

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年四月十六日下午二時三十分舉行的
第669次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

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

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

黃天祥先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(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

侯智恒博士

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
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
林達良先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排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二零二一年三月二十六日
第 668 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」)
二零二一年三月二十六日第 668 次會議記錄草擬本無須修訂，
獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/13 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》，以修訂古洞南坑頭大布第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段、第 1126 號及第 1127 號餘段(部分)，以及第 94 約地段第 343 號餘段、第 344A 號 1 分段餘段(部分)、第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、第 407 號 A 分段餘段、第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 408 號 A 分段餘段、第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、第 408 號 D 分段第 1 小分段、第 408 號 D 分段餘段及第 408 號餘段和毗連政府土地所在的「綜合發展區」地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/13B 號)

4. 秘書報告，申請地點位於古洞南。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司和彼安托公司有業務往來；

余偉業先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來；以及

李國祥醫生 — 為香港哥爾夫球會會員，該會位於古洞南，在申請地點附近。

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於李國祥醫生所涉利益間接，而余偉業先生及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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月二十三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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。申請人解釋，需要更多時間準備進一步資料及經修訂的總綱發展藍圖，以回應政府部門的意見。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/33 擬在劃為「綠化地帶」的南丫島第 3 約的政府土地
(南丫發電廠東面)闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/33 號)

8. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他目前與渠務署合作進行合約研究項目，以及過往與艾奕康公司有業務往來。

9. 小組委員會備悉侯智恒博士涉及直接利益，但他因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (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兩份公眾意見，分別來自南丫島北段鄉事委員會及香港電燈有限公司，就這宗申請提出意見／表示關注。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並非完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但擬議發展是必要的基礎設施，可為榕樹灣尚未敷設污水設施的七個鄉村地區提供公共污水收集系統，值得作特殊處理。申請人進行選址研究時，已全面顧及技術方面的限制，認為申請地點是最適合進行擬議發展的用地。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 所載的要求，因為擬議發展是必要的，而且沒有其他地點可供選擇。擬議發展與周邊的環境並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展獲離島區議會、南丫島北段鄉事委員會、村代表及區內居民支持。南丫島(近澳仔)有一宗闢設污水泵房的同類申請獲得批准，擬議發展的性質及現時這宗申請的規劃情況，與同類申請相若。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。此外，申請人將會落實緩解措施，以控制可能對南丫發電廠的運作造成的影響，而擬議發展的圍牆亦會安裝照明設備。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 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二零二五年四月十六日止；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：

「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。」

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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/63 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣
檳榔灣第 238 約地段第 158 號 C 分段餘段
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-CWBN/63 號)

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

15. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/316 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌
第 210 約多個地段和毗連政府土地興建屋宇，
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/SK-HC/316C 號)

16. 秘書報告，周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)是申請人的顧問之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與周余石公司有業務往來。

17. 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

18. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲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) 擬興建屋宇，並略為放寬建築物高度限制；
- (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 45 份公眾意見。這些意見分別來自西貢鄉事委員會、西貢區議會議員、一名西貢分區委員會委員、蠔涌村村代表、村民及居民、匡湖居業主立案法團，以及個別人士，當中包括兩份表示支持的意見及 43 份對這宗申請提出關注／反對的意見。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。擬議發展符合「住宅(戊

類)」地帶的的規劃意向，亦與周邊環境(主要為低層的鄉村發展)互相協調。主要發展參數與先前獲批的計劃(編號 A/SK-HC/217)大致相同。與先前獲批的計劃相比，現時這個計劃的擬議絕對建築物高度有所增加(由 9 米增至 10.8 米)，但以主水平基準計算的最高建築物高度則有所下降(由主水平基準上 18.8 米降至主水平基準上 16.8 米)。增加擬議絕對建築物高度是為了可增加樓底高度，這做法並非不合理，預料不會對附近地方的景觀特色造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少任何可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士在規劃署進行簡介期間到席。]

19. 一些委員提出下列問題：

- (a) 西貢公路現時的交通情況及西貢公路改善工程的進度如何；
- (b) 擬議樓底高度增加多少；另外，為何現時這個計劃的絕對建築物高度有所增加，但以主水平基準計算的建築物高度卻有所減少；以及
- (c) 開敞式停車間和下沈式花園是否有遮蓋。

20. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 西貢公路改善工程第一期(包括毗鄰申請地點的路段)已大致竣工，而運輸署署長對這宗申請沒有負面意見；
- (b) 與先前獲批的計劃相比，現時這個計劃的開敞式停車間的樓底高度由約 2.8 米增至 3.6 米，在地下一層的樓底高度由約 3.2 米增至 4 米，而一樓的樓底

高度由約 3 米增至 3.2 米。以主水平基準計算，現時這個計劃的建築物高度有所減少，因為在先前獲批的計劃中，地盤平整工程的水平為主水平基準上 7.46 米至主水平基準上 9.8 米，而在現時這個計劃中，地盤平整工程的水平則減至主水平基準上約 6 米；以及

- (c) 位於每間屋宇下層的開敞式停車間均有遮蓋，而位於擬議發展項目中央部分的下沈式花園(如文件繪圖 A-1 所示)則為露天。

商議部分

21. 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。規劃許可的有效期至二零二五年四月十六日止。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) 為擬議發展設計並提供通道安排、泊車位、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，由申請人自費就毗鄰申請地點的鹿祥路提交並落實道路改善建議，以及提交並落實鹿祥路與西貢公路交界處的改善建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，設置交通標誌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 在申請地點進行發展前，根據現行指引提交土地污染評估，並落實評估所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交有關申請地點附近的高壓煤氣管的定量風險評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提交有關申請地點附近的石油氣裝置的定量風險評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

22. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/325 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 481 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/SK-HC/325 號)

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/262 在顯示為「道路」的地方的
西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)
普通道地下 10A 及 10B 號舖前方的空地
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/262 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲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) 經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩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 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向，但由於有關用途屬臨時性質，故不會妨礙落實顯示為「道路」的地方的長遠規劃意向。申請的用途與周邊的用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有五宗

作相同用途的申請獲得批准。上一宗獲批准的申請（編號 A/SK-PK/248）被撤銷規劃許可，是因為申請人未有在規定時限內履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。申請人曾就上一宗申請提交消防裝置的相關文件，但未能在履行規劃許可附帶條件的期限內妥善處理仍未解決的問題。申請地點附近有一些同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

26. 一些委員提出以下問題：

- (a) 對上一宗獲批准的申請被撤銷規劃許可的理由為何；
- (b) 申請地點前方現有的圍欄是否依法豎設，並構成現行計劃的一部分；
- (c) 會否建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件的進度；以及
- (d) 西貢公路改善工程第二期（下稱「第二期工程」）項目目前的狀況如何。

27. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 上一宗獲批准的申請被撤銷，原因是申請人並無履行有關設置消防裝置的有時限規劃許可附帶條件。上一宗獲批准的申請獲批給規劃許可後，申請人已提交消防裝置建議，但未能在指定時限內澄清建議書上一些資料，以履行規劃許可附帶條件。就目前這宗申請而言，消防處處長所要求的資料載列於文件第 8.1.7(b) 段；
- (b) 申請地點前方的現有圍欄位於私人地段的範圍內，但有關申請並無顯示該些圍欄；

- (c) 目前這宗申請是一宗新的申請。建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人在六個月內提交消防裝置建議，以及在九個月內設置消防裝置；以及
- (d) 第二期工程項目在二零二零年一月刊憲。路政署正在處理所收到的公眾反對意見。

商議部分

28. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生表示，有關部門正在處理第二期工程項目在刊憲後所收到的公眾反對意見，並已修訂第二期工程項目的走線。該項目獲得批准進行後，當局會聘請顧問為該項目進行詳細設計。預期為期約四年的建造工程會於詳細設計完成及取得立法會撥款之後展開。委員亦備悉申請地點位於第二期工程項目的範圍以外。

29. 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，至二零二四年四月十六日止，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，不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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 (b) 或 (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。」

30. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/69 擬在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢大網仔第 252 約地段第 65 號、第 96 號及第 98 號餘段和毗連政府土地興建屋宇，以及進行相關的填土和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/69A 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲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) 擬興建屋宇，以及進行相關的填土和挖土工程；
- (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九份公眾意見。這些意見分別由香港觀鳥會、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、一名西貢區議員、大網仔居民代表和兩名個別人士提交，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地

帶」的規劃意向，而申請書內沒有提出特殊的情況或有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向。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，因為批准這宗申請會對在該「綠化地帶」內的植被地區提出的其他同類申請產生鼓勵作用，累積影響所及，會導致周邊地區的整體景觀質素下降。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及未能確定擬議排水道對景觀資源及天然河道造成的潛在不良影響，亦沒有理據支持讓政府土地成為僅供擬議發展使用的通道。批准這宗申請，會為侵佔「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[簡兆麟先生及黃天祥博士在規劃署進行簡介期間到席。]

32. 一名委員詢問在申請地點東面及西面的用地為何劃為「住宅(丙類)」地帶或「鄉村式發展」地帶。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應說，在發展審批地區圖及隨後的分區計劃大綱圖把東面的用地劃為「住宅(丙類)」地帶，旨在反映當時已規劃的用途，而把西面的用地劃為「鄉村式發展」地帶，則旨在反映擬備首份分區計劃大綱圖時已存在的發展。

33. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應一名委員的詢問時表示，現時這宗申請原擬興建一幢屋宇，並非新界豁免管制屋宇。關女士借助文件的圖 A-2 指出「綠化地帶」的界線，以及申請地點的小部分範圍位於「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方。

商議部分

34. 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。根據一般推定，此地帶

不宜進行發展。申請人並無在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議用途不符合「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，因為沒有特殊的情況以支持批准這宗申請，而且擬議發展會影響該區現有的天然景觀；
- (c) 批准這宗申請，會為侵佔現有「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。倘此等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的景觀特色造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生此時獲邀到席上。]

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/688B 號)

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十二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。自上次延期之後，申請人提交了進一步資料回

應運輸署的關注，更詳細闡述擬議發展的意向、區內交通運輸現況的背景，以及在申請地點附近的現有泊車處。

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

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

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四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水質風險評估報告，以回應水務署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已因應政府部門的意見提交進一步資料作出回應。

38. 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12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/49 擬在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第 84 約地段第 629 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/49A 號)

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應運輸署和漁農自然護理署的意見。

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

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/659 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為
「道路」的地方的坪輦坪輦路第 76 約
地段第 2073 號餘段(部分)和毗連政府土地
經營臨時批發行業，並闢設附屬貨倉(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/659 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助投影片向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業，並闢設附屬貨倉，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，其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，而另一份則來自秀境臺業主委員會，表示反對這宗申請。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。雖然擬議用途並不符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但有關用途僅屬臨時性質，故不會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊用途並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減低可能造成的環境滋擾及處理相關政府部門所提出的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。在同一分區計劃大綱圖上另一個「露天貯物」地帶內，有一宗同類申請(編號 A/NE-TKL/634)獲得批准。現時這宗申請的規劃情況，與獲批准申請的規劃情況相似。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年四月十六日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目14

