

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年五月十五日下午二時三十分舉行的
第 646 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥先生

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

余偉業先生

黃元山先生

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
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
簡昌恆先生

開會詞

1. 主席表示是次會議會以視像會議的方式進行。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年四月二十四日
第 645 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年四月二十四日第 645 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/15 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖
編號 S/FSS/24》，把位於上水地段第 2 號餘段和
毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶
改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/FSS/15A 號)

4. 秘書報告，奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就

此議項申報利益，因為他的公司目前與奧雅納公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。申請人表示，自首次延期後，為修訂技術評估而進行的交通調查因爆發新冠肺炎疫情而受到阻延。

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

屯門及元朗西區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/11 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1966 號 A 分段、第 1966 號餘段、第 1968 號、第 1969 號、第 1970 號、第 1975 號餘段及第 2024 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」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/YL-LFS/11 號)

8. 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，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

9. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/58 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣
第238約的政府土地闢設公用事業設施
裝置(電纜棟柱、地底電纜和架空電纜)，
並進行挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-CWBN/58B號)

12. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，該公司是中電控股有限公司的附屬公司，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)則是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電公司中電科技研究院的總監；

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司及金城公司有業務往來；

黃天祥先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來。

13. 小組委員會備悉，由於吳芷茵博士涉及直接利益，她應在討論此議項時暫時離席。小組委員會同意，由於張國傑先生及黃天祥先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

[吳芷茵博士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(電纜棟柱、地底電纜和架空電纜)，並進行挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到六份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、創建香港及三名個別人士，對這宗申請表示反對和關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人未能提供有力的規劃理據，證明擬闢設的裝置是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持這宗申請偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。申請人亦未能提供足夠資料，證明擬議工程是為該區的准許用途提供服務的必需裝置。批准這宗申請會為該「自然保育區」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

15. 一名委員問及這宗申請所涉用地的背景、用地上的農場現時的電力來源，以及提出這宗申請的理由。

16. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應時表示，參照圖 A-2，其中一幅用地的一小部分和南面緊鄰的農場涉及違例挖土及填土，規劃署已就此採取執管行動。申請人表示，農場現時靠太陽能及柴油發電機供電，但電源的效能不足以為所有用地供電，亦不環保。

商議部分

17. 副主席察悉，擬議裝置的供電範圍(如申請人所標示)有部分地方涉及違例挖土及填土，規劃署已就此採取執管行動。他同意規劃署的建議。

18. 一名委員問到由中電公司提交的同類申請。秘書回應指，該等申請一般涉及為鄉村式發展供電，大部分獲得批准，而現時這宗申請則涉及為「自然保育區」地帶內的個別農場供電。

19. 委員普遍認為申請人未有提供足夠資料，說明須為擬議農場用途闢設擬議公用設施裝置的理由，亦未能提出理據證明擬議裝置實屬必需。

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議裝置不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；以及

(b) 批准這宗申請會為該「自然保育區」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。」

[吳芷茵博士此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/254 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢大涌口企壁山第 219 約地段第 110 號
重建屋宇(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/SK-PK/254B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬重建屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到四份公眾意見。這些意見分別來自一名西貢區議員、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士，對這宗申請表示反對和關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。申請人未能提供有力的理據，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人未能證明擬議屋宇重建不會導致該區景觀特色的整體質素下降。批准這宗申請會為該「自然保育區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。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。

22. 一名委員問及申請地點的背景和法定發展管制的細節。

23. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，「屋宇(只限重建)」在「自然保育區」地帶內屬第二欄用途，須向城市規劃委員會申請規劃許可。此外，「自然保育區」地帶的「備註」訂明，任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度；
- (b) 雖然申請人提供了地政總署於一九六三年二月制訂的測量圖，顯示申請地點有殘餘建築和構築物的遺跡，但申請人沒有提供資料證明申請地點建有屋宇，以及所申請的擬議屋宇發展密度不會引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度；
- (c) 地政總署西貢地政專員表示，當局曾於一九七九年八月二十一日向先前的土地擁有人發出批准書，批准土地擁有人重建一幢建築物。申請地點並沒有進行重建，而且基於業權轉換的緣故，申請地點的重建許可於一九八二年五月三十一日撤銷；以及
- (d) 申請地點亦涉及先前一宗由另一申請人提交關於重建屋宇的申請(編號 A/SK-PK/44)。一九九七年九月二十六日，城規會經覆核後拒絕該宗申請。申請人向城市規劃上訴委員會提出上訴。一九九八年十二月九日，上訴被駁回。

