

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年九月十八日下午二時三十分舉行的
第656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

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

倫婉霞博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

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

黃天祥先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
吳佩珊女士

開會詞

1. 主席表示此會議將以視像會議形式進行。

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九月一日第 653 次及九月四日第 654 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二零二零年九月一日第 653 次會議及九月四日第 654 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。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TKO/5

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

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

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

5. 由於郭烈東先生所涉利益間接，而張國傑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

6. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 譚燕萍女士 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員； |
| 林樹竹女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島；以及 |

宏基測量師行有限公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 陳昌傑先生 | } | 申請人的代表 |
| 張嘉偉先生 | | |

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

8. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》上劃為「住宅(丙類)1」地帶、「綠化地帶」及顯

示為「道路」的地方的申請地點改劃為「住宅(丙類)2」地帶及「綠化地帶」，以便在有關的私人地段重新發展屋宇；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 22 份公眾意見。當中，兩份分別來自一名現任及一名前任西貢區議員，表示關注這宗申請；17 份來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及香港觀鳥會，表示反對這宗申請；一份來自一名個別人士，就程序事宜提出意見；餘下兩份來自個別人士，與這宗申請無關。主要的意見載於文件第 9 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署原則上不反對並局部同意這宗申請。這宗改劃申請擬調整「住宅(丙類)」地帶的界線，使其與私人地段的界線一致，同時增加「住宅(丙類)」地帶的建築物高度及地積比率。增加發展密度的建議符合政府增加房屋供應的政策。雖然擬議地積比率及建築物高度較申請地點緊鄰的其他「住宅(丙類)」用地高，但擬議的「住宅(丙類)2」支區仍然符合「住宅(丙類)」地帶的整體規劃意向。由於區內的自然景觀不會受到負面影響，現時長有植被的山坡會保持其自然狀態，不會搭建構築物，因此從景觀和自然保育的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長不反對這宗申請／對這宗申請沒有強烈意見。把政府土地的北面和南面部分由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「綠化地帶」的建議可反映這些土地的現況。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人已進行相關的技術評估，證明擬議發展不會對環境、排污及土力造成負面影響。儘管如此，考慮到日後擴闊道路的規劃意向清晰，現時申請地點內一小部分顯示為「道路」的地方應保留為「道路」。至於區內人士及公眾的意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士及倫婉霞博士在簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳昌傑先生表示他們沒有補充。由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

10. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 坑口道的道路改善工程有沒有實施時間表，擬議發展會否影響該道路改善工程；
- (b) 申請人建議把申請地點西面部分由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並劃為非建築用地。該範圍會否進行任何發展；
- (c) 申請人可否在長有植被的山坡(即劃為非建築用地的範圍)上進行土地平整工程；
- (d) 改劃土地會否令「綠化地帶」的總面積減少；
- (e) 擬議住客會所獲豁免計入擬議發展的總樓面面積，這是否屬於慣常做法；以及
- (f) 這宗改劃申請與小組委員會拒絕的另外兩宗同類申請(把「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶)的規劃情況有何不同。

11. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士提出以下要點：

- (a) 參照文件繪圖 Z-2，申請地點東面一小部分地方在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」，以便日後進行坑口道的道路改善工程。目前並無已知的工程時間表或詳細設計。然而，鑑於該範圍的長遠規劃意向是作道路用途，規劃署不同意申請人擬把這部分的申請地點由「道路」改劃為「住宅(丙類)2」地帶。規劃署建議把該範圍保留為「道路」，以反映分區計劃大綱圖所規劃的土地用途；

- (b) 申請人的建議方案提出劃設兩幅非建築用地。第一幅是申請地點內顯示為「道路」的地方，申請人建議將該範圍改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並劃為非建築用地。申請地點的西面部分現時劃為「綠化地帶」，申請人亦建議將該處改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以及劃作非建築用地以保留現時長有植被的山坡。申請人承諾只會在現時劃為「住宅(丙類)1」地帶和已經鋪設硬地面的土地上興建樓宇，並提出可在地契加入有關劃設非建築用地的規定；
- (c) 根據申請人提供的資料，在申請地點西面部分的擬議非建築用地內，除一棵樹木外，其餘所有樹木均會保留；
- (d) 參照圖 Z-2，現時申請地點內的「綠化地帶」面積約為 763 平方米，大約是申請地點總面積的 18%。申請人建議將該範圍改劃為「住宅(丙類)2」地帶。在這宗申請下，申請地點內約 479 平方米的土地屬於政府土地，建議由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「綠化地帶」。改劃後，「綠化地帶」面積會淨減少 284 平方米；
- (e) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、機房和康樂設施，而該等樓面空間是供住宅發展的擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些樓面空間是附屬於發展及與其直接有關，則可免計算在最大總樓面面積內；以及
- (f) 該兩宗同類的第 12A 條申請(編號 Y/TKO/3 及 Y/TKO/4)擬把「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，兩者的覆蓋範圍大部份位於將軍澳新市鎮西面的同一地點。地盤已平整，並用作露天貯物用途。申請人擬把有關地點改劃作住宅發展用途，最高地積比率訂為 0.4 倍。該兩宗申請遭小組委員會拒絕，理由主要是申請地點是「綠化地帶」不可或缺的一部分，申請人未能證明改劃申請不會對周邊地區的現有景觀資源造成負面影響。此外，

在將軍澳分區計劃大綱圖上橫跨「綠化地帶」及「住宅(丙類)1」地帶的土地沒有同類改劃申請。

12. 關於保留植被斜坡上的樹木，申請人的代表陳昌傑先生補充說，可在修訂土地契約階段在土地契約中加入保護樹木條款。申請人如要砍伐申請地點的樹木或修改經核准的保護樹木建議，必須先取得地政總署署長的批准。雖然如此，他重申申請人無意在非建築用地上進行發展或砍伐現時「綠化地帶」內的樹木。

13. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 擬議改劃方案有何優點；以及
- (b) 能否藉第 16 條申請而非第 12A 條申請，以推廣申請人提交的方案所建議的住宅發展。

14. 申請人的代表陳昌傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在地政制度及建築物制度下，容許把整個地段計算入總樓面面積。這項改劃建議可增加發展密度，大致上與政府主張增加房屋供應的政策一致；以及
- (b) 雖然申請人可申請略為放寬地積比率限制，以便進行擬議發展，但把地積比率由 0.6 倍提高至 1 倍(約 66.6%)難以說是「略為」放寬地積比率限制。因此，申請人認為提交第 12A 條申請更為恰當。

15. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

商議部分

16. 主席指出，這宗第 12A 條改劃申請是要調整「住宅(丙類)」地帶的邊界，使之與地段的界線一致，並把地積比率由

0.6 倍增至 1 倍，高度限制由「一層停車間之上加 2 層」改為「一層停車間之上加 4 層」。申請人亦建議把申請地點西面部分指定為非建築用地，以保留植被斜坡。

17. 副主席指出，同一申請人曾於二零一六年獲批給第 16 條規劃許可，以發展地積比率為 0.6 倍的兩層屋宇，以及把申請地點位於「綠化地帶」的部分保留作非建築用地。目前這宗申請與該宗申請的不同之處主要是把地積比率增加至 1 倍，以及把建築物高度限制放寬至 4 層。

18. 一名委員認為雖然應保護「綠化地帶」，擬議改劃會縮減「綠化地帶」的面積，但如按建議把有關部分指定為非建築用地，並在土地契約中加入保護樹木條款，則現有「綠化地帶」內的植被斜坡仍可免受干擾。因此，他支持這宗申請。

19. 一名委員支持這宗申請，容許在計算地積比率時把整個私人地段計算在內。申請人解釋了為何提出第 12A 條改劃申請而非第 16 條申請，其理由可以接受，把地積比率限制由 0.6 倍放寬至 1 倍應不算是「略為放寬」。

20. 另一委員考慮到申請地點的情況後不反對擬議發展，但關注到改劃該「綠化地帶」會為其他同類申請立下不良先例。

21. 一名委員表示，雖然申請人的建議可更善用土地資源，同時亦可保留申請地點內現劃為「綠化地帶」的地方的樹木，但改劃後「綠化地帶」的面積會減少。另一委員表示贊同，認為批准這宗申請會導致「綠化地帶」面積縮減，此舉並不理想。至於申請所涉及的保護樹木事宜，地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生表示，在完成契約修訂程序前，砍伐樹木不受管制。

22. 一名委員建議，為了讓申請人進行擬議住宅發展，同時保護該「綠化地帶」，可考慮批准增加該「住宅(丙類)1」地帶的建築物高度及地積比率，而地帶的界線則維持不變。申請人如擬達至現時這宗申請所建議的總樓面面積(即 3 716 平方米)，則可在改劃土地用途後提出第 16 條規劃申請。

23. 主席總結說，委員普遍同意擬議發展，但對申請人提出的改劃建議意見紛紜。他繼而就三個不同的改劃方案向委員徵詢意見。有關方案為(a)採納文件第11段所述規劃署的建議；(b)根據申請人建議的內容，同意這宗申請；或(c)保留原有的「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方，但把「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，容許把地積比率增加至1倍，以及把最高建築物高度改為「一層停車間之上加4層」。大部分委員屬意方案(c)。

24. 經進商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點現時劃為「住宅(丙類)1」地帶的部分改劃為「住宅(丙類)」地帶適當的支區，並訂明最高地積比率為1倍，最大上蓋面積為30%，最高建築物高度為「一層停車間之上加4層」。《將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/27》的相關擬議修訂會在提交小組委員會同意後根據《城市規劃條例》刊憲。

屯門及元朗西區

議程項目4

第12A條申請

[公開會議]

Y/TM/24 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35》，把位於屯門興富街第132約地段第1744號D分段第1小分段(部分)及第1744號D分段餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TM/24號)

25. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月二十四日及二零二零年九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，以處理相關政府部門提出的技術事項及意見。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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

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

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席。]

議程項目5及6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/46 擬在劃為「綜合發展區」地帶的馬灣地段
第326號興建屋宇(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/I-MWI/46及47號)

A/I-MWI/47 擬在劃為「綜合發展區」地帶的馬灣地段
第320號興建屋宇(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/I-MWI/46及47號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 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，城市規劃委員會並沒有就兩宗申請收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。該「綜合發展區」地帶的規劃意向是進行綜合發展／重建，以作低建、低密度的康樂、商業及／或旅遊業用途。申請人提交了一份總綱發展藍圖，顯示擬在兩個申請地點興建的新界豁免管制屋宇，但未有提交技術評估。這兩宗申請擬建的新界豁免管制屋宇與周邊環境特色並非不協調。雖然兩個申請地點先前屬於馬灣公園發展項目的一部分，但基於徵用土地的問題，兩個申請地點其後已被剔出申請編號 A/I-MWI/45 的申請範圍。擬建的新界豁免管制屋宇不會影響已獲批准的馬灣公園及度假酒店發展計劃。相關政府部門對這兩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，以處理政府部門對於技術方面的關注。城市規劃委員會沒有在法定公布期內收到公眾意見。

28. 一名委員留意到，申請地點涉及先前八宗關於發展馬灣公園的申請，遂詢問這兩宗申請是否屬於馬灣公園的一部分。陳宗恩先生借助一份圖則展示馬灣公園總綱發展藍圖的變動，表示雖然兩個申請地點先前屬於馬灣公園發展項目的一部分，但基於徵用土地的緣故，在對上一宗申請（編號 A/I-MWI/45，於二零一四年獲批准）的經修訂計劃下，兩個申請地點已被剔出馬灣公園的範圍。陳先生又指，這兩宗申請旨在取得規劃許可，以重建新界豁免管制屋宇，兩個申請地點並不屬於馬灣公園發展的一部分。毗鄰地段現已重建成度假營（太陽村莊），屬於馬灣公園發展項目的一部分。

