

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年六月十一日下午二時三十分舉行的
第673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

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

倫婉霞博士

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

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

李國祥醫生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張齡芝女士

開會詞

1. 主席表示此會議將以視像會議形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年五月二十八日
第 672 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年五月二十八日
第 672 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/NE-STK/2 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-STK/2》，把位於沙頭角塘肚
第 41 約地段第 1420 號(部分)、
第 1421 號(部分)、第 1422 號 B 分段(部分)、
第 1423 號 B 分段(部分)及第 1423 號 C 分段(部分)的
申請地點由「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶
改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-STK/2B 號)

4. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。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(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉關於發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可以留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估，並已回應政府部門的意見。

6. 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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期，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，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/45 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田上禾輦 198 號第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/45B 號)

7. 秘書報告，這宗申請由西林(普眾)基金會有限公司(下稱「西林公司」)提交，以作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問；
以及

黃天祥博士 一 其公司目前與西林公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉有關發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。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，但不應參與此議項的討論。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月二十八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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以澄清經修訂的龕位資料已提交食物環境衛生署。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，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，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/28 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔蕉坑第 34 約及第 36 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/28D 號)

11. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 侯智恒博士 | — | 目前與恒基公司有業務往來，並為香港大學僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；另過往曾與艾奕康公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司有業務往來； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻； |
| 廖凌康先生
(副主席) | — | 為香港理工大學(下稱「理大」)校董會成員，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及 |

李國祥醫生 一 為理大校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助。

12. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議，而廖凌康先生則尚未到席。由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他應在商議部分暫時離席。由於袁家達先生和廖凌康先生所涉利益間接，而張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意袁家達先生和張國傑先生可留在席上，而廖凌康先生可於到席後參與會議。

簡介和提問部分

13. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

陳卓玲女士 一 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

廖家傳先生 一 城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

豐樂發展有限公司

余烈鋒博士

城市規劃顧問有限公司

曾思蒂女士

劉子敬先生

弘達交通顧問有限公司

潘偉麟先生

周嘉淳先生

Scenic Landscape Studio Limited

Chris Foot 先生

申請人的代表

英環香港有限公司

鄭志明先生

艾奕康有限公司

溫偉江先生

周文渭建築師事務所有限公司

周文渭先生

14. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬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) 擬修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把申請地點由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶，以把擬議住宅發展項目的最高地積比率限制由 1.2 倍放寬至 3.6 倍，最高建築物高度限制則維持在主水平基準上 55 米和主水平基準上 65 米；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在申請書和進一步資料的六次法定公布期內，城市規劃委員會共收到 7 253 份公眾意見。反對的意見有 7 070 份，分別來自大埔鄉事委員會、大埔鄉事委員會副主席、大埔尾原居民代表、現任大埔區議員、環保觸覺、香港教育大學、鹿茵山莊和白石角附近住宅發展項目的業主立案法團／業主委員會，以及個別人士；表示支持的意見有 160 份，來自個別人士；另有 23 份來自香港鐵路有限公司和個別人士，就這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。申請人建議，在換地

程序完成後，申請地點的北面部分(地點 A)將交還政府，而南面部分(地點 B)將作其私人住宅發展。擬議住宅用途與周邊的土地用途並非不相協調。此外，3.6 倍的擬議地積比率與白石角中密度的住宅發展和附近一個共用同一通道(優景里)並於二零一七年被改劃而地積比率限制同為 3.6 倍的地點相若。地點 A 主水平基準上 55 米的現時建築物高度限制和地點 B 主水平基準上 65 米的現時建築物高度限制，以及梯級式的建築物高度布局均維持不變。申請人建議數項交通緩解措施，以應付額外的交通和運輸需求，而此等緩解措施將於住戶入伙前實施。此外，申請人亦建議在地點 A 和地點 B 闢設社會福利設施和地庫公眾停車場，以回應社區的需求。運輸署原則上不反對這宗申請，而社會福利署則支持這宗申請。至於樓宇分隔、相關技術評估、實施緩解措施，以及闢設社會福利設施和地庫公眾停車場的要求，可在管制相關地點的批租條件中列明。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於申請人已證明把地點 A 和地點 B 分別發展至最大總樓面面積 50 981 平方米和 80 217 平方米在技術上是可行的，建議根據兩個「住宅(乙類)」地帶支區為地點 A 和地點 B 訂定總樓面面積和建築物高度限制。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簡介期間到席。]

16. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表曾思蒂女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點涉及一宗有關把當時最高地積比率限制由 0.6 倍放寬至 1.2 倍的先前獲批改劃申請(編號 Y/TP/24)。該宗申請符合政府容許鄉郊用地的住用地積比率增加一倍以增加房屋土地供應的政策；
- (b) 自先前的申請獲批後，規劃情況已有所改變。白石角區已建有住用地積比率為 3 倍至 3.6 倍的住宅發展；二零一七年，博研路／優景里附近亦有一塊用

地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，依據其總樓面面積限制，相等於 3.6 倍的地積比率。現時這宗有關放寬申請地點地積比率至 3.6 倍的規劃申請與不斷轉變的規劃情況相符，並有助應付市民對增加房屋用地的迫切需求；

- (c) 根據擬議發展計劃，申請地點將提供約 2 198 個單位，比分區計劃大綱圖准許地積比率為 1.2 倍的方案下提供更多 1 403 個單位(176%)。申請人將於短時間內在地點 B 提供 1 286 個單位，至於地點 A 的發展，則須視乎政府的發展計劃；
- (d) 擬議發展會善用寶貴的土地資源。申請人能證明，在擬議的發展參數下，除可達致可持續的樓宇設計外，還可營造出優質的居住環境；
- (e) 擬議的「住宅(乙類)11」用途地帶規劃和 3.6 倍的最高地積比率，與現有的住宅用途地帶分布和周邊的土地用途互相協調。現時在分區計劃大綱圖上申請地點的北面部分和南面部分分別為主水平基準上 55 米和主水平基準上 65 米的建築物高度限制將維持不變，有關的高度限制較鹿茵山莊的地盤地台為低，北面為主水平基準上 61 米，南面則為主水平基準上 75 米(即比申請地點相關的建築物高度限制分別高 6 米和 10 米)；
- (f) 大埔區現有及已規劃的政府、機構及社區設施足以應付擬議發展的新增人口的需求；
- (g) 申請人將在地點 A 和地點 B 提供社會福利設施作為公眾規劃增益，而有關的社會福利設施各佔有關地點的整體總樓面面積約 5%。此外，申請人會闢設公眾停車場，以服務周邊鄰近地區。建議把社會福利設施和公眾停車場納入「住宅(乙類)11」地帶擬議《註釋》的第一欄用途；
- (h) 擬議計劃配合設計措施可加強空氣流通，讓風滲入鹿茵山莊，以及避免對鹿茵山莊的居民造成視覺障

礙。擬議計劃顯示，申請地點的分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明的改善空氣流通設計要求已大致納入計劃中，而未來的居民不會受到道路交通和鐵路噪音的負面影響；

- (i) 這宗申請不會對景觀、基礎建設、交通、空氣流通或環境造成不良的影響；以及
- (j) 這宗申請不會立下不良的規劃先例，因為此改劃申請可有助回應房屋短缺問題，並有相當大的公眾規劃增益。

[副主席和梁家永先生在申請人的代表陳述期間到席。]

17. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

18. 一些委員向規劃署的代表提出下列問題：

- (a) 擬議放寬申請地點的地積比率是否會一如鹿茵山莊居民在反對這宗申請的公眾意見中所提出，引致視覺和空氣流通的負面影響，；
- (b) 地點 A 和鹿茵山莊之間的範圍是否能納入擬議發展作為其中一部分；
- (c) 已建議的交通緩解措施為何；
- (d) 地點 A 的批地安排詳情為何；以及
- (e) 由於大部分土地(約 60%)均為政府所擁有，在申請人建議的換地安排下，公眾利益是否會受到損害。

19. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 如文件繪圖 Z-10 和 Z-12 所示，申請地點北面部分和南面部分的擬議建築物高度限制分別為主水平基準上 55 米和主水平基準上 65 米，這兩個的擬議

