

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年十月九日下午二時三十分舉行的
第657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

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

倫婉霞博士

黃天祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
任雅薇女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

余偉業先生

黃元山先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

開會詞

[公開會議]

1. 主席表示是次會議以視像會議形式進行。主席和委員繼而祝賀袁家達先生獲頒榮譽勳章，表揚他對城市規劃委員會及其轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，以至對香港的規劃和發展作出的寶貴貢獻。

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九月十五日第 655 次會議記錄草擬本及二零二零年九月十八日第 656 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」)二零二零年九月十五日第 655 次會議記錄草擬本及二零二零年九月十八日第 656 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。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBN/10 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》，把位於西貢清水灣第 229 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-CWBN/10A 號)

4. 秘書報告，呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司，而張國傑先生已就此議項申報利益，表示其公司現時與呂元祥公司和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。張國傑先生因事未能出席會議。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人未有提交進一步資料。

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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/4 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於元朗石湖圍第 105 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「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/YL-NTM/4A 號)

8. 秘書報告，這宗申請由 Bonus Plus Company Limited 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。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公司(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：

- | | | |
|-------|---|--|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 過往曾與艾奕康公司有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一； |
| 余偉業先生 | — | 過往曾與盧緯綸公司有業務往來；
以及 |

黃天祥先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。張國傑先生和余偉業先生因事未能出席會議，而黃天祥先生則尚未到席。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。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，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九月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第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。

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

屯門及元朗西區

議程項目5

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/11A 號)

12. 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。

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

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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。

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

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士和楊智傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議]

A/SK-HC/316 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌第210約多個地段和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HC/316A號)

16. 秘書報告，周余石(香港)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，因為其公司目前與周余石(香港)有限公司有業務往來。

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

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第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(包括最新的技術評估)，以回應政府部門的意見。

19. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/259 在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1813 號(部分)普通道 11A 地下經營臨時食肆(餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/259 號)

簡介和提問部分

20. 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) 經營臨時食肆(餐廳)，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；
- (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 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向，但由於申請地點位於西貢公路改善工程第二期項目的範圍以外，運輸署署長及路政署總工程師／新界東原

則上不反對這宗申請，或對這宗申請沒有意見。此外，申請的用途與周邊用途並非不協調。申請用途不大可能會對周邊地區造成滋擾，亦不大可能會對周邊地區的交通、排水及環境造成負面影響。自從批出先前一宗申請(A/SK-PK/194)的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。消防處處長不反對這宗申請，惟認為須施加與消防安全有關的規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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，至二零二三年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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(a)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。」

23. 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/SK-TMT/65 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北潭涌鯽魚湖村第369約地段第684號(部分)進行挖土工程(安裝電錶箱以作准許的農業用途和照明)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TMT/65號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土工程(安裝電錶箱以作准許的農業用途和照明)；
- (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 12 份公眾意見。這些意見分別來自鯽魚湖村及北潭涌村的村代表和個別人士，當中 10 份意見表示反對這宗申請、一份對這宗申請表達關注，而餘下的一份字跡難辨。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。該「綠化地帶」的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該「綠化地帶」不宜進行發展。雖然已諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而申請人聲稱擬進行的挖土工程是為了安裝電錶箱以作准許的農業用途和照

明，但申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離該規劃意向。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 一名委員詢問，在申請地點西面緊鄰的兩個疊起的經改裝貨櫃是否屬於違例。主席回應時請委員留意文件所載的資料，當中指出沒有提供有關貨櫃用途的資料，而相關政府部門並沒有收到申請人提交的短期豁免書／農用構築物批准書的申請，亦沒有收到該等貨櫃的規劃申請。倘有足夠證據證明有關貨櫃是違例發展，相關政府部門便會採取適當的執法行動。

