

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年四月二十四日下午二時三十分舉行的
第 645 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

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

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／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)
杜景浩先生

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

廖凌康先生

副主席

張國傑先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

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
羅玉鈴女士

開會詞

1. 主席表示，這是鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)本屆(二零二零至二零二二年)首次會議，並宣布廖凌康先生獲委任為小組委員會副主席。他繼而介紹三位新任委員倫婉霞博士、黃天祥先生和黃元山先生，歡迎他們出席會議。小組委員會備悉廖凌康先生因事未能出席會議。

議程項目1

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告下列事項：

- (a) 鑑於新冠肺炎疫情及政府公布的政府部門特別上班安排，原定於二零二零年三月三十日舉行的小組委員會特別會議及原定於二零二零年四月三日舉行的小組委員會例會改期舉行；
- (b) 委員於二零二零年三月二十七日以傳閱文件方式，同意按規劃署要求，根據《城市規劃條例》第12A(20)條押後考慮五宗第12A條申請(編號Y/SK-HC/4、Y/NE-STK/1、Y/ST/42、Y/ST/44及Y/YL-NSW/6)，以及延期考慮40宗第16條申請(編號A/SK-PK/258、A/NE-TK/678、A/NE-TK/680、A/MOS/127、A/NE-MKT/10、A/NE-STK/16、A/NE-STK/18、A/NE-TKL/621、A/NE-TKLN/28、A/NE-TKLN/32、A/NE-KTS/484、A/YL-SK/276、A/YL-KTN/682、A/YL-KTN/683、A/YL-KTN/688、A/YL-KTN/689、A/YL-KTS/842、A/YL-KTS/843、A/YL-KTS/844、A/YL-PH/826、A/YL-PH/831、A/YL-MP/281、A/YL-MP/287、A/YL-NSW/270、A/YL-NSW/277、A/YL-NTM/399、A/YL-ST/568、A/TM/541、A/TM/548、A/TM/550、A/TM-LTYYY/377、A/TM-LTYYY/378、A/YL/261、A/HSK/200、A/YL-LFS/360、A/YL-PS/565、A/YL-TT/492、A/YL-TYST/998、A/YL-TYST/1004及A/YL-TYST/1005)。相關申請人／申請

人的代理人已獲通知小組委員會的決定，考慮上述申請的會議日期容後再定；以及

- (c) 644 次小組委員會會議記錄擬稿無須修訂，於二零二零年四月七日以傳閱文件方式獲得通過。

沙田、大埔及北區

議程項目2

第 12A 條申請

[公開會議]

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

3. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)及劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與凱達公司、劉榮廣伍振民公司及博威公司有業務往來；
以及
- 余偉業先生 — 過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人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。由於侯智恒博士和余偉業先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/8 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》及《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 245 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 365 號餘段、第 366 號、第 367 號及第 368 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(戊類)」地帶、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/8A 號)

7. 秘書報告，這宗申請由仲英有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。艾

奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及呂元祥建築師事務所有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 黃天祥先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及呂元祥公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。由於侯智恒博士及黃天祥先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

9. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員
 - 麥榮業先生 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西
 - 仲英有限公司
阮學倫先生
黃楚婷女士
 - 領賢規劃顧問有限公司
李禮賢先生
潘富傑先生
- } 申請人的代表

簡介和提問部分

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

11. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業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) 擬把申請地點由藍地及亦園分區計劃大綱核准圖(下稱「藍地及亦園大綱圖」)上的「住宅(戊類)」地帶和屯門分區計劃大綱核准圖(下稱「屯門大綱圖」)上的「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米。申請人亦建議把申請地點位於屯門大綱圖內的部分從該大綱圖中剔除出來，併入藍地及亦園大綱圖；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 111 份公眾意見。當中，58 份分別來自當區居民及其他個別人士，表示支持這宗申請；53 份分別來自一名立法會議員、現任和前任屯門區議員、新慶村原居民代表、居民代表及居民、一群陶氏宗族成員和其他個別人士，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。申請地點位於土木工程拓展署進行的「屯門新慶路及康寶路發展之工地平整及基礎設施工程－可行性研究」範圍內的中部地區。該可行性研究預計於二零二零年完成。土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 對這宗申請有保留，因為有關發展會影響該區的綜合規劃，妨礙落實擬議的公營房屋發展及其相關的基礎配套設施工程。就

此，房屋署署長亦不支持這宗申請。社會福利署署長關注到這宗申請會否影響擬議的公營房屋發展及土木工程拓展署可行性研究中提出的社會福利設施的發展計劃和時間表，因為申請人並沒有提供相關的資料。水務署總工程師／建設、古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)和運輸署署長認為申請人未能在供水、考古和交通等方面證明擬議發展在技術上可行。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

12. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李禮賢先生和潘富傑先生先生借助投影片作出陳述，要點如下：

提出這宗第 12A 條申請的背景和理由

- (a) 二零一四年小組委員會批准了一宗涵蓋申請地點大部分地方，擬進行低密度住宅發展的第 16 條申請(編號 A/TM-LTY Y/273)。此後，申請人便着手落實經核准的發展計劃，包括覆行有關的規劃許可附帶條件、提交建築圖則及換地申請。有關用地已清理妥當，隨時可以進行發展。然而，申請人所提出延期展開核准發展的申請在二零一八年九月二十八日遭城規會經覆核後駁回，主要理由是該用地擬用作發展高密度公營房屋，而非低密度的私營房屋。申請人已提出上訴，有關聆訊暫定於二零二零年九月／十月舉行；
- (b) 申請人在二零一八年八月一日提出另一宗第 16 條申請(編號 A/TM-LTY Y/381)，該宗申請所提出的發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，發展參數亦與先前獲批准的申請(編號 A/TM-LTY Y/273)的發展參數相若。小組委員會在二零一九年十一月二十九日的會議上決定延期至今日才考慮該宗申請，對申請人落實有關計劃造成不必要的延誤；

- (c) 在二零一八年九月二十八日城規會的會議上，有委員表示關注有關用地的發展密度及迫切的房屋需求。就此，申請人已準備好，一旦相關的發展限制可獲放寬，便會在申請地點興建數目與政府所提建議相若的單位；
- (d) 提出這宗第 12A 條申請，旨在增加地積比率至 6 倍，以便在申請地點興建高密度住宅，以應付房屋需求。由於申請地點隨時可以進行發展，一俟申請獲得批准，擬議的住宅發展項目便可盡早落實。

改劃建議及概念計劃

- (e) 申請人建議把申請地點由藍地及亦園大綱圖上的「住宅(戊類)」地帶和屯門大綱圖上的「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，建議地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米，以便興建高密度私營房屋。上述建議發展參數是參照鄰近的公營房屋發展而提出的。該等公營房屋的地積比率為 5 至 6 倍，建築物高度為主水平基準上 120 至 140 米；
- (f) 申請人亦建議興建一所長者日間護理中心，總樓面面積最少為 500 平方米；