建築物高度限制分別低於鹿茵山莊十一號屋的地盤地台水平(主水平基準上 61 米)和鹿茵山莊第三座的地面一層(主水平基準上 68.7 米)。此外，申請人建議劃設六處樓宇分隔，以作為景觀廊和加強通風的措施。因此，預計不會造成重大的視覺或空氣流通影響。事實上，在分區計劃大綱圖上現有的建築物高度限制將維持不變；

- (b) 地點 A 和鹿茵山莊之間的範圍屬鹿茵山莊地段界線內的林地範圍，在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)5」地帶；
- (c) 申請人在交通影響評估中提出若干交通緩解措施建議，包括沿創新路和澤祥街迴旋處進行路口改善工程、沿優景里關設公共交通總站和巴士停車處，以及在地點 A 的北端設置巴士掉頭設施(這設施有必要設置，因為位於地點 A 北面較遠處的該段大埔道十分陡峭)。根據交通影響評估，這些措施足以應付擬議發展帶來的額外交通流量，並有助提供新的公共運輸服務，服務未來居民；
- (d) 與申請人進行的換地程序完成後，地點 A 會歸還政府。政府會決定最適合的批地方案。現時這宗申請提交的擬議計劃只屬假設性質，主要是為了證明採用擬議地積比率和建築物高度的布局，以及在發展項目內提供社會福利設施和公眾停車場在技術上可行。若地點 A 稍後透過賣地批出，當局會施加相關批地條件，確保擬議緩解措施、社會福利設施和公眾停車場得以落實。地點 A 未來的發展商可按照擬議計劃或其他發展計劃進行發展，只要有關計劃符合分區計劃大綱圖的限制和批地條件；以及
- (e) 自一九八三年起，申請地點已劃為「住宅(丙類)」地帶，作住宅用途。申請地點由政府土地以及申請人和其他人擁有的私家地段組成。在現時這宗申請和先前的申請中，申請人為了可以把整幅土地用作發展，建議作出換地安排，透過把地點 A 的私家地段歸還政府，以換取地點 B 作其私人發展。須注意

的是，在先前獲批的申請中，申請人擁有申請地點約 30% 的土地，而申請地點約 10% 的土地為其他人擁有的私家地段。申請人現已取得更多私人土地，現已擁有申請地點約 40% 的土地。無論如何，現時這宗申請的主要規劃考慮因素是把地積比率由 1.2 倍增至 3.6 倍的建議，就土地用途相容性而言是否可接受，在技術上又是否可行，而不是着眼於土地擁有權的細節或地政事宜。若這宗申請獲得批准，當局會根據《城市規劃條例》開展法定圖則制訂程序，把用途地帶的規劃修訂納入分區計劃大綱圖，而地政總署會處理申請人提出的換地申請，並把相關發展參數和技術規定納入批地契約。此外，當局會根據既定準則徵收地價；

20. 申請人的代表曾思蒂女士在回應一名委員的提問時表示，根據擬議計劃，只會在中央廣場闢設美化環境設施，該處並不會有商業設施。

21. 由於申請人的代表再無提出其他要點以及委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，並於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

商議部分

22. 主席指出，現時這宗申請提出修訂分區計劃大綱圖，當中涉及放寬申請地點的最高地積比率限制。在考慮這宗申請時，主要的規劃考慮因素應為土地用途相容性、技術可行性和規劃增益，並應顧及相關政府部門和公眾的意見。至於地政事宜，則會由地政總署根據既定程序處理。

23. 一些委員詢問換地申請的程序和評估準則。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生在回應時表示，換地申請的其中一項考慮通則是所涉及的政府土地是否能合理分開發展，當局在收到換地申請後，會仔細審視研究。此外，換地申請亦涉及繳

付地價。至於所需繳付的地價，當局會根據換地後土地的增值而評定，涉及的所有相關因素包括成本與收入、將闢設的公眾設施，以及契約和其他法定條文所施加的限制。

24. 一名委員詢問有關政府的收地政策。主席表示，政府會考慮透過收地取得私人土地以作公共工程(例如新發展區的公共工程)、道路計劃、公營房屋發展或社會福利設施。至於現時這宗申請，由於地點 A 會透過換地程序歸還政府，政府可靈活地決定地點 A 可發展的房屋類型。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生補充說，根據「加強版的傳統新市鎮發展模式」，地政總署在處理已規劃在新發展區作私人發展的申請地點的換地申請時，會根據相關的作業備考作出考慮，但此等申請不得影響新發展區的整體發展計劃。