[李國祥醫生此時到席。]

商議部分

24. 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「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能在申請書內提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請人未能證明申請地點建有屋宇，以及擬議屋宇的發展密度不會引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士出席會議，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、陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/983 為批給在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下
低層 G2 工場作臨時商店及服務行業用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/983 號)

25. 秘書報告，這宗申請由牛奶有限公司(怡和集團的關聯公司)提交，而中原測量師行有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與怡和集團及中原測量師行有限公司有業務往來。

26. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

27. 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) 為批給作臨時商店及服務行業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 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見由沙田西一分區委員會提交，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 11 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 所載有關規劃許可續期的準則，即自先前批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。申請用途與所涉工廈及周邊發展的工業及與工業有關的用途並非不相協調，而且大致符合規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年六月十四日至二零二三年六月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零二零年十二月十四日或之前)，提交並落實設置消防裝置及設備的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

30. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/662 擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的大埔禾堂背第 16 約地段第 335 號 B 分段(部分)、第 336 號 A 分段、第 336 號 B 分段、第 336 號 C 分段、第 337 號 B 分段、第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號 A 分段及第 346 號關設臨時教育機構(教學農場)(為期三年)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/662D 號)

31. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學(下稱「城市大學」)提交。貝鐳華顧問有限公司是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他過往與貝鐳華

顧問有限公司有業務往來，而他的公司目前與城市大學亦有業務往來。

32. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時教育機構(教學農場)(為期三年)，並進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會合共收到 47 份公眾意見。當中，43 份分別來自坑下莆村的村代表、創建香港、區內村民及個別人士，表示反對這宗申請；一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請、其餘三份來自世界自然基金會香港分會，就這宗申請提供意見。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 10 段所載的評估，規劃署認為這項擬議發展可予容忍三年。雖然這項擬議發展並不完全符合「康樂」地帶的規劃意向(主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施)，但當局現時尚未有計劃或已知意向落實在分區計劃大綱圖上該劃定的用途。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「康樂」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以盡量減少擬議發展可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。至於所

收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的問題時表示，擬議發展主要用作支援城市大學賽馬會動物醫學及生命科學院營辦的大學教育資助委員會資助課程的教學活動。

商議部分

35. 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，至二零二三年五月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，擬議發展不得污染集水區的水質；
- (b) 未履行規劃許可附帶條件(e)及(g)的規定前，申請地點不得有牛隻；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，提交經修訂的環境評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長及水務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月十五日或之前)，落實當中提出的緩解及預防措施，而有關情況必須符合環境保護署署長及水務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，提交水質監測計劃，而有關計劃必須符合水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(即在二零二一年二月十五日或之前)，落實水質監測計劃，而有關情況必須符合水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(即在二零二零年十一月十五日或之前)，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(即在二零二一年二月十五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，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(即在二零二一年二月十五日或之前)落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

36. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

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

37. 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。

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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-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/724A 號)

簡介和提問部分

39. 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 VI；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。當中，四份意見來自粉嶺區鄉事委員會主席及首副主席、創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請。另外一份意見來自上水區鄉事委員會，表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。不過，擬議的小型屋宇發展與周圍環境並非不相協調。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% 位於馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及預計未來 10 年的小型屋宇需求量。這宗申請大致符合上述臨時準則，可獲從寬考慮。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 委員備悉，申請地點先前有一宗作相同用途的規劃申請獲得批准，以及申請地點位於一個村落內。

42. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向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五月十五日止。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。」

43. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/638 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺
第 82 約地段第 1110 號 A 分段(部分)
闢設臨時貨倉連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/638 號)

簡介和提問部分

44. 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) 擬闢設臨時貨倉連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。其中一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。另一份來自一名個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。有關臨時用途不符合「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。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點於二零一五年時長滿植物，但在二零一八年被鋪上硬地面和建有構築物以進行作業。此外，運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有足夠資料證明該臨時發展不會對周邊的交通造成重大影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見和區內人士的反對意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應一名委員有關申請地點違例發展的問題，指出申請地點涉及有關貯物用途的執管行動。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存良好的農地／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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/678 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 484 號(部分)、第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號、第 489 號(部分)、第 490 號及第 1643 號(部分)經營臨時商店及服務行業(鏟車零售)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/678B 號)

47. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司(下稱「溢峰公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與溢峰公司有業務往來。

48. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資

料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/679 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1674 號(部分)、第 1676 號(部分)、第 1680 號(部分)、第 1681 號、第 1682 號、第 1683 號及第 1684 號經營臨時商店及服務行業(售賣五金零件)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/679B 號)

51. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司(下稱「溢峰公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與溢峰公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資

料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

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/693 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 1786 號、
第 1787 號 B 分段及第 1787 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及
露營車度假營)(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/693A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及露營車度假營)(為期三年)，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別由創建香港及一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途(休閒農場)與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，雖然另一部分的申請用途(露營車度假營)並非完全符合有關規劃意向，而在申請地點部分地方進行填土工程，會削弱耕種用途，但從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。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「農業」地帶的長遠規劃意向。申請人亦已承諾在規劃許可有效期屆滿後，會把申請地點恢復作農業用途。此外，申請用途與周邊地區的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，以及處理相關政府部門的技術要求。申請地點先前曾有一宗由同一申請人提出擬作同一用途的申請獲批准。而在二零一五年至二零二零年期間，小組委員會曾在有附帶條件的情況下批准涉及同一「農業」地帶內 24 宗擬作臨時休閒農場用途的同類申請，其中三宗涉及露營車度假營用途，另有一宗涉及填土工程。只有一宗同類申請被拒絕，而該宗申請的情況與這宗申請不同。因此，批准這宗申請與小組委員會就先前的同類申請所作的決定一致。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。

56. 一名委員查詢有關申請人先前曾獲批規劃許可的事宜，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應時表

示，自上次獲批給規劃許可後，擬議發展項目並未開始營運，因為申請人未能購買到合適的露營車和傢俬作擬議用途。她補充說，申請人正為露營車進行裝修，以確保符合消防安全規定，亦會為露營車度假營申領相關牌照，以作日後經營用途。

商議部分

57. 一名委員備悉，擬議發展涉及使用混凝土進行填土工程，他對於申請人能否在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復作農業用途表示關注。

58. 多名委員備悉，擬議的填土深度為 0.2 米，主要是作車輛通道及一些構築物的地盤平整工程用途，填土範圍只有約 438 平方米，佔申請地點面積約 10%。委員大致認為擬議填土工程覆蓋範圍並無過大，批准這宗申請與小組委員會就先前申請所作的決定一致。

59. 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，至二零二三年五月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (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(即在二零二零年十一月十五日或之前)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(即在二零二一年二月十五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月十五日或之前)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；
- (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；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。」

60. 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15

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/695 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 954 號 A 分段、第 954 號餘段及第 955 號關設臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/695A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可。申請用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。不過，就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。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，以盡量減少擬議發展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。考慮到申請地點先前有一宗由同一申請人提交作相同用途的規劃許可申請獲得批准，以及小組委員會在二零零五年至二零一九年期間批准了 29 宗同類申請，而唯一一宗被拒絕的申請情況有別於其他獲批准的申請，故批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

62. 委員提出以下問題：

- (a) 為何沒有把水務署總工程師／建設就一條受影響的現有水管所提出的意見訂為規劃許可附帶條件；以及
- (b) 申請人先前的申請獲批的規劃許可因未有履行附帶條件而被撤銷，詳情為何。

63. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出回應，要點如下：

- (a) 現有的水管有一段位於申請地點內。水務署總工程師／建設表示，如這宗申請獲得批准，申請人須負責進行水管改道工程或闢出水務專用範圍。因此，建議將此要求訂為指引性質的條款；以及
- (b) 申請地點先前有一宗由同一申請人提交作相同用途的申請(編號 A/YL-KTN/562)於二零一七年獲小組委員會在有條件下批准。雖然申請人已履行有關提交美化環境、排水及消防裝置建議的規劃許可附帶條件，但申請人並無履行有關落實這些建議的規劃許可附帶條件，導致規劃許可於二零二零年十一月一日被撤銷。申請人承諾，如現時這宗申請獲得批准，他會履行有關的規劃許可附帶條件。

商議部分

64. 委員備悉申請地點會容納不多於 30 隻狗。委員普遍不反對這項關設臨時動物寄養所(為期五年)的建議。

65. 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，至二零二五年五月十五日止，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，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業(動物通宵寄居除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物均須時刻在圍封的動物寄養所內飼養；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年八月十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃

許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

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

議程項目 16 及 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/700A 及 701A 號)

A/YL-KTN/701 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/700A 及 701A 號)

67. 小組委員會備悉，這兩宗經營臨時食肆(露天茶座)(為期三年)的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

68. 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) 經營臨時食肆(露天茶座)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有獲批或現正處理中的小型屋宇申請(露天茶座毗鄰的現有新界豁免管制屋宇除外)。批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。這兩宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為發展項目位於高埔村「鄉村式發展」地帶和住宅羣的邊緣。兩個申請地點可由映河路經一條很短的區內路徑前往，不大可能會對附近居民造成不便。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以盡量減少有關發展可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。二零一一至二零一八年期間，小組委員會在有附帶條件下，批准四宗在同一「鄉村式發展」地帶內經營食肆(露天茶座)(包括或不包括經營商店及服務行業／闢設附屬泊車位)的同類申請。批准目前這兩宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

69. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應委員提問時表示，擬經營的露天茶座是毗鄰新界豁免管制屋宇的地面一層現有食肆的擴展部分，會為食客提供活動遮陽篷。

商議部分

70. 委員備悉，根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，在新界豁免管制屋宇的地面一層，「食肆」、「圖書館」、「學校」和「商店及服務行業」均屬經常准許的用途。地政總署助理署長(區域3)盧錦倫先生補充，「食肆」和「商店及服務行業」會視作「非工業用途」，而根據新界豁免管制屋宇的契約或牌照，「非工業用途」一般會獲得批准。

71. 一名委員表示，在新界豁免管制屋宇的地面一層經營食肆，屬經常准許的用途，目的是為當地村民提供配套設施。然而，在高埔村，有大量餐廳／食肆匯聚，為公眾人士服務。這或有違准許經營食肆的原意，而且這些食肆與村內住宅用途為鄰可能會產生問題。

72. 委員備悉，相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以盡量減少有關發展可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。委員大致上不反對批給這兩宗申請為期三年的臨時規劃許可。

73. 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可均屬臨時性質，為期三年，至二零二三年五月十五日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，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(即在二零二一年二月十五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月十五日或之前)，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的任何時間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) 倘在上述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。」

74. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/702 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗第 103 約地段第 216 號 U 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/702 號)

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

76. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/703 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 103 約地段第 216 號 A 分段第 1 小分段餘段(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/703 號)

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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/704 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 377 號 C 分段餘段(部分)、第 379 號餘段(部分)、第 380 號餘段(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)、第 412 號餘段(部分)及第 414 號(部分)作臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室及員工休息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/704 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室及員工休息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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不

符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊土地用途並非不相協調。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 類地區內。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入合適的規劃許可附帶條件，以便把對環境可能造成的滋擾減至最低，以及處理相關政府部門的技術要求。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。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定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，由二零二零年五月二十四日至二零二三年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，必須時刻維修保養申請地點現有界線的圍欄；