對文件所載規劃署評估的回應

- (g) 為了一項正在進行但尚未完成的政府研究而拒絕有關申請並不合理，研究下進行的相關環境影響評估(下稱「環評」)甚至還未按照法定要求公布予公眾查閱和提出意見。該環評研究概要第 3.3.3 段述明，「須根據獲批准的規劃申請考慮擬議發展在土地用途和設計方面的不同方案」；
- (h) 研究地區的界線任意釐訂，剔除了多幅政府土地，卻包括了大量私人土地，侵佔申請地點的土地，做法有問題；

- (i) 擬議計劃並不會妨礙該公營房屋用地的設計，因為上述研究涵蓋很大範圍的土地，有空間對公營房屋樓宇的布局設計作出調整，同時可容納申請地點的一些私營房屋大廈。即使撇除申請地點，研究地區的面積亦是附近欣田邨(地積比率為 5 倍，提供 4 700 個單位)的五倍。此外，屯門大綱圖上的學校用地供應過剩，可抵銷申請地點範圍內受影響的學校發展；
- (j) 擬議計劃在技術上可行，運輸署、水務署和古物古蹟辦事處等相關政府部門所提出技術方面的小問題，可在詳細設計階段處理；

房屋組合

- (k) 有需要維持合理的私營房屋供應，此舉符合《長遠房屋策略》中多管齊下增加房屋供應的原則；
- (l) 根據一些研究，天水圍的不良社會狀況主要是由於公私營房屋比例嚴重失衡所致，該區的公營房屋佔總房屋供應的八成以上。如果研究範圍內的公營房屋發展項目按計劃進行，很可能會出現類似天水圍的不良社會狀況。為了解決房屋問題，政府應致力協助那些沒有資格入住公營房屋，但又無能力負擔私營房屋的市民，向他們提供他們負擔得來的房屋。單靠增加公營房屋供應不但無法解決問題，而且只會帶來負面的社會影響。申請地點已準備就緒，可適時提供私營房屋，這將有助平衡該區的公私營房屋比例；

擬議計劃的好處和優點

- (m) 有一點必須指出，興建私營房屋符合公眾利益；
- (n) 完成研究，然後收回土地以興建公營房屋，過程漫長。相反，擬議的發展能早日興建房屋，適時提供規模相若的私營房屋；以及

- (o) 擬議發展在技術上可行，在視覺上亦與該區已規劃的高密度房屋特色互相協調，將有助解決該區公私營房屋不合比例的問題；

結論

- (p) 小組委員會拒絕申請的理由欠說服力。除非存在凌駕性的公眾利益，否則不應否定私人發展權。不過，凌駕性的公眾利益並不適用於本個案。鑑於有其他用地和方案可供進行有關的公營房屋發展項目，小組委員會沒有理由不批准這宗申請；
- (q) 申請地點已劃作住宅發展用途。城規會先前不批准該宗已獲批准的申請(編號 A/TM-LTY Y/273)延長展開發展期限的決定，妨礙落實該地帶的規劃意向。現時這宗申請可實現相同的規劃意向，只是發展密度有所增加而已；
- (r) 小組委員會及公眾未獲告知有關研究和環評的資料和最新進展。小組委員會不宜以研究尚未完成為由，拒絕這宗申請；以及
- (s) 小組委員會只須負責決定發展的形式、密度和性質，無須關注申請地點的房屋發展項目是由誰倡議。批准這宗申請可實現在區內進行高密度住宅發展的長遠規劃意向。

[余偉業先生在簡介期間到席。]

13. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

公私營房屋比例

14. 一名委員詢問周邊地區公私營房屋的比例及研究範圍內規劃的公私營房屋比例。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 參照二零一六年中期人口統計的結果，屯門新市鎮公私營房屋的比例約為 53：47。天水圍新市鎮則約有 75% 至 80% 的人口在公營房屋居住；
- (b) 公私營房屋的比例通常是根據一個規模與新市鎮相若的較大地區而訂定的，並考慮多項因素，例如土地用途特色和運輸容量。近年，為了應付殷切的房屋需求，政府已把目標提高，在新發展土地公營房屋將佔七成；以及
- (c) 研究地區計劃用作興建公營房屋。附近地區(即屯門第 54 區)公營房屋佔七成，而在研究地區興建公營房屋，這做法恰當，因為從該處前往屯門市中心很方便，而且該處的公共交通服務(包括集體運輸系統的主要樞紐西鐵兆康站)也十分完善。

15. 另一名委員詢問為何天水圍的公私營房屋比例與考慮這宗申請有關。申請人的代表李禮賢先生回應表示，申請人的發展權應獲得尊重，不應因為正在進行政府研究而要退讓。批准這宗申請將使該區的未來發展考慮到擬議的計劃，讓私營機構可在申請地點興建一些高密度的私營房屋。

申請地點及擬議的發展

16. 一名委員提出以下問題：

- (a) 編號 A/TM-LTTY/273 的申請於二零一四年獲批准後，擬議的發展一直沒有展開，原因為何；
- (b) 申請地點的土地擁有權誰屬；以及
- (c) 倘申請人未能成功收購申請地點餘下兩成的土地，擬議的發展是否仍然可行。

17. 申請人的代表李禮賢先生和阮學倫先生作出回應，要點如下：

- (a) 自小組委員會於二零一四年批出規劃許可後，申請人需要一些時間履行各項規劃許可附帶條件。申請人亦已提交換地申請，但尚未獲批准。因此，擬議的發展仍未展開；
- (b) 申請人已收購申請地點約七至八成的土地。這些土地主要位於概念計劃的甲期。餘下的土地主要由祖堂擁有(即祖地)。收購土地程序先前因要選出祖堂司理而擱置。由於選舉工作已於最近完成，預計收購土地程序將恢復並會很快完成；以及
- (c) 即使申請人未能成功收購餘下土地，仍可完成約八成的擬議發展。如果小組委員會同意把申請地點改劃為住宅(甲類)地帶，政府可考慮把餘下部分納入綜合公營房屋發展項目中。

與進行中的政府研究的配合

18. 一些委員提出以下問題：

- (a) 如何劃定研究地區的邊界；以及部分地方擬用作興建房屋，但部分地方則不然，原因為何；
- (b) 政府有否告知公眾該項研究已展開；
- (c) 自從該項研究展開以來，研究地區內的發展是否被凍結；
- (d) 涉及收地的公營房屋計劃是否需要約 10 至 12 年才完成，而私營房屋計劃則可較快地落實；
- (e) 該項研究是否有考慮分期進行發展，以加快建屋步伐；
- (f) 該項研究是否有考慮興建私營房屋；

(g) 如果這宗第 12A 條申請獲批准，對該項研究有何影響；以及如果從研究中剔除申請地點，令研究地區的面積減少，是否無須再進行環評；以及

(h) 研究完成後，未來路向為何。

19. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

(a) 在劃定研究地區的界線時，主要是考慮到要將棕地包括在內。墳墓、寮屋及通往附近住宅區的通路所在地均剔除在外，以減低對現有居民和村民的影響，並尊重現有社區。文件圖 Z-1b 顯示研究地區內不建議興建房屋的地方，主要是有地盤限制(例如有電塔和電纜)及預留作興建基礎設施和相關設施之用的土地；

