

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二零年十一月六日下午二時三十分舉行的 第659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

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

郭烈東先生

吳芷茵博士

余偉業先生

黃天祥先生

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
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張翠盈女士

開會詞

1. 主席表示是次會議會以視像會議的方式進行。

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十月二十三日
第 658 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」)二零二零年十月二十三日第 658 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。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/31 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔洞梓第 12 約及第 14 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/31A 號)

4. 秘書報告，這宗申請由會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)的附屬公司 Hobman Company Limited 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)及劉榮

廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與會德豐公司、凱達公司、博威公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來；

- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來。現為長春社的永久會員，其妻子為長春社理事會的副主席，而長春社曾接受會德豐公司的捐款；以及

- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議，侯智恒博士尚未到席。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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十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，並就擴闊路面建議的技術事宜與相關政府部門磋商。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已回應政府部門和公眾的意見。

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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/6

申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍第 115 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NSW/6A 號)

8. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與奧雅納公司有業務往來。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。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士、關慧玲女士及楊智傑先生此時獲邀到席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCE/1 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)3」地帶的大嶼山東涌第 99 區的政府土地的地積比率限制，以作准許的公營房屋發展及擬議的公眾停車場用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCE/1 號)

11. 小組委員會備悉，兩頁用以更正編輯錯誤的替換頁(文件第 1 及 2 頁)已於會前分發給各委員。

12. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是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：

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 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
分擔任房委會轄下策劃小組委
員會及資助房屋小組委員會委
員； |
| 黃元山先生 | — 為房委會資金管理附屬小組委
員會委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會有業務往
來； |
| 侯智恒博士 | — 過往與艾奕康公司有業務往 |

來；以及

郭烈東先生 一 其任職的機構曾公開向房委會
申請撥款。

13. 小組委員會備悉，黃天祥博士和郭烈東先生因事未能出席會議，而侯智恒博士和黃元山先生尚未到席。由於謝俊達先生涉及直接利益，小組委員會同意他應在討論此議項時暫時離席。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。

[謝俊達先生此時暫時離席，伍穎梅女士此時到席。]

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的公營房屋發展及擬議的公眾停車場用途；
- (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。這些意見均來自個別人士，其中兩份表示支持這宗申請，另外兩份對這宗申請表示關注。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，規劃署不反對這宗申請。把地積比率限制由 6.4 倍略為放寬至 6.7 倍的建議，符合政府提升公營房屋用地發展密度以增加房屋供應的政策。闢設公眾停車場的建議亦符合施政報告提出增加泊車位供應以減少車輛違泊情況的政策。增加地積比率後，擬議計劃的建築物高度將維持在主水平基準上 125 米，符

合分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制。擬議發展與計劃在該區進行的發展並非不協調，預計不會對視覺、空氣流通及景觀造成重大影響。申請人已進行技術評估，以證明擬議發展不會對排水、排污、供水、交通及環境造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。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。

15. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士回應一名委員的提問時指，房委會會按照《香港規劃標準與準則》的要求和相關政府決策局／部門的意見，闢設政府、機構及社區設施。政府、機構及社區設施的整體規劃供應足以應付東涌新市鎮及其擴展區(包括申請地點)的現有和未來人口的需要。

商議部分

16. 委員察悉，在略為放寬地積比率後，擬議計劃的住用地積比率為 6.5 倍，與附近計劃興建和現有的住宅發展(住用地積比率約為 5 倍至 6.5 倍不等)互相協調。港鐵站附近的「商業」地帶的地積比率較高，限為 9.5 倍。計劃興建的住宅發展項目採用了階梯式建築物高度輪廓，建築物高度會由內陸向海旁遞降。

17. 一名委員指出，如技術上可行，可考慮適當地進一步提升公營房屋發展的發展密度，以盡量善用土地資源，增加房屋和政府、機構及社區設施的供應。委員察悉，把住用地積比率限為 6.5 倍符合政府提升公營房屋用地發展密度的政策。小組委員會認為，考慮到用地的限制(機場高度限制)、技術可行性及擬議發展對周邊地區的影響，把申請地點的地積比率由 6.4 倍略為放寬至 6.7 倍的建議實屬恰當。

18. 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十一月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

[侯智恒博士此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/35 擬在劃為「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶的西貢布袋澳第 241 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地下污水渠)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/35 號)

20. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。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一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 已與渠務署進行合約研究項目；以及

張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來。

21. 由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。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。

[侯智恒博士暫時離席，另謝俊達先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧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) 擬闢設公用事業設施裝置(地下污水渠)，並進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。根據一般推定，「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。擬建的地下污水渠屬污水收集系統的部分，用作處理由布袋澳村屋產生的污水。該地下污水渠會把兩個「鄉村式發展」地帶的地下污水渠系統連結起來，並接駁至已計劃興建的布袋澳污水處理廠，該污水處理廠是改善區內水質的必要設施。申請人表示，該地下污水渠主要闢設於行人徑，會避免侵佔附近的植被。申請地點內沒有重要的景觀資源，擬議發展與附近的景觀風貌並非不相協調。申請人已進行環境影響評估及排水影響評估，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。區議會及村代表亦已獲諮詢，當地社區支持興建擬議地下污水渠。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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十一月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/322 擬在劃為「農業」地帶的西貢
 蠔涌第 244 約地段第 388 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/SK-HC/322 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該意見來自一名個別人士，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點先前曾有一宗申請（編號 A/SK-HC/258）獲得批准。擬議發展與周邊環境並非不相協調，預計不會導致現有景觀特色出現重大改變或受到重大干擾。擬建小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇預計不會在排水、排污、環境、土力和考古及文物方面對周邊地區造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。先前由同一申請人提交的申請獲批給規劃許可，但有關許可已於二零二零年八月十三日屆滿。根據地政總署西貢地政專員提供的資料，申請人曾申請以免費建屋牌照方式在申請地點興建小型屋宇，當時申請人已獲核實為原居村民。由於自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無改變，加上小組委員會已批准 71 宗位於有關「農業」地帶內的同類申請，而該些屋宇落成後已在當區形成一個新的村落，故這宗申請或可獲從寬考慮。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

27. 一名委員察悉這宗申請是由先前該宗獲批准申請的同一申請人提交，於是詢問地政總署為何沒有批准有關小型屋宇批建申請，以及是否化糞池為其原因。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應說，根據西貢地政專員提供的資料，該宗小型屋宇批建申請仍在處理當中，化糞池未必是主要問題。地政總署處理小型屋宇批建申請時，須核實申請人的原居村民身分，某些個案須花較長時間處理，這情況並非少見。