- (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，必須時刻妥善護理申請地點的現有園景植物；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十四日或之前)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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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
- (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。」

82. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/705 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第107約地段第959號餘段(部分)、第960號餘段(部分)、第961號餘段(部分)及第962號餘段(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/705號)

簡介和提問部分

83. 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) 擬關設的臨時康體文娛場所(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，一份意見來自創建香港，反對這宗申請，另一份來自一名個別人士，就這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。向這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請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，以盡量減低可能造成的環境滋

擾，以及處理相關政府部門所提出的技術要求。此外，在二零一五年至二零二零年期間，小組委員會曾在有附帶條件的情況下批准涉及同一「農業」地帶內 24 宗同類申請。只有一宗同類申請被拒絕，而該宗申請的情況與這宗申請不同。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應主席提問時表示，申請地點現時空置。申請地點東北面是三幅作臨時休閒農場用途的用地，以及一幅作臨時動物寄養所用途的用地，均已獲批規劃許可。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年五月十五日止，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，不得於下午五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(即在二零二零年十一月十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月十五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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。」

86. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/706 為批給在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 110 約地段第 126 號 B 分段及
第 126 號餘段作臨時露天存放建築材料
連附屬辦公室及貯物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/706 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室及貯物用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 及 13F，因為申請地點自二零一一年起獲批給規劃許可作相同的用途，而申請人已履行上次申請（編號 A/YL-KTN/559）獲批給的規劃許可的所有附帶條件。自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改

變，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以緩解申請的用途可能對周邊地區的環境造成的影響，並回應相關政府部門在技術方面的要求。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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，由二零二零年五月二十一日至二零二三年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；

- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持申請地點整潔，並遮蓋存放在申請地點內的物料；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月三十一日或之前)，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；
- (k) 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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(k)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(j)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

90. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/836 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第108約地段第135號餘段(部分)、第136號(部分)、第138號B分段餘段(部分)及第139號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/836號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自數名上輦村村代表和一名個別人士的公眾意見，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展涉及停泊中型貨車，與周邊地區並不協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅構築物／民居，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

92. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應主席的提問時表示，申請地點現已空置。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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；同時亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/837 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 745 號 B 分段
第 1 小分段、第 745 號 B 分段第 2 小分段(部分)及
第 745 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/837 號)

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月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。這是申請人首次就申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

屯門及元朗西區

議程項目25

第16條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/106 擬在劃為「綠化地帶」的屯門大欖涌的政府土地進行挖土工程(作天然山坡災害研究的土地勘測工作)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/106 號)

96. 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」)的附屬公司威任有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司股東之一；

張國傑先生 — 其公司與新鴻基公司有業務往來；

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

余偉業先生 — 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務

往來。

97. 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。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/390 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 124 約地段第 3835 號 A 分段及第 3836 號經營臨時商店及服務行業(家庭貨品零售)，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/390A 號)

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月二十六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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人第二次就

這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/397 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 694 號 L 分段餘段和毗連政府土地作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/397 號)

簡介和提問部分

102. 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) 為批給作臨時辦公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 13 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請所涉的發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無小型屋宇申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自先前批給予規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾和處理相關政府部門提出的技術要求。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月二十七日至二零二三年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持由藍地大街起計最少為 500 毫米的水平闊度距離，以及由路邊範圍的地面之上起計最少為 3.5 米的垂直淨空高度，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十七日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (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(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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/72 擬在劃為「商業」地帶的天水圍市地段第 4 號作「分層住宅」及已准許的商業用途，並略為放寬總樓面面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/72A 號)

106. 秘書報告，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司嘉湖海逸酒店有限公司提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與長實公司有業務往來。

107. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生並沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

108. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

109. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/259 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的元朗東頭工業區宏業東街 21 至 35 號
(元朗市地段第 362 號)的地積比率限制，
以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/259B 號)

