重大改變。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應主席的提問時表示，在小組委員會拒絕該宗先前的申請(編號 A/NE-HLH/38)後，有關的申請人並未提出覆核申請。

商議部分

20. 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「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) 有關發展不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且有政府部門就這宗申請提出負面意見，以及有區內人士就這宗申請提出反對；以及

(c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/723 在劃為「農業」地帶的粉嶺
龍馬路第 83 約地段第 926 號(部分)
闢設臨時食肆(食堂)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/723A 號)

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應環境保護署(下稱「環保署」)的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應運輸署和環保署的意見。

22. 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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/23 擬在劃為「康樂」地帶的白虎山
蓮麻坑路第 80 約地段第 35 號餘段、
第 36 號、第 42 號餘段、第 43 號、
第 44 號、第 45 號餘段、第 59 號餘段及
第 64 號 B 分段餘段闢設臨時康體文娛場所
(親子遊樂設施)及食肆，並經營商店及
服務行業連闢設附屬停車場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/23B 號)

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月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，以回應運輸署的意見。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，包括對意見的回應和一份經修訂的交通影響評估，以處理運輸署的意見。

24. 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。

[黃元山先生此時到席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-WKS/13 擬在劃為「綠化地帶」的
禾徑山第 79 約地段第 1275 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)，
並進行填土及填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-WKS/13 號)

簡介和提問部分

25. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，並進行填土及填塘工程，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；
- (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。上水區鄉事委員會主席對申請表示沒有意見，而嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會及兩名個別人士反對這宗申請。主要的主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途與周邊的鄉郊景觀特色並不完全協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。這宗申請不符合城市規劃委員會規

劃指引編號 10，因為有關發展影響了現有的天然景致。批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。運輸署署長亦不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。至於公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

[張國傑先生於此時到席。]

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的臨時發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請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) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展影響了現有的天然景致；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為同一「綠化地帶」內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，會令該區整體的環境質素下降。」

[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。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席。]

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/18 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶的粉嶺北第 51 約地段第 247 號、第 255 號(部分)、第 257 號(部分)、第 267 號、第 406 號(部分)、第 408 號(部分)、第 409 號、第 414 號(部分)、第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、第 418 號(部分)、第 420 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號(部分)、第 426 號(部分)、第 427 號(部分)、第 434 號(部分)及第 435 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的商業／住宅發展連關設公共交通交匯處，並作擬議商店及服務行業、食肆、學校(未另有列明者)和娛樂場用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件第 A/FLN/18A 號)

28. 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」)的附屬公司協旭有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)及博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司及博威公司有業務往來；

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 黃天祥先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 目前與盧緯綸公司有業務往來。

29. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，因此小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。小組委員會同意，由於張國傑先生及黃天祥先生沒有參與這宗申請，故此可留在席上。

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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(包括一份經修訂的交通影響評估)，以回應運輸署的意見。

31. 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。

[吳芷茵博士此時到席。]

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/847 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田江廈圍第 106 約地段第 472 號(部分)、第 587 號餘段、第 591 號、第 592 號、第 600 號、第 1276 號(部分)、第 1277 號餘段、第 1318 號、第 1321 號、第 1322 號、第 1324 號、第 1325 號 A 分段及 B 至 E 分段、第 1326 號、第 1327 號、第 1329 號、第 1330 號(部分)、第 1334 號、第 1335 號 A 分段、第 1335 號餘段、第 1336 號餘段、第 1337 號餘段(部分)、第 1338 號(部分)、第 1339 號(部分)、第 1340 號、第 1341 號(部分)、第 1342 號(部分)及第 1343 號餘段(部分)和毗連政府土地進行臨時過渡性房屋發展(為期三年)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/847 號)

32. 秘書報告，恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)是申請地點的私人地段的擁有人，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 張國傑先生 | — 其公司目前與恒基公司有業務往來； |
| 候智恒博士 | — 為香港大學的僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻，目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及 |

- 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款。

33. 小組委員會同意，張國傑先生、李國祥醫生及袁家達先生所涉利益間接，而候智恒博士並無參加這宗申請，因此他們可留在席上。

簡介和提問部分

34. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士請委員留意，文件的兩頁替換頁(正文第 17 及 18 頁)及文件附錄 IV 的五頁附加頁已在會上呈上，以修訂在這宗申請的法定公布期內收到的公眾意見數目。她繼而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) 擬進行臨時過渡性房屋發展(為期三年)及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 46 份公眾意見，當中 45 份來自元朗區議員、不同鄉村的村代表、區內居民及個別人士，表示反對這宗申請。八鄉鄉事委員會主席支持這宗申請。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。擬議臨時過渡性房屋大致符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦符合政府增加過渡性房屋的政策，以紓緩居住環境惡劣及長時間輪候公營房屋家庭的壓力。運輸及房屋局(下稱「運房局」)局長對申請人擬議的過渡性房屋項目原則上給予政策支持。規劃署認為擬議發展與周邊地區並非不協調。擬議臨時過渡性房屋會帶來規劃增

益，能惠及社區的現有居民，因為目前位於申請地點上不符合周邊地區住宅及農業用途的露天貯物及貨倉作業將被移除，從而改善區內環境及消除現時附近居民所面對的環境滋擾。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件以回應政府部門的關注。對於公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

35. 主席及一些委員提出下列問題：

祖堂地

- (a) 據悉地政總署元朗地政專員表示其中一幅私人地段是由祖持有(下稱「祖地」)，並提出是否應把該地段納入過渡性房屋發展中諮詢民政事務總署元朗民政事務專員。相關政府部門對上述事宜有何意見，以及該塊祖地的業權詳情為何；

申請地點及周邊地區

- (b) 環境保護署(下稱「環保署」)署長對申請地點的土地污染情況有何關注；
- (c) 參看文件圖 A-3 的航拍照片，該區的主要用途為何；
- (d) 備悉申請地點周邊有些土地作露天貯物／貨倉用途，該土地是否也由恒基公司擁有，有關作業會否對日後的居民造成滋擾；

擬議過渡性房屋

- (e) 對於過渡性房屋的項目倡議人資格是否有規定；
- (f) 備悉擬議過渡性房屋只屬臨時性質，不受「住宅(丁類)」地帶訂明的建築物高度限制所限。為更好地善用土地，可否增加發展密度；

- (g) 據悉項目倡議人會為擬議過渡性房屋會進行美化環境工程，有關的美化工程建議是否只會在申請地點用作過渡性房屋期間才會進行，以及會否有任何措施防止園景植物在擬議過渡性房屋停止運作後移除；
- (h) 會否建議在申請地點設置邊界圍欄；

江夏圍的三級歷史建築羣

- (i) 備悉申請地點東南面有一座三級歷史建築羣，擬議發展內最接近該歷史建築羣的建築物與該歷史建築羣的距離為何，以及是否須在施工階段採取保護該建築羣的措施；
- (j) 有沒有就該三級歷史建築物的日後用途提出建議；

公眾意見

- (k) 對於有公眾意見指擬議的臨時過渡性房屋將有助發展商將來在申請地點進行私人發展；當局有何回應；
- (l) 若這宗臨時過渡性房屋的申請獲得批准，會否對城市規劃委員會日後審理在申請地點進行永久發展有任何影響；以及

錦田南的土地用途檢討

- (m) 申請地點是否與錦田南的土地用途檢討以及分別在二零一五年和二零一七年就分區計劃大綱圖作出的相應修訂有關；擬議臨時過渡性房屋會否影響為「住宅(丁類)」地帶的申請地點進行發展潛力檢討的時間表。

36. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士作出回應，要點如下：

祖堂地

- (a) 只有約 107 平方米的祖地位於申請地點的範圍內。該部分的祖地須用作闢設正式通道，以連接申請地點的北部和南部。申請人已根據城市規劃委員會規劃指引編號 31A 所載的規定，取得祖地的擁有人的同意；

申請地點及周邊地區

- (b) 申請地點有部分地方目前及先前用作露天貯物、倉庫和工場用途，未知有關土地是否已受到污染。因此，申請人須進行地盤勘測，以確定土地是否已受到污染。若土地已受到污染，申請人須提交補救計劃，而有關計劃必須符合環境保護署署長的要求；
- (c) 申請地點周邊主要有住用構築物／民居、露天貯物場和倉庫，其東南面還有三級歷史建築羣，即江夏圍主樓、門樓和工人宿舍。金錢圍村落位於申請地點東面較遠處，而吳家村則位於申請地點北面較遠處；
- (d) 在此「住宅(丁類)」地帶內，並非所有私家地段均為恒基公司所擁有。至於附近的露天貯物或工業用途，毗連申請地點以東的兩個露天貯物／倉庫用途(圖則 A-2 所示)已獲批規劃許可，涉及的規劃許可有效期將於兩年內屆滿。毗連申請地點的其他貯物用途屬於比較靜態的用途，包括貯存藤器和雜貨；申請地點南鄰的構築物主要為苗圃。申請人已進行環境評估，以評估該區的露天貯物／倉庫用途是否會對發展帶來負面影響。評估結果顯示有關的用途不會造成不可接受的影響。為緩解可能造成的滋擾並改善視覺景觀，申請人會沿用地邊界設置圍欄、在周邊栽種植物以作緩衝，以及種植竹樹等生長迅速的品種。此外，大部分住宅樓宇將會在申請地點

以西的地方興建，遠離露天貯物／倉庫用途。申請地點附近的露天貯物／倉庫用途若有實質改變，申請人須向城市規劃委員會取得規劃許可；

擬議過渡性房屋

- (e) 運輸及房屋局(下稱「運房局」)表示，過渡性房屋由非牟利機構或社企負責營運。運房局於二零二零年六月中成立「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」評審委員會(下稱「評審委員會」)，成員包括政府人員和非官方成員，負責審批過渡性房屋發展的申請，並監督計劃的推行。就這宗申請而言，申請人須向評審委員會提交其建議。若建議獲得批准，申請人須就有關房屋發展的推行，與政府簽訂協議；
- (f) 根據申請人所述，過渡性房屋的擬議最高建築物高度為 4 層，目的是避免進行大規模的地基工程，同時亦無須裝設傷殘人士和消防員升降機，務求盡早落實過渡性房屋發展的建議，滿足市民的需求；
- (g) 運房局局長與過渡性房屋的營運者簽訂的協議將包括過渡性房屋結束時的退場安排。委員對保留美化環境植物一事的關注，可視乎情況把有關事宜轉告運房局，以便跟進。此外，由於申請地點在發展地帶範圍內，規劃署沒有建議加入有關把申請地點恢復為美化市容地帶的規劃許可附帶條件；
- (h) 擬議發展的邊界將設置圍欄。不過，目前從錦上路經由申請地點再通往金水南路的現有行人路將會保留，並會全日 24 小時開放給公眾使用；

江夏圍的三級歷史建築羣

- (i) 在擬議的臨時過渡性房屋中，最接近江夏圍三級歷史建築羣的樓宇與江夏圍相距至少 6 米。由於擬議臨時過渡性房屋樓高 4 層，加上無須進行地基工程，預料對該等歷史建築的影響輕微。古物古蹟辦

事處在申請人提交建築圖則階段會進一步考慮擬議發展是否會對該三級歷史建築羣造成影響；

- (j) 規劃署沒有收到任何有關該三級歷史建築羣未來用途的方案。然而，根據傳媒報道，有關的土地擁有人擬活化該歷史建築羣，用以提供一些社區設施，服務當區居民；

公眾意見

- (k) 有公眾意見認為，倘這宗臨時過渡性房屋的申請獲得批准，將有助發展商日後在申請地點推動永久住宅發展，政府變相是資助申請人進行地盤平整工程，使土地擁有人受惠。應留意有關這宗申請的技術評估僅為支持興建過渡性房屋而進行的，倘這宗申請獲得批准，將興建擬議的過渡性房屋。如日後申請地點用於永久住宅發展，申請人將需要提交新的規劃申請，連同全新的技術評估以支持申請。關於政府為過渡性房屋用途提供的資助，沒有包括進行永久地盤平整工程的費用。根據運房局的意見，該過渡性房屋用地的土地擁有人將承擔地盤平整工程的費用；以及

錦田南的土地用途檢討

- (1) 隨着三號幹線和西鐵的落成，當局就錦田南一帶(包括申請地點)進行了土地用途檢討。雖然土地用途檢討的結論指錦田南有潛力作進一步的住宅和商業發展，但該地區面對基礎設施方面的限制。因此，只有西鐵錦上路站、八鄉維修中心和緊鄰錦上路站的三幅用地，在兩輪分區計劃大綱圖修訂中改劃了用途地帶，以便進行全面的商業／住宅發展和公共房屋發展，以及提供支援有關發展的政府、機構及社區用途。

商議部分

37. 一名委員認為，擬議的臨時過渡性房屋可提供住屋單位，以助緩解迫切的房屋需求，並為居住條件欠佳的人士提供更理想的居住環境。由於這宗申請屬臨時性質，而且不會影響該區的長遠規劃，該委員表示支持這宗申請。

38. 另一名委員也支持這宗申請，但認為政府應減少申請地點附近的露天貯物／貨倉用途對日後居民可能造成的影響和滋擾。此外，沿用地界線外圍的種植，無論在設計上和保養上，均應採用可持續的方式進行，以提高該區的長遠景觀質素。

39. 主席總結說，委員普遍支持這宗申請。至於委員關注土地用途的協調問題，主席說，日後小組委員會在考慮區內的露天貯物／貨倉用途申請時，應充分顧及該些申請可能對周邊地區造成的不良環境影響。

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，有效期三年，至二零二三年六月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，在發展項目展開後，在申請地點內闢設巴士停車處和巴士停泊區，以配合公共交通服務；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，提交錦上路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長、運輸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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，落實錦上路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長、運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長、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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，落實排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長、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(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，提交最新的噪音影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，落實噪音紓減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，提交經修訂的排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，提交污染評估計劃和補救計劃(如有需要)，而有關計劃必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，在施工前落實發展項目受污染範圍的補救工作，而

有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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。」

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14

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/848 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 777 號餘段、第 778 號餘段、第 779 號餘段及第 926 號闢設康體文娛場所(休閒農場)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/848 號)

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

43. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/849 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1720 號 A 分段、第 1720 號 B 分段、第 1720 號 C 分段、第 1720 號餘段、第 1721 號(部分)、第 1723 號及第 1724 號關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/849 號)

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

45. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/829 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，並進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/829A 號)

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

47. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/841 擬在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 110 約地段第 303 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車零件銷售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/841 號)

簡介和提問部分

48. 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(汽車零件銷售)，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；
- (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，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士提交，反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議發展與區內環境並非完全不相協調，但擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及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。申請書內未有有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然在同一「農業」地帶內有兩宗獲小組委員會批准作臨時商店及服務行業用途的同類申請，但從農業