25. 一名委員關注到擬議發展可能造成的交通影響。運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生表示，根據申請人提交的交通影響評估，建議的交通緩解措施可緩解交通影響。有關擬議措施包括在數個路口進行改善工程、在地點 A 的北端設置巴士掉頭設施(因巴士未能行駛至大埔道)，以及在優景里闢設公共交通總站以提升巴士服務。交通影響評估顯示，若在申請地點的住戶入伙前實施擬議交通緩解措施，擬議發展不會造成負面交通影響。運輸署同意交通影響評估的結果，原則上不反對這宗申請。

26. 委員普遍不反對這宗申請。一名委員表示，現時這宗申請能令申請地點的房屋土地供應得以增加，應給予支持。由於現時這宗申請和先前獲批的申請的換地安排相同，同一名委員表示，為審慎起見，政府宜向公眾清楚解釋土地行政安排，以釋除公眾懷疑政府和發展商官商勾結、利益輸送的疑慮。

27. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「住宅(丙類)10」地帶改劃為適當的用途地帶，並訂明最高地積比率／總樓面面積及建築物高度。《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》的修訂連同經修訂的《註釋》及《說明書》在根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲前，會先提交小組委員會考慮。

[侯智恒博士此時返回席上。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/34 擬在劃為「自然保育區」地帶的
南丫島第 7 約地段第 5 號和毗連政府土地
重建屋宇、進行美化種植、闢設行人徑及
進行填土／挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/34 號)

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月二十一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。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/169 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山芝麻灣道近鹹田新村第 316L 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜及電線桿)，並進行挖土和填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/169 號)

30. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

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

31. 小組委員會備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他在商議部分暫時離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[黃天祥博士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(地底電纜及電線桿)，並進行挖土和填土工程；

- (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三份公眾意見。該三份意見由個別人士提交，表示反對這宗申請／對這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議裝置及相關的挖土和填土工程並不完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但建議旨在提供電力，以便利營運經常准許的農業用途。這宗申請可予從寬考慮。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。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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六月十一日止。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：

「在現有排水設施的外層和擬議關設的地底電纜及電線桿之間須有最少 300 毫米的相距空間，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

35. 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／西貢及離島楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/674 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 373 號及第 377 號和毗連政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/674 號)

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以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。

37. 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9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/747 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧圍第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)作臨時私家車及輕型貨車公眾停車場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/747號)

38. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時私家車及輕型貨車公眾停車場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四份公眾意見。當中，一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；另外三份來自粉嶺區鄉事委員會首副主席及副主席和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段。

39. 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。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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

40. 一名委員留意到申請地點先前曾有八宗作臨時用途的申請。該名委員詢問申請地點是否仍然適合劃作「農業」地帶。秘書回應時澄清，其中六宗先前的申請已獲小組委員會批准。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)現正檢討新界的農地。倘某特定用地並無已知的發展計劃，而政府部門又沒有提出負面意見，小組委員會或會批准有關的續期申請。一名委員詢問關於上述檢討的內容。主席回應時表示，漁護署已開展一項顧問研究，探討劃設「農業優先區」的可行性。該項研究仍需時約 30 多個月才完成。倘有機會，城市規劃委員會在日後檢討分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的土地時，會參考有關的研究結果。

41. 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，由二零二一年六月二十日至二零二四年六月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車和輕型貨車外，不得有其他車輛停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年九月二十日或之前)，提交在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；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

42. 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10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/21 為批給在劃為「農業」地帶的沙頭角第 41 約地段第 443 號 B 分段餘段(部分)、第 444 號 B 分段餘段(部分)、第 445 號 B 分段餘段(部分)、第 446 號 B 分段餘段(部分)及第 447 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(只限旅遊車及私家車)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-STK/21 號)

43. 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(只限旅遊車及私家車)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三份公眾意見，當中一份來自上水區鄉事委員會，表示沒有意見，而另外兩份則由沙頭角區鄉事委員會主席和塘肚原居民代表及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段。