(b) 政府已妥為告知公眾政府展開該項研究。二零一四年，政府就新慶路的擬議公營房屋發展項目諮詢屯門區議會。發展局、房屋署及土木工程拓展署亦已就屯門(包括其申請地點)的擬議公營房屋發展項目諮詢屯門區議會。其後，有關方面將該研究的環評的工程項目簡介提交環境保護署，讓公眾查閱；

(c) 由於收地工作尚未展開，研究地區內的發展未被凍結；

(d) 一般而言，一個公營房屋計劃由可行性研究階段至修訂分區計劃大綱圖、收地，然後進行地盤平整和建造工程，整個過程需時約 10 年完成。涉及單一土地業權的私營房屋計劃所需時間則可能較短；

(e) 如文件圖 Z-1b 所示，研究涵蓋的發展地區在地理上分隔為數個部分。然而，由於該研究仍未完成，現時沒有關於該公營房屋發展項目分期進行的資料；

- (f) 研究的主要目的，在於確定在有關地區興建公營房屋在技術上可行；
- (g) 倘這宗第 12A 條申請獲得批准，政府便須檢討或重新進行設計和技術評估，這會對研究完成日期有影響。即使把申請地點(約 2.1 公頃)從研究地區中剔除出來，餘下的土地面積仍大於 20 公頃(約 24.9 公頃)，仍須進行環評；以及
- (h) 研究完成後，規劃署會根據研究結果擬訂分區計劃大綱圖的修訂建議，然後把建議提交小組委員會考慮，獲小組委員會同意後，才將分區計劃大綱草圖刊憲，以供公眾查閱。

20. 申請人的代表李禮賢先生及阮學倫先生補充說，由於進行環評時須考慮擬議發展項目的不同土地用途方案和設計布局方案，在制訂該區的未來發展時剔除這宗第 12A 條申請所涉地點，並非沒有道理。由於申請人可在申請地點興建數量相若的房屋單位，因此批准這宗申請不會影響有關環評。

21. 一名委員問及涉及寮屋和棕地作業的收地工作。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應說，由於各幅用地的地盤情況不同，要考慮的事情亦不同，因此無法總結說涉及哪類土地用途(例如寮屋或棕地作業)的收地工作需時較長完成。

22. 由於申請人的代表再無提出其他意見以及委員再無提問，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。他們於此時離席。

商議部分

23. 主席扼要重述相關申請的背景，以便委員討論。主席亦提醒委員，小組委員會應考慮由申請人提交的改劃申請。

24. 一名委員指出，雖然二零一四年的第 16 條申請獲批的規劃許可因城規會經覆核後拒絕延長期限而失效，但現時未有上訴結果，該項獲批准的計劃仍有機會落實。

25. 一名委員詢問，小組委員會曾否批准政府進行中的研究所涵蓋的申請。主席回應時表示，小組委員會先前曾批准同類個案，並有考慮到相關研究的進展。其中一個例子是先前涉及申請地點的第 16 條申請。二零一四年，小組委員會批准該宗第 16 條申請，是考慮到多項因素，其中包括新慶路的擬議公營房屋發展項目當時仍處於初步階段。至於現時這宗申請，委員察悉有關研究預定於二零二零年完成。該名委員表示，研究結果將對城規會考慮該區的整體規劃至為重要，小組委員會批准有關的第 12A 條申請可能會對該區的綜合發展有影響。

26. 兩名委員大致認為可同意這宗改劃申請，因為申請地點現時空置，而且大部分土地屬私人擁有，隨時可進行發展，但有關的公營房屋發展項目則涉及收地，或須較長時間才能落實。私營房屋和公營房屋並非互不相容。這宗申請符合政府最新有關土地共享的政策方向，因此應可獲從優考慮。從「公平原則」的角度而言，由於該區未來的發展仍未確定，拒絕這宗申請或有欠公平。此外，混合私營和公營房屋發展可對該區的整體發展產生協同效應。

27. 一些委員表示不支持這宗申請，認為：

- (a) 相關研究已接近完成，批准這宗申請會令政府進行該研究的努力白費，並會影響該區未來的綜合發展。此外，這宗申請有技術問題未解決；
- (b) 先前的第 16 條申請(編號 A/TM-LTY Y/273)於二零一四年獲得批准，申請人的發展權利根本沒有被剝削。其後情況出現改變。申請人未能在規劃許可有效期內展開獲批准的計劃；
- (c) 有關該研究可能會延遲完成的指稱並無根據。私營房屋和公營房屋都是擬議「住宅(甲類)」地帶的准許用途，因此申請人提出的公私營房屋組合問題或

與小組委員會現時審議這宗申請並沒有直接關係；
以及

- (d) 雖然申請人聲稱其於申請地點興建私營房屋的建議可以早日落實，但這樣可能會阻延該區的綜合公營房屋發展整體計劃，因為政府需要重新進行研究和環評。

28. 一名委員認為，從土地用途規劃的角度而言，申請地點的擬議發展應顧及其周邊的綜合發展。這宗申請並無妥為處理這方面的問題。小組委員會察悉大部分委員不支持這宗改劃申請。

29. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 土木工程拓展署正進行研究，探討在申請地點所在地區進行公營房屋及配套基礎設施與政府、機構和社區設施綜合發展計劃是否可行，並檢討該地區的長遠發展。目前尚未決定申請地點所在地區適合劃為什麼地帶。批准這宗改劃申請，會對該地區的綜合規劃造成負面影響，並會妨礙落實擬議公營房屋發展計劃；以及

- (b) 申請人未能證明其改劃建議不會在供水、考古和交通方面對周邊地區造成負面影響。」

[伍穎梅女士此時此時返回席上。]

西貢及離島區

議程項目4

第16條申請

[公開會議]

A/SK-PK/257 在劃為「綠化地帶」的西貢白沙灣孟公窩路
大涌口第 217 約地段第 1145 號(部分)
闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或
現有靈灰安置所的擴建部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/257A 號)

30. 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。

31. 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。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理相關政府部門的意見。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(包括經修訂的技術評估及對意見作出的回應)。

33. 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讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士此時獲邀到席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/119 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)7」地帶的將軍澳昭信路政府土地的地積比率限制，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/TKO/119 號)

34. 秘書報告，申請地點位於將軍澳，以及這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會及莫特公司有業務往來； |
| 黃天祥先生 | — | 其公司目前與房委會有業務往來； |
| 郭烈東先生 | — | 他所任職的機構(基督教家庭服務中心)在將軍澳有 14 個社會服務單位，在房委會轄下的美東邨有一支社區服務隊，以及在房委會轄下的天晴邨有一個服務單位。該機構曾公開向房委會申請撥款；以及 |
| 盧錦倫先生 | — | 在將軍澳擁有一個樓宇單位。 |