角度而言，漁護署署長不支持目前這宗申請。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

49. 部分委員提出以下問題：

- (a) 委員留意到漁護署署長不支持目前這宗申請，但對兩宗涉及現時這宗申請毗鄰地點的同類申請卻沒有負面意見。漁護署署長對目前這宗申請有何考慮因素；以及
- (b) 關於涉及目前這宗申請毗鄰地點的兩宗同類申請(編號 A/YL-PH/754 及 A/YL-PH/766)，小組委員會是何時給予批准的。

50. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出回應，要點如下：

- (a) 由文件的圖 A-1 及 A-2 可見，兩宗同類申請的申請地點位於這宗申請的申請地點的緊鄰東面和東面稍遠處。漁護署署長在二零二零年四月進行實地視察，發現申請地點附近有活躍的農耕活動。由於該處有通路和水源等農業基礎設施，漁護署署長認為申請地點可用作溫室和苗圃等農業用途，因此不支持目前這宗申請。至於兩宗同類申請，漁護署署長沒有負面意見，因為當時該兩塊用地的復耕潛力不高；
- (b) 該兩宗同類申請分別在二零一七年九月和二零一八年三月在有附帶條件的情況下以臨時性質獲批，為期三年。

商議部分

51. 對於漁護署署長反對目前這宗申請，一名委員表示關注，因為該名委員留意到該兩宗同類申請(編號 A/YL-PH/754 及 A/YL-PH/766)的申請地點，與目前這宗申請所涉地點互為毗鄰，但漁護署署長並無就該兩宗同類申請提出負面意見。

52. 另一名委員認為，該區的規劃情況或許有變，所以漁護署署長才會不支持這宗申請。然而，根據載於文件圖 A-3 的航攝照片（攝於二零一九年十月），小組委員會會留意到，該「農業」地帶的規劃情況似乎沒有重大改變。

53. 至於漁護署署長提出意見，指申請地點附近有活躍的農耕活動，小組委員會留意到，在申請地點南面、東南面、西面稍遠處及西北面稍遠處數幅細小的土地上有活躍的農耕活動。至於有公眾意見指申請地點涉及「先破壞、後建設」，小組委員會留意到，當局曾就違例貯物用途向申請地點採取執管行動，並在二零一九年十二月發出強制執行通知書。其後的實地視察顯示違例發展已中止，以及申請地點已被騰空。

54. 一名委員認為，除非規劃情況自該兩宗同類申請獲批後有變，否則這宗申請可予支持。另一名委員認為，為確保小組委員會在考慮這宗申請時採用一致的做法，應請漁護署署長作出澄清，說明該區的復耕潛力，以及漁護署為何對目前這宗申請所提意見與該兩宗同類申請的意見存在差異。

55. 一名委員認為，目前未有足夠資料就這宗申請作出決定，並認為須進一步諮詢漁護署署長。另一名委員留意到批予該兩宗同類申請的臨時規劃許可將分別在二零二零年九月和二零二一年三月屆滿，並同意應請漁護署署長作出澄清。

56. 主席總結說，委員普遍認為應請漁護署署長作出澄清。

57. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待漁護署署長作進一步澄清，說明該區的復耕潛力，以及漁護署為何對目前這宗申請所提意見與該兩宗涉及現時這宗申請毗鄰地點的同類申請的意見存在差異。

議程項目18

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/842 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉
錦田公路第 111 約地段第 1584 號 A 分段
第 2 小分段及第 1584 號 A 分段餘段作臨時商店
及服務行業(地產代理、汽車美容產品零售及汽車
零件零售)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/842 號)

簡介和提問部分

58. 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) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理、汽車美容產品零售及汽車零件零售)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；
- (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翠苑互助委員會的公眾意見，表示反對這宗申請。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。雖然所申請的用途不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實此地帶的長遠規劃意向。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行先前獲批准申請的所有規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

59. 就主席的詢問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士參照文件圖 A-3 回應說，翠苑位於申請地點東南面較遠處。

商議部分

60. 小組委員會備悉，當局在過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年七月二十九日至二零二三年七月二十八日止，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，不得於晚上九時至早上七時在申請地點作業；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的樹木和園景植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年一月二十九日或之前)，提交位於錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年四月二十九日或之前)，落實位於錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；

- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十月二十九日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在上述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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

62. 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19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/843 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(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/YL-PH/843 號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

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，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/NE-KTS/487 擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南第 92 約地段第 1196 號、第 1197 號及第 1198 號作臨時露天存放建築材料和機器，並闢設附屬辦公室(為期三年)及進行填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/487 號)

65. 申請用地位於香港賽馬會雙魚河鄉村會所附近。下列委員已就此議項申報利益：

李國祥醫生 — 為香港賽馬會遴選會員；

袁家達先生 — 為香港賽馬會普通會員及香港藝術中心監督團成員(香港藝術中心之前曾接受香港賽馬會捐款)；

廖凌康先生
(副主席)

張國傑先生

簡兆麟先生

伍穎梅女士

為香港賽馬會普通會員；

黃天祥先生

侯智恒博士 — 曾為其研究項目向香港賽馬會慈善信託基金申請撥款；以及

郭烈東先生 — 香港賽馬會慈善信託基金之前曾贊助其部分計劃。

66. 小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議。

67. 小組委員會備悉，根據城規會的辦事程序與方法，倘若委員只是一個會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員並沒有直接參與所考慮的事項，則並不構成直接利益衝突。由於李國祥醫生是香港賽馬會的遴選會員，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。僅屬香港賽馬會普通會員的其他委員則可獲准留在席上。由於侯智恒博士所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

[李國祥醫生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

68. 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) 擬臨時露天存放建築材料和機器，並闢設附屬辦公室(為期三年)及進行填塘；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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表示反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創

建香港及一名個別人士。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 段所載的考慮因素，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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。擬議用途與附近饒富鄉郊特色的環境不相協調。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，令該區整體的環境和景觀質素下降。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人所提供的資料不足以回應擬議用途對交通造成的影響。渠務署總工程師／新界北亦對這宗申請有保留。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及 13F 的規定，因為申請地點位於第 4 類地區內，而申請地點先前未曾獲批給規劃許可作露天貯物用途，以及有政府部門對這宗申請提出負面意見。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

69. 主席根據文件的圖 A-3，詢問申請地點北邊的用途。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應時表示，申請地點北邊有一個廢置的養雞場，並有一些農業用途。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請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；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為擬議發展與周邊地區不相協調，而且申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的景觀、交通及排水造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且有政府部門就景觀、交通及排水等方面提出負面意見；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體景觀質素下降。」

[李國祥醫生此時返回席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/278 在劃為「未決定用途」地帶的元朗青山公路元朗段第 115 約地段第 751 號(部分)、第 763 號(部分)及第 764 號 A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(私家車銷售)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/278A 號)

簡介和提問部分

71. 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) 經營臨時商店及服務行業(私家車銷售)，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；
- (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分別來自一名元朗區議員、元朗東成里村居民福利會和一名個別人士的公眾意見，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。雖然有關的「未決定用途」地帶在二零一七年的施政報告中確定為具房屋發展潛力，但詳細土地用途建議及適當的發展參數仍有待進一步研究。為期三年的擬議臨時用途不會妨礙有關地方長遠的土地用途規劃。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所關注的技術問題或要求。小組委員會曾批准一宗在同一「未決定用途」地帶內作臨時零售商店用途(車輪及輪胎)的同類申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

72. 一名委員參照文件圖 A-4，詢問申請地點內現時是否有一幢建築物。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應說，照片所顯示的構築物位於申請地點內，為一間汽車陳列室。據最近一次實地視察期間所見，該陳列室並無營業。

商議部分

73. 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，至二零二三年六月二十六日止，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，不得於星期一至星期日及公眾假期晚上七時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有私家車可停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，落實已提交的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (g) 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(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

74. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/570 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗新田第 99 約地段第 353 號
關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/570 號)

75. 秘書報告，小組委員會於二零一九年十一月二十九日決定延期對三宗擬關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)的同類申請(編號 A/NE-KLH/578、A/YL-KTS/832 及 A/TM-SKW/105)作出決定，以待擬訂關於安裝太陽能發電系統申請的評估準則。由於有關評估準則尚在擬訂，規劃署建議押後處理目前這宗申請，直至有關評估準則獲通過使用。

76. 經商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請。在關於安裝太陽能發電系統申請的評估準則擬訂後，這宗申請會提交小組委員會考慮。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

擬修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》及
《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 3/20 號)

77. 秘書報告，唐人新村分區計劃大綱核准圖及大棠分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目，旨在推展《元朗南房屋用地規劃及工程研究—勘查研究》(下稱「元朗南研究」)下元朗南發展區經修訂的建議發展大綱圖的第一及第二階段發展。元朗南研究由規劃署和土木工程拓展署進行，並由奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)擔任顧問。經修訂建議發展大綱圖建議興建大量公營房屋單位。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|--|
| 謝俊達先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 以民政事務總署署長代表的身分擔任香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會及奧雅納公司有業務往來； |
| 黃天祥先生 | — 其公司目前與房委會有業務往來； |
| 郭烈東先生 | — 其任職的機構曾公開向房委會申請撥款；以及 |
| 侯智恒博士 | — 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃。 |

78. 小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議。

79. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，由於擬議修訂(包括與公營房屋發展有關的建議修訂)涉及規劃署對分區計劃大綱圖提出的建議修訂，故委員與房委會有關的利益只須記錄在案。由於張國傑先生和侯智恒博士並無參與修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

80. 下列規劃署、土木工程拓展署及顧問的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 袁承業先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員 |
| 蕭亦豪先生 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 吳淑君女士 | — | 高級城市規劃師／跨界基建發展 |

土木工程拓展署

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 林志強先生 | — | 總工程師／西 1 |
| 徐偉樂先生 | — | 高級工程師／房屋用地分區監察組／西 |

顧問

- | | | |
|-------|---|-------|
| 陳禮仁先生 | } | 奧雅納公司 |
| 鄧思威先生 | | |
| 劉志堅先生 | | |

81. 主席歡迎各人到席，並邀請政府代表向委員簡介這份文件。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助投影片簡介文件詳載的建議修訂，並陳述以下要點：

背景

- (a) 根據《2011-12 施政報告》，政府會研究把約 150 公頃位於北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的土地作房屋發展用途。就此，規劃署聯同土木工程拓展署於二零一二年十一月展開元朗南研究，探討元朗南內受破壞棕地的發展潛力，以提供配套的基礎及社區設施作房屋用途，並改善現有環境。建議發展大綱圖於二零一七年八月公布。

- (b) 鑑於最新的政策措施，以及為了滿足對公營房屋的殷切需求，元朗南研究的建議發展大綱圖於二零一八年十二月予以檢討，主要目的是在技術可行的情況下盡量改善元朗南早期階段發展的發展密度。該檢討在二零一九年已大致完成。所得結論是，整體而言，經修訂的建議發展大綱圖提出增加發展密度在技術上可行，亦符合環境標準。經修訂的建議發展大綱圖於二零二零年五月公布。

建議就分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂項目

- (c) 目前建議就唐人新村分區計劃大綱圖及大棠分區計劃大綱圖的修訂，涉及改劃位於元朗新市鎮西南面大約 71 公頃的土地，以便進行元朗南第一及第二階段的發展。有關修訂的目的是滿足殷切的房屋需求，以及回應元朗南棕地清拆計劃完成後對多層樓宇樓面面積的預計需求。
- (d) 修訂項目 A(在大棠分區計劃大綱圖上)和 A1 至 A5(在唐人新村分區計劃大綱圖上)涉及改劃約 41.7 公頃的土地，以作公營房屋發展、政府、機構及社區設施、休憩用地及相關工程：
- (i) 修訂項目 A：把位於僑興路東面的一塊土地由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」及「農業」地帶改劃為「政府、機構及社區(1)」地帶，並把最高建築物高度訂為 8 層；
 - (ii) 修訂項目 A1：把位於公庵路西面的兩塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構及社區(1)」地帶；
 - (iii) 修訂項目 A2：把位於山下路和公庵路附近的三塊土地由「露天貯物」地帶和「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構及社區(2)」地帶，並把最高建築物高度訂為 4 層；

- (iv) 修訂項目 A3：把位於公庵路西面的五塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並把最高地積比率訂為 7 倍，最高建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米；
 - (v) 修訂項目 A4：把位於欖堤西路、欖堤東路和公庵路附近的四塊土地和狹長土地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶；以及
 - (vi) 修訂項目 A5：把位於公庵路西面的地方由「未決定用途」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (e) 修訂項目 B(大約 1.2 公頃)旨在保留現有住宅羣，涉及在唐人新村分區計劃大綱圖上把位於田寮村附近的兩塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，並把最高地積比率和最高建築物高度分別訂為 0.2 倍和 2 層(6 米)，以及在大棠分區計劃大綱圖上把位於木橋頭村附近的一塊土地由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，並把最高地積比率和最高建築物高度分別訂為 0.4 倍和 3 層(9 米)；
- (f) 修訂項目 C(大約 1.3 公頃)主要旨在重置受政府工程項目影響的村屋，涉及在唐人新村分區計劃大綱圖上把位於山下附近的兩塊土地由「住宅(丁類)」地帶和「未決定用途」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以及在大棠分區計劃大綱圖上把位於黃泥墩村附近的一塊土地由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，並把最高建築物高度訂為 8.23 米(3 層)；
- (g) 修訂項目 D1 至 D4 涵蓋唐人新村分區計劃大綱圖上約 22.6 公頃土地，主要是把元朗公路以南和近天水圍西交匯處一帶的地方用作擬議多層樓宇發展、露天貯物、休憩用地及相關工程用途；

- (i) 修訂項目 D1：把位於元朗公路南面的三塊土地由「工業(丁類)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「政府、機構及社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶，並把最高非住用地積比率訂為 5 倍，最高建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米；
 - (ii) 修訂項目 D2：把位於天水圍西交匯處南面的一處地方由「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶；
 - (iii) 修訂項目 D3：把位於天水圍西交匯處和唐人新村路附近一帶的兩塊土地和多塊狹長土地由「工業(丁類)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「政府、機構及社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶；以及
 - (iv) 修訂項目 D4：把位於元朗公路南面的一處地方由「工業(丁類)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶和「綠化地帶」改劃為顯示為道路的地方。
- (h) 修訂項目 E(約 4.2 公頃)涉及把位於公庵路南端的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，主要用作闢設污水處理廠／隔濾廠，最高建築物高度訂為主水平基準上 35 米；