27. 委員備悉，申請人聲稱必須就安裝電錶箱進行擬議的挖土工程，以便為他擬進行的農業活動提供電力。雖然擬議挖土工程所涉及的面積細小(面積約為 0.8 平方米，深度約為 0.7 米)，不會造成負面的環境影響，但委員認為基於以下觀察所得，沒有足夠的理據支持這宗申請：

- (a) 申請人擬進行的農業活動規模相對不大；
- (b) 區內普遍有電力供應；以及
- (c) 申請人沒有解釋為何不進行擬議的挖土工程及其相關的電錶箱安裝，就無法提供電力來支持擬進行的農業活動。

28. 主席建議應適當修訂文件所載有關拒絕這宗申請的理由，以反映委員對申請人未能為擬議的挖土工程提供有力的理據的關注。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬進行的挖土工程不符合「綠化地帶」利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地的規劃意向。根據一般推定，此地帶不

宜進行發展。申請人未能提供有力的規劃理據，以證明確有需要進行挖土工程以安裝電錶箱。」

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/160 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山上長沙泳灘政府土地闢設公用事業設施裝置(公用事業設施管道)，以及進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/160 號)

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

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

31. 小組委員會備悉，吳芷茵博士和張國傑先生因事未能出席會議，而黃天祥先生則尚未到席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(公用事業設施管道)，以及進行填土及挖土工程；
- (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五份來自個別人士的公眾意見。其中四份反對這宗申請或對這宗申請表達關注，而餘下一份則表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的海底電纜可有效利用回收能源，為整個綜合廢物管理設施的重要部分，實行「轉廢為能」的長遠策略。鑑於擬議工程規模細小，環境保護署署長不反對這宗申請。由於擬議的地下電纜和兩個電纜標記與周邊地區並非不相協調，且預料不會在視覺和景觀方面造成嚴重的影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不反對這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

33. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生回應主席的查詢時表示，根據文件的圖 A-2，申請地點有部分地方坐落在已刊憲的上長沙海灘的範圍內。在擬議工程完成後，申請人會把有關海灘範圍恢復原狀。

商議部分

34. 一名委員注意到規劃署對這宗申請不表反對，認為這類可持續發展的環保工程項目可予支持。小組委員會普遍同意這宗申請可予支持。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年十月九日止；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。

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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士和楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、易康年女士及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/684 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村
放馬莆4C號毗連第19約地段第2471號的
政府土地經營食肆(餐廳戶外座位區)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/684A號)

簡介和提問部分

37. 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) 經營食肆(餐廳戶外座位區)；
- (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四份由個別人士提交的反對意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但規劃署沒有收到在申請地點興建小型屋宇的申請，而且就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，亦不會對可用於鄉村式發展的土地造成負面影響。申請用途與周邊地區並非不相協調，不會在交通、排水、排污和消防安全方面對周邊地區造成嚴重的負面影響。這宗申請亦大致符合關於在「鄉村式發展」地帶內申請開設食肆的城市規劃委員會規劃指引編號 15A。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請獲得批准，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 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，至二零二三年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 不得在申請地點豎設任何永久構築物或構築物支架；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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(即在二零二一年七月九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，提交污水渠接駁建議，而有關建議必須符合水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(即在二零二一年七月九日或之前)，落實污水渠接駁建議，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年七月九日或之前)，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；
- (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)或(b)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(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/987 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 G3 工場(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/987 號)

41. 秘書報告，這宗申請由新地有限公司提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與新地有限公司有業務往來。

42. 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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (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個別人士的反對意見。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，規劃署不反對批給申請這宗為期五年的臨時規劃許

可。申請的用途規模細小，與所涉工業樓宇和周邊環境並非不相協調。消防處處長不反對這宗申請，但認為須施加有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。所涉快餐店可獲豁免遵從有關在地面一層的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米的規定。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。所涉工業樓宇地下或地下低層先前有兩宗申請獲批准，另有 31 宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。建議批給為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關工業樓宇作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面面積的供求情況。至於公眾的意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十月九日止，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(即二零二一年四月九日或之前)，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。」