44. 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。除環境保護署署長外，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用途。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。為盡量減少可能造成的環境滋擾，建議加入適當的規劃許可附帶條件，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

45. 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，由二零二一年六月十六日至二零二四年六月十五日止，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，不得於每天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《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的旅遊巴和私家車停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准許《道路交通條例》所界定的旅遊巴和私家車停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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現有的樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年九月十六日或之前)，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(i)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

46. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/664 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第 79 約地段第 180 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/664 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (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，其中一份來自上水區鄉事委員會主席，表示沒有意見；另外三份來自創建香港、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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦不

支持這宗申請，但擬議小型屋宇發展與周邊環境並非不相協調。就「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」而言，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於坪洋的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(相等於 196 幅小型屋宇用地)不足以完全應付預計未來 10 年的小型屋宇需求量(1 079 幢小型屋宇)，但可應付 44 宗尚未處理的小型屋宇申請。由於城規會近來在考慮發展小型屋宇的申請時取態更為審慎，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。然而，由於申請地點涉及一宗由同一申請人提交並在先前獲批的申請(A/NE-TKL/438)，而有關小型屋宇批建申請仍在處理中，這宗申請或可獲從寬考慮。運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量限制在「鄉村式發展」地帶內進行，但由於只擬興建一幢小型屋宇，這宗申請可予以容忍。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。

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。這項規劃許可有效期至二零二五年六月十一日止。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) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／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。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生和黎惠珊女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/282 擬略為放寬劃為「商業／住宅」地帶的粉嶺聯發街 1 號的住用地積比率限制，以作准許的住宅發展連商業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/282 號)

51. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和王董建築師事務有限公司(下稱「王董公司」)是擔任申請人顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與王董公司有業務往來；
以及

余偉業先生 一 過往與盧緯綸公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生因事未能出席會議。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。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進

一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

54. 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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/306 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗
第 112 約地段第 110 號 A 分段餘段、
第 110 號 D 分段第 1 小分段、
第 110 號 D 分段第 2 小分段、
第 110 號 D 分段第 3 小分段及
第 110 號 D 分段餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/306 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年，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 21 份表示反對的公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員、兩名上村原居民代表、一名上村居民代表、上村鄉村委員會主席及副主席、14 名當區居民(全部意見以類似的信件形式提交)及一名個別人士。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。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而漁農自然護理署署長對這宗申請亦沒有強烈意見。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊環境並非不相協調。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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點涉及一宗由同一申請人提交作相同擬議用途並已在先前獲批的申請(編號 A/YL-SK/244)。有關規劃許可因申請人未有履行有關落實多項建議的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人解釋因冠狀病毒病疫情以致落實有關建議受阻。基於上述原因，並考慮到規劃情況沒有重大改變，現時這宗申請可予從寬考慮。若這宗申請獲小組委員會批准，建議把規劃許可附帶條件的履行期限定得較短，以密切監察申請人履行有關附帶條件的進度。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。

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生就一名委員的提問作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已遵從先前的規劃許可所規定的附帶條件，就現有公眾行人路和相關街道設施提交修改工作建議，並提交美化環境、排水和消防裝置建議，但沒有遵從落實上述建議的規定；以及

- (b) 由於在南慶西路的擬議車輛進出口通道涉及修改現有行人路和相關街道設施的工程，申請人須自費進行此項工程。

商議部分

57. 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，至二零二六年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年九月十一日或之前)就申請地點擬議入口的現有公眾行人路和相關街道設施提交修改工作建議，而有關建議必須符合運輸署署長和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六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)落實申請地點擬議入口的現有公眾行人路和相關街道設施的修改工作建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政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(即在二零二一年九月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年十二月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年九月十一日或之前)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；
- (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(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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；
- (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；
- (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；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費恢復申請地點擬議入口的現有公眾行人路和相關街道

設施，而有關狀況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求。」

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

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/765 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
大江埔村第 110 約地段第 71 號餘段
興建 2 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/YL-KTN/765 號)

簡介和提問部分

59. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (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表示反對的公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司和三名個別人士。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。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。申請書內並無提