35. 小組委員會備悉張國傑先生及郭烈東先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士及黃天祥先生並無參與這宗申請，而盧錦倫先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的公營房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 110 份公眾意見。這些意見分別由六名西貢區議員、香港中華煤氣有限公司及個別人士提交，大多表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合政府在房屋及社會福利設施方面的整體方針，並符合公眾利益。申請人已進行技術評估，證明不會在交通、環境、排污及景觀方面造成負面影響。就着申請人提出的設計和緩解措施，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

37. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士回應一名委員的提問時表示，參照文件繪圖 A-9，建築物高度通常計算至主天台水平。另一名委員補充，天台的構築物通常包括機房及儲水缸。

38. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士回應另一名委員的提問時表示，該區現有發展項目最高地積比率大約為 8 倍，區內沒有把地積比率由 6.5 倍略為放寬至超過 6.65 倍的同類申請(這宗申請要求放寬地積比率 0.15 倍，以便提供社會福利設施)。

商議部分

39. 一名委員表示，倘技術上可行，可考慮在適當情況下進一步提高公營房屋的發展密度，以達致更善用土地資源，增加房屋供應。小組委員會察悉考慮到地盤的限制、技術可行性及對周圍地區的影響，把申請地點的地積比率放寬至 6.65 倍實屬恰當。

40. 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。這項許可的有效期至二零二四年四月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開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。這項許可須附加下列條件：

「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。」

41. 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／西貢及離島林樹竹女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/981 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
山尾街 19 至 25 號宇宙工業中心地下 D2 舖
經營商店及服務行業(裝修公司)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/981 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(裝修公司)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可。申請處所位於一幢現有工業樓宇的地下，該樓宇有出口直接通往山尾街。申請的用途規模細小，與有關工業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。另外，有關工業樓宇地下的其他單位曾有同類申請獲得批准。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的考慮準則。曾諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以回應消防處處長提出的關注。同一申請人先前提出兩宗「經營商店及服務行業(電子及電腦產品零售維修商店)」用途的申請，其中一宗於二零一八年獲得批准，但因未有履行有關消防安全的規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可。就此，申請人澄清，先前的規劃許可被撤銷是由於上一任租戶結束生意所致，而現時這宗申請則旨在申請規劃許可，讓新租戶進行申請的用途。規劃署建議批給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，同時讓小組委員會可監察該區工業樓面空間的供求情況。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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，至二零二五年四月二十四日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零二零年十月二十四日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關措施和落實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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

45. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/982 擬在劃為「工業(1類)」地帶的
沙田小瀝源路 8 至 14 號(沙田市地段第 196 號及第
276 號)作商店及服務行業\食肆\地下汽車陳列室
\藝術工作室\資訊科技及電訊行業\辦公室\研
究所、設計及發展中心用途(改裝整幢現有工業大廈)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/982 號)

46. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，原因是其公司目前與崔德剛公司有業務往來。

47. 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。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月十六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。

49. 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/NE-KLH/580 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑元嶺第 9 約地段的政府土地
闢設公用事業設施裝置(組裝供電變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/580A 號)

50. 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 一 為中電公司轄下中電科技研究院的
董事；以及

張國傑先生
黃天祥先生 } 其公司目前與中電公司有業務往
來。

51. 小組委員會備悉，吳芷茵博士及張國傑先生因事未能出席會議。由於黃天祥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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組裝供電變壓器)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由一名個別人士提交，就這宗申請提出問題。有關的問題載於文件第 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。雖然擬議發展並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬闢設的組裝供電變壓器規模細小，與四周的鄉郊地區並非完全不相協調。申請人已着手進行選址研究，以證明有需要把擬闢設的組裝供電變壓器設置於服務地區的 200 米範圍內，而且附近的「鄉村式發展」範圍內亦沒有其他用地可供使用。由於申請地點位於上段集水地區內，因此申請人已提交施工說明書，闡述將在該組裝供電變壓器的建造及運作階段採取的緩解措施，以避免造成負面影響。水務署總工程師／建設對此並無意見。就性質和設計而言，擬闢設的組裝供電變壓器不大可能會對周邊地區的排水、環境及交通產生負面影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年四月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

55. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/584 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段第 1 小分段及第 622 號 B 分段餘段(部分)關設臨時貨倉及附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/584 號)

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零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，以回應水務署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/194 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的上水虎地坳第52約地段第182號餘段(部分)及第183號餘段(部分)
關設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/194A號)

簡介和提問部分

58. 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) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第10段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由上水區鄉事委員會主席提交的意見，表示對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。所申請的臨時貨物裝卸及貨運設施用途大致上符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。雖然申請地點位於粉嶺北新發展區餘下階段的工程範圍內，但該項工程預計在二零二四年才展開，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該新發展區發展的長遠規劃意向。漁農自然護理署署長從農業發展的角度不支持這宗申請，但鑑於這宗申請屬臨時性質和規模細小，規劃署認為就這宗申請批出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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點大部分地方位於第 1 類地區，而規劃署沒有收到政府部門對這宗申請重大的負面意見，也沒有收到附近居民對這宗申請的反對意見，在上述情況下申請通常會獲從優考慮。申請地點涉及先前八宗獲批准作同類臨時貨櫃車拖架停放場／散貨和貯物用途的申請。現時這宗擬作同類用途的申請由另一名申請人提出。在申請地點附近的「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的部分地方，先前也有一宗擬闢設臨時物流倉庫的同類申請獲批准。現時這宗申請的規劃情況與該宗獲批准申請的規劃情況相似。政府部門所關注的技術問題可透過實施相關規劃許可附帶條件來處理。

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，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午四時至上午十時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車在申請地點作業；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限在非繁忙時間(即上午十時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，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(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(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。」

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/724 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1771 號 D 分段第 1 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-LYT/724 號)

62. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情，政府部門實施特別上班安排，其間所有外勤工作暫停，申請地點的部分相關背景資料因而尚未備妥。規劃署建議延期考慮這宗申請，直至備妥該等資料再作審議。

63. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

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-MKT/11 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 466 號餘段(部分)及第 467 號餘段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-MKT/11 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 8.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。當中，一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；三份由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及創建香港提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬議發展大致上符合「農業」地帶的規劃意向。從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。批給這宗申請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。擬設的臨時休閒農場與周邊景觀環境並非不相協調。運輸署署長認為，從交通工程角度而言，擬議發展可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士反對意見及負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，不得在申請地點使用廣播系統和揚聲器；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，落實當中提出的交通管理措施，而落實情況必須符合運輸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(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交申請地點在蓮麻坑路的車輛進出口通道的設計，而有關設計必須符合路政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(即在二零二一年一月二十四日或之前)，為申請地點在蓮麻坑路闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守規劃許可附帶條件(a)或(b)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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；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。」