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

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/725 在劃為「鄉村式發展」地帶的龍躍頭簡頭村
第 76 約地段第 1573 號 A 分段(部分)
闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/725A 號)

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

48. 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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/148 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 38 約地段第 23 號、第 25 號及第 26 號和第 46 約地段第 803 號經營臨時批發行業(蔬果市場)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/148A 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬經營臨時批發行業(蔬果市場)；
- (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九份公眾意見。當中，兩份由個別人士提交，表示支持這宗申請；六份由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港、一名區內居民及一名個別人士提交，表示反對這宗申請；餘下一份由上水區鄉事委員會主席提交，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長對這宗申請有保留。擬議發展的兩個構築物佔地 1 201 平方米，與周邊地區並不完全協調。由於擬議發展會對交通造成負面影響，運輸署署長不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請

有保留，認為批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體鄉郊環境質素下降。其他有關政府部門對這宗申請沒有意見或不表反對。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

50. 一名委員問及申請的許可有效期。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，申請人申請為期兩年而非三年的臨時規劃許可，以便在這期間試業。馮先生回應主席的提問時表示，沒有記錄顯示申請地點的現有構築物獲得建築事務監督的批准。地政總署北區地政專員亦表示，該等構築物是未經批准而搭建的。有關政府部門會採取適當的執管行動。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，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交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/644 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 605 號(部分)、第 628 號餘段(部分)、第 629 號餘段(部分)及第 632 號和第 84 約地段第 394 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/NE-TKL/644 號)

52. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。這宗申請由凱麗發展有限公司、多添有限公司及統輝發展有限公司提交，三家公司均為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與恒基公司有業務往來；
- 候智恒博士 — 為香港大學的僱員，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；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司執行董事的捐獻；以及
- 黃天祥先生 — 為有利建築有限公司董事，該公司在打鼓嶺擁有一塊土地

53. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議，黃天祥先生則尚未到席。由於候智恒博士、李國祥醫生及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。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/23 擬在劃為「康樂」地帶的白虎山蓮麻坑路第 80 約地段第 35 號餘段、第 36 號、第 42 號餘段、第 43 號、第 44 號、第 45 號餘段、第 59 號餘段及第 64 號 B 分段餘段闢設臨時康體文娛場所(親子遊樂設施)及食肆，並經營商店及服務行業，以及闢設附屬停車場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/23C 號)

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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，以回應運輸署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的技術評估及對政府部門意見的回應。

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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/35 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 356 號(部分)經營臨時食肆、商店及服務行業，以及闢設附屬辦公室／貯物室及停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/35A 號)

58. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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，以回應運輸署的意見。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回應政府部門的意見。

59. 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，而小組委員會已給其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。

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士此時獲邀到席。]

議程項目17

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-WKS/15 擬在劃為「農業」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北第79約地段第514號、第525號餘段及第530號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設附屬貨倉及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-WKS/15號)

簡介和提問部分

60. 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) 擬臨時露天存放建築材料，並闢設附屬貨倉及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第10段；
- (d) 在布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見。當中，六份由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及個別人士提交，表示反對這宗申請；一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見。主要的反對理由載於文件第11段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第12段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而申請的用途涉及使用重型車輛，預計會造成環境滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於第 3 類地區，先前從未獲批給任何作同類露天貯物用途的規劃許可；政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦提出反對；以及申請人也未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通及環境造成負面影響。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應委員提問時表示，該區沒有同類申請獲得批准。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請；

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降。」

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

議程項目18

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)關設地下公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FLN/21C號)

63. 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，而呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥事務所」)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 — 其公司目前與恒基公司及呂元祥事務所所有業務往來；
- 候智恒博士 — 為香港大學的僱員，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，該中心過往曾接受恒基公司執行董事的捐獻。

64. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。由於候智恒博士、李國祥醫生及袁家達先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月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(包括公眾停車場需求量化評估)，以回應運輸署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人仍沒有提交進一步資料。

66. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

議程項目19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/286 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第114約地段第1439號臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-SK/286號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，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九份反對意見。這些意見分別來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和五名個別人士。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點座落於第 3 類地區，除非先前曾獲批給規劃許可，否則該類地區的申請通常不會獲得從優考慮。從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留。運輸署署長亦對這宗申請有保留，因為申請人無法證明有關發展不會對錦上路造成負面交通影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響用途，而且擬議用途涉及使用重型車輛，預料會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「農業」地帶內有八宗同類申請先後被小組委員會或遭城市規劃委員會經覆核後拒絕。拒絕現時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。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。倘該些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境的整體質素下降。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/857 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 777 號餘段、第 778 號餘段、第 779 號餘段及第 926 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，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-KTS/857 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，以及進行填土工程；
- (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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而漁農自然護理署署長對這宗申請亦沒有強烈意見。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，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不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。先前曾有兩宗在申請地點作臨時休閒農場用途的申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

71. 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查詢時，根據文件的圖 A-1 和 A-4 a 指出三個位於申請地點的現有構築物的位置，其中最大的主要用作農業教育中心，設有辦公室和接待處，而兩個較小的則用作貯存農具和水缸。此外，在現有的池塘之上設有觀景台。申請人表示，申請地點約 65% 的地方會用作耕作用途。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 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，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(即在二零二一年一月九日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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；
- (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)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；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。」

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/829 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 101 號 F 分段餘段、第 101 號 G 分段、第 101 號 H 分段、第 101 號 I 分段及第 101 號 J 分段興建屋宇，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/829B 號)

簡介和提問部分

74. 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) 擬興建屋宇，並進行填土及挖土工程；
- (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七份來自個別人士的公眾意見(包括於不同時間提交的兩份相同意見，三個簽署亦相同)。當中，一份意見對這宗申請表示支持並表達了意見，而其餘六份則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議屋宇發展的地積比率為 0.2 倍，建築物高度為 2 層(6 米)，符合「住宅(丁

類)」地帶的規劃意向，也符合分區計劃大綱圖的限制。擬議發展與周邊地區並非不相協調。批准擬議的屋宇發展可加快淘汰申請地點附近不符合規劃的鄉郊工業用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年十月九日止；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) 就擬議的發展設計並提供停車設施及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實車輛通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長、路政署署長及水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/840

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 55 號(部分)
闢設臨時可再用物料回收中心連附屬辦公室
(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-PH/840A 號)

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第二次延期，而小組委員會已給其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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/853 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的八鄉水澗石第 111 約地段第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)及第 92 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時村民停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期兩年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/853 號)

簡介和提問部分

80. 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) 為批給作臨時村民停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期兩年；
- (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由個別人士提交的反對意見。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。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無已批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行對上一宗獲批准申請的所有規劃許可附帶條件；申請地點自先前

的申請獲批准以來，規劃情況沒有變化；沒有收到政府部門的負面意見，以及申請人所要求批給的許可有效期合理。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

81. 一名委員留意到有一份公眾意見對政府土地的使用表達關注，該委員詢問申請地點是否位於政府土地內，以及該區是否有長遠發展計劃。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時表示，申請地點大部分屬私人土地。申請地點座落於「鄉村式發展」地帶，該地帶的規劃意向主要供原居村民興建小型屋宇之用。

商議部分

82. 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，有效期為兩年，由二零二零年十一月一日至二零二二年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內闊 4.5 米的車輛通道；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須實行先前規劃許可所規定的緩解措施(包括在晚上十一時三十分後把申請地點內的燈光調暗；在申請地點的當眼處張貼告示和規則，訂明禁止車輛在申請地點停泊時發出響號和引擎噪音)，以盡量減少因申請地點的噪音和人工照明而可能對附近居民造成的滋擾；
- (f) 如申請人所建議，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，訂明使用有關發展的規則；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月一日或之前)，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) 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(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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。」