28. 主席詢問該些位於申請地點東北面的已獲批准小型屋宇申請的現況如何。關慧玲女士回應說，該些已獲批准申請的規劃情況與現在這宗申請相似，地政總署正處理有關的小型屋宇批建申請。城規會沒有再收到涉及該些用地的新規劃申請。

商議部分

29. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生回應主席的提問時解釋，地政總署處理小型屋宇批建申請時，會核實申請人的原居村民身分和進行區內諮詢，如收到反對意見，會予以處理。有時，由於收到大量小型屋宇批建申請，又或因某些個案的性質複雜，所需的處理時間會較長。

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，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年十一月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

31. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/162 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山
貝澳近羅屋村和芝麻灣道的政府土地
闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，
並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/SLC/162 號)

32. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。中電公司的另一間附屬公司中電源動有限公司是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 吳芷茵博士 | — | 為中電公司轄下中電科技研究院的董事； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與中電公司有業務往來；以及 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與中電公司有業務往來。 |

33. 小組委員會備悉，吳芷茵博士和黃天祥博士因事未能出席會議。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

34. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，並進行挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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。這些意見由創建香港、世界自然基金會香港分會、守護大嶼聯盟及個別人士提交，對這宗申請表示反對／提出關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據一般推定，「海岸保護區」地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。雖然申請地點是已鋪築路面的行

人道，預計擬議工程不會對景觀和自然保育造成重大的負面影響，但位於申請地點南面較遠處的貝澳濕地生態價值高。雖然該「海岸保護區」地帶內有六宗同類申請獲得批准，但這宗申請的規劃考慮因素與該等申請不同。擬議裝置僅旨在為一個作貯物用途的地段供電，但「海岸保護區」地帶內不准作貯物用途。申請人未能證明擬議裝置有助保存區內現有天然景觀或風景質素，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，鼓勵為「海岸保護區」地帶內不獲准許的用途提供公用設施裝置。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境和景觀質素下降。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

35. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生參照文件附錄 II 回應一名委員的提問，解釋該六宗獲批准的同類申請屬於該區必須的基礎設施(例如海底電訊光纜、灌溉管道、污水泵房和地下污水渠，以及接駁至綜合廢物管理設施和長沙變電站的地底電纜)，符合公眾利益。不過，現時這宗申請旨在鋪設地底電纜，為作貯物用途的地段供電，但「海岸保護區」地帶內不准作貯物用途。

商議部分

36. 小組委員會備悉，這宗申請由中電公司提交，擬在政府土地鋪設地底電纜，把現有的低壓網絡連接至私人地段。這宗申請並不涵蓋位於私人地段內的其他地底電纜部分。

37. 委員留意到，擬闢設的地底電纜旨在為一個作貯物用途的私人地段供電，而在「海岸保護區」地帶內，貯物用途並不屬於第一欄或第二欄用途。一名委員問到，當局有否就未經准許的貯物用途採取執管行動。主席解釋指，大嶼山南岸分區計劃大綱圖涵蓋的地方先前沒有發展審批地區圖，因此《城市規劃條例》所賦予的執管權力不適用於大嶼山南岸分區計劃大綱圖涵蓋的地方。儘管如此，所有用途／發展都必須遵守相關政府部門(包括地政總署)的規定／要求。

38. 一位委員關注，即使這宗申請不獲批准，亦不能阻止申請人以其他方式發電，可能會對周邊環境造成負面影響。主席表示，環境滋擾問題可由環境保護署透過執行相關法例進行規管。

39. 委員普遍認為不應批准這宗申請，因為這宗申請旨在為未經准許的用途供電。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，鼓勵為「海岸保護區」地帶內未經准許的用途提供公用設施裝置。累積影響所及，會導致該區整體的自然環境和景觀質素下降。

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議裝置不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬闢設的裝置旨在為貯物用途供電，而「海岸保護區」地帶內不准作貯物用途。申請人未能證明擬議裝置有助保存區內現有天然景觀或風景質素，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；以及
- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，鼓勵為「海岸保護區」地帶內不獲准許的用途提供公用設施裝置。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境和景觀質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士、關慧玲女士及楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、胡耀聰先生及馮天賢先生此時獲邀到席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/682 擬在劃為「農業」地帶的大埔
田寮下村第 19 約地段第 1712 號及第 1713 號
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/682B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。這些意見分別由香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬建

的新界豁免管制屋宇與周邊地區並非不相協調。地政總署大埔地政專員表示，申請地點由兩個地段組成，是根據集體政府租契持有(批租作屋宇用途)，而擬建的兩幢屋宇可視作新界豁免管制屋宇。由於申請地點為屋地，或可獲從寬考慮，因此批准這宗申請不大可能會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。申請地點位於上段間接集水區內，申請人建議把擬建的新界豁免管制屋宇接駁至現有的公共污水收集系統。環境保護署署長及水務署總工程師／建設均不反對這宗申請。渠務署總工程師／新界北表示，這項建議屬可行。運輸署署長認為這宗申請只涉及興建兩幢新界豁免管制屋宇，從交通角度而言，可予容忍。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。至於收到的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

[侯智恒博士此時返回席上。]

42. 一名委員詢問申請地點東北面(即第 19 約地段第 1716 號)搭建的屋宇並無規劃許可一事。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應說，地政總署已向有關地段擁有人發出警告信，並把警告信在土地註冊處註冊。地政總署表示會保留採取進一步執行契約條款行動的權利。

43. 陳女士回應主席的提問時表示，圖 A-2 顯示的毗鄰地段(即第 19 約地段第 1708 號、第 1709 號、第 1711 號、第 1714 至第 1718 號及第 2212 號)與申請地點的情況相同，在集體政府租契上稱為「屋宇」地段。

44. 一名委員詢問申請地點目前的情況。陳女士表示，參照圖 A-3 的航攝照片，申請地點目前空置，部分地方有雜草覆蓋。根據先前的航攝照片，中期發展審批地區圖於一九九零年刊憲時，申請地點長滿植物，但自二零一七年起有人把申請地點內及其周圍的植物清除，以在第 19 約地段第 1716 號建造屋宇。據悉，申請人於二零一八年九月購入申請地點，他在申請書中澄清並無在申請地點內及其附近進行任何工程。

商議部分

45. 小組委員會備悉，申請地點位於下田寮下的「鄉村式發展」地帶的東南邊緣，由兩個根據集體政府租契持有(批租作屋宇用途)的地段組成，而地政總署正處理有關的小型屋宇批建申請。委員大致認為，既然契約訂明申請地點為屋地，這宗申請應可獲批准。

46. 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十一月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