第16條申請

[公開會議]

A/YL-SK/302 擬在劃為「農業」地帶的
元朗石崗第112約地段第363號A分段
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-SK/302號)

45. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年四月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/721 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 110 約地段第 207 號 B 分段(部分)及
第 207 號餘段(部分)
關設臨時動物寄養所(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/721B 號)

簡介和提問部分

47. 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) 擬關設臨時動物寄養所(犬舍)，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兩份公眾意見，這些意見分別來自八鄉大江埔村村公所及創建香港，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。申請用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。不過，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。擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少擬議發展可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點先前有一宗由同一申請人提交作同類用途的規劃許可申請獲得批准，而同一個「農業」地帶內則有 41 宗同類申請獲得批准，故批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。雖然上一宗申請因申請人未有履行有關落實美化環境及排水建議的規劃許可附帶條件，以致規劃許可於 2019 年被撤銷，但申請人已經提交美化環境及排水建議，故相關政府部門並不反對這宗申請，而且現時這宗申請可予以從寬考慮。規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察有關附帶條件的履行進度。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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，至二零二四年四月十六日止，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，所有動物須關在申請地點的密封構築物內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統或吹哨子；

- (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(即在二零二一年十月十六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年七月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月十六日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年十月十六日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

(m) 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。」

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/755

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉
第 107 約多個地段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/755 號)

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十二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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

52. 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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/756 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 109 約地段第 1025 號餘段
關設臨時動物寄養所(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/756 號)

簡介和提問部分

53. 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) 擬關設臨時動物寄養所，為期三年，並進行填土工程；
- (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六份反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、區內居民和一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具復耕潛力，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，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。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。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，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。自

二零零五年起，在同一「農業」地帶內曾有 42 宗關設臨時動物寄養所及七宗涉及填土工程的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

54. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬進行的填土工程會否影響有關土地的復耕潛力；以及
- (b) 動物寄養所的營運由哪個政府部門負責監察，以及區內的動物寄養所申請數目是否如公眾意見所述與市場情況不成比例。

55. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示，申請地點會先填土，然後鋪築混凝土地面。申請人會在規劃許可的有效期屆滿後，清除混凝土地面物料，並確保會鋪上土壤，把申請地點恢復原狀，以便適合作耕種用途。建議加入一項規劃許可附帶條件，以便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；以及
- (b) 商業動物寄養所的經營者必須向漁農自然護理署申請動物寄養所牌照。有關牌照須每年續期。在錦田北分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內，共有 43 宗有關關設動物寄養所的規劃申請(包括一宗被拒絕的申請)，涉及 30 個申請地點。當中，只有 21 宗申請的規劃許可仍然有效，因為部分規劃許可的限期已經屆滿或批給的許可已經撤銷。規劃署亦知悉現時大部分仍有有效規劃許可的地點並非用作動物寄養所用途或有關的動物寄養所尚未開始營運。

商議部分

56. 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，至二零二四年四月十六日止，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，不得於下午六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，所有動物於下午六時至上午九時必須時刻關在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、手提揚聲器和任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (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(即在二零二一年十月十六日或之前)，沿申請地點邊界設置一堵高2.5 米的實心金屬牆，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(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻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(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

57. 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18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/880 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田石崗機場路第106約地段第688號B分段臨時露天存放汽車及汽車零件，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/880號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件，並闢設附屬辦公室，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。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但現時申請地點並無已知的長遠發展計劃，而且就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於第 2 類地區，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的環境滋擾和回應相關政府部門的技術要求。申請地點曾有七宗擬作露天貯物用途的先前申請獲得批准。上一宗作相同用途的申請是由現時這宗申請的同一申請人提交，由於申請人沒有履行有關落實排水建議的規劃許可附帶條件，導致該宗申請的規劃許可可在二零二一年被撤銷。縱使如此，相關政府部門對現時這宗申請及申請人所提交的建議不表反對，所以這宗申請或可予以從寬考慮。建議批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進

度。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二四年四月十六日止，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，不得於星期六上午九時至上午十時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，必須時刻妥為護理申請地點的所有現有樹木；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年五月二十八日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

61. 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19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/881 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 564 號、第 565 號(部分)及第 618 號 C 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬工場，以及露天存放汽車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/881 號)

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月八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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

63. 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。

議程項目20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/882 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 504 號餘段(部分)、第 512 號 A 至 B 分段(部分)、第 513 號(部分)、第 514 號及第 529 號和毗連政府土地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-KTS/882 號)

簡介和提問部分

64. 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(犬舍及犬隻康樂中心)，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四份公眾意見。這些意見分別來自一名馬鞍崗村居民代表、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士。在這些意見中，其中一份旨在提供意見，而其餘三份則表示反對這宗申請。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。雖然擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而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。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。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，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。在同一「農業」地帶內曾有兩宗同類申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

65. 一名委員詢問，小組委員會拒絕先前作臨時露天貯物用途的申請，理由為何；以及先前的申請與現時這宗申請在規劃情況方面有何不同。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃

楚娃女士在回應時表示，先前作臨時露天存放建築機械、物料、設備和貨櫃，以及附屬辦公室用途的申請（編號 A/YL-KTS/853）被拒絕，主要原因是該宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且，該宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引——擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請（下稱「規劃指引編號 13F」）的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可。一般而言，露天存放建築機械和物料比其他種類的用途所造成的環境滋擾更為嚴重，而規劃指引編號 13F 適用於擬作露天貯物用途的規劃申請。動物寄養所屬於「農業」地帶的《註釋》中的第二欄。每宗申請會按其個別規劃優點予以考慮。