商議部分

29. 主席指出，根據最新的核准發展計劃，兩個申請地點已被剔出馬灣公園發展項目的範圍。小組委員會亦備悉這兩宗申請旨在重建新界豁免管制屋宇。

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可有效期均至二零二四年九月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

「提交並落實詳細的排水及排污建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，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／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/321 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大藍湖第 247 約的政府土地關設公用事業設施裝置(電纜棟柱和地底電纜)，以及進行挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/321 號)

32. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，金城營造有限公司(下稱「金城公司」)擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 一 為中電公司中電科技研究院的總監；

張國傑先生 一 其公司目前與中電公司及金城公司有

業務往來；以及

黃天祥先生 一 目前與中電公司有業務往來。

33. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黃天祥先生因事未能出席會議。由於吳芷茵博士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。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。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

35. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議]

進一步考慮《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》的建議修訂

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/20 號)

36. 秘書報告，擬議修訂項目涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的公營房屋發展項目。土木工程拓展署已就該些發展項目進行工程可行性研究。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公

司」)是參與該研究的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| 謝俊達先生
(作為民政事務總署
總工程師(工程)) | — | 他是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會及博威公司有業務往來； |
| 黃天祥先生 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 郭烈東先生 | — | 他所任職的機構曾向房委會申請撥款；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式，與土木工程拓展署進行研究項目。 |

37. 秘書報告，黃天祥先生因事未能出席會議。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於建議的修訂(包括有關公營房屋發展的修訂)屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此上述委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案。由於張國傑先生及侯智恒博士並無參與有關的修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

38. 下列規劃署、土木工程拓展署及顧問公司的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 朱霞芬女士 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員； |
| 易康年女士 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區； |

李昊程先生 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區；

土木工程拓展署

胡泰安先生 — 土木工程拓展署工程項目組長／房屋；

鄭鑑邦先生 — 土木工程拓展署高級工程師／2；

呂紹鈞先生 — 土木工程拓展署工程師／3；

顧問公司

勞智行先生

李淑芬女士

李耀基先生



博威公司；以及

許育鴻先生 — 英環香港有限公司

39. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂項目，要點如下：

背景

(a) 二零二零年八月二十一日，規劃署尋求小組委員會同意《馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/MOS/22》的建議修訂。有關修訂涉及把七幅馬鞍山新市鎮邊緣的「綠化地帶」用地改劃作發展房屋之用，並闢設配套基礎設施及社區設施；

(b) 小組委員會同意馬鞍山分區計劃大綱核准圖的建議修訂項目 A、B1、B2、C、D、E、F 及 H，但決定延期就建議修訂項目 G 作出決定，以待相關政府部門提交補充資料，闡明用地 G 的擬議發展將可如何配合馬鞍山分區計劃大綱圖的整體規劃大綱，以

及列舉其他地區「綠化地帶」的同類改劃建議例子，以供小組委員會考慮；

回應委員關注的進一步資料

馬鞍山新市鎮的城市設計框架

- (c) 修訂項目 G 的擬議房屋用地的地盤平整水平為主水平基準上 140 米至 190 米，最高建築物高度為主水平基準上 250 米，符合馬鞍山新市鎮的梯級狀高度概念，即山坡的建築物較高，海旁的建築物較矮；
- (d) 用地 G 位於馬鞍山村路上段，距離劃為「住宅(甲類)」地帶的恆安邨約 500 米；
- (e) 現有的馬鞍山村路把該用地與市鎮中心連接起來。現有的馬鞍山村路會更改走線，並會擴闊為 7.3 米至 7.9 米闊的不分隔雙線行車道，兩旁將各設有一條通往用地 G 的 2.0 米至 2.75 米闊行人徑；
- (f) 修訂項目 G 建議把私營房屋用地的最高地積比率訂為 3.6 倍。擬議的房屋用地會對一些觀景點的景觀造成中等程度的負面影響；
- (g) 擬議發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 250 米，比馬鞍山現時的平均山脊線高度為低，可保存山脊線的景觀。因此，擬議發展項目不會對馬鞍山山脊線的完整造成負面影響；
- (h) 根據工程可行性研究結果，在該用地發展最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 250 米的私營房屋，不會有無法克服的技術問題；

「綠化地帶」內同類改劃建議

- (i) 二零一三年至今，當局已建議將 38 幅位於不同分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」用地改劃作住宅用

途，包括將 24 幅用地改劃作發展私營房屋，14 幅用地改劃作發展公營房屋；

- (j) 在上述 24 幅打算用來發展私營房屋的「綠化地帶」用地中，19 幅已成功改劃，五幅的改劃建議則不獲得城規會／小組委員會同意；
- (k) 關於該 19 幅成功改劃的用地，擬議的地積比率為 0.6 倍至 6.0 倍，與附近住宅發展項目相比，地積比率相若或較高；以及
- (l) 有關用地鄰近馬鞍山郊野公園，馬鞍山村路將兩地分隔。鄰近郊野公園的現有住宅發展項目例子包括四周為大潭郊野公園的陽明山莊、毗連大潭郊野公園(鰂魚涌擴建部分)的康山發展項目，以及鄰近馬鞍山及獅子山郊野公園的水泉澳邨。

40. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點是否屬政府土地；
- (b) 用地 G 的擬議發展參數為何；以及
- (c) 是否有合成照片以馬鞍山的山脊線為背景，以便評估修訂項目 G 對視覺產生的影響。

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區朱霞芬女士回應如下：

- (a) 用地 G 為政府土地；
- (b) 用地 G 的面積約為 2.73 公頃，呈狹長形。根據工程可行性研究的概略發展方案，擬議私人房屋發展項目會有九幢住宅大廈，從南向北遞降，樓高 18 至 27 層不等，提供約 1 040 個私人住屋單位。用地 G 北部擬興建一間設有 150 個宿位的安老院。發展方案僅為模擬性質，將來會由日後的發展商再設計；以及