簡介和提問部分

110. 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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到四份公眾意見。當中，一份由一名個別人士提交，表示支持這宗申請；兩份分別由一名元朗區議員及現有麗新元朗中心一名經營者提交，表示反對這宗申請；其餘一份由一名個別人士提交，對這宗申請表達意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬議商業用途會有助東頭工業區逐步轉型作非污染商業用途。這項略為放寬地積比率的建議大致符合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。建議符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制，與毗鄰的發展並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議的優化設計及利民元素(包括建築物後移及美化環境)可算是擬議發展的規劃及設計優點。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。

111. 委員提出下列問題：

- (a) 根據《建築物(規劃)規例》，該發展項目的最大上蓋面積詳情為何；
- (b) 擬議發展項目的建築物有多高；
- (c) 擬議美化環境及綠化設施(包括公用花園)的設計為何，是否讓公眾使用；以及

- (d) 建築物後移及綠化設計特色是否由申請人自動提出。

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，這宗申請的擬議上蓋面積為 65%，超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所准許的最大上蓋面積(60%)。屋宇署會在提交建築圖則階段進行詳細檢視；
- (b) 這宗申請擬把現有 10 層高工業樓宇重建作 15 層高(不包括地庫停車場樓層)商業樓宇，並無超出分區計劃大綱圖的建築物高度限制；
- (c) 建議沿宏業東街及強業街休憩花園附近的後巷全高度後移，並在地面鋪設特色階磚。兩者均會時刻開放給公眾使用，以改善當區街景。申請人亦建議於二樓及三樓設置園景公用花園。該花園能令空氣更流通，視野更廣闊，會於合理時間內開放給大廈佔用人和訪客使用；以及
- (d) 分區計劃大綱圖沒有規定必須將建築物後移。是申請人自動提出後移及其他設計特色。相信這些措施能改善街景，大致符合考慮略為放寬地積比率申請的準則。

商議部分

113. 委員普遍認為這宗申請符合政府活化工廈政策，以及申請人自動提出的後移及綠化設計特色是這項計劃的設計優點。

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，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零二四年五月十五日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交綜合交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計及落實遷移宏業東街貨車停車收費錶的措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並闢設車輛通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交文件以證明申請地點沒有土地污染問題，並在適當情況下，在申請地點的建造工程或發展展開前，根據相關的現行指引，進行適當的土地除污工程，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 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
- (f) 提交並落實排污建議，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。」

115. 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30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/495 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1005 號 B 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/495 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自一名個別人士，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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然申請的用途並不完全符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但擬議的寵物食品零售店可應付該區的此類需求。申請地點並無已知的永久發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以盡量減少申請的用途可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。考慮到申請地點先前有一宗申請獲得批准，而在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，亦有五宗經營臨時商店及服務行業的同類申請獲得批准，故批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定大致上一致。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。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年五月十五日止，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，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年八月十五日或之前)，提交申請地點的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年八月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年十一月十五日或之前)，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)、(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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

119. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/999 在劃為「綠化地帶」的元朗欖堤西路第 119 約地段第 40 號、第 124 號、第 125 號、第 126 號、第 130 號、第 417 號餘段、第 418 號、第 419 號、第 422 號餘段、第 496 號、第 497 號、第 498 號、第 499 號、第 500 號、第 501 號、第 502 號、第 503 號、第 504 號(部分)、第 506 號、第 507 號、第 508 號、第 509 號、第 510 號、第 511 號、第 512 號、第 544 號及第 2154 號和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/999A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到來自個別人士合共五份的公眾意見，當中一份表示支持這宗申請，兩份表示反對這宗申請，兩份就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。有關建議的性質並非完全不符合「綠化地帶」的規劃意向。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有關建議。申請用途整體上並非完全與周邊用途不相協調。有關建議大致符合城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引」)編號 10，原因是與周圍地區特色配合的靜態康樂用途可獲酌情考慮。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。為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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。鑑於小組委員會曾批准五宗在申請地點作相同／同類用途的先前申請，批准這宗申請大致與小組委員會先前的決定一致。至於接獲的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