66. 有公眾意見表示反對這宗申請，理由是申請地點會繼續用作露天貯物用途而非申請用途。就此，同一名委員問及，當局有否關於已獲批作動物寄養所但隨後改作露天貯物用途的申請地點數目資料。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應時表示現時手上沒有此等資料，但規劃署中央執行管制及檢控組負責就任何違例發展（包括在劃為「農業」地帶的土地上的非法露天貯物用途）採取規劃執管和檢控行動。此外，亦建議在文件附錄 V 加入指引性質的條款，訂明規劃許可是批給作申請的發展／申請用途，當局不會容忍現時在申請地點進行但申請沒有涵蓋的任何其他發展／用途。

商議部分

67. 一名委員對這宗申請不表反對，但對公眾意見所提出的關注深有同感，認為申請地點或會繼續用作露天貯物用途而非申請用途，以及規劃署應對違例發展（即不符合規劃許可已批准的用途）加強執管行動。

68. 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，至二零二四年四月十六日止，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，所有動物須時刻關在申請地點的密封構築物內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器、任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (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(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (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

- (1) 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。」

69. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/872 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
上輦村第 111 約地段第 761 號(部分)
闢設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/872A 號)

簡介和提問部分

70. 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，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兩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 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請

地點沒有獲批或現正處理中的小型屋宇申請，而且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。擬議用途與周邊的土地用途並非不協調，況且擬議的私人停車場是供區內村民使用。除了環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的住宅用途，而擬議用途涉及重型車輛，預料會對環境造成滋擾。建議只闢設一個旅遊車重型車輛泊車位，為區內一名任職旅遊車司機，但身體有殘疾的村民提供方便，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。在同一「鄉村式發展」地帶內有 10 宗作臨時停車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的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年四月十六日止，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) 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》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/877 為批給在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的八鄉第 111 約地段第 1863 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時有蓋停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/877 號)

74. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時有蓋停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，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。主要的意見載於文件第 11 段。

75. 小組委員會備悉，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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。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，並回應相關政府部門所提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

76. 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，由二零二一年五月五日至二零二四年五月四日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 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，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須使現有已安裝的消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)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。」

77. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/412 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2688 號餘段(部分)、第 2729 號(部分)及第 2730 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停泊場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/412 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停泊場，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一份公眾意見。該份意見來自一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，與四周的土地用途亦互相協調。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 類地區內，而相關政府部門對這宗申請大致上不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而且預料申請用途會對環境造成滋擾。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少申請用途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。申請地點涉及先前六宗獲批准作相同用途的申請，而在同一「露天貯物」地帶內，有 32 宗作臨時港口後勤用途的同類申請曾獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 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，至二零二四年四月十六日止，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，不得於星期一至六晚上七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切割、拆卸、熔煉、清洗、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現

時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (h) 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。」

81. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/413 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2757 號餘段(部分)、第 2758 號餘段(部分)、第 2759 號(部分)、第 2760 號、第 2761 號 A 分段(部分)、第 2761 號餘段(部分)及第 2762 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/413 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)，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。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途是在露天地方作存放車輛用途，大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而且與周邊的土地用途互相協調。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 類地區內，而相關政府部門大致對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而且預計擬議用途會對環境造成滋擾。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。在申請地點先前曾有七宗作同類／相同用途的申請獲得批准。雖然上一宗申請因未有履行有關落實排水建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，相關政府部門在考慮已提交的建議後不反對這宗申請，現時這宗申請可獲從寬考慮。建議施加較短的履行期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年四月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、修理及工場活動，包括貨櫃修理和修車；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上七時至上午八時在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (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(即在二零二一年七月十六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年十月十六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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。」

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/415 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 2448 號(部分)、第 2455 號(部分)及第 2459 號(部分)關設臨時公眾停車場(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/YL-NTM/415 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，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。雖然申請用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內需求，並為區內居民提供服務。申請地點沒有已知的長遠發展。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面

意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。在申請地點先前曾有兩宗作相同用途的申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 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，至二零二四年四月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 噸的輕型貨車停泊在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月十六日或之前)提交申請地點的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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項，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(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/416 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號及第 829 號及第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及第 397 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)、汽車修車工場、露天存放建築材料及附屬辦公室用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/416 號)

90. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)、汽車修車工場、露天存放建築材料及附屬辦公室用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，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。主要的意見載於文件第 11 段。

91. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。除了環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而且預料申請用途會對環境造成滋擾。不過，當局在過去三年沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

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，由二零二一年五月五日至二零二四年五月四日止，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，不得於星期一至六晚上十一時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (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下午六時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放水泥、沙粒、化學品及危險品；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年八月五日或之前)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(即在二零二一年六月十六日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置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(即在二零二一年十一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年二月五日或之前)，落實消

防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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，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
- (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。」

93. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/417 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 343 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/417 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，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(便利店)，為期五年；
- (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 34 份公眾意見。這些意見來自攸潭美村委及個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點現時尚未有已知的長遠發展，而且就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能造成的環境滋擾問題，建議施加適當的規劃許可附帶條件。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用，而申請人須另行與相關土地擁有人解決土地擁有權問題。

95. 一名委員詢問公眾意見內提出的土地擁有權問題，以及附近發展項目的資料。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士回應時表示，雖然申請人並非申請地點現時的土地擁有人，但申請人已完全符合城市規劃委員會規劃指引編號 31A 有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。為落實擬議用途，申請人須就土地擁有權問題另行與土地擁有人聯絡。在申請地點同一「康樂」地帶內以南有一已獲准的現有私營度假營，而申請地點以東則有一些民居。