- (c) 參看投影片中的合成照片，根據視覺影響評估結果，擬議房屋發展項目會對某幾個觀景點的景觀造成中等程度的負面影響。會議上亦播放了一段鳥瞰馬鞍山的錄像片段，顯示用地 G 相對於附近發展項目的位置。在某幾個觀景點，擬議房屋發展項目會有一部分地方被現有的住宅發展項目遮擋，而且仍會較馬鞍山山嶺現時의 平均山脊線要低得多。

42. 副主席憶述，委員在上次會議主要關注有何理據足以解釋為何選擇靠近馬鞍山郊野公園的用地 G。基於規劃署在簡介中提供了補充資料，以回應委員所關注的問題，當時副主席和一名委員表示支持改劃該用地作私人房屋發展的建議。

43. 一名委員認為，陽明山莊是很久以前發展的，當時的規劃背景大為不同。一些委員亦表示，從規劃角度而言，陽明山莊所處的位置並不是發展住宅的理想地點，如今不應再鼓勵這類發展。另一方面，一名委員認為，以地盤環境和發展規模來說，水泉澳邨是可接受的，但修訂項目 G 的地盤環境畢竟有所不同，而且發展規模亦較小。

44. 一名委員基於申請地點是改劃作發展私人房屋而對修訂項目 G 有保留，又認為修訂項目 G 的地盤環境與規劃署在簡介所述的先前案例並非完全相似，規劃署所述的水泉澳邨是靠近現有新市鎮發展項目的大型公營房屋發展項目。

45. 另一名委員表示，雖然社會對公營房屋的確有迫切需求，但不同社會階層的住屋需要也應得到照顧，不應忽略對私人房屋的需求。有若干其他委員表示贊同這個看法。一名委員同意所有住屋需要都須解決，但問題是在什麼時候利用公共資源發展私人房屋。就此，該名委員提出以下問題：

- (a) 以什麼準則來評估一幅用地是適合用作發展公營抑或私營房屋；以及
- (b) 用地 G 改劃為「住宅(乙類)6」地帶後，會否只用作發展私人房屋。

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區朱霞芬女士回應如下：

- (a) 為求盡用土地資源，公營房屋用地通常會採用較高的地積比率，由 5 倍至 6.5 倍不等。基於地盤環境，以及考慮到可能在視覺上造成的影響，建議把用地 G 的地積比率限為 3.6 倍，這個比率較為適合中等密度的私人住宅發展；以及
- (b) 有三幅用地(修訂項目 A、B1 和 D)建議預留作公營房屋發展之用，而用地 G 則建議用作發展私人房屋，照顧私人房屋的需求。不過，分區計劃大綱圖的《註釋》並無對「住宅(乙類)6」地帶的房屋類型施加法定限制。以往曾經有原本規劃作私人房屋發展的用地改用來發展公營房屋。

47. 一些委員維持他們在上次會議表達的看法，不支持修訂項目 G，因為所涉地點遠離馬鞍山新市鎮，但靠近馬鞍山郊野公園邊緣。把用地 G 改劃為「住宅(乙類)6」地帶，會打斷有關的「綠化地帶」，使之不再連貫，對該地帶在城市發展與郊野公園之間發揮緩衝作用會有負面影響。基於申請地點呈狹長形，而且位處山腰，他們認為擬議發展對視覺的影響嚴重，絕非只構成溫和的影響。

48. 兩名委員注意到，用地 G 位於斜坡上較高的位置，建築物高度理應較低，但現時建議的建築物高度限制與山脚那些現有住宅發展項目相若。他們承認改劃「綠化地帶」用地以發展房屋從來都是交換，認為修訂項目 G 只能提供 1 040 個房屋單位，這項交換並不值得。若確定會進行改劃，可考慮擴大用地 G，以作規模更大的房屋發展。

49. 土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生回應這些委員的建議和主席要求澄清用地 G 的地盤情況，解釋指用地 G 位於馬鞍山村路旁，大部分地方草木稀疏，有一些持牌房屋和寮屋。這樣劃定該幅用地的界線是為了盡可能減少對景觀的影響。另一方面，用地 G 西南面委員建議用作擴展的地方，灌木／樹木茂密。從視覺影響方面而言，雖然該幅用地形狀狹長，但由於馬鞍山區現有的房屋會阻擋望向日後用地 G 大部分

發展項目的視野，從馬鞍山海濱長廊和馬鞍山新市鎮不大可能看到用地 G。因此，該幅用地對視覺的影響溫和，視覺影響評估認為可以接受。他又表示，工程可行性研究內的布局設計只是按地積比率 3.6 倍擬訂的概略發展方案，日後私人房屋發展項目的發展商多數會有不同設計。

50. 一名委員認為，鑑於物色合適用地發展房屋日漸困難，有需要作出妥協。該名委員指出，建議作中等密度的私人房屋發展與馬鞍山區的整體規劃大綱並非不相協調。另一名委員則認為，擬改劃的用地與附近的住宅發展項目相互協調。其他委員亦同意，由於對視覺的影響並非不可接受，而且不會對附近居民造成無法解決的影響，用地 G 可改劃作發展私人房屋。

51. 主席總結表示，雖然有些委員仍有保留，但略為多一些委員認為，用地 G 的擬議用途和發展密度與馬鞍山區的整體規劃大綱相互協調，對視覺的影響亦並非不可接受。主席表示，倘小組委員會同意修訂項目 G，建議對《馬鞍山分區計劃核准圖編號 S/MOS/22》所作的修訂，包括在前次會議同意的修訂（即修訂項目 A 至 H），會根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。

