

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二零年十二月十八日下午二時三十分舉行的 第662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

吳芷茵博士

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／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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

梁家永先生

列席者

規劃署副署長／全港
鍾文傑先生

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
簡昌恆先生

開會詞

[公開會議]

1. 主席表示此會議以視像會議形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年十二月四日第
661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」)二零二零年十二月四日第 661 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(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/14 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》，把位於古洞南金坑路第 92 約地段第 958 號餘段、第 959 號餘段、第 961 號餘段、第 962 號至第 965 號、第 967 號、第 969 號、第 970 號至第 976 號、第 977 號餘段、第 978 號餘段、第 986 號 B 分段餘段、第 992 號餘段、第 998 號餘段(部分)、第 999 號餘段、第 1000 號、第 1001 號、第 1002 號餘段、第 1003 號餘段、第 1005 號餘段、第 1006 號至第 1009 號、第 1011 號、第 1012 號、第 1013 號餘段及第 2272 號和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶、「綜合發展區」地帶及「農業」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/NE-KTS/14 號)

4. 秘書報告，申請地點位於古洞南，鄰近香港高爾夫球會。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港高爾夫球會的會員。由於李國祥醫生所涉有關香港高爾夫球會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

劉寶儀女士

— 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

林秀霞女士

— 高級城市規劃師 / 粉嶺、上水及元朗東

申請人

頌賢規劃顧問有限公司
Ian Thomas Brownlee 先生

CHIH Design Limited
支明遠先生

} 申請人的代表

[伍穎梅女士此時到席。]

6. 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。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》中的申請地點(涵蓋同屬「康樂」地帶、「綜合發展區」地帶及「農業」地帶的申請地點 A 和申請地點 B)改劃用途地帶，把申請地點 A 改劃為「綜合發展區(2)」地帶，申請地點 B 改劃為「綜合發展區(3)」地帶；

(c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

(d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 34 份公眾意見。當中有 33 份提出反對意見，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、燕崗村原居民代表、村民／附近居民(一份附 57 個簽名，另一份附 32 個簽名)及一名個別人士；餘下的一份來自香港中華煤氣有限公司的意見則就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。擬議住宅用途與周邊的土地用途並非不相協調。擬議的 3 倍地積比率及建築物高度為主水平基準上 75 米，與位於粉嶺公

路另一邊的古洞北新發展區的發展項目並非完全不相協調。申請地點 A 東面的用地是一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/12)，地積比率和建築物高度與這宗申請一樣，而該宗申請在二零一九年獲得批准。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議改劃用途地帶會對粉嶺公路南面的古洞南現有低矮及低密度建築特點帶來一些改變。擬議發展項目的建築物高度為主水平基準上 75 米，可能造成的視覺影響大致不嚴重。雖然漁農自然護理署因為申請地點 B 具復耕潛力而不支持這宗申請，但改劃有關「農業」地帶的用途對古洞南地區的農業活動不大可能會有重大影響，因為政府現正落實在古洞南興建面積約 80 公頃的農業園，亦已把古洞北面積共 83 公頃的土地(涵蓋塱原及毗鄰地區)預留作農業用途。社會福利署要求申請人在擬議發展項目中提供一間安老院舍暨日間護理單位，申請人已答應在申請地點 B 提供有關設施，並提議該等設施應獲豁免計入總樓面面積。有關設施會包括在日後的第 16 條規劃許可申請內。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議改劃用途地帶低於二零一六年建議的發展密度(該建議結果不獲接納)，可予接受。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表 Ian Thomas Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人提出改劃用途地帶以增加房屋供應及應付社區需求的原意的相關背景；
- (b) 申請人贊同規劃署對這宗申請所作的考慮和評估；
- (c) 已參考在緊鄰申請地點 A 東面一幅「綜合發展區」用地的個案。該個案是一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/12)，把地積比率增至 3 倍及建築物高度增至主水平基準上 75 米，並在二零一九年獲得批准。該宗申請的發展密度與現時申請人就申請地點所申請的發展密度一樣。這宗申請的情況與申請

編號 Y/NE-KTS/12 的情況相似，因為現時這宗申請的申請人對可能出現的交通、環境、排污、排水及其他影響的評估，均獲相關政府部門接納，而兩宗申請亦受轉變中的規劃情況影響；

- (d) 建議劃設兩個「綜合發展區」地帶，使納入某幅用地契約內的規劃許可附帶條件(將施加於隨後的第 16 條規劃許可內)能切合有關用地的特定情況，兩幅用地亦可獨立發展；以及
- (e) 申請人願意在申請地點 B 加入一間安老院舍暨日間護理單位。此外，申請人擁有另一幅位於申請地點 A 東面的土地，而該幅土地可作為容納獨立社會福利設施的替代用地。政府可進一步考慮把該幅替代用地及附近範圍改劃為「政府、機構或社區」地帶。