商議部分

96. 一名委員表示，在當區經營擬議的便利店似乎並非良好的商業方案。他認為規劃事務監督應監察申請地點日後的用途，以確保符合規劃許可所准許的用途。

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年四月十六日止，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(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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。」

98. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/585 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 219 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理及旅遊服務)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/585 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理及旅遊服務)，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一份公眾意見。這份意見來自一名個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。擬議用途並非不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為有關用途可為區內居民提供地產代理及旅遊服務。由於申請地點沒有已獲准或正在處理的小型屋宇申請，就這宗申請批予為期三年的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。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許

可附帶條件，以盡量減少申請用途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。在同一「鄉村式發展」地帶內曾有六宗涉及臨時商店及服務行業用途的同類申請獲得批准，故批准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，至二零二四年四月十六日止，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，不得於星期一至星期六晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點作餐飲服務、貨倉或露天貯物用途；
- (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(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實

車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (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)、(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。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士及黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 29

[公開會議]

擬修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/21 號)

103. 秘書報告，擬議修訂項目涉及屏山多幅用地，包括兩幅將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋用地。土木工程拓展署已就該些發展項目進行工程可行性研究(下稱「研究」)。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是參與該研究的顧問公司。下列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； |
| 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，而過往曾與艾奕康公司有業務往來； |

- 郭烈東先生 — 他任職的機構在房委會協助下成立社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款；以及
- 余偉業先生 — 其公司在屏山的一個發展項目已安排提交小組委員會審議。

104. 小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，由於建議的修訂(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。由於余偉業先生所涉利益間接，而張國傑先生並無參與有關研究，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

105. 下列的政府代表及顧問公司的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員；
- 李佳足女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西；

土木工程拓展署

- 薛鳳聲先生 — 總工程師／房屋工程 3；
- 陳敏盈女士 — 高級工程師 2／房屋工程 3；
- 梁淑芳女士 — 高級工程師 1／房屋工程 2；

顧問公司

- 李偉鴻先生 — 艾奕康公司

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂項目，要點如下：

背景

- (a) 二零一一年，規劃署透過檢討「綠化地帶」用地作房屋發展，在橫洲物色到一幅土地。政府決定分階段進行公營房屋發展，並於二零一四年展示就橫洲第一期公營房屋發展而對屏山分區計劃大綱圖作出的修訂，而這次修訂的項目 A 是關於橫洲其餘公營房屋發展；
- (b) 位於屏山北近天慈路的另一幅用地是規劃署和其他相關政府部門為配合《二零一五年施政報告》公布的十年房屋供應目標的政策目標而一起物色的用地。項目 B 是關於屏山北的擬議公營房屋發展，而項目 C 是關於配套基礎設施(包括污水泵站、抽洪站和蓄洪池)；

建議就分區計劃大綱圖所顯示的事項、《註釋》和《說明書》作出的修訂

- (c) 項目 A：把位於橫洲福喜街以西的地方(約 12.09 公頃)由「綠化地帶」及「露天貯物」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以作橫洲其餘公營房屋發展，並將有關地帶的最高地積比率訂為 6.5 倍，最高建築物高度則訂為主水平基準上 135 米；
- (d) 項目 B：把位於天慈路對面天水圍新市鎮以東的地方(約 9.23 公頃)由「康樂」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以作屏山北公營房屋發展，並將有關地帶的最高地積比率訂為 6.7 倍，最高建築物高度則訂為主水平基準上 160 米；
- (e) 項目 C：把位於蝦尾新村以北的地方(約 0.5 公頃)由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (f) 因應擬議修訂而對《註釋》和《說明書》作出相應修訂。建議就「住宅(甲類)5」地帶和「住宅(甲類)6」地帶加入條款，因應政府規定闢設的公眾停

車場、公共交通設施及政府、機構及社區設施，其所佔樓面空間可免計入地積比率。此外，多個地帶的《註釋》亦會因應城規會最新公布的《法定圖則註釋總表》作出修訂；

技術評估

- (g) 土木工程拓展署進行的研究已就兩個擬議公營房屋發展項目在交通、環境、供水、排水、排污、景觀、視覺、通風和其他方面作出技術評估。研究的結論是，擬議發展沒有無法克服的技術問題；

政府部門的意見

- (h) 相關政府決策局和部門對分區計劃大綱圖的擬議修訂不表反對或沒有負面意見；

諮詢

- (i) 二零二一年三月十七日，當局就擬議修訂諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會。該委員會的委員對擬議發展有保留，主要是由於他們關注到補償和安置問題、對道路網絡的交通影響，以及公共交通設施、單車徑、街市、零售設施和社會福利設施的供應情況；以及
- (j) 二零二一年四月九日，當局就擬議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會。該委員會強烈反對擬議公營房屋發展，並主要關注到補償和安置問題、區內就業情況、人口過多、對道路網絡的交通影響，以及風水方面的事宜。該委員會反建議發展豐樂園作公營房屋發展。

107. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提出問題。

108. 主席、副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 兩個公營房屋發展項目的擬議地積比率和建築物高度有所不同的理由為何，以及該等項目與四周是否互相協調；
- (b) 元朗工業邨內的煙囪對橫洲其餘公營房屋發展可能造成的環境影響為何；
- (c) 如何回應元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會和屏山鄉鄉事委員會就該等發展項目對道路網的交通影響和擬議交通改善措施的關注；
- (d) 該兩個擬議公營房屋發展項目會如何提供泊車設施及上落客貨設施，以及如何接駁公共運輸服務；
- (e) 如何回應屏山鄉鄉事委員會對區內就業問題的關注；以及
- (f) 在屏山北用地按推斷找出的懷疑存在斷層及其可能對土力造成的影響為何。

109. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生、土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3 薛鳳聲先生及土木工程拓展署高級工程師 1／房屋工程 2 梁淑芳女士作出回應，要點如下：

- (a) 有關擬議的最高地積比率的問題，橫洲其餘公營房屋發展的住用地積比率和非住用地積比率分別定為 6.0 倍和 0.5 倍，而屏山北發展的住用地積比率和非住用地積比率分別定為 6.5 倍和 0.2 倍。當局在二零一七年展開橫洲其餘公營房屋發展研究時，公營房屋發展項目普遍採用的最高住用地積比率為 6.0 倍。政府在二零一八年年底公布提升公營房屋用地發展密度的政策措施後，屏山北用地採用了 6.5 倍的住用地積比率作為技術評估的基礎。然而，在二零一八年年底，橫洲其餘公營房屋發展的研究已經進行得如火如荼，因此當局沒有調整其 6.0 倍的住用地積比率。兩個公營房屋發展項目的擬議發展密度與其周邊發展(即元朗市鎮、橫洲第一期公營房屋發展、天水圍新市鎮和朗屏邨)約 5 至 6

倍的住用地積比率互相協調。有關研究所得的結論亦指出，擬議公營房屋發展項目沒有無法克服的技術問題；

- (b) 根據《香港規劃標準與準則》，工業用煙囪與高樓大廈之間建議闢設 200 米的間隔距離。雖然在橫洲其餘公營房屋發展用地 200 米範圍內現時建有一座煙囪，但當局會採用合適的布局設計，使日後發展中所有易受影響設施與現有煙囪相距至少 200 米。根據初步環境評審，該煙囪不會對橫洲其餘公營房屋發展中的易受影響設施造成空氣質素方面的負面影響；
- (c) 當局已進行初步交通及運輸影響評估，以評估擬議公營房屋發展項目在交通及運輸方面所帶來的影響。交通及運輸影響評估顯示，部分現有路口／連接道路的行車量，將會高於其容車量。建議為這些重要路口／連接道路進行道路改善工程，包括進行道路擴闊工程、把有關路口由現有的優先通行路口改為燈號控制路口，以及進行路口改善工程(包括天華路／天慈路的路口)。倘實施相關的改善措施，從交通的角度而言，擬議公營房屋發展項目屬可以接受；
- (d) 交通及運輸影響評估建議，該兩個發展項目應根據《香港規劃標準與準則》的規定和運輸署的要求，提供泊車設施及上落客貨設施，並假設橫洲其餘公營房屋發展的發展計劃會提供公眾停車場，但實際的供應情況則會視乎有關政府部門在詳細設計階段的進一步評估及意見而定。該兩個公營房屋發展項目與最近的西鐵／輕鐵站相距約 10 至 15 分鐘步程，而該兩個項目已建議闢設公共運輸交匯處，以便為日後的居民提供更佳的公共運輸服務；
- (e) 擬議公營房屋發展項目中的商業用途、社會福利設施和產業管理範疇會提供一些就業機會。此外，元朗和新界西北各個新發展區／具潛力的發展區亦會提供區內就業機會，包括洪水橋／厦村新發展區(約

150 000 個職位)、新田／落馬洲發展樞紐(約 64 000 個職位)和元朗南發展區(約 13 600 個職位); 以及

- (f) 根據現有資料，如文件圖 7 所示，在屏山北用地有按推斷找出的懷疑存在斷層。然而，有關發展不會對土力造成無法克服的影響。在現時的初步規劃階段，當局假設較低的樓宇座落於該按推斷找出的懷疑存在斷層範圍。當局會進行進一步的土地勘測工程，以核實發展項目在土力方面的限制。

110. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 II 的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/18A》(展示時重新編號為 S/YL-PS/19)所示的各項擬對《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》作出的修訂，以及載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/18A》(展示時重新編號為 S/YL-PS/19)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

111. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[袁家達先生於此時離席。]

[主席多謝政府部門的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目30

[公開會議]

擬修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/21 號)

112. 秘書報告，擬議修訂涉及一幅位於天水圍的用地，供香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋發展。土木工程拓展署進行的工程可行性研究(下稱「研究」)表示支持有關的發展，而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。下列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)) | — | 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； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 黃天祥先生 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 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； |
| 郭烈東先生 | — | 他任職的機構在房委會協助下設立了社區服務隊(包括一個設於天晴邨的服務單位)，並曾公開向房委會申請撥款；以及 |
| 余偉業先生 | — | 其公司在屏山(天水圍南鄰)的一個發展項目已安排提交小組委員會審議。 |

113. 小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，由於擬議修訂(包括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，委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案。由於余偉業先生所涉的利益間接，而張國傑先生並無參與有關的研究，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

114. 下列的政府代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

李佳足女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

土木工程拓展署

陳全龍先生 — 高級工程師 2／房屋工程 2

顧問

勞智行先生 — 賓尼斯工程顧問有限公司[前為博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)]

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂，要點如下：

背景

- (a) 位於天華路的用地是規劃署及其他相關政府部門為配合《二零一五年施政報告》公布的十年房屋供應政策目標而一起物色的用地。在該用地上的擬議公營房屋發展會分兩期進行。第一期發展主要位於天水圍分區計劃大綱核准圖的覆蓋範圍，第二期發展