建議就分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的修訂

- (i) 已因應擬議修訂及城規會公布的經修訂《法定圖則註釋總表》，建議相應修訂《註釋》和《說明書》；

技術評估

- (j) 在元朗南研究下進行了多項相關技術評估，所有評估結果均顯示元朗南發展在技術上可行，不會對環境造成不可接受的影響；

諮詢

- (k) 當局分別於二零二零年五月八日、二零二零年五月二十日及二零二零年六月十二日諮詢了十八鄉鄉事委員會、元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會和屏山鄉鄉事委員會。十八鄉鄉事委員會支持元朗南發展及分區計劃大綱圖的擬議修訂，但對受影響持份者的補償／遷置安排，以及有關建議在施工階段和落成後對交通和運輸的影響提出關注。該會委員建議政府進行道路改善工程，並興建一條連接元朗市中心的新道路，以及一條經擬議 11 號幹線連接大棠地區的隧道；
- (l) 元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會對擬議修訂不表反對，但通過一項動議，反對把元朗南發展與區內的擬議道路改善工程作綑綁式的發展。該會成員亦就元朗南地區的交通、職位短缺和商業／零售用途、對行人和單車綜合網絡及相關基礎設施的需求、部分現有社福設施出現錯配，以及擬議多層樓宇在運作上是否可行等問題提出關注。該會建議在元朗南發展中加設更多政府、機構及社區設施，以及在唐人新村地區興建更多公營房屋；
- (m) 屏山鄉鄉事委員會對元朗南發展不表反對。該會委員提出的交通問題，與十八鄉鄉事委員會和元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會所提出的問題類似。此外，該會委員亦就受元朗南發展影響的棕地作業提出關注。該委員會提出了一些具體建議，包括在元朗南發展內保留部分地方作露天貯物用途，以及興建一條來往山下村的通路；以及

- (n) 擬議修訂已送交相關政府決策局／部門傳閱，以徵詢意見。相關決策局／部門的意見亦已按情況納入大綱圖內。其他政府部門對擬議修訂不表反對或沒有意見。

82. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提出問題。

83. 主席和一些委員提出以下問題；

交通及運輸方面

- (a) 擬議的環保運輸服務詳情為何；
- (b) 擬議的 11 號幹線詳情為何，以及該幹線會否有助紓緩區內的交通情況；
- (c) 詳細闡述元朗南發展會對交通及運輸造成哪些影響；

政府、機構及社區設施的供應

- (d) 經修訂的建議發展大綱圖顯示，區內的發展密度將會有所增加，整體的公私營房屋供應亦會有所改變。有鑑於此，區內會否有足夠的政府、機構及社區設施應付未來人口的需要，當局又會否遷置受影響的殘疾人士院舍；

發展密度及休憩用地的供應

- (e) 元朗地區的住宅項目發展密度為何；
- (f) 據悉住宅發展項目內會闢設休憩用地，而修訂項目 A4 涉及把數幅土地改劃為「休憩用地」地帶。在什麼情況下休憩用地會設於住宅發展項目內，而在什麼情況下又會分開劃設；
- (g) 劃為「休憩用地」地帶的地方可否用作興建住宅，以增加房屋單位供應；以及

多層樓宇發展

- (h) 多層樓宇的運作詳情為何；關於進行中的多層樓宇研究，政府有否就研究結果諮詢業界。

[黃元山先生此時離席。]

84. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生及土木工程拓展署總工程師／西 1 林志強先生作出回應，要點如下：

交通及運輸方面

- (a) 該項環保運輸服務與洪水橋／厦村新發展區現正進行研究中的環保運輸服務屬同一系統，旨在連接元朗南與洪水橋／厦村新發展區及天水圍區。關於現正進行的擬議環保運輸服務研究，第一階段公眾諮詢旨在蒐集公眾對環保運輸服務路線和經營模式的意見。該項諮詢工作業已完成；
- (b) 關於已規劃的 11 號幹線，路政署現正研究把深井及藍地與大嶼山東北部連接的建議方案，並會在較後階段就研究結果諮詢有關人士。11 號幹線暫訂於二零三六年完工，但須視乎研究結果而定；
- (c) 當局進行了交通及運輸影響評估，以作為元朗南研究的其中一部分。參照文件圖 6，建議進行一系列大型運輸基礎建設及改善措施，包括進行唐人新村交匯處及天水圍西交匯處改善工程；加建一條直接通往元朗公路的新連接路，以分流十八鄉路附近的一段公庵路及僑興路的車輛；加建貫通發展區的新地區幹路；以及擴闊公庵路及僑興路等；

政府、機構及社區設施的供應

- (d) 元朗南研究已因應該區規劃人口考慮所需提供的政府、機構及社區設施。因此，當局將會在公營房屋發展項目中闢設一些政府、機構及社區設施，例如長者鄰舍中心及安老院舍。此外，區內的土地會改

劃為「政府、機構及社區」地帶，以提供該類設施。該區的休憩用地和政府、機構及社區設施的供應符合《香港規劃標準與準則》的要求。已規劃的設施亦大致足以應付整體規劃人口所需；

發展密度及休憩用地的供應

- (e) 關於元朗地區的住宅發展密度，元朗新市鎮住宅發展的最高住用地積比率為 5 倍。考慮到政府容許公營房屋用地的住用地積比率在技術許可的情況下最多增加 30% 的最新政策措施，修訂項目 A3 下公營房屋發展的最高住用地積比率由建議發展大綱圖原來的 5 倍提高至 6.5 倍；
- (f) 修訂項目 A4 下將改劃為「休憩用地」地帶的土地，主要是用作地區休憩用地，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。除在擬議的公營房屋發展提供鄰舍休憩用地外，當局亦會另外提供地區休憩用地。須注意的是，元朗南地區現有的住宅發展主要是低密度的低矮樓宇。擬改劃為「休憩用地」地帶的狹長土地亦可用作緩衝區及通風廊，以改善整體環境；以及

多層樓宇發展

- (g) 當局現正研究多層樓宇的作業，以及進行市場意向調查。現時未有關於多層樓宇作業的詳情。至於會受元朗南發展影響的棕地作業，當局會按現行政策向受影響的經營者作出補償。

元朗南地區內受影響的作業

85. 一名委員詢問元朗南發展對區內禽畜飼養場的影響。土木工程拓展署總工程師／西 1 林志強先生回應表示，元朗南地區內有三個雞場和三個豬場，其中一個雞場和一個豬場會在進行元朗南發展第二階段發展時受影響。收地工作暫時預計可於二零二五年展開。其餘的禽畜飼養場位於元朗南地區南面較遠

處，屬於元朗南發展餘下階段的範圍，當中有一個雞場可予保留。受影響的農場經營者會按既有機制獲得補償。

86. 據悉唐人新村兩間現有的混凝土配料廠會受修訂項目 D1 影響，一名委員關注到此事可能會影響香港建築工程的混凝土供應，遂詢問會否有土地用作重置該兩間混凝土配料廠。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生表示，修訂項目 D1 屬於元朗南發展第二階段發展，主要是用作興建多層樓宇，容納無法安置在傳統分層工廠大廈的棕地作業。該部分的元朗南區收地工作暫時預計可於二零二二年展開，當局會按既有機制向受影響的業務經營者作出補償，並按情況協助他們搬遷。由於現有的混凝土配料廠也會受到洪水橋／厦村新發展區的影響，因此或許可以全盤探討補償／重置安排，確保建造業的混凝土供應不會受到不良影響。雖然當局沒有在元朗南地區為混凝土配料廠預留用地，有關用途屬於「露天貯物」地帶的第二欄用途。

87. 主席補充說，發展局轄下的工務科負責監督建造業的混凝土供應，並會密切監察有關情況。

88. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意擬議的修訂，並同意載於附件 III 的《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/12A》(會重新編號為 S/YL-TYST/13)和附件 IV 的《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/16A》(會重新編號為 S/YL-TT/17)，以及該兩份分區計劃大綱草圖的《註釋》(分別載於附件 V 及 VII)適宜根據條例第 5 條展示；以及

(b) 採納分別載於附件 VI 及 VIII 的《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/12A》(會重新編號為 S/YL-TYST/13)和《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/16A》(會重新編號為 S/YL-TT/17)經修訂的《說明書》，以說明城規會就該兩份分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而該兩份經修訂的《說明書》會連同該兩份分區計劃大綱草圖一併公布。」

89. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員袁承業先生、高級城市規劃師／跨界基建發展吳淑君女士、土木工程拓展署總工程師／西1林志強先生、土木工程拓展署高級工程師／房屋用地分區監察組／西徐偉樂先生、陳禮仁先生、鄧思威先生及劉志堅先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、陳栢熙先生、麥榮業先生及李佳足女士此時獲邀到席。]

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-TYST/1009 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第119約地段第490號餘段(部分)、第709號、第710號、第711號、第723號、第724號、第725號、第729號、第730號、第731號及第732號關設臨時貨倉存放食品及電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/1009A號)

簡介和提問部分

90. 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) 關設臨時貨倉存放食品及電子產品，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。儘管申請地點主要位於元朗南經修訂的建議發展大綱圖的範圍內，但規劃署總工程師／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項為期三年的臨時用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關建議大致上與周邊用途並非不相協調。除了環境保護署署長(下稱「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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，或回應相關政府部門提出的技術要求。由於小組委員會曾批准一宗涉及申請地點作貨倉用途的申請，以及 54 宗涉及該「未決定用途」地帶部分的同類申請，批准現時這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年六月二十六日止，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露天貯物、修理、清洗、拆件、噴灑及其他工場活動；以及處理／存放電子廢料及陰極射線管；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月二十六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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)、(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；以及

- (1) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，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。」

93. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1010 在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗洪水橋
盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下 4 至 5 號
商舖前的政府土地經營臨時食肆
(持牌餐廳的戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1010A 號)

簡介和提問部分

94. 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) 經營臨時食肆(持牌餐廳的戶外座位區)(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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份由個別人士提交的公眾意見，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。所涉戶外座位區附屬於一幢住宅建築物地下(專門設計作商業用途)的一間持牌餐廳，與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向並無牴觸。申請用途與該區的周邊用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的滋擾，並回應區內人士的關注和相關政府部門提出的技術要求。由於小組委員會自 2012 年起曾批准八宗在同一申請地點作同一申請用途的申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年六月二十六日止，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，不得於晚上九時三十分至上午九時在申請地點作業；以及
- (b) 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)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。」

97. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1018 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第 120 約地段第 2461 號(部分)、第 2462 號餘段(部分)及第 2464 號餘段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-TYST/1018 號)

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1019 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1170 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 1170 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 1170 號 B 分段第 5 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段餘段(部分)、第 1173 號(部分)、第 1175 號(部分)、第 1176 號(部分)及第 1196 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料及展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1019 號)

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。

101. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1020 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗
山下路第 120 約地段第 2620 號餘段(部分)
闢設臨時駕駛學院(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1020 號)

102. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年六月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

103. 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-TYST/1021 在劃為「未決定用途」地帶的元朗
白沙村第 119 約地段第 1023 號(部分)
闢設臨時貨倉存放傢俬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1021 號)

簡介和提問部分

104. 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) 關設臨時貨倉存放傢俬，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；
- (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的公眾意見，對這宗申請表達意見。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。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。雖然申請地點位於元朗南經修訂的建議發展大綱圖的範圍內，但規劃署總工程師／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項為期三年的臨時用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關發展大致上與周邊用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的滋擾，並回應區內人士的關注和相關政府部門提出的技術要求。由於小組委員會曾批准 117 宗涉及該「未決定用途」地帶部分的同類申請，批准現時這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 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，至二零二三年六月二十六日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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) 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(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；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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。」

107. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1022 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 A 分段(部分)、第 1198 號 B 分段(部分)、第 1228 號(部分)及第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)關設臨時貨倉以存放汽車、汽車零件及電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1022 號)

108. 秘書報告，載有地政總署最新意見的兩頁替換頁(文件第 6 頁和附錄 V 第 1 頁)已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

109. 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) 關設臨時貨倉以存放汽車、汽車零件及電子產品，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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」)收到兩份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請提出意見。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。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。雖然申請地點位於元朗南經修訂的建議發展大綱圖的範圍內，但規劃署總工程師／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。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關的發展大致上與周邊用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，或處理區內人士的關注和相關政府部門提出的技術要求。由於小組委員曾就兩宗涉及貨倉用途的申請以及 115 宗涉及「未決定用途」地帶部分同類申請批給規劃許可，因此批准這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。雖然申請地點涉及兩宗被撤銷規劃許可的先前申請，但現時這宗申請是由另一名申請人提出，而且地盤布局和發展規範均有所不同，因此現時這宗申請可當一宗新的申請考慮。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 參照文件的圖 A-4b，一名委員發現申請地點有汽車修理活動。委員留意到汽車維修工場用途並非申請用途。已建議施加一項指引性質的條款，訂明規劃許可是批給這宗申請所涵蓋的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點進行但非

這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途(即汽車維修工場)。申請人應立即採取行動，終止未獲許可的用途。

112. 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，至二零二三年六月二十六日止，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，不得在申請地點存放循環再造物料，進行修理、拆件、回收、清洗、裝配、其他工場活動，以及處理陰極射線管；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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九個月內(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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) 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(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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

113. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1023 為在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)及第 2419 號(部分)作臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，並闢設附屬地盤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/1023 號)

簡介和提問部分

114. 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) 為作臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，並闢設附屬地盤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；
- (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」)收到兩份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請提出意見。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，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。雖然申請地點主要位於元朗南經修訂的建議發展大綱圖的範圍內，但規劃署總工程師／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為期三年的擬議臨時用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途大致上與周邊用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)，因為申請地點位於第 1 類地區，同時亦符合規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行先前申請的規劃許可附帶條件。除環境保護署署長(下稱「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，但在過往三年均沒有收到涉及申請地點環境方面的投訴。建議施加有關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，或處理區內人士的關注和相關政府部門提出的技術要求。至

於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年八月十二日至二零二三年八月十一日止，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，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動，以及存放或處理(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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十一月十二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

117. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/548 在劃為「綠化地帶」的屯門第 131 約地段第 559 號青雲觀內現有建築物地下關設靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/548A 號)

118. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所的發展。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

119. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及間接利益，因此小組委員會同意他可留在席上。

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月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(包括經修訂的交通影響評估)，以回應政府部門的意見。

121. 秘書報告，有關的處所涉及兩宗分別於二零一零年及二零一六年提出作相同用途的先前申請(編號 A/TM/405 和 A/TM/487)，前者於二零一五年由申請人撤回，而後者則於二零一七年遭小組委員會拒絕。涉及相同用途的先前申請曾延期多次，讓申請人回應政府部門的關注(包括交通方面的問題)。此外，申請處所在沒有取得有效的規劃許可的情況下，已翻新作靈灰安置所用途。在這種情況下，規劃署認為，雖然是次延期要求或許仍可接納，但以後不應批准再延期，因為申請人應有足夠的時間以回應政府部門的關注。

122. 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，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目33

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/549 擬在劃為「工業」地帶的屯門建發里 1 號
屯門市地段第 86 號作商業發展連辦公室用途，
經營商店及服務行業／食肆，以及作其他用途
(包括藝術工作室、辦公室及／或資訊科技及
電訊業)(改裝整幢現有工業大廈)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/549 號)

123. 小組委員會備悉，用以更正打字錯誤的三頁替換頁(文件正文第 6、7 及 16 頁)已在席上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

124. 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) 擬作商業發展連辦公室用途，經營商店及服務行業／食肆，以及作其他用途(包括藝術工作室、辦公室及／或資訊科技及電訊業)(改裝整幢現有工業大廈)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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翠林花園業主立案法團的公眾意見，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調，亦符合政府新推出的活化工廈政策。發展局局長表示會為這宗申請提供政策上的支持。雖然工業貿易署署長擔心工業處所的數目會減少，但考慮到政府在二零一八年《施政報告》中提出活化工廈政策，以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要，並善用珍貴的土地資源，他對這宗申請沒