83. 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]

A/YL-MP/294 在劃為「鄉村式發展」地帶及「商業／住宅」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2239 號 B 分段、第 2239 號 C 分段、第 2239 號 D 分段、第 2239 號 E 分段、第 2239 號 F 分段、第 2239 號 G 分段餘段、第 2239 號 H 分段餘段及第 2239 號餘段
闢設臨時自動洗車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/294A 號)

84. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。

85. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應和經修訂的繪圖。

87. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第二次延期，而小組委員會已給其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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生和黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目25

第16條申請

[公開會議]

A/YL-TT/505 在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第117約多個地段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，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/505號)

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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。

89. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1047 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 641 號(部分)、第 701 號(部分)及第 702 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1047 號)

簡介和提問部分

90. 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 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個別人士的反對意見。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展雖與周邊地區並非不相協調，但大致上不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。雖然小組委員會曾批准兩宗在有關「住宅(丁類)」地帶內作商店及服務行業用途的同類申請，但該兩宗申請的地點靠近毗連的「住宅(乙類)1」地帶內的既有住宅羣或「鄉村式發展」地帶，這些地方的居民是區內的客源。曾有三宗先前的申請及一宗同類申請被小組委員會拒絕或經城市規劃委員會覆核後被駁回。拒絕目前這宗申請與小

組委員會先前所作的決定一致。至於公眾的意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。
「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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議商店的規模過大，申請人亦未能證明擬議構築物的高度合理。」

議程項目27

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/231 擬在劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的元朗洪水橋第124約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放新車(私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/231A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時貨倉及露天存放新車(私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)，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，城市規劃委員會共收到七份由個別人士提交的公眾意見。當中，六份表示反對這宗申請，餘下的一份意見對這宗申請表示關注。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。雖然擬議用途不符合「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的規劃意向，但洪水橋／廈村新發展區這部分的實施時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長並不反對在申請地點作為期三年的臨時用途。從確保洪水橋／廈村新發展區的發展計劃能夠適時推行，以及提供空間容納社區仍有需求但要遷離的棕地作業(即使僅屬臨時性質)的角度而言，發展局局長支持這宗申請。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，政府部門對這宗申請沒有負面意見。為處理環保署署長對申請用途可能造成滋擾的關注和其他相關政府部門的技術要求，建議加入相關規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

[黃天祥先生在規劃署進行簡介期間到席。]

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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，至二零二三年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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(即在二零二一年七月九日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年十一月二十日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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(即在二零二一年七月九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年七月九日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

96. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/248 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村
祥降圍第 125 約地段第 1149 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(公開會議)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/248 號)

簡介和提問部分

97. 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) 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議的臨時商店及服務行業(地產代理)用途可應付區內這類需求。當局沒有收到擬於申請地點興建小型屋宇的申請。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議用途與周邊用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低擬議用途可能對環境造成的滋擾，或處理相關政府部門的技術要求。先前有兩宗作相同用途的申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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(即在二零二一年七月九日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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(即在二零二一年七月九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

100. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/249 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/249 號)

簡介和提問部分

101. 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) 臨時物流中心，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兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，對這宗申請表示關注或反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合各個土地用途地帶的規劃意向，就這宗申請批給為期三年臨時性質的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。此外，申請用途與周邊土地用途並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。先前三宗作相同用途的申請(申請編號 A/YL-HT/934 和 A/HSK/7 及 59)獲批給規劃許可。然而，該三宗先前申請獲批的規劃許可其後均被撤銷，原因是申請人沒有履行多項訂有時限的規

劃許可附帶條件。目前這宗申請的申請人並非先前三宗獲批申請的申請人。目前這宗申請的用地狀況和擬議設計與先前三宗獲批申請的用地狀況和擬議設計相似，而申請地點的主要構築物由二零一六年起存在至今。倘屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定的規劃管制機制失效。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

