

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年四月三十日下午二時三十分舉行的
第670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

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

黃天祥博士

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

張國傑先生

郭烈東先生

余偉業先生

倫婉霞博士

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
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張翠盈女士

開會詞

1. 主席表示是次會議安排將以視像會議方式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年四月十六日
第 669 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」)二零二一年四月十六日第 669 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/34 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔錦山第 6 約地段第 1087 號、第 1130 號及第 2089 號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/34 號)
-

4. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

屯門及元朗西區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/25 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1724 號餘段第 14 小分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/25A 號)

8. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年四月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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，以回應政府部門的意見。

11. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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／西貢及離島蕭爾年先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

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-CC/25 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的長洲冰廠路及北社海傍路交界的建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/25 號)

簡介和提問部分

12. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)用途；
- (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。這份意見由個別人士提交，就這宗申請提問。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。擬議計劃大致符合社會福利署(下稱「社署」)和申請人議定的發展範圍，而有關發展將須符合社署實施的相關發牌規定。因此，這宗申請理應獲得特別考慮。略為放寬建築物高度限制的建議與該區現時的特色及整體建築物高度輪廓並非不相協調。申請人已就擬議發展進行技術評估，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。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。

13. 一名委員問及擬議變壓器室的設計規定。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生參照文件繪圖 A-8 說，申請人會按照標準規定，在位於擬議發展項目地面一層的變壓器室上方設 1 米高的雙層板。

商議部分

14. 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二零二五年四月三十日止；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) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

15. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/263 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢第 220 約地段第 152 號 A 分段及第 152 號餘段和毗連政府土地進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/263 號)

簡介和提問部分

16. 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) 擬進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途；
- (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 8 份公眾意見。這些意見來自一名西貢區議員、世界自然基金

會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。擬議填土及挖土工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，而申請人亦未能提出有力的規劃理據，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。雖然進行擬議工程以作農業用途與周邊地區的景觀特色並非完全不協調，但從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會為該「自然保育區」地帶內的可類申請立下不良先例，鼓勵申請人在取得規劃許可前清除植被及平整土地，令周邊滿布植被的景觀質素下降。地政總署地政專員／西貢不支持這宗申請，因為這宗申請所涉及的政府土地範圍相當大，而且擬在政府土地進行的平整工程與申請用途毫無關係。環境保護署署長表示，申請人並未取得環境許可證，以證明擬議工程不會對環境造成負面影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人並沒有提交土力規劃檢討報告以支持其申請。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。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能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) 申請人未能證明這宗申請的擬議工程不會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「自然保育區」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

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-TLS/58 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢井欄樹毗連第 253 約地段第 1143 號的政府土地作臨時私人花園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/SK-TLS/58 號)

19. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時私人花園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，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段。

20. 小組委員會備悉，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，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

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) 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；

- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (c) 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。」

22. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/71 擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第 216 約地段第 402 號及第 413 號進行挖土工程，以作准許的農業用途(溫室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/71 號)

簡介和提問部分

23. 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) 擬進行挖土工程，以作准許的農業用途(溫室)；
- (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七份公眾意見。這些意見分別來自一名西貢區議員、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及個別人士，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 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然在「綠化地帶」內，農業用途屬經常准許的用途，但進行挖土工程則須取得規劃許可。漁農自然護理署署長表示，收到一份在申請地點搭建農用構築物的批准書申請，該份申請已轉交地政總署作進一步處理。為建造溫室的地基，須進行擬議的挖土工程，而該工程的規模並非不合理。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但預料申請用途不會對景觀造成嚴重影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。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。

[侯智恒博士在規劃署進行簡介期間到席。]

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 委員備悉，通往申請地點的通路是一條現有的行人徑，涉及私人土地和政府土地，而在西貢北港的「綠化地帶」內曾有同類申請獲批准。

26. 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。這項規劃許可的有效期至二零二五年四月三十日止。除非在該日期前，所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，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：

「須提交文件，以證明在申請地點使用肥料，不會大幅增加集水區受污染的風險，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

27. 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。

[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、大埔及北區胡耀聰先生、易康年女士及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目9及10

第16條申請

[公開會議]