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。建議施加相關政府部門提議的適當規劃許可附帶條件，以確保這項把整幢工廈改裝的建議不會對周邊地方造成不良影響。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定。為免妨礙落實申請地點的長遠規劃意向，建議規劃許可的有效期以有關建築物的壽命為限。共有 10 宗涉及把整幢工廈改裝成商業用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

125. 主席及一名委員問到「二零一四年全港工業用地分區研究」(下稱「研究」)對於該「工業」地帶有何建議，以及擬議改裝整幢現有工廈的計劃與研究結果是否有衝突。

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應指，該「工業」地帶位於屯門第 9 區。研究建議保留有關範圍作「工業」地帶，因為該處的空置率低。雖然擬議用途看似與研究的建議有所衝突，而工業貿易署署長亦憂慮工業樓面空間會減少，但應留意，二零一八年的施政報告提出了活化工廈政策。因此，工業貿易署署長不反對這宗申請。

127. 一名委員問到，會否增加工業樓面空間，以彌補因改裝整幢現有工廈而損失的樓面空間。主席回應指，當局正擬備新一份工業用地分區研究，預計將於年底完成。

商議部分

128. 主席回應一名委員的提問時解釋說，當局曾進行兩輪的活化工廈計劃。第一輪計劃於二零一零年至二零一六年期間進行。今輪計劃於二零一九年四月展開，並將於二零二二年三月完結，涉及兩項措施。就改裝樓齡為 15 年或以上的整幢現有工廈，業主須將經改裝樓面空間的 10% 用於政府指定的用途，而且不需繳付地契豁免書費用。至於在一九八七年前落成的工廈，為提供誘因鼓勵重建，政府准許放寬最高准許非住用地積比率，上限為 20%。

129. 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

規劃許可有效期至二零二四年六月二十六日止；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) 為擬議發展設計並提供停車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交土地污染評估，並落實評估所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實已獲接納的排污改善措施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計並提供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。」

130. 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/HSK/225 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及第 1849 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放零件及汽車環保尿素(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/225 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉，以存放零件及汽車環保尿素，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；
- (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來自一名元朗區議員及一名個別人士的公眾意見，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但該部分洪水橋新發展區的落實發展時間表仍在制訂中。土木工程拓展署西拓展處處長對在申請地點進行為期三年的臨時用途不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊地區的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的任何滋擾，或處理區內人士的關注及相關政府部門所提出的技術要求。雖然上一宗獲批准的規劃許可(申請編號 A/HSK/31)因申請人未有履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已在今次的申請書中提交相關建議，並獲消防處處長接納。這宗申請可給予從寬考慮，亦建議批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零二三年六月二十六日止，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，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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的現有樹木和園景植物；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月二十六日或之前)，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月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)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；
- (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)、(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；以及

- (i) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/226 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
厦村第 125 約地段第 1159 號(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/HSK/226 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。當中一名個別人士支持這宗申請，另一名個別人士表示反對，一名元朗區議員及一名個別人士則就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議公眾停車場可滿足區內人士的泊車需求。申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾或處理相關政府部門提出的技術要求。該「鄉村式發展」地帶涉及五宗作臨時公眾停車場的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 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，至二零二三年六月二十六日止，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在申請地點停泊／存放；
- (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》所界定的輕型、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；
- (c) 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，訂明不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進入／停泊在申請地點；

- (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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

138. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/227 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第129約地段第3150號餘段(部分)、第3151號餘段(部分)、第3152號餘段(部分)、第3162號餘段、第3163號餘段(部分)、第3164號(部分)、第3165號、第3166號、第3167號A分段(部分)、第3168號(部分)、第3169號(部分)、第3177號(部分)、第3178號(部分)、第3179號、第3180號、第3181號A分段(部分)、第3181號餘段(部分)、第3182號、第3183號(部分)、第3184號(部分)、第3187號餘段(部分)及第3188號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時臨時物流中心及附屬停車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/227號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時物流中心及附屬停車位，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；
- (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一名元朗區議員及一名個別人士提交

的公眾意見，對這宗申請提出意見。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但該部分洪水橋／厦村新發展區的落實時間表仍在制訂中，而土木工程拓展署西拓展處處長對於為期三年的申請用途不表反對。申請用途與周邊的土地用途並非不協調，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，以及先前曾獲批給規劃許可。雖然對上兩宗規劃許可（編號 A/YL-HT/1072 及 A/HSK/40）因申請人未有履行有關落實美化環境及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷，但申請人已在今次的申請書中提交相關建議，而相關政府部門亦對這宗申請沒有負面意見。這宗申請可給予從寬考慮，亦建議批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年沒有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，以處理可能對環境造成的滋擾或其他相關政府部門所提出的技術要求。申請地點涉及四宗先前獲批准作物流中心的規劃申請，而該「政府、機構或社區」地帶則涉及三宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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，至二零二三年六月二十六日止，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) 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(即在二零二零年九月二十六日或之前)提交申請地點內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(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，落實已獲批准的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月二十六日或之前)，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六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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)、(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；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)、(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。」

142. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LYTT/386 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門藍地第 130 約地段第 883 號餘段
闢設臨時公眾停車場(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/TM-LTY Y/386B 號)

143. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年六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，包括就漁農自然護理署署長的意見作出的回應。

144. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LYTT/393 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順風圍第 124 約地段第 3689 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)及電動車充電站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/393A 號)

145. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人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運輸署署長的意見。

146. 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，而小組委員會已給其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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/398 擬在顯示為「道路」的地方的屯門藍地港深西部通道下的政府土地(黃崗圍路旁近福亨村)闢設臨時訓練場(建造業議會香港建造學院)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/398 號)

147. 小組委員會備悉，建造業議會為這宗申請的申請人。張國傑先生和黃天祥先生目前與建造業議會有業務往來，他們已

就此議項申報利益。由於張國傑先生和黃天祥先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

148. 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) 擬闢設臨時訓練場(建造業議會香港建造學院)，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；
- (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一名個別人士的公眾意見，就這宗申請提供意見。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。雖然申請地點須依照批予路政署的港深西部通道環境許可證所載規定，種植樹木以緩解因港深西部通道的運作所造成景觀和視覺方面的影響，但申請人已保證擬議訓練場不會影響現有樹木，而且所有樹木會原地保留，亦會得到妥善護理。就這宗申請給予臨時許可，不會違反該環境許可證的規定。擬議發展與周邊土地用途並非不相協調。發展局局長支持這宗申請，因為該臨時訓練場可提供培訓，應付建造業的人力需求。申請地點已列入由地政總署公布的「以短期形式使用空置的政府用地作社區、團體或非牟利用途」清單內，因此這宗擬作臨時訓練場的申請符合該清單主張以短期形式善用土地的意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，以及處理相關政府部門的技術

要求。關於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生在回應主席就申請地點的狀況、布局及擬議用途的運作提出的問題時，參照了文件的圖 A-4a、A-4b 及附錄 Ie，並解釋說申請地點位於港深西部通道橋底，距離該通道底部的淨空高度約為 15 米。申請人擬在申請地點興建共 41 項構築物(包括上蓋、廁所、浴室、多用途室、辦公室及其他配套和附屬設施。在申請地點會舉辦架釘板和紮鐵的訓練課程，而且會利用綠化花槽靈活地把舉辦不同課堂的場地分隔開來。

150. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 要求闡述民政事務總署屯門民政事務專員認為附近居民或會關注到擬議用途可能造成噪音、環境及交通影響的意見；
- (b) 收到的公眾意見數目；
- (c) 最接近的民居與申請地點之間的距離；以及
- (d) 是否有任何有關善用橋底地方的相關政策和指引。

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生作出回應，要點如下：

- (a) 民政事務總署屯門民政事務專員關注到擬議訓練場的運作或會造成噪音、環境及交通影響。就此，申請人建議採取緩解措施，規劃署亦建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的噪音影響評估，並落實在其內建議的緩解措施，以處理可能產生的環境滋擾。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。關於交通方面的影響，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見；
- (b) 城市規劃委員會在法定公布期內收到兩份公眾意見，但意見書並非由附近居民提交；

- (c) 最接近的民居距離申請地點約 10 米。申請人已建議沿申請地點的邊界闢設隔音屏障，以紓減可能產生的噪音；以及
- (d) 《香港規劃標準與準則》第十二章提供了有關「天橋及行人天橋的橋底土地用途」的指引，其內載有用途表，載列天橋／行人天橋橋底的可接受或有條件下接受的用途。擬議的臨時訓練場用途屬該用途表內有條件下接受的用途。

商議部分

152. 關於民政事務總署屯門民政事務專員提及擬議用途可能產生的噪音和交通影響，委員備悉申請人已提交環境評估(包括噪音影響評估)，亦建議採取噪音緩解措施(例如闢設隔音屏障)，而環境保護署亦不反對這宗申請。

153. 關於交通影響，委員備悉前往申請地點須途經福亨村路、文質路及黃崗圍路，而申請地點約 900 米外設有輕鐵站，預計學員及職員會利用公共交通工具前往申請地點。申請人已提交交通影響評估，而運輸署對這宗申請沒有反對意見。

154. 鑑於申請地點現時空置，並長滿樹木和植物，一名委員認為除非已沒有其他合適地點可容納該訓練場，否則他並不支持這宗申請。委員備悉，雖然申請地點內所有樹木將予保留，但其內的一些灌木可能會被移除。

155. 副主席認為該為期三年的臨時訓練場可以接受，因為申請地點現時空置，而擬議用途可善用珍貴的土地資源，又不會對環境造成負面影響。因此，他支持這宗申請。

156. 另一委員認為難以物色橋底的合適用途，而擬議用途可更善用土地資源。該名委員支持這宗申請，但建議申請人在闢設隔音屏障時選擇透明度較高的物料，讓附近居民仍可欣賞綠化景緻。針對這方面，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，雖然申請地點內的現有樹木將予保留，但其內的其他植物可能會被移除，因此採用透明隔音屏障未必合用。一名委員建議申請人在考慮隔音屏障的設計時應確保隔音屏障與環

境相融。小組委員會同意加入指引性質的條款，建議申請人須因應環境設計合適的隔音屏障。

157. 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，至二零二三年六月二十六日止，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，不得於星期六下午一時至下午五時在申請地點作業；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (e) 在六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)就該項發展提交設計報告(包括詳細的設計圖則)，而有關報告必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或路政署署長的要求；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長或路政署署長的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，提交噪音影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，落實噪音影響評估提出的建議，而有關情況必須符合環境保護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(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (l) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(l)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
- (p) 倘在上述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)、(k)、(m)或(n)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。」

158. 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及以下新增的指引性質的條款：

「留意小組委員會的意見，須因應環境設計合適的隔音屏障。」

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-PS/600 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
第122約地段第446號(部分)及第447號(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/YL-PS/600A號)

簡介和提問部分

159. 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) 擬經營臨時商店及服務行業，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途旨在服務區內居民，亦可應付該區的相關需要。申請地點現時沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。有關發展與周邊的土地用途並非完全不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造

成的滋擾，或回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准一宗涉及同一「鄉村式發展」地帶的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

161. 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，至二零二三年六月二十六日止，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，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五(公眾假期除外)在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

162. 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-PS/601 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 51 號(部分)、第 52 號(部分)、第 54 號(部分)及第 55 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及小巴)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/601A 號)

163. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零二零年六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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。申請人要求延期的信件已呈交席上供委員考慮。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括一份土力規劃檢討報告，以回應政府部門的意見。

164. 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，小組委員會已給其合共四個月時間以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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/363 擬在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1601 號(部分)、第 1604 號、第 1605 號、第 1606 號、第 1607 號、第 1608 號、第 1609 號、第 1610 號 A 分段、第 1610 號 B 分段、第 1610 號 C 分段、第 1611 號、第 1612 號、第 1613 號(部分)、第 1615 號及第 1616 號(部分)和毗連政府土地闢設康體文娛場所和經營商店及服務行業(包括休閒農場、兒童遊樂場、小食亭、手工藝製作及附屬公眾停車場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/363 號)

165. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。

166. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/364 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 2704 號(部分)、第 2705 號(部分)、第 2708 號(部分)、第 2709 號(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號(部分)、第 2716 號(部分)、第 2717 號(部分)、第 2718 號、第 2719 號(部分)、第 2720 號(部分)、第 2721 號(部分)、第 2727 號(部分)、第 2728 號(部分)、第 2729 號(部分)、第 2730 號、第 2731 號、第 2732 號(部分)、第 2754 號(部分)、第 2755 號(部分)及第 2756 號(部分)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-LFS/364 號)

簡介和提問部分

167. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 83 份公眾意見，當中 68 份由個別人士提交，表示支持這宗申請；另有 15 份由香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「綠化地帶」的長遠規劃意向。規劃署認為擬議用途與周邊的土地用途並非互不協調。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，但申請地點先前曾在一九九九年及二零零二年批給規劃許可(編號 A/YL-LFS/40 及 74)，作康樂用途連關設泊車位，而且該處目前已鋪築硬地面，不涉及清除植物。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的影響及對周邊發展造成的滋擾。雖然先前的申請(編號 A/YL-LFS/357)被小組委員會拒絕，但主要是因為涉及停泊重型貨車。對於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 一名委員留意到申請地點大部分面積已鋪築硬地面，詢問該地點現時劃作「綠化地帶」是否合適。委員備悉申請地點涉及先前兩宗申請，分別作高爾夫球練習場和跳蚤市場用途，而且有部分範圍已鋪築硬地面。倘有機會，在日後檢討分區計劃大綱圖時應審視申請地點的用途地帶。

170. 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，至二零二三年六月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (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，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說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)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，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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) 批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月二十六日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月二十六日或之前)，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；

- (l) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(i)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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(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。」

171. 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／屯門及元朗西蕭亦豪先生、何婉貞女士、陳栢熙先生、麥榮業先生及李佳足女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 44

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/KTN/40-7 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於新界上水古洞第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段及第 762 號 C 分段(部分)和毗連政府土地

172. 秘書報告，有關申請於二零一八年七月二十七日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(j)項的履行期限為二零二零年六月二十七日。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二零年六月十九日收到延長履行期限的申請。申請人要求把規劃許可附帶條件(j)項的履行期限延長至二零二零年九月二十七日。城規會是在規劃許可附帶條件(j)項的指定履行期限屆滿前僅五個工作天內才收到這宗申請。建議小組委員會不考慮這宗申請，理由是規劃署沒有足夠時間在履行附帶條件(j)項的指定期限屆滿前獲取相關政府部門的意見，而該等意見對城規會考慮這宗申請而言至為重要。

173. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是規劃署沒有足夠時間在履行上述附帶條件的指定期限屆滿前獲取相關政府部門的意見，而該等意見對城規會考慮這宗申請而言至為重要。

174. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。