47. 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10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/688 擬在劃為「康樂」地帶的大埔汀角村第 17 約地段第 1657 號(部分)、第 1658 號(部分)、第 1663 號餘段(部分)及第 1676 號(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/688 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，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(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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、兩批蘆慈田的村民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 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議的臨時公眾停車場並不完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但該停車場旨在服務使用附近康樂設施的途人及附近村民。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「康樂」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點及其東面的地方先前曾有一宗申請被小組委員會拒絕，理由是擬議

的發展會對所涉地點及周邊地方的土力造成不良影響。與先前的申請相比，目前這宗申請已剔出有土力問題的斜坡附近的地方，令地盤面積由 4 800 平方米減少至 1 685 平方米，而泊車位數目則由 61 個減少至 22 個。土木工程拓展署土力工程處處長原則上不反對這宗申請。該「康樂」地帶曾有一宗作相同用途的同類申請獲得批准。現時這宗申請的規劃情況，與該宗同類申請的規劃情況相似。至於收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午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，不得在申請地點使用霓虹燈箱；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆卸、檢驗、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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。」

51. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/689 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 725 號餘段(部分)及第 762 號(部分)關設臨時停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/689 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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」)收到三份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和一名個別人士，他們均反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。申請人沒有在申請書內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。運輸署署長不支持這宗申請，因為通往一些泊車位的通道被其他泊車位阻擋，申請人未能證明擬議計劃可行。從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。申請地點屬先前兩宗擬作臨

時停車場用途(為期三年)的規劃申請的部分範圍。該兩宗申請分別在二零一八年和二零二零年被小組委員會拒絕及經城規會覆核後被駁回，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向、會對有關地區的景觀造成不良影響，以及會為其他同類申請立下不良先例。擬議停車場的規模雖比上一宗申請的規模有所縮減，但自從上一宗申請被駁回以來，規劃情況並無實質改變，以支持偏離城規會先前的決定。至於所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 從交通工程的角度而言，申請人未能在申請書中證明擬議停車場的布局設計可行；
- (c) 申請人未能在申請書中證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區景觀特色的整體質素下降。」

議程項目 11A

新增議程項目

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/139 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2366 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/139 號)

55. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間委聘顧問擬備交通檢討報告，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。自上一次延期後，申請人的代表已就交通檢討的詳細要求與運輸署聯繫，以回應該署所關注的問題。

56. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/132 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角
鹽灶下村第 39 約地段第 2048 號 B 分段(部分)
闢設臨時公用事業設施裝置
(太陽能光伏系統)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/132 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)，為期五年；
- (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，城市規劃委員會共收到八份公眾意見。當中，七份分別由一名北區區議員、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、一名區內村民及一名個別人士提交，表示反對這宗申請；另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 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五年的臨時規劃許可。擬議發展雖然並非完全符合該「康樂」地帶的規劃意向，但屬臨時性質，僅為期五年。批准這宗申請不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模細小，不會對附近環境的景觀和

視覺造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議臨時發展符合安裝太陽能光伏系統申請的評審準則，因為申請人已取得香港電燈有限公司的函件，證明有關計劃在技術上可行，而該系統的高度能與周邊地區互相配合，並與其功能相稱。就不同的技術層面而言，有關系統不會造成負面影響。至於由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見及收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

58. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的現況為何；
- (b) 申請人會否把系統生產的電力售予香港電燈有限公司；
- (c) 為何把太陽能光伏板安裝在 1.5 米高的水平，以及光伏板下面是否有貯物用途；
- (d) 如在太陽能光伏板下面有違例用途，當局會否採取執管行動；以及
- (e) 該「康樂」地帶的規劃意向為何，以及現時這宗申請是否該地帶內首宗擬闢設太陽能光伏系統的申請。

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 從文件圖 A-4 的實地照片所見，有一些太陽能光伏板豎設在申請地點內，但仍未運作；
- (b) 該太陽能光伏板所產生的電力會供申請地點使用，以應付運作需要，而餘下的電力則會根據可再生能源上網電價計劃售予香港電燈有限公司；

- (c) 申請人表示，1.5 米的高度是為方便維修保養太陽能光伏板。申請人沒有建議在太陽能光伏板下面作任何用途；
- (d) 如在太陽能光伏板下面有偏離獲批准發展建議的違例用途，規劃監督可在適當情況下，對違例用途採取所需的執管行動；以及
- (e) 「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，以及進行動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。這宗申請是該「康樂」地帶內首宗擬闢設太陽能光伏系統的申請。

商議部分

60. 主席請委員留意安裝太陽能光伏系統申請的評審準則，表示如太陽能光伏系統是同一地帶內准許的用途／發展所附帶提供的，附屬於該用途／發展，與之直接有關，以及與之規模相稱，則該太陽能光伏系統會視作附屬用途，用以輔助有關用途／發展、供電，無須取得規劃許可。然而，參加上網電價計劃而在空置土地上裝設作為一項獨立設施的太陽能光伏系統則必須向城規會取得規劃許可，視乎申請地點所在的用途地帶而定。委員可按相關評審準則考慮這宗申請。

61. 一名委員得悉這宗申請是該「康樂」地帶內首宗擬闢設太陽能光伏系統的申請後，對建議有保留，認為批准這宗申請會妨礙落實該「康樂」地帶的規劃意向，即進行康樂發展，為市民提供所需設施。然而，一些委員認為擬議太陽能光伏系統可以接受，因為申請地點未有發展計劃，而且擬議系統屬臨時性質。

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前), 提交排水建議, 而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前), 落實排水建議, 而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (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(即在二零二一年八月六日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (e) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會於同日撤銷, 不再另行通知。」

63. 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13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/639

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
坪輦第 77 約地段第 153 號(部分)
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/639A 號)

64. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他過往與艾奕康公司有業務往來。由於侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人的代表已提交意見回應表和經修訂的技術報告，以回應相關政府部門的意見。

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/645

擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪輦第 76 約地段第 2073 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室及作貯物用途(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/645 號)

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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/646 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下第 76 約地段第 1831 號 B 分段餘段(部分)、第 1833 號及第 1834 號 C 分段餘段(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/646 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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 11 份公眾意見。在這些意見中，有 10 份反對意見分別來自粉嶺區鄉事委員會的副主席和首副主席、一名北區區議員和所屬選區的一名北區區議員、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會和三名個別人士；另有一份來自北區區議員的意見，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具備復耕潛力。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能在申請書證明所涉的臨時停車場不會對周邊地區的交通造成負面影響。環境保護署署長也不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出擬臨時露天存放建築材料(為期三年)的規劃申請，但該宗申請被小組委員會拒絕，主要原因是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合有關的城市規劃委員會規劃指引，而且在交通、環境和排水方面均對周邊地區造成負面影響。至於由民政事務總署北區民政事務專員轉交的區內人士意見和所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 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。」

議程項目16

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/647 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
打鼓嶺坪輦新村12號地下第77約
地段第1636號經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/647號)