67. 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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/637 擬在劃為「農業」的打鼓嶺大塘湖村
第 46 約地段第 4 號餘段興建屋宇
(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/NE-TKL/637 號)

簡介和提問部分

68. 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) 這宗申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。其中一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；另一份由創建香港提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，但由於申請地點復耕潛力低，漁護署署長對申請沒有強烈意見。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於大塘湖村的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後 136 宗小型屋宇需求，但仍可應付 26 宗尚未處理的小型屋宇申請。雖然城規會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎，認為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，但申請地點先前一宗由同一名申請人提出的申請獲得批准，有關小型屋宇批建申請仍在處理當中。此外，申請地點的南面、西面和西北面都有獲批准發展的小型屋宇。該些小型屋宇落成後會在區內形成新的村落。因此，這宗申請或可獲從寬考慮。至於民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見以及負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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二零二四年四月二十四日止。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) 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。」

71. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/33 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 381 號 B 分段餘段闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/33 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。由民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見，載於文件第 8.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自北區區議員的意見，表示對這宗申請沒有意見；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。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬闢設的臨時停車場旨在服務附近鄉村的居民，以及應付蓮塘／香園圍口岸開通後可能帶來的泊車需求。並無人申請在該處興建小型屋宇。該「鄉村式發展」地帶內有足夠土地供應付尚未處理的小型屋宇申請，以及預計未來 10 年的小型屋宇需求。就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到，同類發展增加，會令周邊地區的景觀質素進一步下降。不過，申請地點主要為已受干擾的土地。從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。其他有關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於由民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，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(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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／輕型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車／輕型貨車停泊在或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆卸、檢驗、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交申請地點在蓮麻坑路的車輛進出口通道的設計，而有關設計必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，為申請地點在蓮麻坑路闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，

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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，設置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；
- (l) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

75. 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、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生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

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/21 擬在劃為「休憩用地」地帶的粉嶺北第 51 約地段第 2083 號(部分)、第 2085 號(部分)、第 2086 號(部分)、第 2087 號(部分)、第 2088 號(部分)、第 2089 號(部分)及第 2130 號(部分)闢設地下公眾停車場(貨櫃車除外)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/21A 號)

76. 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」)的附屬公司祺星有限公司提交。呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與呂元祥公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 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； |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻。 |

77. 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。由於侯智恒博士、李國祥醫生和袁家達先生所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步

資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人回應了政府部門的意見，並提交了經修訂的交通影響評估。

79. 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。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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/276

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

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月十五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。

81. 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]

A/YL-KTN/696 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田沙埔村第 107 約地段第 987 號餘段(部分)、第 989 號餘段(部分)、第 990 號餘段(部分)、第 1590 號(部分)及第 1603 號(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/696 號)

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零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。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席。]

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-KTN/697 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田水尾村第 107 約
地段第 1467 號(部分)及第 1485 號(部分)
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/697 號)

簡介和提問部分

84. 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) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。其中一份由創建香港提交，表示反對這宗申請；另一份由一名個別人士提交，對這宗申請表示關注。主要的反對理由和關注事項載於文件第 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。申請用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突。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。該臨時休閒農場與周邊土地用途並非不相協調。考慮到擬議休閒農場的性質和規模，有關申請不大可能會對周邊地區的交通、景觀、環境、及排水造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加適當

的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對擬議發展可能會造成環境滋擾的關注，以及處理相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有兩宗作相同用途的申請獲得批准。與上次獲批准的申請比較，是次這宗申請覆蓋的土地範圍較小，布局設計則類近。小組委員會於二零一五年至二零二零年間，曾批准 23 宗在同一「農業」地帶內作臨時休閒農場用途的同類申請。因此，批准目前這宗申請與小組委員會就上述先前申請和同類申請所作的決定一致。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。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 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；
- (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，使之保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會撤銷，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。」

87. 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]

A/YL-KTN/698 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及第 296 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地興建分層住宅並略為放寬最高地積比率及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/698 號)

88. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司宜金發展有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)及博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 黃天祥先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司及博威公司有業務往來。

89. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與討論。由於余偉業先生及黃天祥先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

90. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月十六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。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/699 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔第 109 約地段第 1037 號 A 分段(部分)、第 1037 號 B 分段(部分)及第 1037 號 C 分段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(植物陳列室)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/699 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 為批給作臨時商店及服務行業(植物陳列室)用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會指引編號 34C 的規定，因為自上次批給許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行先前的規劃許可附帶條件。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。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，以及處理相關政府部門的技術要求。

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應一名委員的提問時表示，有兩宗同類申請（編號 A/YL-KTN/624 及 629）被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被拒絕，理由主要是考慮到漁農自然護理署署長因為申請地點具復耕潛力而不支持申請。這宗申請與該兩宗被拒絕申請的情況不同。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月十三日至二零二三年五月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五（公眾假期除外）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)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，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月十三日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻把裝設在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

95. 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]

A/YL-KTN/700 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 E 分段第 1 小分段、第 216 號 E 分段餘段(部分)及第 216 號 F 分段第 1 小分段(部分)經營臨時食肆(露天茶座)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/700 號)

96. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情，政府部門實施特別上班安排，其間所有外勤工作暫停，申請地點的部分背景資料因而尚未備妥。規劃署建議延期考慮這宗申請，直至備妥該等資料再作審議。

97. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/701 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 E 分段第 2 小分段及第 216 號 F 分段餘段(部分)經營臨時食肆(露天茶座)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/701 號)

98. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情，政府部門實施特別上班安排，其間所有外勤工作暫停，申請地點的部分背景資料因而尚未備妥。規劃署建議延期考慮這宗申請，直至備妥該等資料再作審議。

99. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢

復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

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-KTS/845 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的元朗錦田元崗第 106 約地段
第 1638 號餘段(部分)和毗連政府土地
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/845 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) 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——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名元朗區議員的反對意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長也因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但申請用途可為錦田區居民提供地產代理服務，加上申請地點並無已知的長遠發展計劃。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「農業」地

帶及「住宅(丙類)1」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。就申請用途的規模而言，不太可能對交通、排水和景觀造成嚴重的負面影響，也不太可能對鄰近居民帶來環境滋擾。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以便處理環境保護署署長對擬議發展可能造成環境滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求。申請地點有五宗先前獲批准的申請，由同一申請人提出，擬作相同的申請用途。這宗申請的地盤面積／邊界、發展參數及地盤布局，與上一宗獲批准的申請相同。規劃情況至今並無重大改變，批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)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(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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；
- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)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；以及
- (i) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

103. 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24

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-PH/832 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 1956 號 A 分段餘段(部分)及
1956 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/832 號)