8. 由於規劃署和申請人的代表已經陳述完畢，主席邀請委員提問。他亦指出這是一宗第 12A 條申請，目的是把申請地點改劃為「綜合發展區(2)」地帶和「綜合發展區(3)」地帶。倘這宗改劃用途地帶申請獲得批准，申請地點擬議發展項目的詳細設計會在隨後第 16 條申請階段提交的總綱發展藍圖處理。

9. 一些委員提出以下問題：

- (a) 古洞南規劃研究的進展為何；
- (b) 申請地點有否涉及針對違例發展的任何規劃執管行動；
- (c) 先前申請及同類申請的詳情；
- (d) 申請地點 B 附近的通行權和土地用途為何；以及
- (e) 擬闢設安老院舍暨日間護理單位的用地。

10. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應時提出以下要點：

- (a) 規劃署與土木工程拓展署共同委聘顧問進行的「古洞南規劃及工程研究－可行性研究」(下稱「古洞南研究」)，已於二零一七年完成。政府認為，從善用土地的角度而言，把該區有限的交通基建容量分配予支持古洞北／粉嶺北新發展區餘下各期發展及粉嶺高爾夫球場的部分發展更為合適。因此，古洞南研究內所制訂的建議已暫時擱置，以待適當時候作出檢討。至於古洞南其他用地的改劃用途申請，當局會根據各宗申請的個別情況及個別發展商所進行的技術評估作出考慮；
- (b) 申請地點 A 的部分地方現時涉及三宗根據《城市規劃條例》採取的規劃執管行動，主要針對貯存用途和違例泊車；
- (c) 目前這宗申請的申請人曾提交先前申請(編號 Y/NE-KTS/9)，該宗申請擬把申請地點 A 由「康樂」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、耕作及社區設施整合發展」地帶(其最高地積比率為 3.6 倍，建築物高度為地面以上 16 層(主水平基準上 63.5 米)，可提供 538 個單位)，以進行擬議的住宅、耕作及社區設施整合發展。不過，小組委員會於二零一六年決定不同意該宗申請。關於緊鄰申請地點 A 東面的同類申請(編號 Y/NE-KTS/12)，旨在把有關用地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶(以把地積比率由 0.4 倍提升至 3 倍，把建築物高度由 3 層增加至主水平基準上 75 米(19 層))，以便進行擬議的私人住宅發展。小組委員會於二零一九年決定同意該宗申請。申請地點東南面稍遠處位於大埔坑頭的同一幅用地涉及兩宗其他同類改劃申請。其中一宗申請(編號 Y/NE-KTS/5)擬把有關用地由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(其最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為 3 層)，以便發展擬議住宅項目(30 幢屋宇)。小組委員會於二零一二年決定同意該宗申請。另一宗申請(編號 Y/NE-KTS/13)擬通過把地積比率由 0.4 倍提高至 1.645 倍和把建築物高度由 3 層增至 12 層，提升有關

「綜合發展區」地帶用地的發展潛力，以便發展擬議的住宅項目(400 個單位)，該宗申請仍在處理中；以及

- (d) 關於申請地點 B 以南的現有車輛通道和行人徑，部分是政府土地，部分屬私人土地。根據地政總署北區地政處地政專員的記錄，有關契約沒有訂明提供通行權的規定。申請地點 B 以南的土地已劃為「康樂」地帶，有多個住用構築物和倉庫。申請人願意為附近居民保留通道。

11. 申請人的代表 Ian Thomas Brownlee 先生和支明遠先生作出回應，要點如下：

- (a) 強制執行通知書涉及申請地點 A 內三個租戶的違例構築物。所有違例構築物均已拆除，而相關地段已圍封，以防止有人擅自進入。其中兩個租戶現正把相關地段還原為草地；
- (b) 毗鄰申請地點 B 的土地的通行權不會受到影響，申請人將保留附近居民現時使用的現有車輛通道和行人徑；以及
- (c) 申請人願意因應在申請過程中所收到的社署意見，將一間安老院舍暨日間護理單位納入申請地點 B 的擬議發展項目中。此外，申請人建議可將有關設施設在申請地點 A 東面的另一幅用地，因該幅用地可能更適合容納獨立社會福利設施。

12. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

13. 委員大致上不反對改劃申請地點 A 的建議，因為該用地直接面向粉嶺公路，在粉嶺北新發展區對面，而且擬議發展項目的擬議發展參數與緊鄰該用地東面一宗獲批准的同類申請的擬議發展參數相同。