A/NE-LT/693 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村
第8約地段第892號B分段第2小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/693A號及694A號)

A/NE-LT/694 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村
第8約地段第892號B分段第1小分段(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/693A號及694A號)

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應渠務署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人一直積極聯絡渠務署，以解決有關的排污／排水問題。

29. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/696 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔林村大菴村第 25 約地段第 915 號餘段
作臨時私人停車場(只限私家車)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/NE-LT/696號)

30. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時私人停車場(只限私家車)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。這些意見均來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段。

31. 小組委員會備悉，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。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。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。

32. 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，由二零二一年六月二日起至二零二四年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除私家車外，所有車輛不得在申請地點停泊；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內進行車輛修理、洗車／加油、車輛拆件和工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請的用途不應污染上段間接集水區的水質；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點的渠務專用範圍內豎設永久構築物；
- (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內種植的現有灌木；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年九月二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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
- (j) 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。」

33. 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12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/591 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔九龍坑第 9 約地段第 784 號(部分)
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-KLH/591B 號)

簡介和提問部分

34. 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) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請人並無在申請書內提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為申請地點毗鄰的地方大部分被天然植被覆蓋。地政總署北區地政專員對這宗申請有保留，因為沒有充分證據證明申請地點有建屋權／屋宇權。這宗申請不符合「臨時準則」，因為位於集水區內的申請地點將不能接駁至區內現有或已計劃鋪設的公共污水收集系統，而申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成負面影響。環境保護署署長和水務署總工程師／建設均

反對這宗申請。這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。運輸署署長對這宗申請大致上有保留，但認為這宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，故可予容忍。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。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 環境保護署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生回應一名委員的提問時解釋，在新界大部分地方，利用化糞池處理新界豁免管制屋宇所排放的污水，是可以接受的做法；但對於位處集水區內的地方，則會有較嚴格的規定。根據《香港規劃標準與準則》第九章，應盡量避免在集水區內使用化糞池及滲水系統作為處理污水的辦法。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為位於集水區內的申請地點將不能接駁至區內現有或已計劃敷設的公共污水收集系統。申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成負面影響。」

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/147 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 D 分段
闢設臨時辦公室(地盤辦公室)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/147 號)

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持其申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/996 在劃為「工業」地帶的沙田山尾街 19 至 25 號
宇宙工業中心地下 I 室經營商店及服務行業(便利店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/996 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(便利店)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。申請的用途規模細小，與有關樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，而且相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關處所的部分地方涉及兩宗先前獲批的申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。因此，建議批給申請人為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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，至二零二六年四月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)提交和落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

43. 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15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/997 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 26 至 28 號
富騰工業中心地下 4F 室(部分)
經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/997 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。申請的用途規模細小，與有關樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，而且相

關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關處所的部分地方涉及一宗先前獲批的申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。因此，建議批給申請人為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年四月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)提交和落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

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

議程項目16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/202 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及
顯示為「道路」的地方的上水虎地坳第52約
地段第147號作臨時露天存放回收物料用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/202號)

48. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放回收物料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一份由上水區鄉事委員會主席提交的公眾意見，表示對這宗申請沒有意見。

49. 小組委員會備悉，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予以容忍三年。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術要求。

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，不得於星期一至星期六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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的所有樹木；
- (g) 必須時刻使設置在申請地點的現有消防裝置維持於有效的操作狀態；
- (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(即在二零二一年七月三十日或之前)，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；
- (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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/51 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 176 號(部分)及第 177 號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/51 號)

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

53. 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18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/746 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺軍地龍馬路第 83 約政府土地作臨時公用事業設施裝置(組合式變電站)用途的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/746 號)

54. 小組委員會報告，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。下列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總監；

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。

55. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於吳芷茵博士及黃天祥博士所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。

56. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時公用事業設施裝置(組合式變電站)用途的規劃許可續期一年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見中，三份來自粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席及副主席，表示反對這宗申請；餘下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。主要的意見載於文件第 10 段。

57. 小組委員會備悉，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。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。

58. 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，有效期為一年，由二零二一年五月十四日至二零二二年五月十三日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可有效期內，必須使已設置的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及

- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/17 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡新屋嶺蓮麻坑路第 86 約地段第 129 號(部分)，以及第 90 約地段第 607 號、第 608 號、第 609 號、第 610 號 B 分段餘段(部分)、第 613 號(部分)、第 627 號(部分)、第 632 號 A 分段餘段、第 633 號 A 分段餘段(部分)、第 635 號 A 分段、第 635 號 B 分段、第 635 號 C 分段、第 635 號 D 分段、第 637 號、第 638 號(部分)及第 642 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時鄉郊工場(木園及鋸木廠)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MKT/17 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢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) 擬闢設臨時鄉郊工場(木園及鋸木廠)，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 19 份公眾意見。這些意見包括六份分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、一名毗鄰土地的擁有人及多名個別人士，表示反對這宗申請；

另有 12 份分別來自兩名立法會議員、一名北區區議員、九龍總商會、三間建築／基建公司、一間園景公司、古洞村公所、木湖村的原居民代表和多名村民，表示支持這宗申請；餘下一份來自另一名北區區議員，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途不符合「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，但發展局局長在政策上支持這宗申請，因為這宗申請可確保清拆過程順利，並可適時推進古洞北新發展區的發展和供應房屋用地，以及方便要遷離的棕地作業繼續營運，以滿足經濟的需要。就這宗申請批出臨時許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與四周地區並非完全不協調。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，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。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。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年四月三十日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)，落實排水影響評估所提出的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，提交環境緩解措施建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年一月三十日或之前)，落實環境緩解建議所提出的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (k) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(a)或(b)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(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) 在這項規畫許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規畫署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/20 擬在劃為「康樂」地帶的
沙頭角第 41 約地段第 394 號 A 分段(部分)、
第 394 號 B 分段第 1 小分段(部分)及
第 394 號 B 分段餘段(部分)
關設臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/20 號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/660 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪洋村第79約地段第168號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/660號)

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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。

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／沙田、大埔及北區胡耀聰先生、易康年女士和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

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、黃楚娃女士及黎惠珊女士此時獲邀到席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/493 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南營盤下村第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地臨時存放洗潔精、洗潔精容器及建築材料，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/NE-KTS/493A 號)

簡介和提問部分

67. 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) 臨時存放洗潔精、洗潔精容器及建築材料，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 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，其中一份表示反對這宗申請，另一份則表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點尚未有任何發展計劃，就這宗申請批給臨時規劃

許可，不會妨礙落實「康樂」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。為盡量減少可能造成的環境滋擾和處理相關政府部門所提出技術方面的要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。申請地點先前有九宗作臨時露天貯物或貯物用途的申請獲得批准，故批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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，至二零二四年四月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 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／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (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三十日或之前)，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三十日或之前)落實行人安全改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

70. 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]

A/FSS/278 在劃為「綠化地帶」的粉嶺黃崗山第 51 約的
政府土地闢設宗教機構及靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/278 號)

71. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

72. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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。

74. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/722 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 207 號 A 分段(部分)、第 207 號 B 分段(部分)及第 218 號(部分)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/722B 號)

簡介和提問部分

75. 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和一名個別人士，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。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。擬議用途與周邊地區並非不相協調。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，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。先前有一宗在申請地點作同類用途的申請獲得批准，而同

一「農業」地帶內則有 43 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。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

76. 一名委員詢問文件圖 A-4 所顯示在申請地點存放喉管的現有用途。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時表示，申請地點現正露天存放建築材料、一些車輛和貨櫃。如果目前這宗申請獲得批准，申請地點只准許作臨時動物寄養所(犬舍)這項申請用途。當局會視乎情況，對其他違例用途採取執管行動。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年四月三十日止，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，所有動物必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公共廣播系統、手提揚聲器和任何形式的擴音系統，亦不得吹哨子；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木，使之保持狀況良好；
- (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三十日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

78. 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-KTN/748 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田北第 107 約地段第 862 號餘段
臨時存放水電工程零件及農業工具，
並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/748A 號)