簡介和提問部分

104. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份表示反對的公眾意見，分別來自一名元朗區議員和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，而且就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周圍地區並非不相協調。由於擬議的臨時公眾停車場不涉及任何構築物，不大可能會對環境、交通和排水造成重大的影響，因此相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。當局建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應環境保護署署長對擬議發展可能造成環境滋擾的關注和處理相關政府部門提出的技術要求。申請地點涉及兩宗有關露天貯物用途的先前規劃申請，這些申請均被小組委員會拒絕。由於現時這宗申請涉及不同用途，而且小組委員會曾就七宗涉及同一「鄉村式發展」地帶或橫跨同一「鄉村式發展」地帶和毗鄰的「露天貯物」地帶的公眾停車場用途的同類申請批給規劃許可，批准現時這宗申請符合小組委員會先前對同類申請所作的決定。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)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(即在二零二一年一月二十四日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

107. 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-PH/833 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第111約地段第1631號(部分)及第1633號(部分)作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/833號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自一名元朗區議會議員和一名個別人士的公眾意見，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減低任何可能造成的滋擾，並處理相關政府部門所提出的技術要求。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

109. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員提問時表示，環境保護署在過往三年並沒有接獲有關申請地點的環境投訴。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月十三日至二零二三年五月十二日止，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(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月十三日或之前)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；
- (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) 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；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)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。」

111. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/834 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段(部分)、第 1840 號(部分)、第 1861 號(部分)、第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)及第 1868 號(部分)作臨時露天存放建築材料、二手汽車及汽車零件連附屬員工食堂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/834 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時露天存放建築材料、二手汽車及汽車零件連附屬員工食堂用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名元朗區議會議員提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 2 類地區。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，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技術方面的要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月十三日至二零二三年五月十二日止，並須附加下列條件：

- 「
- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月十三日或之前)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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使申請地點的現有消防裝置維持於有效的操作狀態；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，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(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

115. 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27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/835 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉羅屋村第 111 約地段第 2961 號餘段(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/YL-PH/835 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展將淘汰現有的露天貯物用途，大致符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。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」(下稱「臨時準則」)而言，申請地點並非位於認可鄉村的界定「鄉村範圍」內。有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地雖然不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付尚未處理的小型屋宇申請。城規會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎，認為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。沒有特殊情況支持小組委員會批准這宗申請。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出的規劃申請，現時這宗申請與先前該宗申請所提出的用途和發展方案均相同。該宗申請經城規會覆核後被駁回，主要理由是申請不符合臨時準則。雖然曾有一宗橫跨同一「住宅(丁類)」地帶和毗連「鄉村式發展」地帶的同類申請獲得批准，但該宗申請符合當時的「臨時準則」，因為所涉地點完全位於橫台山的「鄉村範圍」內，而且擬建的新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有約 77% 位於「鄉村式發展」地帶內。該宗申請的規劃情況與現時這宗申請不同。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「橫台山、羅屋村、梁屋村和竹坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為恰當。沒有特殊情況支持小組委員會批准這宗申請。」

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-MP/292 擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2933 號
闢設臨時食肆連私人停車場(為期三年)，
以及進行填土和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/292 號)

119. 秘書報告，這宗申請的地點位於米埔。梁家永先生已申報利益，表示他在錦綉花園擁有一個物業。

120. 由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時食肆連私人停車場(為期三年)，以及進行填土和挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 23 份公眾意見，這些意見分別來自新田鄉鄉事委員會、米埔村村代表、區內居民及個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議食肆並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向，因為康樂及文化事務署署長表示，目前並無落實擬議休憩用地用途的計劃。擬議臨時食肆與周邊土地用途並非不相協調。雖然申請地點是位於城市規劃委員會規劃指引 12C 所述的「濕地緩衝區」內，但臨時用途可獲豁免呈交生態影響評估報告，而且漁農自然護理署署長對這宗申請並無意見。考慮到擬議發展及填土和挖土工程的性質和規模，預計擬議發展和工程不會對周邊地區帶來重大的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關意見及相關政府部門的技術要求。在同一「休憩用地」地帶有八宗擬作食肆／臨時食肆用途(但無須進行填土和挖土工程)的同類申請，主要涉及同一地點。在該八宗申請中，有七宗獲得批准，其餘一宗擬作食肆用途的申請因不符合規劃意向而遭拒絕。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (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(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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) 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設置的排水設施；
- (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(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；

- (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)、(e)或(f)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。」

124. 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 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/204-5 擬作出乙類修訂—第 19 類，延長履行申請編號 A/YL-NSW/204 已核准作靈灰安置用途的規劃許可附帶條件(i)項有關提交最新交通影響評估報告的期限
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/204-5 號)

125. 秘書報告，這宗申請是要求延長履行已核准作靈灰安置用途的規劃許可附帶條件的期限。張國傑先生已就此議項申報利益，表示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

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 要求延長履行申請編號 A/YL-NSW/204 已核准作靈灰安置所用途的規劃許可附帶條件(i)項有關提交最新交通影響評估報告的期限；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段；
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬作靈灰安置所用途的申請編號 A/YL-NSW/204 於二零一七年十一月十四日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批給許可。二零一八年至二零一九年期間，小組委員會批准了共四宗要求延長履行有關規劃許可附帶條件期限的申請，結果期限四次獲准延長，延長期為 30 個月，至二零二零年五月十四日。這段期間，在七項訂有時限的附帶條件中，申請人履行了六項。城規會上次於二零一九年十一月一日批准延長履行規劃許可附帶條件的期限申請後，申請人回應了醫院管理局、城市規劃委員會及規劃署就規劃許可附帶條件(i)項提出的意見。申請人現正準備回應運輸署的意見，並已致函博愛醫院查詢更多有關博愛醫院擴建計劃的資料，以便更新交通影響評估報告的資料。因此，申請人須第五次要求延長履行規劃許可附帶條件的期限，讓其有足夠時間取得有關博愛醫院擬議擴建計劃的相關資料，以及擬備提交給相關政府部門的回應書。相關政府部門不反對這宗要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。這宗申請與城市規劃委員會規劃指引編號 34C 並無衝突，應可獲從寬考慮，准予延長履行上次訂明時限的附帶條件的期限，讓期限再延長六個月。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。雖然如此，鑑於申請人履行規劃許可附帶條件(i)項的進度緩慢及不理想，申請人如提出延長展開發展的期限的申請，小組委員會將按照城規會規劃指引編號 35C 所訂的準則作出評審。申請人應盡快履行有關規劃許可附帶條件，展開發展。否則，該項規劃許可可能會被撤銷或失效。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定批准這宗延長履行規劃許可附帶條件(i)項的期限的申請，履行期限由原來的 6 個月延長至 36 個月，至二零二零年十一月十四日止。小組委員會亦同意告知申請人，應加快履行規劃許可附帶條件，並適時回應相關政府部門／有關方面的意見。由於小組委員會已給予申請人共 36 個月時間履行規劃許可附帶條件(i)項，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。雖然規劃許可有效期至二零二一年十一月十四日，但假如申請人未有履行規劃許可附帶條件，或未有據此展開發展，該項許可可能會被撤銷或失效。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/278 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗青山公路－元朗段第115約
地段第751號(部分)、第763號(部分)
及第764號A分段餘段(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/278號)

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

130. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/400 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 2212 號餘段及第 2213 號
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/400 號)