102. 一名委員提出以下問題：

- (a) 先前獲批申請的規劃許可附帶條件是否難以履行；以及
- (b) 小組委員會有否以屢次沒有履行規劃許可附帶條件為理由，拒絕其他申請。

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點先前曾三度獲批規劃許可(申請編號 A/YL-HT/934、A/HSK/7 及 A/HSK/59)以作相同用途，第二和第三度獲批的規劃許可涉及與目前這宗申請差不多相同的用地。該些規劃許可全被撤銷，原因是申請人沒有履行規劃許可附帶條件。先前的規劃許可附帶條件主要關乎相關政府部門在排水、景觀及消防安全等方面的技術要求。這些要求通常亦會施加於其他規劃申請。關於小組委員會於二零一八年四月二十日在有附帶條件下批給為期三年規劃許可的上一宗申請(編號 A/HSK/59)，雖然申請人提交的排水建議、保護樹木和美化環境建議已分別獲渠務署署長和規劃署署長接納，但有關規劃許可於二零二零年七月二十日被撤銷，原因是申請人沒有在指明的限期內履行四項規劃許可附帶條件。該等規劃許可附帶條件是關於落實排水建議、保護樹木及美化環境的建議，以及提交並落實消防裝置建議。一如申請編號 A/HSK/59，申請編號 A/HSK/7 的規劃許可於二零一八年五月二十五日

被撤銷，原因是申請人沒有覆行關於提交及／或落實排水建議、美化環境及保護樹木的建議和消防裝置建議的規劃許可附帶條件。鑑於申請地點先前獲城規會批給的規劃許可因申請人屢次沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署不支持目前這宗申請；以及

- (b) 過往兩年，元朗和屯門西地區也有多宗申請因屢次沒有履行規劃許可附帶條件而被小組委員會拒絕。

商議部分

104. 主席請委員留意，目前這宗申請要求批給臨時許可的用地先前有三宗作相同用途的申請獲得批准，但全部規劃許可均因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。

105. 委員在討論期間提出以下意見：

- (a) 目前這宗申請的申請人並非現時的土地擁有人；
- (b) 目前這宗申請由另一名申請人提交，但由兩宗先前獲批申請(編號 A/HSK/7 及 59)的同一代理人代表，而該兩宗先前申請的申請人則為同一人；
- (c) 沒有資料說明目前這宗申請的經營者是否與先前申請的經營者相同；
- (d) 目前這宗申請的地盤設計與先前申請的地盤設計相似。不過，構築物的數目和總樓面面積較上一宗申請(編號 A/HSK/59)有所增加；以及
- (e) 沒有資料說明目前這宗申請與先前申請的申請人和經營者之間的關係。

106. 主席回應委員的詢問時解釋，臨時規劃許可一般有以下時間限制：(i)指明的規劃許可有效期；以及(ii)覆行規劃許可附帶條件的期限。對於涉及先前沒有履行規劃許可附帶條件的申請，小組委員會／城規會一般的做法是施加較短的履行規劃

許可附帶條件的期限，即提交技術建議的期限會由六個月縮短至三個月，而落實已獲接納建議的期限會由九個月縮短至六個月，從而監察有關申請。

107. 委員備悉，沒有資料說明目前這宗申請的申請人和申請地點的經營者及／或先前申請的申請人之間的關係，也沒有證據證明倘批准這宗申請，申請人不會履行規劃許可附帶條件。有鑑於此，一些委員關注到如按規劃署所建議以屢次沒有履行規劃許可附帶條件為理由拒絕這宗申請，做法是否恰當。

108. 一名委員認為，批准這宗申請可創造就業機會，有助經濟從新冠病毒疫情中復原，故可從寬考慮目前這宗申請。數名委員則認為，倘批給規劃許可，應給予申請人較短的規劃許可有效期。就此，主席表示委員或可考慮(i)批給兩年較短的規劃許可有效期而不是申請要求的三年；以及(ii)施加較短的履行規劃許可附帶條件的期限。