121. 一名委員留意到申請人並非申請地點的「現行土地擁有人」，而城市規劃委員會亦收到一名聲稱是申請地點內部分用地的繼承人對這宗申請表示反對的公眾意見。同一名委員詢問，可能出現的土地擁有權問題是否這宗申請的考慮。

122. 主席解釋，根據規劃指引編號 31A 有關按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知，為符合有關規定，申請人在提交規劃許可申請時，必須向申請地點的每一名「現行土地擁有人」取得書面同意或

以書面通知申請地點的每一名「現行土地擁有人」，或必須證明已為取得擁有人的同意／向擁有人發給通知而採取合理步驟。

123. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生補充，該名聲稱是申請地點內部分用地的繼承人反對目前這宗申請，主要理由是申請人非法佔用其土地，而且在提交申請前沒有事先取得土地擁有人的同意。不過，申請人已透過採取合理步驟向土地擁有人發給通知，因此申請人已遵守規劃指引編號 31A 的規定。

124. 主席進一步解釋，一般來說，申請人除了取得城市規劃委員會的規劃許可外，亦須遵守其他可能適用的相關法例和政府部門的規定。倘這宗申請獲得批准，申請人須就落實擬議發展與申請地點的土地擁有人商議。

[簡兆麟先生和張國傑先生此時離席。]

商議部分

125. 一些委員認為，小組委員會並非解決任何土地擁有權問題或土地業權合法性事宜的場所。一名委員認為，小組委員會應根據土地用途規劃考慮因素審議這宗申請。相關主管當局(包括地政總署)將就各自的管轄範疇行使其權力。就此而言，地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生解釋，短期豁免書的申請通常須由土地擁有人提交。地政總署現正檢討短期豁免書的現行程序，以期簡化有關過程。該檢討正研究在特定情況下由申請人作出確認佔用權法定聲明的規定。他進一步補充，申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程之前，亦須根據《建築物條例》獲得建築事務監督的事先批准和同意。

126. 主席指出，即使獲批給規劃許可，也不應視作亦可獲其他相關法例及規定的許可。因此，他建議施加一項指引性質的條款，提醒申請人須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜。

127. 委員備悉，小組委員會曾拒絕一宗擬作臨時康體文娛場所(休閒農場)、野餐地點、燒烤地點及帳幕營地的先前申請(編

號 A/YL-TYST/858)，主要理由是有關發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及擬議發展會影響現有的天然景觀。就目前這宗申請而言，申請地點只有一小部分範圍會鋪築硬地面，預計不會對現有景觀資源造成重大改變和滋擾。

128. 一名委員指出，由於在涉及申請地點的六宗先前申請中，小組委員會已批准其中五宗申請，因此批准目前這宗申請大致與小組委員會先前的決定一致。

129. 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，為期五年，至二零二五年五月十五日止，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，不得於下午六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的任何時間，不得在申請地點使用揚聲器、音頻放大器及廣播系統，也不得在申請地點進行燒烤／露營活動，訪客不得在申請地點留宿；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月十五日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月十五日或之前)，落實排水影響評估提出的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月十五日或之前)，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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何

一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (p) 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。」

130. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1014 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2685 號(部分)、第 2686 號(部分)、第 2687 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2689 號、第 2690 號(部分)、第 2700 號(部分)、第 2701 號(部分)、第 2702 號、第 2703 號(部分)、第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2705 號(部分)及第 2713 號(部分)作臨時露天存放建築機械和建築材料，並闢設附屬地盤辦公室用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1014 號)

簡介和提問部分

131. 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) 為批給作臨時露天存放建築機械和建築材料，並闢設附屬地盤辦公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，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由一名元朗區議員提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該申請的用途可予容忍三年。申請的用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。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新界西拓展處處長不反對擬議的臨時用途存在再多三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 1 類地區內。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變，而先前的規劃許可附帶條件亦已履行。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

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，為期三年，由二零二零年五月二十七日至二零二三年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一時至上午八時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得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拆件、修理、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 24 公噸的重型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十七日或之前)，提交申請地點現有的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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

134. 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／屯門及元朗西麥榮業先生及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 33

其他事項

135. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。