52. 一名委員對補償植樹工程表示關注。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應表示，顧問已在工程可行性研究中進行初步樹木調查。根據樹木調查結果，用地 G 共有 246 棵樹，最多的三種樹均為常見的林木品種龍眼、鴨腳木和荔枝，另建議保留該處的一棵細葉榕。地契內會載列相關的保護樹木條款。秘書處備存樹木調查報告、景觀評估報告和初步環境研究報告，供委員參考和公眾查閱。倘聆聽申述的會議打算討論補償植樹的事宜，屆時會適當地提供關於補償植樹初步建議的進一步資料。

53. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》作出的建議修訂項目 G；

(b) 同意載於 F-附錄 I 附件 II 的經修訂《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/22A》（展示時會重新

編號為 S/MOS/23)及其載於 F-附錄 I 附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (c) 採納載於 F-附錄 I 附件 IV 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/22A》(展示時會重新編號為 S/MOS/23)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該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，而該經修訂《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

54. 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。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、城市規劃師／沙田、大埔及北區李昊程先生、土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生、土木工程拓展署高級工程師／2 鄭鑑邦先生、土木工程拓展署工程師／3 呂紹鈞先生、勞智行先生、李淑芬女士、李耀基先生和許育鴻先生出席會議，回答委員提問。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/141 在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水丙崗第 91 約地段第 2338 號餘段
闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/141 號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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-LT/688 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔林村沙壩村第 8 約多個地段和毗連政府土地興建 20 幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，並闢設緊急車輛通道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/688 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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，以回應渠務署、運輸署及路政署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

58. 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-FTA/198 擬在劃為「農業」地帶的上水沙嶺第 89 約地段第 481 號 A 分段餘段(部分)、第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、第 563 號(部分)及第 564 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/198 號)

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月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，以處理漁農自然護理署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/731 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、第 838 號餘段、第 841 號餘段(部分)、第 842 號餘段(部分)、第 844 號餘段及第 854 號作臨時貨倉(危險品倉庫除外)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/731 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時貨倉(危險品倉庫除外)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 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，城市規劃委員會共收到四份公眾意見。當中，一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；兩份來自粉嶺區鄉事委員副主席及副主席，表示反對這宗申請；餘下一份來自一名個別人士，對這宗申請表達關注。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。雖然申請用途不符合「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶的規劃意向，但申請地點位於「住宅(丙類)」地帶的邊緣，該處沒有已知的住宅發展計劃，而且漁農自然

護理署署長對這宗申請並無強烈意見。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規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行上一宗申請的所有規劃許可附帶條件，而且自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大變化。至於區內人士和公眾的意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十月二十八日至二零二三年十月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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，不得於晚上七時至晚上八時在申請地點作業(在密封式的貨倉內操作鏟車除外)；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，每天只准最多兩輛重型貨車／貨櫃車進入申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛只可使用位於道揚路的出入口；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行製造業活動；

- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示器、電腦組件或任何其他類型的電子廢料；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (k) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限在非繁忙時間(即上午十時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內落實交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年一月二十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十八日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 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)、(k)或(l)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

- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (m)、(n) 或 (o) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-STK/18 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角第 41 約地段第 356 號餘段(部分)、第 359 號(部分)、第 360 號餘段、第 392 號 A 分段、第 394 號 A 分段(部分)、第 394 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 394 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時食肆(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-STK/18A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時食肆，為期三年；
- (c) 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，城市規劃委員會共收到六份公眾意見。當中，一份由一名個別人士提交，表示支持這宗申請；四份由沙頭角區鄉事委員

會、嘉道理農場暨植物園、新村原居民代表和一名個別人士提交，他們表示反對這宗申請；另外一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議發展並非完全符合「康樂(1)」地帶的規劃意向，但康樂及旅遊業發展的配套用途(例如擬闢設的食肆)或會獲得批准。擬議發展與申請地點周圍的環境並非完全不相協調。儘管如此，運輸署署長不支持宗申請，理由是申請人沒有提供充分資料，以證明擬議發展所產生和吸引的交通量比率，以及建議的泊車位數目是否足夠。雖然小組委員會曾批准一宗作臨時食肆(餐廳)連附屬停車場的同類申請，但該宗申請的情況與現在這宗申請有所不同。至於地區人士的意見和公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

66. 一名委員問及對於靠近岸邊的食肆，在污水排放方面有何技術上的要求。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，環境保護署表示，申請人須把經營擬議食肆時產生的任何污水／廢水排放至公共污水渠。渠務署則表示，倘若有關申請獲得批准，申請人須提交並落實排污建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署的要求。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能在申請書中證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/621 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺沙頭角公路馬尾下段第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/621C 號)

68. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥先生已就此議項申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在打鼓嶺擁有一塊土地。小組委員會備悉黃天祥先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 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公眾意見。這些意見分別由世界自然基金會香港分會、兩名個別人士及一名孔嶺村村民提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，但擬議發展與周邊的土地用途並非完全不相協調。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。為處理環保署署長所關注的事宜，建議加入相關的規劃許可附帶條

件，限制作業時間和作業日數。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。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(規劃指引編號 13F)，因為申請地點位於第 2 類地區內，而且可通過落實相關的規劃許可附帶條件，妥為處理相關政府部門對技術方面的關注。先前有一宗申請和多宗同類申請獲得小組委員會批准。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

70. 一名委員留意到申請地點位於規劃指引編號 13F 的第 2 類地區內，如果政府部門沒有負面意見，則有關申請將會獲得規劃許可。由於漁護署署長及環保署署長均不支持這宗申請，該名委員詢問規劃署是否有考慮該些負面的政府部門意見。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，雖然規劃署接獲漁護署署長及環保署署長提出的負面政府部門意見，但擬議臨時發展與周邊的土地用途並非完全不相協調，而且環保署署長的意見也可通過落實相關的規劃許可附帶條件處理。此外，申請地點先前一宗作相同用途的申請獲得批准，施加了相關的規劃許可附帶條件。

商議部分

71. 小組委員會備悉規劃指引編號 13F 適用於評估這宗申請。即使政府部門提出負面意見，但是就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年九月十八日止，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，不得於星期一至五下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六晚上十二時至上午九時，以及於星期日和公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車拖頭／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三個月內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年十月三十日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸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六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，落實