109. 一些委員認為，考慮到屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請仍獲得批准的話，可能會為其他同類申請立下不良先例，因此不能支持這宗申請。一名委員更表示，批准這宗申請或會鼓勵有關方面不斷由不同申請人提交申請，在沒有履行規劃許可附帶條件的情況下繼續作業。另一名委員表示，雖然申請人就這宗申請提交了排水及消防裝置的建議，但有關建議未獲相關政府部門接納。這宗申請的申請人未有證明已確實致力回應政府部門的意見。

110. 一名委員不支持這宗申請，認為拒絕這宗申請的理由充分合理。委員備悉，過去兩年，元朗和屯門西地區有多宗同類申請因相同的理由(即如文件所載屢次沒有履行規劃許可附帶條件會立下不良先例，導致法定的規劃管制機制失效)而被小組委員會拒絕。秘書補充，小組委員會／城規會一向採用目前的做法，以類似的理由拒絕申請。因此，就這宗申請建議的拒絕理由與該等同類申請一致。

111. 數名委員留意到因屢次沒有履行規劃許可附帶條件而被拒絕的申請當中，有些個案是申請人與先前申請的申請人並非同屬一人。該些委員認為較為審慎的做法可能是小組委員會延

期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，說明他與申請地點經營者和先前申請人之間的關係。

112. 由於各委員在商議期間提出了不同意見，主席建議就以下三個方案進行投票：(a)拒絕這宗申請；(b)就這宗申請批給有效期為兩年的較短期臨時規劃許可，而不是申請要求的三年有效期，並施加規劃許可附帶條件，規定申請人於三個月內提交有關建議，六個月內落實有關建議；或(c)延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，澄清他與申請地點經營者和先前申請人之間的關係。結果，支持方案(a)(即拒絕這宗申請)的委員人數較多。

113. 為了在審議同類申請時維持前後一致的做法，與會者同意，請規劃署擬備涉及屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請的清單，以供小組委員會／城規會日後在考慮同類申請時參考。

114. 主席回應一名委員的一般查詢時說，如有足夠證據證明申請地點有違例發展，規劃事務監督會採取適當的執管行動。

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請地點先前三度獲城市規劃委員會批給的規劃許可，因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。倘屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定的規劃管制機制失效。」

[倫婉霞博士於商議期間離席。]

議程項目30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/263

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗大旗嶺第 120 約地段第 1695 號 D 分段餘段、第 1741 號餘段(部分)及第 1394 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院舍)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL/263 號)

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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。

117. 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-HTF/1105

在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 221 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-HTF/1105A 號)

簡介和提問部分

118. 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) 擬經營的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 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個別人士表示反對的意見書。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支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請用途與周邊環境並非完全不相協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為若批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他同類規劃申請在取得規劃許可前便先行清除植物和平整地盤。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。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然有三宗擬作臨時釣魚場連附設小食亭用途的先前申請在二零一三年至二零一九年期間獲小組委員會批准，但該等申請只佔用申請地點的小部分範圍。現時這宗申請的性質不同，並在景觀問題上招來負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

119. 一名委員留意到申請地點西面現時有一個小食亭，詢問若申請人聲稱申請用途將會取代現有的小食亭，是否還應該批准這宗申請。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時解釋說，在考慮現時這宗申請時，除了要考慮對申請用途的

需求外，亦要考慮該地點的情況、有關發展的規模和運作，以及有關發展與周圍環境是否協調。須注意的是，申請地點約有一半面積涉及清除樹木和地盤平整。由於申請地點位於劃為「海岸保護區」地帶的範圍內，申請用途亦對景觀造成負面影響，因此規劃署不支持這宗申請。