簡介和提問部分

72. 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) 擬經營食肆(餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第8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三份公眾意見。在這些意見中，有兩份意見來自一名北區區議員及一名個別人士，表示反對這宗申請；另外有一份意見則來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第9段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。「政府、機構或社區」地帶內的土地主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要。擬經營的食肆為村民提供所需的零售／商業用途，大致上符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。擬議發展與周邊環境互相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應一名委員的查詢時表示，擬議的食肆屬永久用途。該委員留意到「食肆(只限食堂、熟食中心)」屬「政府、機構或社區」地帶下的第一欄用途，遂詢問食堂及酒樓餐廳的分別為何。馮天賢先生回應時表示，食堂指售賣食物或飲品供人在其內進食或飲用的處所，而這些處所專供於所在地點工作的人，或專供所在機構範圍內屬於該機構的員工光顧；酒樓餐廳則指業務是售賣食物或飲品主要供人在其內進食或飲用的處所。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年十一月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議發展開始營業前，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；
- (b) 在擬議發展開始營業前，提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在擬議發展開始營業前，提交並落實排污建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/648 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺
坪洋村第 79 約地段第 186 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/648 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇；
- (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，城市規劃委員會共收到七份公眾意見。當中，六份由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港、一名北區區議員及一名個別人士提交，表示反對這宗申請；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 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。申請人沒有在申請書內提出有力

的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。地政總署北區地政專員表示，根據契約申請地點沒有建屋權。運輸署署長反對這宗申請，因為擬議發展並不提供停車位，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，而且有關發展對交通造成的累積負面影響可以很大。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，認為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在區內進行同類發展，清除植物，影響該區的現有天然景致。累積影響所及，會令景觀特色進一步改變，以及令該「綠化地帶」內周圍環境的景觀質素進一步下降。擬議發展會影響該區的現有天然景致，而且按照一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，因此不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應委員的詢問時表示，位於申請地點西北面的構築物屬於小型屋宇，在中期發展審批地區圖刊憲時已存在，因而視作現有用途。位於申請地點南面和東南面作住宅用途的臨時構築物也屬於現有用途。

商議部分

78. 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。該地帶的規劃意向，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「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，因為按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且有關發展會影響該區的現有天然景致；以及

- (c) 批准這宗申請，會為同一「綠化地帶」內的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，會令該區整體的景觀特色下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、胡耀聰先生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

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/484 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞南第 92 約地段第 1027 號、第 1029 號、第 1030 號、第 1034A 號、第 1034B 號、第 1039 號(部分)、第 1040 號、第 1042 號餘段、第 1043 號餘段、第 1044 號餘段(部分)、第 1045 號、第 1047 號、第 2233 號(部分)、第 2251 號 A 分段餘段、第 2256 號餘段、第 2315 號(部分)及第 2316 號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/484 號)

79. 秘書報告，申請地點位於古洞南，在香港賽馬會(下稱「賽馬會」)雙魚河鄉村會所及香港哥爾夫球會附近。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司興盈有限公司(下稱「興盈公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)和周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)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股東之一，亦為賽馬會普通會員；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來，亦為賽馬會普通會員；
- 廖凌康先生
(副主席)] 為賽馬會普通會員；
- 簡兆麟先生]
- 李國祥醫生 — 為賽馬會遴選會員及香港哥爾夫球會會員；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、博威公司及周余石公司有業務往來，亦為賽馬會普通會員；
- 余偉業先生 — 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 其負責的一個項目曾向賽馬會慈善信託基金申請撥款；
- 郭烈東先生 — 賽馬會慈善信託基金之前曾贊助其一些項目；以及
- 袁家達先生 — 為賽馬會普通會員及為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受賽馬會的捐款。

80. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃天祥博士、余偉業先生和郭烈東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，而侯智恒博士、李國祥醫生、廖凌康先生、簡兆麟先生和袁家達先生涉及賽馬會及香港哥爾夫球會的利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間檢討發展的布局，以及準備進一步資料，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，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。運輸署在二零二零年十月三十日提出進一步意見。

82. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/490 在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的
上水金錢村第 92 約地段第 2031 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及歷奇中心)
連附屬私家車泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/490 號)

83. 秘書報告，申請地點位於古洞南，在香港賽馬會(下稱「賽馬會」)雙魚河鄉村會所及香港哥爾夫球會附近。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|-----|---------------------------------------|
| 李國祥醫生 | — | 為賽馬會遴選會員及香港哥爾夫球會會員； |
| 廖凌康先生
(副主席) |]] | 為賽馬會普通會員； |
| 簡兆麟先生 |]] | |
| 張國傑先生 |]] | |
| 伍穎梅女士 |]] | |
| 黃天祥博士 |]] | |
| 侯智恒博士 | — | 其負責的一個項目曾向賽馬會慈善信託基金申請撥款； |
| 郭烈東先生 | — | 賽馬會慈善信託基金之前曾贊助其一些項目；以及 |
| 袁家達先生 | — | 為賽馬會普通會員及為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受賽馬會的捐款。 |

84. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃天祥博士及郭烈東先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士、李國祥醫生、侯智恒博士、廖凌康先生、簡兆麟先生、張國傑先生和袁家達先生涉及賽馬會及香港哥爾夫球會的利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/491 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 92 約地段第 2220 號(部分)闢設臨時貨倉連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/491 號)

87. 秘書報告，申請地點位於古洞南，在香港賽馬會(下稱「賽馬會」)雙魚河鄉村會所及香港哥爾夫球會附近。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|---------------------|
| 李國祥醫生 | — | 為賽馬會遴選會員及香港哥爾夫球會會員； |
| 廖凌康先生
(副主席) |] | 為賽馬會普通會員； |
| 簡兆麟先生 |] | |
| 張國傑先生 |] | |
| 伍穎梅女士 |] | |

- 黃天祥博士]
- 侯智恒博士 — 其負責的一個項目曾向賽馬會慈善信託基金申請撥款；
- 郭烈東先生 — 賽馬會慈善信託基金之前曾贊助其一些項目；以及
- 袁家達先生 — 為賽馬會普通會員及為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受賽馬會的捐款。

88. 小組委員會備悉，黃天祥博士及郭烈東先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士、李國祥醫生、侯智恒博士、廖凌康先生、簡兆麟先生、張國傑先生和袁家達先生涉及賽馬會及香港哥爾夫球會的利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

89. 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) 關設臨時貨倉連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，當中三份意見來自世界自然基金會香港分會、一名北區區議員和一名個別人士，表示反對這宗申請；一份意見來自一名個別人士，表示對這宗申請沒有意見。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地