則主要位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖的覆蓋範圍；

建議就分區計劃大綱圖、《註釋》及《說明書》所顯示的事項作出的修訂

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖

- (b) 修訂項目 A：把位於天華路及民德路交界附近的地方(約 2.82 公頃)由「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作第二期公營房屋發展，並將有關地帶的最高地積比率訂為 6.9 倍，最高建築物高度則訂為主水平基準上 165 米；

天水圍分區計劃大綱圖

- (c) 修訂項目 A：把位於天華路及天影路交界附近的地方(約 1.13 公頃)由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作第一期公營房屋發展，並將有關地帶的最高地積比率訂為 6.9 倍，最高建築物高度則訂為主水平基準上 165 米；
- (d) 修訂項目 B：把位於天水圍新市鎮中心天榮路及天恩路交界的地方由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以反映於二零一零年落成的現有私人住宅發展項目栢慧豪園；
- (e) 修訂項目 C1 及 C2：把位於天業路以北的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把位於天業路以南的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映天業路現時的走線；
- (f) 因應建議的修訂，相應修訂《註釋》及《說明書》。建議就「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)1」地帶加入條款，因應政府規定闢設的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構及社區設施，其所佔樓面空間可免計入地積比率。此外，多個地帶

的《註釋》亦會因應城規會最新公布的《法定圖則註釋總表》作出修訂；

技術評估

- (g) 土木工程拓展署進行的研究已就擬議公營房屋發展在交通、環境、供水、排水、排污、景觀、視覺、通風和其他方面作出技術評估。研究的結論是，擬議發展沒有無法克服的技術問題；

部門意見

- (h) 相關的政府決策局及部門對擬就分區計劃大綱圖作出的修訂不表反對或沒有負面意見；

諮詢

- (i) 二零二一年三月十七日，當局就建議修訂諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會。該委員會的委員對擬議發展有保留，主要是因為他們關注到補償及安置問題、對道路網絡的交通影響，以及公共交通設施、單車徑、街市、零售設施及社福設施的設置情況；以及
- (j) 二零二一年四月九日，當局就建議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會。該鄉事委員會強烈反對擬議的公營房屋發展，並主要就風水、失去舉行宗教活動的地方、與沙江圍村的土地用途是否協調、通風及道路網絡的交通影響等事宜表示關注。該鄉事委員會反建議發展豐樂園一帶以供興建公營房屋。

116. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

117. 主席、副主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 擬在天華路／屏廈路／流浮山道進行的路口改善工程詳情；

- (b) 屏山鄉鄉事委員會有關發展豐樂圍一帶供興建公營房屋的反建議，其可行性如何；
- (c) 擬議的公營房屋發展，其發展密度是否已達區內公營房屋發展的上限，與周邊的環境又是否協調；
- (d) 建議在天華路用地西南部闢設迴旋處的理據為何；
- (e) 會否一如《二零二零年施政報告》所述，在擬議的公營房屋發展提供 5% 總樓面面積作社福設施用途；以及
- (f) 屏山鄉鄉事委員會對失去舉行宗教活動的地方有何關注。

118. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 初步交通及運輸影響評估顯示，除天華路／屏廈路／流浮山道交界的路口外，所有主要路口／連接道路均在容車量範圍之內運作。建議的改善工程主要包括：把該路口由優先通行路口改為迴旋處，並擴闊一段天華路；
- (b) 豐樂圍這個地方位於后海灣濕地自然保育區，在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上被劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，主要為一些私人擁有的魚塘。小組委員會曾批准一宗涉及在豐樂圍大部分地方進行低密度住宅發展的第 16 條申請，但有關個案現時正受到司法覆核。豐樂圍的規劃意向，是保留位於該處的魚塘，並容許在沒有魚塘的地方進行極低密度的住宅發展。基於豐樂圍這個地方的環境和規劃意向，當局認為不適宜進行高密度公營房屋發展；
- (c) 擬在天華路進行的公營房屋發展，其發展密度與屏山北的擬議公營房屋發展的發展密度相若，兩者的住用地積比率俱為 6.5 倍。天華路發展項目的非住

用地積比率為 0.4 倍，較屏山北略高，原因是需要在相對細小的地盤內提供零售設施和作幼稚園用途。天華路發展項目的擬議總地積比率為 6.9 倍，建築物高度為主水平基準上 165 米，與南鄰的洪水橋／厦村新發展區內的發展(例如一幅最高地積比率為 5.5 倍和最高建築物高度為主水平基準上 140 米的「住宅(甲類)3」用地)及毗鄰的天水圍新市鎮內的發展(例如現時的地積比率約為 5.1 倍和建築物高度約為主水平基準上 160 米的栢慧豪園，以及現時的地積比率約為 6.1 倍和建築物高度約為主水平基準上 120 米的天華邨)互相協調。此外，每個地盤均有不同的地盤環境和限制。天水圍新市鎮甚至有現有發展項目地積比率約達 7 倍的例子，而洪水橋／厦村新發展區亦有擬議發展項目最高建築物高度達主水平基準上 200 米的例子。研究的結論亦顯示，擬議的公營房屋發展沒有無法克服的技術問題；