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應同一名委員的進一步提問時表示，申請地點西面的現有小食亭屬一項有效的規劃許可涵蓋範圍。該項規劃許可是批給作臨時康體文娛場所(釣魚場)連附設小食亭(申請編號 A/YL-HTF/1094)。該宗申請由另一名申請人提出，在二零一九年獲小組委員會批准，主要考慮因素是只會使用現有魚塘作康樂用途的釣魚場，並不涉及填塘工程，而相關政府部門亦沒有負面意見。附設的小食亭面積約 20 平方米，只佔用申請地點的一小部分面積。

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應主席的問題時表示，拒絕理由主要是申請用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，而申請人亦未能證明申請用途不會對景觀造成不良影響。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明申請用途對景觀不會造成不良影響。」

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-LFS/370 擬在劃為「康樂」地帶及「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2069 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(售賣遙控車及配件)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/370 號)

簡介和提問部分

123. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(售賣遙控車及配件)，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五份反對意見，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園及個別人士。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 10 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。擬議發展旨在支援毗連的康樂用途，與「康樂」地帶的規劃意向並無牴觸。雖然擬議用途並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，加上規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留，但申請地點只有小部分地方位於「海岸保護區」地帶內，而且申請人已承諾不會在「海岸保護區」地帶進行地盤平整工程，以及會在該部分土地的擬議停泊／迴轉範圍鋪

上草皮。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「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊用途並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「康樂」地帶內曾有兩宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾的意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

125. 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，至二零二三年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，只有私家車及輕型貨車可進出申請地點；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在該「海岸保護區」地帶進行地盤平整工程／鋪築硬地面；
- (e) 如申請人所建議，在擬議用途投入運作前，在「海岸保護區」地帶內的擬議停泊／迴轉範圍鋪上草皮；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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；

- (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(即在二零二一年七月九日或之前)，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；
- (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裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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(即在二零二一年七月九日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

126. 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-PS/612 為批給在劃為「康樂」地帶的屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 214 號(部分)、第 217 號(部分)、第 218 號(部分)、第 219 號、第 220 號(部分)、第 221 號(部分)、第 224 號(部分)、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號、第 229 號、第 230 號、第 231 號(部分)、第 236 號(部分)、第 237 號(部分)、第 238 號(部分)、第 239 號(部分)及第 240 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料及建築器材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-PS/612 號)

簡介和提問部分

127. 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) 為作臨時露天存放建築材料及建築器材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來自個別人士的反對意見。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時尚未有已知的計劃會落實發展該地帶的「康樂」用途。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「康樂」地帶長遠的規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，而且自上一次批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。相關的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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，由二零二零年十月十八日至二零二三年十月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定不超過 24 公噸的中型貨車可進入／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點內所有現有樹木，使其狀況時刻保持良好；

- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年一月十八日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年四月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年七月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/614 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 56 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店及零售商店)，並闢設附屬辦公室及廁所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/614 號)

簡介和提問部分

131. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店及零售商店)，並闢設附屬辦公室及廁所，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三份由世界自然基金會香港分會和個別人士提交的反對意見。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。雖然擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時尚未有任何已知的計劃會落實發展分區計劃大綱圖上該地帶的「康樂」用途。因此，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊用途並非不協調。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，並預計擬議用途不會對生態造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設

計及園境對這宗申請有保留，因為在同一「康樂」地帶的濕地緩衝區內從未批出性質相似的規劃許可，亦未有發現規模相若的臨時構築物。批准這宗申請，會為「康樂」地帶內同類申請立下不良先例。不過，須留意的是，從環境和自然保育的角度而言，環境保護署署長和漁農自然護理署署長均對這宗申請沒有負面意見。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C，而且其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於公眾意見，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，至二零二三年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只准許輕型貨車進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年七月九日或之前)，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；

- (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(即在二零二一年四月九日或之前)，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(即在二零二一年七月九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月九日或之前)，提交經修訂的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月九日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生、陳栢熙先生和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35

[公開會議]

其他事項

135. 一名委員提議更廣泛地應用新科術，以便利城市規劃委員會的運作，包括考慮規劃申請的工作。

136. 餘無別事，會議於下午五時結束。