簡介和提問部分

79. 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) 臨時存放水電工程零件及農業工具，並闢設附屬工場，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三份公眾意見。這些意見分別來自一名當區村民以及個別人士，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途涉及貯物及附屬工場用途，與周邊的土地用途(包括住宅構築物／民居)並不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一「鄉村式發展」地帶內曾有一宗同類申請被小組委員會拒絕。拒絕現時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。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請用途與四周環境(包括申請地點西鄰的住宅民居／構築物)並不協調。」

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/757 在劃為「農業」地帶的元朗錦田北
第107約地段第1344號
闢設臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/757號)

簡介和提問部分

82. 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) 關設臨時動物寄養所，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兩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。雖然申請用途並非完全符合「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五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。申請用途與周邊地區並非不相協調。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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。曾有一宗在申請地點作相同用途的先前申請獲得批准，而同一「農業」地帶內則有 43 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。鑑於先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。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。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年四月三十日止，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，亦不得吹哨子；
- (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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，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六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月三十日或之前)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；

- (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(即在二零二一年十月三十日或之前)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；
- (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(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/758 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 107 約地段第 1211 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/YL-KTN/758 號)

簡介和提問部分

86. 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；
- (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。這些意見分別來自一名元朗區議員及一名個別人士，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。整體來說，擬議用途與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」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。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。曾有一宗涉及申請地點作同一用途的申請獲批准，而同一「農業」地帶內則有 29 宗同類申請曾獲批准。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。鑑於先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關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。

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，至二零二四年四月三十日止，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公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (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(即在二零二一年七月三十日或之前)，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(即在二零二一年十月三十日或之前)，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三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/883 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 703 號、第 704 號 B 分段餘段及第 705 號 B 分段餘段作臨時露天存放汽車及汽車零件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-KTS/883 號)

90. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放汽車及汽車零件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。這些意見分別來自一名元朗區議員及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

91. 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 及 13F。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。

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，由二零二一年五月二十三日至二零二四年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木，使其狀況保持良好；
- (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二十三日或之前)，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；
- (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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/884 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦上路第 109 約地段第 291 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/884 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，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。該份意見由一名元朗區議員提交，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。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「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。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，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前曾有兩宗申請獲批准，而同一及毗鄰「鄉村式發展」地帶內亦曾有九宗同類申請獲批准。因此，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。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年四月三十日止，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三十日或之前)，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三十日或之前)，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三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/878 在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)臨時露天存放建築材料、機械、二手汽車、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-PH/878 號)

98. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年四月二十三日要求延期一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。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/879 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 2874 號、第 2875 號(部分)、
第 2894 號(部分)及第 2895 號(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(建築材料及五金零售商店)，
並闢設附屬辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/879 號)

簡介和提問部分

100. 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(建築材料及五金零售商店)，並闢設附屬辦公室及員工休息室，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。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司和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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「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，因為申請地點具有復耕潛力。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請人表示擬議用途旨在為附近居民和商戶服務，但在申請地點附近並無主要住宅民居。擬議用途涉及在露天地方展示建築材

料、五金及用具，性質類似露天貯物，與該區的鄉郊特色並不協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議用途與周邊地區並不協調。周邊地區主要為空地／荒地，附近有「自然保育區」地帶和林村郊野公園。

議程項目32

第16條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/275 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍
第103約多個地段和第115約多個地段
進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/275A號)

103. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)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三家公司。張

國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司與奧雅納公司、創智公司和彼安托公司目前有業務往來。

104. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。

105. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月二十二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，以回應政府部門的意見。

106. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/286 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗青山公路一元朗段第 115 約地段第 719 號餘段(部分)、第 725 號(部分)、第 726 號(部分)、第 727 號餘段(部分)、第 728 號(部分)、第 729 號、第 730 號、第 731 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號(部分)、第 774 號 A 分段(部分)、第 774 號 B 分段及第 775 號(部分)經營臨時商店及服務行業(私家車銷售)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/286 號)

簡介和提問部分

107. 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(私家車銷售)，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 15 份公眾意見，包括 11 份來自東成里村創村家族的後人和個別人士的意見，表示反對這宗申請。另有四份意見由個別人士提交，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。由於當局須進一步研究該「未決定用途」地帶的長遠用途，就擬議臨時用途批給為期三年的規劃許可不會妨礙落實該區長遠的