帶的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環境保護署署長不支持申請，理由是附近一帶易受影響的地方，而且擬議用途涉及使用重型車輛，預料會造成環境滋擾。運輸署署長亦未能支持申請，原因是申請人未能證明泊車位數目足夠，也未能證明車輛進出申請地點和在申請地點內都有足夠空間迴轉，亦不能確保車輛不會在申請地點外排隊等候和確保行人安全。至於由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見以及所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合古洞南區「康樂」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(e) 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。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/276 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺第 51 約多個地段興建屋宇及闢設社會福利設施(安老院舍)，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/276B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇及闢設社會福利設施(安老院舍)，並略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 321 份公眾意見。在這些意見中，有 308 份意見來自個別人士，表示支持這宗申請；11 份意見來自粉嶺區鄉事委員會及個別人士，表示反對這宗申請；兩份意見對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請提出修訂二零一九年獲批的計劃(申請編號 A/FSS/270)。相對於已獲批准的計劃而言，擬議修訂主要涉及納入兩個額外地段，地盤面積略為增加，整體總樓面面積亦相應加大，擬建屋宇的數目也會增加，但屋宇單位的平均面積有所縮減，而屋宇的布局及位置亦會改變。至於總地積比率、地盤覆蓋率及建築物高度方面的限制，則與先前已獲批規劃許可的計劃的相同。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬建的屋宇及安老院舍屬低層的低密度發展，與附近的住宅用途並非不相協調。擬

建的安老院舍可有助處理區內長者設施不足的問題，以及滿足社區人口老化的相關需求。申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，但並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。發展局表示，申請地點位於擬議的靈山鄉村擴展區內，該局同意另就可否「解凍」靈山鄉村擴展區內的私人土地一事與鄉議局作出跟進。發展局稍後亦會根據土地行政機制覆檢任何為進行擬議發展而提出的換地申請。申請人已進行多項技術評估，證明擬議發展不會造成無法克服的問題。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士反對意見，以及負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的提問時解釋，雖然安老院舍的總樓面面積有所增加(由 781 平方米增至 1 040 平方米)，但該安老院舍所提供的床位數目維持不變(即 60 張床位)，原因是先前的已批准的計劃低估了每張床位所佔的平均面積。

94. 馮武揚先生回應一名委員就地積比率計算方法的提問時表示，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，該地帶的最高建築物高度訂為 3 層(8.23 米)。「鄉村式發展」地帶並無地積比率的限制，而安老院舍的樓面面積已計入擬議發展的總樓面面積內。

商議部分

95. 一名委員詢問安老院舍或其他政府、機構及社區設施的樓面面積可否豁免計入總樓面面積內。主席回應時表示，一般而言，在制訂圖則的階段如已預計將會提供政府、機構及社區設施，而技術評估又證明闢設這些設施實屬可行，當局則可透過在分區計劃大綱圖的相關土地用途地帶的《註釋》中訂定較高的地積比率／總樓面面積上限，或加入一項地積比率／總樓面面積的豁免條款，以配合闢設有關設施。例如公營房屋發展項目或市區重建項目都會採用這類安排。如有現時這宗個案的類似情況，即土地用途地帶沒有就政府、機構及社區設施加入地積比率／總樓面面積的豁免條款，或並無制訂地積比率限

制，規劃署則會依循屋宇署的做法，決定是否把政府、機構及社區設施的樓面面積計入總樓面面積內。此外，小組委員會備悉申請書已沒有把會所的樓面面積計入總樓面面積內，惟有關做法須在提交建築圖則的階段得到建築事務監督的同意。

96. 一名委員詢問為何會在擬議屋宇發展項目內闢設一間安老院舍。主席回應時簡述申請地點的歷史。申請地點位於擬議的靈山鄉村擴展區內。根據一九八一年推出的鄉村擴展區計劃，政府會收回該處的私人土地，並闢設必要的基礎設施及相關設施，讓原居村民更井然有序地興建小型屋宇。不過，在一九九九年，政府因應小型屋宇政策檢討，決定暫緩執行指定的鄉村擴展區計劃。二零一八年，發展局考慮鄉議局的建議後，同意會「解凍」兩個已暫緩的鄉村擴展區計劃的私人土地。至於靈山鄉村擴展區計劃，發展局已同意就「解凍」私人土地的可能性，與鄉議局作進一步跟進。地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生補充說，申請人提出闢設安老院舍的建議，可能是為了提供規劃增益，滿足當區需要。

97. 副主席及部分委員認為，因應社區人口老化和不斷增加，擬議發展項目連安老院舍有助處理房屋及長者設施短缺的問題。

98. 一名委員詢問可否進一步放寬建築物高度限制，以興建更多房屋，滿足房屋需要。主席回應時表示，申請人建議把建築物高度限制由 3 層放寬至 4 層。要進一步放寬建築物高度限制，就必須進行全面的評估，證明有關發展在技術上可行，以及不會對周邊地區造成負面影響。

99. 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十一月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計及提供車輛通道及泊車設施，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；

- (b) 設計及制訂馬會道／馬適路／掃管埔路交界處及馬適路／天平路交界處的交通措施，以及設計及修訂／重置申請地點外馬適路西行方向的一般停車灣，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交噪音影響評估及落實當中指明的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交及落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交及落實已修訂的排污影響評估報告所提出的污水系統接駁建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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；以及
- (g) 提交及落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

100. 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。

[廖凌康先生此時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/713 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
水尾村第 107 約地段第 1471 號 A 分段及
第 1468 號闢設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/713A 號)

簡介和提問部分

101. 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) 擬闢設臨時動物寄養所，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六份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、水尾村的一名村民和個別人士，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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長從農業的角度而言並不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的滋擾和回應相關政府部門的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准作臨時動物寄養所的 33 宗同類申請，只拒絕了一宗申請。而該唯一一宗被拒絕的申請的情況與目前這宗申請不同。至於接獲

的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 一名委員注意到一些獲批准的同類申請已被撤銷，故對規劃許可附帶條件是否難以履行表示關注。小組委員會備悉，當局一般會根據相關政府部門的意見施加規劃許可附帶條件，並規定申請人須於指定時限內履行，以回應部門的技術要求。此外，有 14 宗申請被撤銷，原因是申請人未能在指明時限內履行關於排水建議及／或消防裝置方面的規劃許可附帶條件。小組委員會亦備悉，有 15 宗同類申請的規劃許可仍然有效，而申請人已經／現正履行規劃許可附帶條件。在被撤銷申請所涉及的用地內，現時並無經營動物寄養所。

104. 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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須於晚上七時至上午九時關在申請地點圍封的動物寄養所內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器、任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

105. 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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/719 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 109 約地段第 554 號 A 分段、
第 555 號 A 分段第 1 小分段、第 1435 號 A 分段
及第 1451 號(部分)關設臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/719A 號)

106. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/725 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 109 約地段第 1376 餘段(部分)
闢設臨時動物寄養所(犬舍及犬隻康樂中心)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/725 號)

108. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/726 擬在劃為「農業」地帶的元朗
錦田北第 109 約地段第 609 號及第 610 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，
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-KTN/726 號)

簡介和提問部分

110. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年，並進行填土工程；
- (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一份來自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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。這宗申請旨在修訂一項於二零二零年獲批准的有效規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/691)。相較先前的規劃許可，申請人建議增加構築物的樓面面積(+54.9 平方米)，以提供更多空間，供訪客更衣，並作貯物用途。至於用地面積、構築物數目、填土／鋪設硬地面的範圍則維持不變。申請人表示，申請地點大約 70% 的範圍將用作耕種。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。鑑於擬議休閒農場的性質，有關申請不大可能會對周邊地區的交通、景觀、環境或排水造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能造成的環境滋擾問題，並回應相關政府部門提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。在同一「農業」地帶內曾有 27 宗擬作臨時休閒農場的同類申請獲得批准。

唯一一宗被拒絕作休閒農場的同類申請的情況與現時這宗申請不同。批准這宗申請與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零二一年八月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/727 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 565 號 A 分段(部分)、第 640 號(部分)、第 796 號(部分)、第 797 號(部分)及第 798 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車零件)，以及作附屬貯物和辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/727 號)

簡介和提問部分

114. 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)，以及作附屬貯物和辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議用途並不完全符合「工業(丁類)」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「工業(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的滋擾和回應相關政府部門的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點先前有一宗作相同用途的申請獲得批准。該申請由同一申請人提交，但申請人並無履行有關提交及落實排水建議和設置消防裝置的規劃許可附帶條件，導致規劃許可於二零二零年被撤銷。就目前這宗申請，申請人已提交排水建議和消防裝置建議而該些建議已獲渠務署總工程師／新界北和消防處處長接納。規劃署建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。小組委員會曾批准五宗在同一「工業(丁類)」地帶經營不同臨時商店及服務行業的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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(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 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/859 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉元崗村第 106 約的政府土地作臨時建造業訓練中心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-KTS/859 號)

118. 秘書報告，申請由建造業議會提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃元山先生 — 為建造業議會可持續建築綠色金融認證計劃工作小組成員；
- 黃天祥博士 — 目前與建造業議會有業務往來；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與建造業議會有業務往來。

119. 小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而黃元山先生尚未到席。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。

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) 為批給作臨時建造業訓練中心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個別人士的公眾意見，就這宗申請提供意見。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，規劃署認為對該項臨時用途可再容忍三年。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。故此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。為處理擬議發展可能會造成的環境滋擾，建議施加適當的規劃許可附帶條件。申請地點先前有五宗由同一申請人提交作相同用途的申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十二月二十三日至二零二三年十二月二十二日止，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、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高噪音活動，例如鑽孔或動土；
- (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；以及
- (f) 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。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/854 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2808 號(部分)、第 2809 號(部分)、第 2810 號(部分)、第 2811 號 A 分段、第 2811 號餘段(部分)、第 2814 號(部分)、第 2815 號(部分)及第 2816 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-PH/854 號)

124. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多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。

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/855 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉粉錦公路亞公田第 111 約
地段第 100 號餘段、第 101 號 A 及 B 分段餘段及
第 101 號 C 分段餘段作臨時露天存放建築材料及
待售汽車用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/855 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料及待售汽車用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。這些意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。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，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 34C。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾或相關政府部門提出的技術要求。申請地點涉及先前九宗獲批准作露天存放用途的申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 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十五日至二零二三年十一月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (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現有的樹木及園景植物；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月十五日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二零年十二月二十七日或之前)設置滅火筒，並提交有效

的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年五月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年八月十五日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年五月十五日或之前)，提交敷設於申請地點出入口下面的現有水管的狀況記錄，而有關記錄必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)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十五日或之前)，落實使現有水管不受影響的緩解措施，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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
- (o) 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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/856 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1685 號(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/856 號)

簡介和提問部分

130. 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) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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個別人士表示反對這宗申請的公眾意見。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。擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。然而，地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。故此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調，擬議停車場是供附近居民及其訪客使用。擬議發展不大可能會對環境、交通和排水造成嚴重影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以處理擬議發展可能會造成的環境滋

擾。在同一「鄉村式發展」地帶內，或橫跨同一「鄉村式發展」地帶和毗連「露天貯物」地帶的範圍內有九宗同類申請獲批准作停車場用途。批准這宗申請與小組委員會就同類申請所作出的先前決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，不得有並未根據《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處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

133. 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31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/857 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、第 1875 號餘段(部分)、第 1876 號及第 1877 號闢設臨時公眾停車場連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/857 號)

134. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/578 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃車及貨車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室、員工飯堂及貯物用途(為期十八個月)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/578 號)

136. 秘書報告，在文件發出後，申請人的代表於二零二零年十一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。小組委員會備悉，申請人要求延期的信件已呈交席上供委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

137. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

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

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

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/252 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村短期租約第 1869 號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/252 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) 臨時露天存放可循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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，該份公眾意見對這宗申請提出關注。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該項臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合相關的規劃意向，但由於申請地點所在的這部分新發展區的推行計劃仍在制訂中，因此就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。此外，申請用途與四周的土地用途並非不相協調，而且申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的規定。雖然對上一宗先前申請所批給的規劃許可，因申請人未有履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已就目前這宗申請提交消防裝置建議，而消防處處長原則上亦不反對這宗申請。因此，建議把規劃許可附帶條件的履行期限定得較短，以密切監察申請人履行有關附帶條件的進度。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，這宗申請或可獲從寬考慮。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理可能產生的環境滋擾問題及相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前曾有七宗涉及同一申請用途的申請獲得批准，因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行燃燒、熔煉、清洗或潔淨可循環再造物料的活動；
- (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，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月六日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年十二月十八日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年五月六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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
- (m) 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)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。」

141. 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34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/253 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶及「住宅(甲類)3」地帶的洪水橋及厦村規劃區第 8 區(部分)及第 10 區(洪水橋第 124 約多個地段和毗連政府土地)的地積比率限制，以作准許的公營房屋發展(專用安置屋邨)用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/253 號)

142. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交，以便進行一項由香港房屋協會(下稱「房協」)發展和管理的公營房屋計

劃。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為房協監事會當然委員； |
| 李國祥醫生 | — 為房協委員； |
| 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； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房協、劉榮廣公司、莫特公司及呂元祥公司有業務往來。 |