出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請地點先前從未獲批許可。曾有兩宗在申請地點附近並在同一「農業」地帶內的同類申請被小組委員會拒絕。批准現時這宗申請會立下不良先例。這宗申請不符合「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」。地政總署元朗地政專員表示，即使申請獲批給規劃許可，地政總署亦不會考慮申請地點內的新界豁免管制屋宇發展的修契／換地申請。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。

60. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士回應一名委員的提問時表示，這宗申請是興建新界豁免管制屋宇而非小型屋宇。申請人並非原居村民，而擬建的新界豁免管制屋宇的大部分覆蓋範圍位於「鄉村範圍」外。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會立下不良先例，或會導致新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)的發展擴展至該「農業」地帶。」

[黃天祥博士此時返回席上。]

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/766 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1750A2 號餘段和毗連政府土地關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/766 號)

簡介和提問部分

62. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士簡介這宗申請，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三份公眾意見。這些意見分別來自長春社、世界自然基金會香港分會及一名個別人士，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。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」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。建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。申請地點先前曾有一宗由另一申請人提交作同一臨時用途的申請獲得批准。該宗申請因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤

銷。因此，批准現時這宗申請與小組委員會就申請地點的先前申請及該「農業」地帶的同類申請所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 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，至二零二四年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午六時在申請地點作業；
- (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(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，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；

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

65. 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/767 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「自然保育區」地帶的元朗錦田北朗廈第 104 約地段第 3391 號、第 3393 號 A 分段、第 3393 號餘段、第 3394 號、第 3396 號、第 3399 號、第 3401 號、第 3402 號、第 3403 號、第 3405 號、第 3412 號、第 3413 號、第 3415 號、第 3422 號及第 3439 號經營臨時商店及服務行業(綠化及園藝)，並作附屬存放機械及材料用途及附屬園藝興趣班用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/767 號)

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年六月四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。

67. 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-KTS/887 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 106 約地段第 1720 號 A 分段、第 1720 號 B 分段、第 1720 號 C 分段、第 1720 號餘段、第 1721 號(部分)、第 1723 號及第 1724 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/887 號)

簡介和提問部分

68. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士簡介這宗申請，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)，為期五年，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 81 份表示反對的意見。這些意見分別來自東邊路的居民(80 份意見以標準形式提交，並附有相同的陳述)及一名個別人士。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。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而漁農自然護理署署長對這宗申請亦沒有強烈意見。就這宗申請批給臨時性質的許可，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。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，並回應相關

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。在同一「農業」地帶內，曾有兩宗作臨時休閒農場(沒有進行填土工程)的同類申請獲得批准，以及一宗進行填土工程以作臨時商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。批准現時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。

69. 一名委員提出下列問題：

- (a) 是否曾有沿東邊路作休閒農場的同類申請獲小組委員會批准；
- (b) 公眾意見指稱，沿東邊路和在申請地點先前曾有多宗擬闢設動物寄養所的申請由現時這宗申請的代理人提出。上述指稱是否屬實；以及
- (c) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人是否須把申請地點恢復原狀。

70. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士作出回應，要點如下：

- (a) 如文件圖 A-1 所示，在申請地點南面曾有兩宗擬闢設臨時休閒農場的同類申請分別在二零一四年和二零一七年獲小組委員會批准；
- (b) 申請地點涉及數宗擬闢設動物寄養所的申請，但有關申請已被撤回；以及
- (c) 已建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人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。

商議部分

71. 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，至二零二六年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

72. 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]

A/YL-KTS/888 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 111 號餘段、第 112 號(部分)、第 113 號、第 115 號餘段(部分)、第 116 號(部分)及第 117 號餘段作臨時公眾停車場(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/YL-KTS/888 號)

73. 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)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公眾意見。該份意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

74. 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，而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。

75. 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，由二零二一年六月十六日至二零二四年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內任何時間，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有長度超過七米的車輛經錦河路進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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(即在二零二一年九月十六日或之前)，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月內(即在二零二一年十二月十六日或之前)，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；
- (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)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(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。」

76. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/880 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 582 號 B 分段
及第 582 號 C 分段和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/880 號)

簡介和提問部分

77. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，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 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，申請地點沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。申請人表示，擬議用途旨在服務區內居民。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。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。申請地點曾涉及八宗獲批作各類臨時用途(包括商店及服務行業)的申請，而在同一「鄉村式發展」地帶內曾有八宗獲批作各類臨時商店及服務行業用途的同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，至二零二四年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交粉錦公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長和路政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(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實粉錦公路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政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(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)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；

- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)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；
- (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)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
- (l) 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)、(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。」

80. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/881 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2901 號(部分)、第 2902 號(部分)、第 2904 號(部分)、第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)及第 2911 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料及汽車零件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/881 號)

81. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時露天存放建築材料及汽車零件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公眾意見。該份意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

82. 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，而且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。

83. 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，由二零二一年六月二十日至二零二四年六月十九日止，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卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的建築物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (f) 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；
- (g) 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；

- (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(即在二零二一年九月二十日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

84. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/422 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾
第 105 約地段第 1762 號餘段及第 1768 號和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(自動化家居配件零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/422 號)

簡介和提問部分

85. 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(自動化家居配件零售商店)，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來自個別人士的反對公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但有關用途可服務附近的區內居民。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向，因為目前尚未有涉及申請地點的永久發展建議。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。在同一「住宅(丙類)」地帶內曾有四宗擬作臨時商店及服務行業用途的同

類申請獲得批准，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及規劃評估亦適用。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零二四年六月十一日止，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(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，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；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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

(g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

88. 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、上水及元朗東馮武揚先生和黎惠珊女士及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/305 在劃為「住宅(乙類)1」地帶、
「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗廈村
第 129 約內多個地段和毗連政府土地
闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/305 號)

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

90. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/306 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋廈村路第 124 約地段第 13 號 A 分段餘段(部分)，以及第 125 約地段第 1558 號 B 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/306 號)

簡介和提問部分

91. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，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 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，申請地點沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。擬議用途可提供地產服務以滿足區內此等需要。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。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造成的滋擾，並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。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，至二零二六年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年三月十一日或之前)，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)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。」

94. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/110 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏村第 375 約地段第 966 號餘段闢設臨時貨倉及私人停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/110 號)

95. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年六月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/398 擬在劃為「商業／住宅」地帶及「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2170 號餘段(部分)關設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/398 號)

簡介和提問部分

97. 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) 擬關設臨時汽車修理工場，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兩份來自個別人士的反對公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不

符合「商業／住宅」地帶及「康樂」地帶的規劃意向，然而，由於申請地點沒有已知的發展計劃，因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「商業／住宅」地帶及「康樂」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，以應付可能會對環境造成的影響和滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。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。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，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；
- (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；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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

100. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/521 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗深涌村第 120 約地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段作臨時私人游泳池用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/521 號)

101. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時私人游泳池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來自個別人士的公眾意見，其中一份表示反對這宗申請，另有一份就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段。

102. 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，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所提出的技術要求。

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年七月十八日至二零二四年七月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

104. 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-TYST/1071 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 121 約地段第 964 號(部分)、第 965 號(部分)及第 969 號(部分)關設臨時洗車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1071A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時洗車場，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。這兩份意見一份表示反對，另一份則就這宗申請提出關注。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，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，然而，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊用途並非不相協調，並可為附近居民提供服務。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，以回應相關政府部門在技術方面的要求。申請地點涉及兩宗作不同臨時用途的先前申請，有關申請被小組委員會拒絕，而該些申請的情況與現時這宗申請不同。在橫跨毗連「鄉村式發展」地帶的範圍內有一宗性質相若(即汽車美容服務)的申請獲得批准。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及規劃評估亦適用。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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，至二零二四年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午十時在申請地點作業；
- (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(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實

排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，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；
- (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。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1094 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 119 約地段第 1198 號 C 分段(部分)
關設臨時貨倉存放家具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1094 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放家具，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個別人士表示反對的公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。雖然申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」的範圍內，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。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用途。然而，申請地點在過去三年並無涉及環境方面的投訴。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。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意

見。由於先前有一宗在申請地點作相同用途的申請獲得批准，加上自二零一五年起在同一「未決定用途」地帶內或橫跨該地帶的土地範圍共有 87 宗同類申請獲得批准，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及規劃評估亦適用。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 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，至二零二四年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年三月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年三月十一日或之前)，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；
- (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；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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士和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29

其他事項

113. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。