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。該兩份意見分別來自新圍村的一名村代表及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是擬議停車場可提供泊車位，服務區內居民。申請地點並無已獲批或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批出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。擬議發展與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以緩解擬議發展可能對周邊地區的環境造成的影響，並處理相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

134. 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-NTM/401 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗新田
第 102 約地段第 2259 號(部分)
進行填塘工程，以作准許的露天存放
建築材料(瓷磚及金屬器材)用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/401 號)

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填塘工程，以作准許的露天存放建築材料(瓷磚及金屬器材)用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由新田鄉鄉事委員會及一名個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議露天貯物用途屬「露天貯物」地帶內經常准許的用途，但在申請地點進行填塘工程則須取得規劃許可，以確保有關工程不會對周邊地區的排水情況造成負面影響。雖然從魚類養殖角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，但從自然保育角度而言，他對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點的生態價值有限。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入規劃許可附帶條件，以處理渠務署所提出的關注。附近地區曾有六宗擬進行填塘工程以作露天貯物用途的同類申請獲得批准。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於負

面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

136. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士在回應一名委員的查詢時表示，在申請地點進行的填塘工程，所涉範圍屬於一個面積較大池塘的一部分，而位於申請地點界線以外的池塘範圍應不會因相關填塘工程而受影響。申請人亦須落實相關排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長的要求，以確保不會對附近地區造成影響。

商議部分

137. 主席備悉有兩名委員關注到擬議填塘工程對毗鄰池塘的影響，並補充說，除了要求申請人須落實排水建議並確保有關情況符合渠務署署長的要求，在鄰近地區進行填塘工程須取得規劃許可，規劃事務監督亦會對任何違例的填塘工程採取執管行動。

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年四月二十四日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點任何部分的填塘深度均不得超過 1 米；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在落實上述排水建議前，不得在申請地點展開任何填塘工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘未能履行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。」

139. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/569 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 768 號餘段(部分)及第 105 約地段第 5 號及第 6 號(部分)經營臨時商店及服務行業(建築材料零售店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/569 號)

簡介和提問部分

140. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(建築材料零售店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。這些意見分別來自新田鄉鄉事委員會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。由於申請地點沒有即將要落實的發展建議，因此就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向。擬議的小型臨時商店及服務行業與周邊土地用途並非不相協調。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內，但是有關臨時用途的規劃許可申請，可獲豁免呈交生態影響評估報告，而且從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以緩解擬議發展可能對周邊地區的環境造成的影響，並處理相關政府部門的技術要求。申請地點先前有 13 宗作各類臨時用途的規劃申請，當中八宗被小組委員會拒絕。上一次有關興建臨時貨物裝卸及貨運設施的申請於二零零八年被小組委員會拒絕。該等先前申請所申請發展的用途均與現時這宗申請不同。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得有車輛從申請地點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，申請地點內沒有上蓋的地方不得用作露天存放建築材料；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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) 就上文(f)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

[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唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

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、麥榮業先生、蕭亦豪先生及李佳足女士此時獲邀到席。]

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/215 在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第125約地段第1842號(部分)、第1844號(部分)、第1845號(部分)及第1846號(部分)關設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)連附屬工廠(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/215號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)連附屬工廠，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第10段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的意見，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但該部分新發展區的落實計劃仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長對於在申請地點進行為期三年的臨時用途不表反對。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋及厦村新發展區內，以及曾在先前的分區計劃大綱圖下獲批給規劃許可。雖然先前申請(編號 A/YL-HT/1071)因未有履行有關落實美化環境及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，但申請人已就現時這宗申請提交相關建議，而相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。申請人已承諾履行相關的規劃許可附帶條件。此外，這宗申請的布局不同，構築物較少，或可獲從寬考慮。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理對於可能造成環境滋擾的關注或相關政府部門所提出的技術要求。小組委員會曾批准七宗在申請地點作不同露天貯物和可循環再造物料回收中心用途的先前規劃申請，以及七宗在同一「住宅(甲類)3」地帶內作不同露天存放可循環再造物料／可循環再造物料回收中心用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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熔煉塑膠物料的活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年七月二十四日或之前)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；
- (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三個月內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，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(即在二零二零年十月二十四日或之前)，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)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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

147. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/396 在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門福亨村第 130 約地段第 1211 號 C 分段(部分)、第 1248 號(部分)及第 1249 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬貯物區和辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/396 號)

簡介和提問部分

148. 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) 經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬貯物區和辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但是申請地點並無已知的發展計劃，而且申請的商店及服務行業用途可以滿足區內這類需求。就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能產生的環境滋擾，並處理相關政府部門的技術要求。先前同一申請人提交擬作相同用途的申請(編號 A/TM-LTY Y/320)獲批規劃許可，但是申請人未有履行有關落實排水建議的規劃許可附帶條件，故該規劃許可被撤銷。申請人已提交附有照片證明的排水建議，顯示申請地點的排水設施已完工。渠務署總工程師／新界北對這宗申請不表反對。現時這宗申請或可獲從寬考慮。儘管如此，建議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附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行任何一項規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，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(即在二零二零年十月二十四日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，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(即在二零二零年十月二十四日或之前)，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。」

151. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1104 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗第 128 約地段第 130 號、第 131 號、第 132 號(部分)、第 260 號(部分)、第 261 號、第 262 號、第 263 號、第 264 號及第 268 號和毗連政府土地闢設臨時石墨烯應用技術發展及學習中心連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1104 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時石墨烯應用技術發展及學習中心連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份反對意見，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和兩名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬闢設的臨時石墨烯應用技術發展及學習中心連附屬辦公室用途不符合「農業」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請人亦未有就申請地點是否適合作擬議發展提供任何理據。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。擬議用途與附近的景觀特色並非完全協調。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他同類申請在取得規劃許可之前便改動申請地點，累積影響所及，會導致周邊鄉郊環境的整體質素下降。環境保護署署長不支持這宗申請，因為這宗申請涉及使用中型貨車，而且申請地點附近有易受影響的住宅用途。運輸署署長亦就擬議發展對交通造成的影響表示關注，但申請人並沒有對此作出回應。申請地點涉及八宗先前被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回的申請。拒絕現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 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」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用

途，以及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。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及交通造成負面影響；以及

(c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「農業」地帶作其他發展的同類申請立下不良先例，倘若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內鄉郊環境的整體質素下降。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/361

為批給在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2075 號(部分)、第 2076 號(部分)、第 2082 號(部分)及第 2083 號(部分)作臨時貨倉存放飼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-LFS/361 號)

155. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情，政府部門實施特別上班安排，其間所有外勤工作暫停，申請地點的部分背景資料因而尚未備妥。規劃署建議延期考慮這宗申請，直至備妥該等資料再作審議。

156. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/59 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥
第 135 約地段第 11 號(部分)、第 12 號(部分)及
第 13 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時教育／度假營(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/59 號)