土地用途規劃。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。在同一「未決定用途」地帶內曾有四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。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 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，至二零二四年四月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)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；
- (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三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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三十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目34

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/418 在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第830號及第831號，以及第105約地段第397號(部分)及第401號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(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/418號)

簡介和提問部分

111. 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) 闢設臨時公眾停車場(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一份來自一名個別人士的公眾意見，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。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。批准這宗申請不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，而該停車場亦可提供泊車位，為區內居民服務。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，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點涉及一宗獲批准作同一用途的先前申請，而該「鄉村式發展」地帶內有兩宗獲批准的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。鑑於先前的申請因申請人沒有履行一項規劃許可附帶條件而被撤銷，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。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。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零二四年四月三十日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車在申請地點停泊；
- (d) 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，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車在申請地點停泊；
- (e) 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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月三十日或之前)，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六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零二一年十月三十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士和黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/541 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 1197 號(部分)地下
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/541C 號)

115. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪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) 擬闢設靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期，城市規劃委員會共收到 2 673 份公眾意見。這些意見包括 2 534 份來自個別人士的支持意見；另有 134 份反對意見，分別來自屯門區議會主席、一名屯門區議員、一名青山村村代表、一名楊小坑村村代表、富盈軒業主立案法團、青山村村民、匡智晨崗學校／該校的老師、一名前區議員及個別人士；以及五份由個別人士提交的意見，該些意見沒有表明支持或反對申請。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。有關的靈灰安置所用途與周邊地區的宗教用途及政府、機構或社區設施並非不相協調。基於已進行的交通影響評估，若可透過發牌機制執行擬議交通及人流管理措施，運輸署署長和警務處處長不反對這宗申請，而食物環境衛生署署長亦確認可透過發牌機制落實執行相關行政措施。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於同一「政府、機構或社區」地帶內曾有多宗同類申請獲批准，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。

117. 一名委員詢問因何拒絕申請地點先前擬作同一用途的申請，以及現時這宗申請建議的交通及人流管理措施能否實行。高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士回應說，該宗先前申請(編號 A/TM/465)遭拒絕的理由是申請人未能證明可妥善處理擬議靈灰安置所可能造成的行人安全問題及交通影響。在這宗申請中，申請人已提出了交通及人流管理措施建議，包括在清明節和重陽節當日及其附近日子關閉蓮池淨苑及擬議靈灰安置所，並採取「預約到訪」的安排。上述建議已獲相關政府部門接納。擬議措施會根據《私營骨灰安置所條例》納入牌照條件，並藉此加以規管。

商議部分

118. 委員備悉，與申請地點先前被拒絕的申請相比，現時這宗申請把靈灰龕位的數目略為減少了，同時建議採取交通及人流管理措施，包括在清明節和重陽節當日及其附近日子關閉蓮池淨苑及擬議靈灰安置所，並採取「預約到訪」的安排。

119. 委員備悉，區議員及公眾人士的反對意見主要是以交通及環境為理由，亦指出屯門有足夠的靈灰安置所應付市民對靈灰龕位的需求。申請人已就上述關注事項作出回應。相關政府部門(包括運輸署、環境保護署及食物環境衛生署)對這宗申請沒有負面意見。至於擬議交通措施和環保化寶爐的使用，可透過私營骨灰安置所發牌委員會的發牌機制加以落實。委員普遍認為這宗申請擬設的靈灰安置所可以接受。

120. 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三十日止；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) 有關處所內的靈灰龕位數目最多不得超過 1 210 個；

- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實污水渠接駁建議，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。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/559 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 1A 室
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/559A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。申請用途與同一建築物內的其他用途和周邊的工業發展項目並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。在有關地點劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後，同一申請處所內先前曾有一宗申請獲批准，而同一建築物內亦有兩宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

123. 一名委員問及申請處所旁邊的樓梯。高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士回應時表示，該樓梯用作連接建築物的地面和一樓，位於申請處所的範圍外。有關消防安全方面，消防處處長對這宗申請沒有負面意見。

商議部分

124. 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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，就申請處所提交並落實消防裝置及設備的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

125. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/402 在劃為「綠化地帶」的屯門泥圍達福路菜園村第 130 約地段第 2407 號 B 分段臨時存放汽車零件及配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組會委員會文件第 A/TM-LTY Y/402B 號)

126. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

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

議程項目38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/622 擬在劃為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段及第 387 號 B 分段餘段和毗連政府土地興建臨時過渡性房屋，並作附屬用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/622A 號)

128. 秘書報告，這宗申請由要有光(天水圍社會房屋)有限公司(下稱「要有光公司」)提交，而梁黃顧建築師事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 — 現為要有光公司的股東、董事及行政總裁，而其公司目前與梁黃顧公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

129. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生則涉及直接利益，他與張國傑先生均因事未能出席會議。

130. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四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，以回應政府部門的意見。

131. 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39

第16條申請

[公開會議]

A/YL-PS/623 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第122約地段第360號及第377號和毗連政府土地闢設臨時住宿機構(過渡性房屋)(為期七年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/623A號)

132. 秘書報告，這宗申請由要有光(天水圍社會房屋)有限公司(下稱「要有光公司」)提交，而梁黃顧建築師事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 — 現為要有光公司的股東、董事及行政總裁，而其公司目前與梁黃顧公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

133. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生則涉及直接利益，他與張國傑先生均因事未能出席會議。

134. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四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，以回應政府部門的意見。

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。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40

第16條申請

[公開會議]

A/TSW/75 擬在顯示為「道路」的地方的天水圍天福路
毗連天水圍港鐵站的政府土地闢設公眾街市
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/75 號)

136. 秘書報告，這宗申請由建築署提交。下列委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 — 目前與建築署有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與建築署有業務往來。

137. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

138. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十五日要求延期一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41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/390 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2816 號(部分)及第 2876 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/390 號)

簡介和提問部分

140. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，當中一份表示反對，另一份則

表示關注這宗申請。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村民／居民的泊車需求，而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提出的技術要求。小組委員會先前曾批准一宗在申請地點作相同用途的申請及六宗在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。鑑於先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。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。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 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，至二零二四年四月三十日止，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》所界定的私家車在申請地點停泊或進出申請地點；
- (c) 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的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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) 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汽車美容、修理、噴灑、拆件或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的圍欄；
- (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三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，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) 就上文(i)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年七月三十日或之前)，提交經修訂的保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)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三十日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

143. 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42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/391 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 174 號及第 181 號
進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/391 號)

簡介和提問部分

144. 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) 擬進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途；
- (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。這些意見分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。雖然農業用途(植物苗圃除外)屬「海岸保護區」地帶經常准許的用途，但倘要在該地帶內進行填土及挖土工程，必須申請規劃許可，因為填土及挖土工程可能會對毗鄰地區的排水造成負面影響，而且可能會破壞自然環境。有關建議提出在申請地點西部進行填土工程，以作耕作用途；以及在東部進行挖土及填土工程，以作魚類養殖及耕作用途。儘管如此，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，申請書內亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「海岸保護區」地帶的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議填土及挖土工程將無可避免地改變后海灣的天然海岸線及易受影響的天然海岸環境。其他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「海岸保護區」地帶內曾有兩宗被拒絕的同類申請。拒絕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。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填土及挖土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議填土及挖土工程不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為擬在該「海岸保護區」地帶內進行填土及挖土工程同類申請，立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的天然環境整體質素下降。」

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-PN/65 為批給在劃為「農業」地帶的元朗下白泥
第 135 約地段第 80 號(部分)及第 81 號(部分)和
毗連政府土地作臨時康體文娛場所(釣魚場)用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/65 號)

147. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時康體文娛場所(釣魚場)用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內沒有收到公眾意見。

148. 小組委員會備悉，規劃署認為根據文件第 12 段所載的評估，有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城

市規劃委員會指引編號 34C，而相關政府部門亦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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門所提出的技術方面的要求。

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年七月二十一日續期至二零二四年七月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木，使之保持狀況良好；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十月三十一日或之前)，提交申請地點的現有排水設立設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年一月三十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年四月三十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的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 (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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

150. 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44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/510 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠崇正新村第 116 約地段第 4989 號餘段、第 4990 號及第 4991 號興建屋宇 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/510A 號)

151. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

152. 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45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1063 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗丹桂村第 124 約地段第 2734 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1063A 號)

簡介和提問部分

153. 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) 擬經營臨時商店及服務行業，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，當中一份表示反對這宗申請，另一份則對這宗申請提出關注。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。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且申請地點位於預留作公營房屋發展的土地範圍內，但擬議商店及服務用途可滿足該區在有關方面的需求，土木工程拓展署工程項目組長／房屋亦對這宗作臨時用途的申請不表反對。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。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術要求。儘

管先前有兩宗申請因為申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，但申請人已就現時這宗申請提交所有相關建議，而該等建議已獲相關政府部門接納。有鑑於此，這宗申請可予從寬考慮，但建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。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。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 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，至二零二四年四月三十日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(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，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 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三十日或之前)，落實已獲接納的美化環境建

議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(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。」

156. 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46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1074 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗朗邊第 120 約、第 121 約及第 122 約多個地段和毗連政府土地的建築物高度及地積比率限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1074A 號)

157. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交，以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋發展。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的公司。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) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會和奧雅納公司有業務往來； |
| 黃元山先生 | — 為房委會財務小組委員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；以及 |
| 郭烈東先生 | — 他所任職的機構在房委會的協助下營運社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。 |

158. 小組委員會備悉，張國傑先生和郭烈東先生因事未能出席會議。由於謝俊達先生、黃元山先生、黃天祥博士和侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。

[謝俊達先生、侯智恒博士和黃天祥博士此時暫時離席，黃元山先生此時離席。]

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬建築物高度及地積比率限制，以作准許的公營房屋發展；

- (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 414 份公眾意見。這些意見包括 409 份反對／負面意見，分別來自元朗區議會轄下房屋及城鄉規劃和發展委員會及元朗區議會議員、屏山鄉鄉事委員會、御豪山莊和翠峰的業主立案法團、翹翠峰物業管理處，御豪山莊和御景園的住戶，以及個別人士；另有兩份來自個別人士表示支持的意見；以及有三份為提供意見，分別由香港中華煤氣有限公司和個別人士提交。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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。略為放寬地積比率限制的建議符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向和提高公營房屋用地發展密度的政府政策。此外，略為放寬建築物高度限制的建議在規模方面屬可接受，與遵從分區計劃大綱圖要求的計劃相比，不會令建築物高度改變很大。申請人建議了多項規劃和設計優點。申請人亦已進行相關技術評估，證明建議可以接受，不會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。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。

160. 一名委員詢問住用和非住用地積比率各自的比率為何，以及為何單位數目並非按擬議略為放寬的地積比率作同一百分比增加。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生參照文件附錄 II 表示，擬議住用地積比率由 6.0 倍增至 6.5 倍，而擬議非住用地積比率為 0.44 倍，總地積比率因而由 6.5 倍增至 6.94 倍。雖然總地積比率擬議增加約 6.8%，但單位數目只增加約 2%，這是因為與規劃初期的概念設計相比，在劃定土地界線後，可發展的地盤面積有所減少。

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

規劃許可有效期至二零二五年四月三十日止。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。

162. 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。

[謝俊達先生、侯智恒博士和黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1084 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路
第 120 約地段第 2620 號餘段(部分)
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/1084A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時駕駛學院，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 2 950 份公眾意見。這些意見包括 1 049 份分別來自元朗區議員、元朗市分區委員會副主席、欖口村和山下的村代表及村民、柏麗豪園和御豪山莊和翹翠峰的物業管理辦事處、華翠豪園和藝典居的業主立案法團、翹翠峰和御豪山莊和御景園的居民、路德會西門英

才中學的代表和個別人士，對這宗申請提出反對／負面意見；另有 1 900 份由個別人士提交，表示支持這宗申請；餘下一份由一名個別人士提交，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合有關的分區計劃大綱圖中「露天貯物」地帶的規劃意向，而申請地點在元朗南研究的經修訂建議發展大綱圖中，主要位於劃為「其他指定用途(混合發展)」地帶的範圍內，另有部分則位於顯示為「道路」的地方，但擬議駕駛學院有助滿足香港公眾對政府指定駕駛學校的殷切需求。運輸及房屋局局長在政策上支持該建議，運輸署署長亦歡迎引入新的政府指定駕駛學校，以期縮短駕駛考試的輪候時間。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。土木工程拓展署西拓展處處長和規劃署總工程師／跨界基建發展都不反對這宗申請。擬議用途與周邊用途大致上並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