交通管理措施建議內所提出的交通改善措施，而有
關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

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

73. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/643 為批給在劃為「農業」地帶及「政府、機構或社
區」地帶的打鼓嶺大埔田第 84 約地段第 1267 號
和毗連政府土地作臨時社會福利設施(殘疾人士院
舍)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/643 號)

74. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥先生已就此議
項申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在
打鼓嶺擁有一塊土地。小組委員會備悉，黃天祥先生因事未能
出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時社會福利設施(殘疾人士院舍)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 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意見。當中，一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；另外一份由一名個別人士提交，表示支持這宗申請。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然該殘疾人士院舍不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗續期申請沒有提出強烈的意見。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行先前那宗申請的所有規劃許可附帶條件；而且自批給上一次的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。至於接獲的地區人士意見和公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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，由二零二零年九月二十三日至二零二三年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據編號 A/NE-TKL/565 的申請在申請地點設置的現有排水設施；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月二十三日或之前)，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；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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。」

78. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/36 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約地段第 377 號、第 380 號 A 分段、第 380 號 B 分段、第 380 號 C 分段及第 380 號餘段，以及第 80 約地段第 61 號 B 分段餘段經營臨時商店及服務行業(便利店)，並闢設附屬辦公室及公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/36 號)

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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，以回應路政署及運輸署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

80. 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，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出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/69 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 856 號(部分)、第 858 號餘段(部分)、第 861 號(部分)、第 865 號、第 866 號餘段(部分)、第 867 號、第 868 號餘段(部分)、第 869 號(部分)、第 870 號(部分)、第 871 號(部分)、第 872 號(部分)、第 873 號(部分)及第 889 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，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

第 A/KTN/69A 號)

81. 秘書報告，申請地點位於古洞北，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Hilder Company Limited 提交，莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與長及公司及莫特公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞北地區擁有一個物業。

82. 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，以及侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就多個政府部門的意見準備回應。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。

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/70 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 1009 號(部分)、第 1010 號(部分)、第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)及第 1015 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/70A 號)

85. 秘書報告，申請地點位於古洞北，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Hilder Company Limited 提交，莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與長和公司及莫特公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞北地區擁有一個物業。

86. 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，以及侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就多個政府部門的意見準備回應。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。

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

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/485 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的古洞南金錢第 92 約地段第 2598 號餘段興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/485A 號)

89. 秘書報告，申請地點位於古洞南，其南面是香港哥爾夫球會。李國祥醫生是香港哥爾夫球會會員，已就此議項申報利益。由於李國祥醫生關於香港哥爾夫球會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

90. 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) 擬建的屋宇(重建)；
- (c) 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由個別人士提交的公眾意見，一份就這宗申請提供意見，另一份則表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但這宗申請是在申請人所擁有的屋地上重建現有的屋宇。地政總署北區地政專員表示，申請地點並無小型屋宇申請，他對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。擬議發展不大可能會對周邊地區的交通、環境、排污、排水、視覺和景觀造成負面影響。小組委員會曾批准先前兩宗在申請地點作屋宇用途的申請。自上一宗申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。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。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年九月十八日止；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) 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) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/23 為批給在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的上水天平山第 51 約的政府土地作臨時復康巴士停車場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/FLN/23 號)

94. 秘書報告，這宗申請由香港復康會提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與香港復康會有業務往來。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時復康巴士停車場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 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由個別人士提交的公眾意見，一份表示沒有意見，另一份則就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然所申請的用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，而且申請地點位於古洞北／粉嶺北新發展區發展計劃餘下工程的界線範圍內，但土木工程拓展署北拓展處處長和地政總署總產業測量師／

新發展區對在申請地點進行為期三年的臨時用途沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展；自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；以及申請人已履行先前的所有規劃許可附帶條件。至於所收到的區內人士觀點和公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十一月一日至二零二三年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除了私家小巴／私家巴士外，其他車輛不得在申請地點停泊；
- (b) 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六時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點須設置「不得響號」的標誌；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛修理、洗車、加油及拆件活動；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年五月一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年八月一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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)、(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)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

98. 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-SK/285 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「自然保育區」地帶的元朗石崗荃錦公路雷公田第 114 約地段第 1515 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/285 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 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，城市規劃委員會共收到 50 份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會、43 名雷公田村的居民(以內容劃一的信件形式提交)、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「自然保育區」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環境保護署署長表示，申請人未能證明擬議發展不會對現有河溪及其他水道造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長對這宗申請有保留。周邊地區可能受到申請用途所產生的環境、交通及景觀問題影響。擬議發展會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。申請地點有部分地方涉及填土的違例發展，現正面對兩項強制執行規劃管制行動。另外，同一申請人曾提交擬闢設臨時燒烤用途連附屬辦公室、收費處及停車場的一宗先前申請，但該宗先前申請被小組委員會拒絕。因此，拒絕目前這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於所收到的區內人士觀點和公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[李國祥醫生在簡介部分期間離席。]

商議部分

100. 一名委員分享台灣考慮休閒農場用途的經驗，台灣的休閒農場須把 90% 以上的用地作農業用途。主席說，小組委員會

在評估休閒農場的申請時，已顧及用地內農業及非農業用途所佔百分比的考慮因素。主席歡迎各委員與規劃署分享海外的經驗。

101. 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「自然保育區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關意向分別是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響；以及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。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離「自然保育區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目22

第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/688 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第107約地段第1648號經營臨時商店及服務行業(零售建築材料)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/688B號)

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月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，以回應渠務署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的排水建議，以回應政府部門的意見。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已按申請人的要求給予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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/689 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1640 號(部分)、第 1644 號(部分)、第 1645 號 A 分段(部分)、第 1645 號餘段(部分)及第 1647 號(部分)經營臨時商店及服務行業(售賣貨車吊臂及小型挖土機)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/689B 號)

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月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，以回應渠務署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的排水建議，以回應政府部門的意見。