簡介和提問部分

157. 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) 關設臨時教育／度假營，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 58 份公眾意見，分別由香港嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會、創建香港，徑·香港及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，申請書內亦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。申請地點位於鄉郊海岸平原景色地區，與周邊環境並不協調。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，會立下不良先例，鼓勵其他同類的規劃申請在取得規劃許可前便先行清理植物和平整地盤。累積影響所及，會導致該區的鄉郊海岸平原景色整體質素下

降。申請人並沒有回應漁農自然護理署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的關注，亦未能證明申請用途不會對周邊地區的生態及環境造成不良影響。小組委員會已拒絕兩宗先前申請，在同一「海岸保護區」地帶內沒有同類申請。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例。對於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應一名委員的詢問時表示，申請人並非根據《稅務條例》第 88 條註冊的公共性質慈善機構或慈善信託。

商議部分

159. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請的用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的生態和環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會降低該區整體鄉郊環境的質素。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/60 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗上白泥第 135 約地段第 10 號(部分)
關設私人發展計劃的公用事業設施裝置
(電力變壓站)，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/60 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(電力變壓站)，以及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然這宗申請不完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但為了向日後的魚菜共生農場提供所需電力，實有需要關設擬議電力變壓站。漁農自然護理署署長表示，有關農場可視為「海岸保護區」地帶內經常准許的農業用途。擬議電力變壓站規模較為細小，與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所提出的技術要求。至於負面的

公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

161. 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提問，要點如下：

- (a) 擬議用途是對於即將在該地段餘下部分興建的魚菜共生農場提供可靠電源不可或缺的公用裝置設施，為人工照明、空調和其他支援農場運作的附屬設施供電，而現時該區的電力供應不足以支援農場的運作；
- (b) 魚菜共生農場的用地現時空置，正進行建造工程；以及
- (c) 按照申請人提供的資料，擬在魚菜共生農場的用地闢設共 22 個農用構築物。有關詳情已交予漁農自然護理署，以便該署處理有關農用構築物批准書的申請。

162. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應另一名委員的提問時澄清，根據二零二零年四月所攝的實地照片，申請地點現時沒有構築物。較早前申請地點航攝照片所顯示的構築物已拆卸。

商議部分

163. 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二零二四年四月二十四日止。除非在該日期前，現時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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(b) 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

164. 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40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/493 擬在劃為「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)，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-TT/493 號)

165. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

166. 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41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/494 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 116 約地段第 3586 號 B 分段餘段(部分)、第 3587 號(部分)及第 3588 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(寵物食品零售商店)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/494 號)

167. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情，政府部門實施特別上班安排，其間所有外勤工作暫停，申請地點的部分背景資料因而尚未備妥。規劃署建議延期考慮這宗申請，直至備妥該等資料再作審議。

168. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

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-TYST/1007 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 805 號餘段(部分)及第 806 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放機械和零件連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1007 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時貨倉存放機械和零件連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。擬議用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。雖然申請地點大部分地方坐落在元朗南的建議發展大綱圖上，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長對為期三年的擬議臨時用途不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關建議與「未決定用途」地帶內的周邊用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能產生的環境滋擾或處理其他相關政府部門所提出的技術要求。自二零零八年以來，小組委員會曾批准先前三宗在申請地點作相同用途的申請，以及 111 宗涉及該「未決定用途」地帶內同一範圍的同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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) 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露天貯物、包裝、修理、拆件或其他工場活動；
- (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《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；
- (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的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年一月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何

一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。」

172. 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 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1008

在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約及第 121 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場，並露天存放廢金屬、建築機械及建築材料／可循環再造物料，以及闢設附屬工場和進行包裝活動(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1008 號)

173. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情，政府部門實施特別上班安排，其間所有外勤工作暫停，申請地點的部分背景資料因而尚未備妥。規劃署建議延期考慮這宗申請，直至備妥該等資料再作審議。

174. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1009 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 490 號餘段(部分)、第 709 號、第 710 號、第 711 號、第 723 號、第 724 號、第 725 號、第 729 號、第 730 號、第 731 號及第 732 號關設臨時貨倉存放食品及電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1009 號)

175. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月十六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。

176. 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 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1010 在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下 4 至 5 號商舖前的政府土地經營臨時食肆(持牌餐廳的戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1010 號)

177. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一

步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

178. 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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1011 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 2008 號 B 分段餘段、第 2008 號 C 分段第 1 小分段、第 2008 號 E 分段餘段及第 2008 號 F 分段第 1 小分段餘段闢設臨時物流中心及貨倉存放可循環再造物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1011 號)

179. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零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。

180. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1012 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1263 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨倉及露天存放展覽用品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/1012 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時貨倉及露天存放展覽用品用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為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。雖然申請地點大部分地方坐落在元朗南的建議發展大綱圖上，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長不反對為擬議臨時用途續期三年。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨

礙落實申請地點的長遠發展。雖然附近有住用構築物，但有關發展與「未決定用途」地帶內的周邊用途大致上並非不協調。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。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，而且申請人已履行先前的規劃許可附帶條件。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所提出的技術要求。

182. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

183. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年四月二十九至二零二三年四月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午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，不得在申請地點進行修理、拆件、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (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《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；
- (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邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有的樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年七月二十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須使申請地點的現有消防裝置維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

184. 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48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1013 在劃為「未決定用途」地帶的元朗田寮村第 120 約地段第 2357 號 B 分段餘段及第 2358 號餘段臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙、袋裝水泥和油漆)，以及闢設汽車維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1013 號)

185. 秘書報告，鑑於新型冠狀病毒疫情，政府部門實施特別上班安排，其間所有外勤工作暫停，申請地點的部分背景資料因而尚未備妥。規劃署建議延期考慮這宗申請，直至備妥該等資料再作審議。

186. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

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

議程項目 49

其他事項

[公開會議]

(i) 第 16A 條申請

A/YL-KTS/810-3 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於元朗錦田第 103 約地段第 760 號餘段、第 762 號餘段、第 795 號餘段、第 797 號餘段、第 798 號、第 799 號、第 800 號、第 801 號、第 802 號及第 803 號和毗連政府土地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/810-3 號)

187. 小組委員會備悉，城市規劃委員會於二零二零年四月二日(即在履行規劃許可附帶條件(e)項及(h)項的指定期限屆滿(即二零二零年四月四日)前兩個工作天)，接獲這宗延長期限的申請，要求把履行相關規劃許可附帶條件的期限延長三個月，至二零二零年七月四日止。

188. 經商議後，小組委員會決定不考慮這宗第 16A 條申請，因為履行規劃許可附帶條件(e)項及(h)項的限期已於二零二零年四月五日屆滿，批給有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。

(ii) 有關規劃申請的資料

189. 一名委員詢問，要求申請人提交資料以確認其為非牟利團體(例如根據《稅務條例》第 88 條註冊)，供小組委員會考慮，是否符合《城市規劃條例》的規定。主席回應表示，雖然法例並無此規定，但規劃署處理申請時會按需要要求申請人提供該等資料。

190. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。