164. 副主席詢問，現時這宗申請會否取代位於南生圍的現有政府指定駕駛學校(該校的土地用途目前由臨時規劃許可涵蓋)，還是假如這宗申請獲批准，元朗便會有兩所政府指定駕駛學校。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應說，提交現時這宗申請的申請人／營辦商與南生圍政府指定駕駛學校的申請人／營辦商並不相同。倘現時這宗申請獲批准，元朗便會有兩所政府指定駕駛學校。運輸署表示，任何有意營辦者若能自行提供用地，並符合指定為政府指定駕駛學校的所有先決條件，署方都歡迎他們提出申請，以期縮短駕駛考試的輪候時間。根據現行政策，當局沒有就營辦政府指定駕駛學校的數目訂明上限。

165. 另一名委員詢問，現時這宗申請涉及的駕駛路線，會否與南生圍的駕駛學校所涉駕駛路線有所衝突。高級城市規劃

師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助投影片回應時解釋，現時擬經營的臨時駕駛學校所涉駕駛路線，不會與位於南生圍的香港駕駛學院元朗駕駛學校所涉駕駛路線重疊。蕭先生指出，就公用道路駕駛訓練時間而言，相比該所位於南生圍的駕駛學校，現時這宗申請擬經營的駕駛學校，容許在道路上行駛的學習車輛數目較少，該等車輛在道路上行駛的時間也較短。

166. 一名委員詢問有關在擬議駕駛學校使用電動車輛的情況，高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應時表示，根據申請人提交的資料，擬議駕駛學校會全數使用電動車輛。該名委員歡迎如申請人所建議，使用電動車輛。

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，至二零二四年四月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年一月三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，提交定量風險評估，而有關評估必須符合機電工程署署長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)，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三十日或之前)，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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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三十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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(f)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。」

168. 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48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1087 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1286 號(部分)、第 1287 號(部分)、第 1290 號(部分)、第 1314 號(部分)及第 1316 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1087 號)

169. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時商店及服務行業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。

170. 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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。

171. 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，由二零二一年七月四日至二零二四年七月三日止，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，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十月四日或之前)，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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

172. 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49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1088 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 989 號(部分)及第 990 號(部分)作臨時貨倉存放機械、零件及建築材料用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1088 號)

173. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時貨倉存放機械、零件及建築材料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由個別人士提交的公眾意見，其中一份提出反對，另一份則對這宗申請表示關注。主要意見載於文件第 11 段。

174. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予以容忍三年。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術要求。

175. 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，不得於晚上十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清洗、修理、拆件、噴灑或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行露天貯物活動；
- (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現有的樹木；
- (h) 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；
- (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) 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；
- (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)、(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(k)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。」

176. 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。

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

議程項目 50

其他事項

[公開會議]

以電子方式分發城規會／規劃小組委員會文件

177. 一名委員建議，秘書處可考慮將城市規劃委員會／規劃小組委員會文件(下稱「城規會」／「小組委員會」)的各附錄逐一貯存為個別檔案，尤其是涉及大量附錄的情況，然後再上載至電子分發系統，讓委員更容易查閱有關文件及相關附錄的電子複本。秘書表示，秘書處將作出相應跟進。

178. 副主席詢問，城規會／小組委員會文件中有關申請的補充資料為何有時會以印本方式分發給委員。秘書解釋，如申請人提交的相關補充資料沒有電子複本，而委員曾選擇收取印本，秘書處便會將相關補充資料的印本發給這些委員。為支持環保，城規會已優化以電子方式提交規劃申請的安排。雖然城規會鼓勵申請人以電子複本方式提交申請，但目前並非強制規定。儘管如此，秘書處會繼續探討如何鼓勵申請人以電子複本方式提交申請。

179. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。