- (d) 為了讓車輛可以駛往位於天華路公營房屋用地西南部的非住用樓宇，當局建議闢設一個迴旋處，讓車輛可經由現時的民德路駛入天華路。相關的政府部門會在詳細設計階段就擬議的非住用樓宇和迴旋處再作評估和提供意見；
- (e) 根據《二零二零年施政報告》，房委會將會聯同發展局一起進行研究，以便在日後的公營房屋計劃中盡可能額外供應約 5% 總樓面面積作社福設施用途。建議在分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶／「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》草稿內加入一項備註，因應政府規定闢設的政府、機構及社區設施，其所佔的樓面空間可免計入地積比率。土木工程拓展署與房屋署進行的初步評估認為，倘擬議的最高建築物高度達到主水平基準上 165 米，便可提供這些額外的總樓面面積。房屋署會在詳細設計階段與社會福利署進一步確認會將何種設施納入豁免項目，並可在擬議公營房屋發展的規劃大綱內列明有關設施；以及

- (f) 該幅公營房屋用地涉及沙江圍村村民所擁有的一些祖堂地。受有關發展影響的祖堂地現時在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上被劃作「住宅(丙類)」地帶。屏山鄉鄉事委員會認為，一些在祖堂地上舉行的宗教活動(例如六年一度的「打醮」)可能會受到影響。

[黃元山先生於此時離席。]

119. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 II 的《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/9A》(展示時會重新編號為 S/YL-LFS/10)所示的各項擬對《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》作出的修訂，以及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/9A》(展示時會重新編號為 S/YL-LFS/10)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示；
- (c) 同意載於文件附件 VI 的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/14A》(展示時會重新編號為 S/TSW/15)所示的各項擬對《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》作出的修訂，以及其載於文件附件 VII 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (d) 採納文件附件 VIII 所載的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/14A》(展示時會重新編號為 S/TSW/15)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

120. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、麥榮業先生及陳栢熙先生於此時獲邀到席上。]

議程項目31

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/388 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第129約地段第2530號(部分)、第2531號(部分)及第2918號(部分)關設臨時私家車公眾停車場(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/388號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時私家車公眾停車場，為期三年，以及進行填土工程；
- (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11份來自村民和個別人士的公眾意見，當中一份表示支持這宗申請，10份表示反對這宗申請。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。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途可應付區內的泊車需求。申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，因此，就這宗申請批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。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少申請用途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。小組委員會曾批准六宗涉及在同一「鄉村式發展」地帶內關設臨時公眾／私人停車場但不涉及填土工程的同類申請，以及一宗涉及在該分區計劃大綱圖上另一「鄉村式發展」地帶內關設臨時私人停車場並進行填土工程的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應一名委員的詢問時表示，由於申請人就擬議用途提出申請前，已在申請地點鋪築地面，並把該處用作停泊車輛，有公眾意見提出「先發展、後申請」的問題。同一「鄉村式發展」地帶內曾有同類申請獲得批准，但申請地點並沒有涉及任何先前申請。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年四月十六日止，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的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊或進出申請地點；
- (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(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交經修訂的排水建議，包括水浸緩解措施，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實經修訂的排水建議，包括水浸緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

124. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/632 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 159 號 B 分段第 1 小分段餘段
關設臨時貨倉(存放濾水器及文件)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/632 號)

簡介和提問部分

125. 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) 關設臨時貨倉(存放濾水器及文件)，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 14 份來自該區村民和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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與周邊的土地用途並非完全協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「鄉村式發展」地帶內，不曾獲批給規劃許可作臨時貨倉或貯物用途。批准這宗申請，會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區的環境質素下降。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

議程項目33

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/633 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第122約地段第105號餘段(部分)、第107號(部分)、第108號(部分)、第111號(部分)、第112號、第113號、第114號(部分)、第115號、第116號、第118號、第119號(部分)、第120號(部分)、第124號(部分)、第127號(部分)、第128號及第158號(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心及停車場(貨櫃車拖頭、貨櫃車拖架及貨車(中型／重型貨車))(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/633號)

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心及停車場(貨櫃車拖頭、貨櫃車拖架及貨車(中型／重型貨車))，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。雖然申請用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但現時尚未有已知的發展計劃，落實該地帶的用途，而且就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於第 2 類地區，而除了環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的住宅用途，而申請用途預料會對環境造成滋擾。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點有關環境的投訴。為盡量減少申請用途可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。申請地點涉及先前九宗獲批准作同類用途的申請，而在同一「綜合發展區」地帶內有四宗同類申請曾獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，至二零二四年四月十六日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆卸、汽車美容及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養現有的邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 倘在規劃許可有效期內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。」

131. 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/298 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的元朗厦村第124約地段第625號、第626號(部分)、第627號及第628號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/298號)

簡介和提問部分

132. 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) 擬闢設臨時貨倉存放電子產品，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兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，分別對這宗申請提出關注／表示反對。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。雖然擬議用途不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但該部分的洪水橋／厦村新發展區的實施時間表仍在擬訂階段，而且就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。除了環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的住宅用途，而擬議用途預料會對環境造成滋擾。為盡量減少申請用途可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。申請地點涉及先前一宗獲批准作露天貯物及工場用途的申請，而申請地點在當時的分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶。此外，有三宗完全位於／部分地方位於同一「住宅(甲類)2」地帶內的同類申請曾獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 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，至二零二四年四月十六日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年一月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/505 在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約多個地段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)，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-TT/505B 號)

136. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，小組委會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1082 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 961 號 C 分段(部分)及第 962 號(部分)闢設臨時貨倉以存放家具，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1082 號)

138. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年四月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

139. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1084

在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路
第 120 約地段第 2620 號餘段(部分)
經營臨時駕駛學院(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1084 號)

140. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年四月十三日要求延期一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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

141. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1086 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的
元朗朗邊第 122 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1086 號)

142. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 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；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

143. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，侯智恒博士涉及直接利益，但他因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

144. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十二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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

145. 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／屯門及元朗西李佳足女士、麥榮業先生及陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目39

其他事項

146. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。