34. 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，而小組委員會已按申請人的要求給予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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/698 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及第 296 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地興建分層住宅，並略為放寬最高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/698B 號)

35. 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」)的附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)和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。下列委員已就此議項申報利益：

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；

張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝

佳公司和博威公司有業務往來；

黃天祥先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及

余偉業先生 — 過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

36. 小組委員會備悉，黃天祥先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她不應參與答問部分及商議部分。由於張國傑先生和余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[副主席、簡兆麟先生及侯智恒博士此時離席。]

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) 擬興建分層住宅，並略為放寬最高地積比率及建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 城市規劃委員會共收到 47 份公眾意見。當中，26 份來自新界居民及個別人士，表示支持這宗申請；21 份則來自爾巒的業主和居民以及個別人士，表示反對這宗申請。民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見。主要意見載於文件第 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。現時這宗申請旨在修訂已核准的計劃(申請編號 A/YL-KTN/647)，以提高地積比率及建築物高度。擬議住宅發展符合「住宅(戊

類)」地帶的規劃意向，而且在土地用途和發展密度方面與附近的住宅發展並非不協調。申請人已提交相關的技術評估，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然屋宇署總屋宇測量師／新界西對這宗申請的發展參數有所保留，但其根據《建築物條例》所提出的意見可在提交建築圖則的階段加以處理。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。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

38. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的提問時，引用申請人所提供的資料，闡述先前申請(編號 A/YL-KTN/647)的已核准計劃下的建築物座向幾乎與爾巒(申請地點北面的住宅發展項目)的建築樓宇平行。相反，現時這宗申請所採用的樓宇座向與爾巒的建築物成垂直關係，將可盡量減少對附近發展所造成的通風及視覺影響。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年九月十八日止；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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交綜合交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛通道，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；
- (d) 為擬議發展設計並闢設泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 設計並闢設公共交通設施，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；
- (f) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 就接駁公共污水渠提交最新的排污影響評估，並落實當中提出的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交最新的排水影響評估，並落實當中提出的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

40. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 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]

A/YL-KTN/722 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 207 號 A 分段(部分)、第 207 號 B 分段(部分)及第 218 號(部分)闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/722 號)

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月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。

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/840 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 133 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設辦公室、員工休息室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/840A 號)

114. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第二次延期，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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/851 為批給在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 110 約地段第 303 號(部分)
作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)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-PH/851 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 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個別人士的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈的意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自先前批給許可後，規劃情況並無重大改變，申請人已履行根據先前許可所訂的全部規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年九月二十三日至二零二三年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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；
- (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，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻把裝設在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；

- (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)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

119. 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。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

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-PH/852 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 163 號(部分)、第 164 號(部分)及第 166 號(部分)關設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/852 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時私人停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 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公眾意見。這些意見來自個別人士，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 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」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「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為「住宅(丁類)」地帶的這部分未有已知的永久發展計劃，而且擬議用途與附近地區的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門所關注的技術問題。小組委員會曾批准同一「住宅(丁類)」地帶內的同類申請，故批准現時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，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二三年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 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，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(即在二零二一年三月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零二一年三月十八日或之前)，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(即在二零二一年六月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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 (e)、(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。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/270 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍錦學路第 104 約地段第 3719 號 C 分段餘段及第 3681 號和毗連政府土地興建屋宇連濕地修復區(作水產養殖研究及教學用途)和郊野學習／教育／遊客中心，以及進行挖土工程，並略為放寬「住宅(丁類)」地帶的地積比率和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/270C 號)

124. 小組委員會備悉，一頁替換頁(文件第 2 頁)已經發出／於席上呈交委員參閱。

125. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間等待政府部門的意見，並準備進一步資料以回應進一步的意見。這是申請人第四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。

126. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/402 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 96 約地段第 445 號 B 分段及
第 451 號餘段和毗連政府土地
關設臨時貨櫃車修理場及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/402A 號)

簡介和提問部分

127. 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) 擬關設臨時貨櫃車修理場及貨倉，為期三年；
- (c) 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公眾意見。這些意見分別來自沙田鄉議事委員會和一名潘屋村村民，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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。擬議用途大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，與四周的土地用途亦非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 1 類地區，除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。不過，在過去三年，申請地點並無涉及查明屬實的環境投訴。為回應環保署署長對申請用途可能造成環境滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。小

組委員會曾批准先前在申請地點作同類用途的申請及在同一「露天貯物」地帶內闢設臨時貨櫃車修理場及相關用途的申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於地區人士的意見和公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年九月十八日止，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) 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(即在二零二一年三月十八日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，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(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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)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(d)、(e)、(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。」

130. 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]

A/YL-NTM/403 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 105 約地段第 864 號(部分)興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/403A 號)

131. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零二零年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見及提供背景資料。

132. 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。由於這宗申請已第二次延期，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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/577 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 341 號 B 分段餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)及第 210 號(部分)和毗連政府土地作臨時汽車修理工場連寫字樓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-ST/577 號)

簡介和提問部分

133. 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) 為批給作臨時汽車維修工場連寫字樓用途的規劃許可續期三年；
- (c) 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反對這宗申請的公眾意見，分別來自申請地點(部分)(第 105 約地段第 353 號)的註冊擁有人、新田鄉鄉事委員會和兩名個別人士。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，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展建議，因此，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請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，規劃情況沒有顯著改變；相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及申請人已履行上一次批給規劃許可所施加的所有規劃許可附帶條件。至於負面的區內人士意見和公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

134. 由於申請地點的其中一名註冊擁有人未有同意這宗申請，一名委員對該名註冊擁有人提出的負面公眾意見表示關注。唐寶煌女士在回應時解釋，申請人已遵守城市規劃委員會規劃指引編號 31A(下稱「規劃指引編號 31A」)有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定，把通知寄往新田鄉鄉事委員會(下稱「鄉事委員會」)，並在申請地點貼出通知。秘書補充說，所有申請人在提交規劃申請時，都必須遵守「取