143. 由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。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。小組委員會備悉這宗申請由土木工程拓展署提交，以便在稍後階段進行一項由房協負責發展和管理的計劃。小組委員會認為主席和李國祥醫生所涉利益間接，因此同意他們可留在席上，而主席也可以繼續主持會議討論此議項。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的公營房屋發展(洪水橋／厦村新發展區專用安置屋邨)用途；

- (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，城市規劃委員會共收到 11 份公眾意見。當中，十份來自元朗區議員、洪水橋關注組、當區居民及個別人士，表示反對這宗申請；另一份來自公庵路關注組，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，規劃署不反對這宗申請。把地積比率限制略為放寬以作准許的公營房屋發展的建議，符合政府提升公營房屋用地發展密度以增加房屋供應的政策。把申請地點的地積比率略為增加少於 20%，不會對區內特色造成重大改變。根據概念計劃，該建議大致能與周邊地區保持協調。增加地積比率的建議不會在通風和視覺方面造成嚴重的負面影響。申請人已進行多項技術評估，證明在交通、排污、排水、供水和環境方面而言，略為放寬地積比率的限制在技術上可行。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾，以及相關政府部門所提出的技術要求。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。

[在簡介進行期間，黃元山先生到席，簡兆麟先生離席。]

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應一名委員的提問時表示，申請人及相關政府部門可在詳細設計階段處理公眾意見中就交通方面提出的關注和建議(即增加港鐵列車班次及關設新公共運輸交匯處)。

146. 一名委員詢問如果進一步增加地積比率以提供更多住宅單位及政府、機構或社區設施，在技術上是否可行。陳先生解釋，這宗申請旨在把「住宅(甲類)2」地帶及「住宅(甲類)3」地帶住用地積比率略為放寬至 6.5 倍。這地積比率屬政府提升公營房屋用地發展密度以增加房屋供應的政策下的上限。

商議部分

147. 一名委員表示，雖然增加地積比率能增加房屋供應，但由於基建容量方面存在限制，以及進一步增加地積比率可能會造成負面影響，故必須在兩者之間取得平衡。根據技術可行性評估結果，小組委員會大致認為把「住宅(甲類)2」地帶及「住宅(甲類)3」地帶住用地積比率略為放寬至 6.5 倍的建議(「住宅(甲類)2」地帶的非住用地積比率為 0.5 倍)，實屬恰當。一名委員提議在技術可行的情況下進一步增加擬議公營房屋計劃的發展密度。主席建議向申請人及相關政府部門轉達此建議，以供他們在詳細設計階段考慮。小組委員會對此表示同意。

148. 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。為配合這些用地較長的發展時間，這項許可的有效期較長，至二零二六年十一月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及闢設車輛通道、泊車設施、上落客貨車位及路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 落實排水影響評估及排污影響評估中提出的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

149. 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。

[李國祥醫生此時離席。]

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/254 擬在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段闢設臨時物流中心、貨倉及防疫用品生產工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/254 號)

簡介和提問部分

150. 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) 擬闢設的臨時物流中心、貨倉及防疫用品生產工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合有關的規劃意向，但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發展。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。申請地點先前曾有兩宗作露天存放和港口後勤用途的申請獲批准。批給上一宗申請的規劃許可仍然有效，並附設有時限的規劃許可附帶條件，當

中有關提交及／或落實美化環境建議和消防裝置建議的附帶條件尚待履行。申請人就現時這宗申請提交了相關的消防裝置建議，而消防處處長原則上不反對對這宗申請。基於附近有易受影響用途，預料會對環境造成滋擾，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)因而不支持這宗申請。儘管如此，申請地點在過去三年並無涉及環境方面的投訴。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會或可從寬考慮這宗申請。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以回應相關政府部門對環境可能受滋擾所表達的關注和有關的技術規定。申請地點先前曾有兩宗規劃申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點製造原料，以及進行切割、拆件、清洗、修理、熔煉或壓縮活動；
- (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，必須時刻保養申請地點現有的圍欄；

- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月六日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實經核准的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

153. 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]

A/TM-LTY Y/384 在劃為「綠化地帶」的屯門藍地短期租約第 563 號闢設臨時建築機械工場，並作存放零件用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/384C 號)

154. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四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，並就政府部門的意見作出了回應。

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/405 擬在劃為「綠化地帶」的屯門順達街第 124 約地段第 3857 號餘段(部分)及第 3858 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時燒烤場連附屬場地辦公室及收費處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/405 號)

156. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

157. 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/366 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 626 號、第 710 號及第 712 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/366A 號)

158. 小組委員會備悉，載列環境保護署署長新增意見的兩頁替換頁(文件正文第 9 頁及附錄 VI 第 12 頁)，已在會議前分發給各委員。

簡介和提問部分

159. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。這些意見分別由世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。申請人建議將申請地點約 56% 的土地用於農作用途(包括三間溫室和耕地)，另將約 18% 的土地鋪上草皮，供泊車及車輛迴轉之用。餘下的範圍主要會搭建臨時構築物以作附屬用途，包括用來存放農

具，以及用作闢設辦公室、收費處及洗手間。基於以上所述，屬於靜態康樂用途的擬議發展，與「綠化地帶」的規劃意向沒有衝突。擬議發展與四周環境並非完全不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一「綠化地帶」內先前有一宗申請和十宗作休閒農場用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於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。

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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點範圍內進行填土或地盤平整工程；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至上午九時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用廣播系統；
- (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(即在二零二一年五月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年八月六日或之前)，落實經

修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 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(即在二零二一年五月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)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；以及
- (l) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

162. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/367 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1210 號 B 分段第 1 小分段、第 1210 號 B 分段第 2 小分段、第 1210 號 B 分段第 3 小分段、第 1210 號 B 分段第 4 小分段、第 1210 號 B 分段第 5 小分段、第 1210 號 B 分段第 6 小分段、第 1210 號 B 分段第 7 小分段及第 1210 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/367A 號)

163. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應渠務署的意見。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。

[侯智恒博士此時返回席上。]

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-LFS/372 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1620 號(部分)、第 1621 號(部分)、第 1622 號(部分)、第 1623 號(部分)、第 1624 號、第 2698 號、第 2699 號、第 2700 號(部分)、第 2703 號、第 2704 號(部分)、第 2705 號(部分)、第 2706 號、第 2707 號、第 2708 號(部分)、第 2709 號(部分)及第 2710 號
闢設臨時公眾停車場(中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/372 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時公眾停車場(中型貨車)，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，城市規劃委員會共收到 148 份公眾意見，包括 126 份由個別人士及駕駛人士提交的意見，表示支持。另有 22 份公眾意見由一名區議員、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、沙江圍村民及個別人士提交的意見書，表示反對。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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖

然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但向這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「綠化地帶」的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非完全不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為緊接申請地點南鄰曾有一宗擬作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(編號 A/YL-LFS/364)用途的同類規劃申請在二零二零年六月獲城市規劃委員會批准，而且預料擬議發展不會對景觀造成明顯不良影響。擬議發展不大可能會對周邊地區的環境、交通、排水及消防安全造成明顯不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為應付可能會對環境造成的影響和滋擾，建議加入適當的規劃許可附帶條件。鑑於申請地點曾有兩宗作康樂發展連附屬汽車／旅遊巴士停車位的先前申請，以及申請地點南鄰及南面較遠處有兩宗作公眾停車場(私家車／輕型貨車)的同類申請獲給予規劃許可，故批准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，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

166. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午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《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；

- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，以顯示在規劃許可有效期內的任何時間，凡《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)，不得在申請地點停泊／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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年八月六日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年八月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

168. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/615 擬在劃為「康樂」及「鄉村式發展」地帶的元朗馮家圍第 126 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)、第 284 號、第 285 號、第 286 號、第 287 號(部分)、第 320 號(部分)、第 321 號及第 323 號餘段(部分)臨時露天存放未領有牌照新車(只限私家車及貨櫃車拖頭)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/615 號)

169. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/616 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 114 號(部分)、第 115 號餘段(部分)及第 203 號(部分)作臨時露天存放建築材料及機械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-PS/616 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料及機械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 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再予容忍三年。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 和 34C。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾和其他相關政府部門所關注的技術事宜。申請地點涉及先前八宗獲批准作臨時露天存放新車或建築材料及機械，以及臨時停車場用途的申請。批准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，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 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，由二零二零年十二月十七日至二零二三年十二月十六日止，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，只准許《道路交通條例》所界定的輕型和中型貨車進出／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電器，包括電腦零件和電視機；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有界線的圍欄；

- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年三月十七日或之前)，提交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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二一年一月二十八日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年六月十七日或之前)，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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年九月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/506 為批給在劃為「農業」地帶的元朗大棠崇山新村第 118 約地段第 2269 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 2270 號 A 分段(部分)、第 2270 號 B 分段(部分)、第 2271 號(部分)、第 2272 號及第 2273 號(部分)和毗連政府土地作臨時鑢車訓練中心連附屬設施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-TT/506 號)

簡介和提問部分

174. 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) 為批給作臨時鑢車訓練中心連附屬設施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公眾意見。這份意見由一名個別人士提交，就申請提出了建議。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再予容忍三年。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。為回應相關政府部門的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。鑑於申請地點先前曾有七宗作相同用途的申請獲得批准，因此批准這宗申請大致上與

小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 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，由二零二零年十二月十三日至二零二三年十二月十二日止，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八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有鏟車駛進／駛出申請地點；
- (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拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；

- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年三月十三日或之前)，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；
- (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。」

177. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1026 擬在劃為「綠化地帶」的元朗唐人新村
第 121 約地段第 772 號(部分)、
第 810 號餘段(部分)及第 811 號餘段(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-TYST/1026A 號)

簡介和提問部分

178. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。這些意見來自香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士，分別表示反對這宗申請。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，規劃署不反對批給這宗為期三年的臨時規劃許可。申請人建議將申請地點約 66.5% 的土地用於休閒耕種，餘下土地則會在種草後作行人徑和泊車之用 (30.1%)，以及用來興建構築物 (3.4%)。有關建議旨在區內提供靜態康樂場地，並非完全不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為該處多年來一直有人清除植被和進行一些地盤平整工程。不過，擬議發展與周邊地區的景觀特色並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會先前曾批准六宗在該「綠化地帶」／橫跨該「綠化地帶」作同類用途的同類申請，故批准這宗申請大致與小組委員會先前的決定一致。至於收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

179. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應一名委員的提問時表示，倘申請地點的用途在申請獲批准後有所改變，則屬於違例發展。規劃事務監督會針對違例發展採取所需

的執管行動。規劃署會定期巡視涉嫌違例發展，並按緩急先後採取執管行動。

商議部分

180. 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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行填土／挖土工程、地盤平整工程，提供膳食服務，使用揚聲器／音頻放大器／廣播系統，進行燒烤／露營活動，訪客也不得在申請地點留宿；
- (c) 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(即在二零二一年五月六日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

181. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1050 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶、
「住宅(乙類)1」地帶及「政府、機構或
社區」地帶的元朗丹桂村第 124 約
地段第 2611 號 A 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1050 號)

簡介和提問部分

182. 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) 擬關設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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公眾意見。這份意見來自一名個別人士，就這宗申請提出問題。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。雖然擬議發展並非完全符合相關地帶的規劃意向，但有關建議旨在滿足區內居民的康樂需要，而且申請地點並無已知的長遠發展計劃。申請人亦已提出理據，證明丹桂村地區對這類設施確有需要，以及說明擬建構築物需要高樓底和大的樓面空間。

就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。基於建議的性質，擬建的室內康樂中心與區內周邊的用途並非完全不協調，預計有關發展不會對周邊地區的交通、環境和排水造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應公眾的關注和相關政府部門提出的技術要求。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 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，至二零二三年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年八月六日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零二一年八月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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(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(c)、(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。」

185. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1051 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的元朗第 121 約地段第 736 號 C 分段及第 737 號餘段闢設臨時貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1051 號)

簡介和提問部分

186. 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) 闢設臨時貨倉，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公眾意見。這些意見由嘉道理農場暨植物園及一名個別人士提交，表示反對這宗申請／對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 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「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議兩層高的貨倉樓高 12 米，地積比率為 1.88 倍，遠超現時「住宅(丁類)」地帶所規定的六米建築物高度限制及 0.2 倍地積比率限制，超額幅度實在過高。有關建議的性質及規模與「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的預定用途不

相協調，亦與該區饒富鄉郊特色的環境不相協調。總體而言，擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。環境保護署署長反對這宗申請，因為有關建議會帶來重型車輛的車流，對申請地點附近易受影響的住宅用途造成環境滋擾。位於／橫跨同一「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」有六宗作同類用途的同類申請，全部均被小組委員會拒絕，或遭城市規劃委員會經覆核後駁回。拒絕理由主要是因為有關建議不符合相關地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；有關建議可能會對環境／排水／交通／景觀造成負面影響；以及批准申請會立下不良先例，倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。上述考慮因素大致上適用於現時這宗申請，故拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。至於接獲的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

187. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

188. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 建議不符合「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。至於「綠化地帶」的規劃意向，則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，抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 建議不符合關於擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，包括申請書沒有提供任何有力的規劃理據，以證明建議項目合理；擬議貨倉的性質及過大規模與該區的鄉

郊特色(尤其是東面的農地及灌木叢)不相協調；以及申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為在該「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士和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47

其他事項

189. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。