得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。申請人除透過直接取得土地擁有人同意的方式外，還可藉掛號郵遞通知土地擁有人、在申請地點貼出通知、把通知寄往鄉事委員會或規劃指引編號 31A 所載列的其他相關各方，或在報章刊登通知(如適用者)，以履行上述規定。秘書回應該名委員的進一步提問時表示，若這宗申請獲得批准，亦會告知申請人須遵守所有法定規定和相關政府部門提出的其他規定。

商議部分

135. 至於負面的公眾意見，小組委員會備悉，申請人已履行規劃指引編號 31A 所載列有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十一月一日至二零二三年十月三十一日止，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，不得於下午六時至上午九時半在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；

- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月一日或之前)提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

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

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/245 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約多個地段闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/245 號)

簡介和提問部分

138. 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) 關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 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三份公眾意見。這些意見分別由元朗區議員及兩名個別人士提交，對這宗申請表示關注或反對。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(乙類)1」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但該部分洪水橋／厦村新發展區的發展時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對於在申請地點進行為期三年的臨時用途不表反對。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。這宗申請大致上亦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，先前亦曾獲批給規劃許可，而且除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。不過，在過去三年，申請地點並無涉及查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對申請用途可能造成環境滋擾的關注及相關政府部門提出的技術要求。小組委員會曾批准申請地點先前的一宗申請和在同一「住宅(乙類)1」地帶及「休憩用地」地帶內作物流中心用途的同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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，至二零二三年九月十八日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、清洗、修理、拆件或工場活動；
- (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，必須時刻妥為保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所有現有樹木，使之保持良好的健康狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，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六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

141. 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。

屯門及元朗西區

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

議程項目33

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/245 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第129約多個地段闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/245號)

簡介和提問部分

142. 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) 關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 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三份公眾意見。這些意見分別由元朗區議員及兩名個別人士提交，對這宗申請表示關注或反對。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(乙類)1」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但該部分洪水橋／厦村新發展區的發展時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對於在申請地點進行為期三年的臨時用途不表反對。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。這宗申請大致上亦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，先前亦曾獲批給規劃許可，而且除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。不過，在過去三年，申請地點並無涉及查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對申請用途可能造成環境滋擾的關注及相關政府部門提出的技術要求。小組委員會曾批准申請地點先前的一宗申請和在同一「住宅(乙類)1」地帶及「休憩用地」地帶內作物流中心用途的同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年九月十八日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、清洗、修理、拆件或工場活動；
- (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，必須時刻妥為保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所有現有樹木，使之保持良好的健康狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，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六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

145. 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34及35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/377 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第130約地段第225號B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/377C及378C號)

A/TM-LTY Y/378 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第130約地段第225號C分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/377C及378C號)

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這兩宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應環境保護署的意見。

143. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會

同意，這兩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，這兩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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/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/386C 號)

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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，以處理政府部門的意見。這是申請人第四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，就渠務署的意見作出回應。

44. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1108 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村鳳降村第 128 約地段第 136 號(部分)關設臨時塑膠回收中心連工場及附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1108 號)

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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，以處理公眾提出的關注。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

46. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/351 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1796 號、第 1798 號、第 1802 號、第 1803 號、第 1804 號、第 1805 號及第 1806 號關設臨時停車場，以及露天存放泥頭車及環保斗車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/351B 號)

簡介和提問部分

148. 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) 擬闢設臨時停車場，以及露天存放泥頭車及環保斗車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 64 份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、沙江圍的村代表及村民，以及個別人士(當中 50 份意見以內容劃一的信件形式提交)，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦與四周環境不相協調。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請並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，先前並無獲批給任何規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見。環境保護署、運輸署、渠務署及規劃署城市設計及園境組對這宗申請不表支持／有所保留，因為申請人未能證明申請用途不會對環境、交通、排水及景觀造成不良影響。同一「康樂」地帶內曾有七宗同類申請被拒絕，而現時這宗申請的情況與該等被拒絕申請的情況相若。拒絕現時這宗申請符合小組委員會的先前決定。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。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 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「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，原因是申請地點先前並無獲批給任何規劃許可，以及政府部門對這宗申請有負面意見及區內人士反對這宗申請。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/369 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2816 號及第 2876 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/369 號)

151. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/492 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗水蕉新村第 116 約地段第 5155 號(部分)、第 5157 號(部分)、第 5161 號(部分)及第 5162 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/YL-TT/492A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 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來自一名個別人士的公眾意見。這名個別人士就這宗申請提供了意見。主要的意見載於文件第 10 段；
- (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的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該項建議可提供泊車位以應付區內的相關需求。由於地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時並無已獲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，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議發展與附近地區的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門所關注的技術問題。由於小組委員會曾批准涉及該「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請，故批准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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二三年九月十八日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、拆卸或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年六月十八日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，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；
- (j) 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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(k)或(l)項的任何一項，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。」

102. 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]

A/YL-TT/504 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 3131 號餘段經營臨時商店及服務行業(汽車美容)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/504 號)

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

48. 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42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1000 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1162 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料及家居物料，以及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1000B 號)

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理政府部

門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以處理政府部門的意見。

50. 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，而包括先前兩次延期在內，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，因此除非情況極為特殊，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-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/1018A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。當中，兩份由欖口村村代表提交，表示支持這宗申請；兩份由個別人士提交，表示反對這宗申請；餘下一份由一名個別人士提交，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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該項建議可提供泊車位，應付區內這方面的需求。儘管申請地點的一幅狹長土地位於擬議的元朗南發展一第二階段的範圍內，但土木工程拓展署西拓展處處長不反對在該處作該為期三年的擬議臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途大致上並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。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。小組委員會曾批准該「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准目前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。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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，至二零二三年九月十八日止，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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛修理或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，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；
- (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設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，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(即在二零二一年六月十八日或之前)，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

- (1) 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。」

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

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

議程項目 44

其他事項

164. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。