14. 不過，委員大多對申請地點 B 的改劃建議有保留，並提出以下意見：

- (a) 他們認為，雖然擬議住宅用途與周邊用途並非完全不協調，但擬議發展的密度(地積比率為 3 倍，建築物高度為主水平基準上 75 米)未必與緊鄰金坑路南面的周邊地區互相協調，因為該區饒富鄉郊特色，以低矮及低密度的住用構築物為主，而擬議住宅用途或會造成視覺影響；以及
- (b) 留意到當局現正處理申請地點東南面另有一宗同類申請(地積比率為 1.645 倍和建築物高度為 12 層)，區內任何零碎的改劃都可能對環境造成不良影響，故應適當評估所構成的累積影響。有鑑於此，就申請地點 B 提出任何適當的修訂前，當局需因應涵蓋該用地較大範圍內的現有及可能進行的發展項目，檢討申請地點 B 及其毗鄰地區的發展參數。

15. 一名委員對把申請地點 B 改劃作住宅用途有保留，因為漁護署認為申請地點 B 主要劃為「農業」地帶，具有復耕潛力，因而不支持這宗申請。

16. 主席總結，委員大致上不反對申請地點 A 的改劃建議，以及建議的發展參數。規劃署應着手提出涵蓋申請地點 A 的分區計劃大綱圖的修訂建議，以供委員會審議。不過，委員對申請地點 B 的擬議發展參數有保留，並認為當局就申請地點 B 提出分區計劃大綱圖修訂建議供小組委員會考慮前，需要因應涵蓋該用地較大範圍內的現有及可能進行的發展項目，檢討申請地點 B 及其毗鄰地區的發展參數。對於原本建議設在申請地點 B 的社會福利設施，委員認為規劃署應與有關各方探討，以期將這些設施納入申請地點 A。

17. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點 A 改劃為「綜合發展區」地帶的一個支區，其發展參數按照有關建議，但必須納入提供社會福利設施的要求，而建議對《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》所作的修訂將會先提交小組委員會徵求其同意，然後按《城市規劃條例》第 5 條在憲報公布。小組委員會決定不同意把申請地點 B 改劃為「綜合發展區(3)」地帶的建議，理由是該用地的適當發展參數須再作檢討。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/5 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NSW/5A 號)

18. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院元朗分校有限公司提交，該公司是香港駕駛學院的附屬機構。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一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司與香港駕駛學院及莫特公司目前有業務往來。

19. 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。

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

21. 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三個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，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/TM-LTY Y/9

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》，把位於屯門藍地第 130 約地段第 523 號餘段、第 714 號餘段、第 718 號餘段、第 719 號餘段、第 721 號餘段、第 722 號餘段、第 723 號餘段、第 724 號餘段及第 725 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」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/TM-LTY Y/9A 號)

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這

宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料(包括經修訂的技術評估)，以回應政府部門的意見。

23. 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。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士和高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年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/I-LI/31 擬在劃為「海岸保護區」地帶的南丫島鹿洲南丫島第 5 約地段第 215 號興建屋宇(重建)，並略為放寬現有建築物高度限制，以及進行填土／挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/31 號)

24. 秘書報告，亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)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，因為他的公司目前與亞設貝佳公司有業務往來。

25. 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

26. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(重建)，並略為放寬現有建築物高度限制，以及進行填土／挖土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬重建鄉村式屋宇不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，地政總署表示申請地點為新批地契編號 6768 的建屋地段。由於現有屋宇自一九八零年已存在，而擬議重建大致符合有關契約的規定，認為應從寬考慮這宗申請。擬議的兩層高屋宇與區內同一「海岸保護區」地帶內現有的一至三層高屋宇和「鄉村式發展」地帶內的村屋並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬略為放寬建築物高度限制不會造成嚴重的視覺影響。由於擬進行的填土／挖土工程規模較小，預料不會對周邊地區在土力方面造成負面影響。此外，土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請沒有意見。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，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

27. 一名委員問及擬議發展的發展參數。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生在回應時表示，現時在申請地點的屋宇

在首份涵蓋南丫島的法定圖則(即《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/1》)於二零零零年八月二十五日刊憲前已建成。現有屋宇的地積比率為 0.749 倍，上蓋面積為 39.68%，而擬建屋宇的地積比率為 0.747 倍，上蓋面積為 39.55%，並沒有超過分區計劃大綱圖所訂的相關限制。至於 7.5 米的擬議建築物高度，由於超過現時 5.88 米的建築物高度，因此申請人需申請略為放寬建築物高度限制和申請進行填土／挖土工程。

商議部分

28. 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十二月十八日止。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：

「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。」

29. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCV/17 在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1304 號 A 分段及第 1304 號餘段經營臨時商店及服務行業(蔬菜及雜貨店)連附屬辦公室及貯物用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCV/17 號)

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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。

31. 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]

A/SK-CWBN/59 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣大埔仔第 227 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時私人停車場(只限私家車、輕型貨車及中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/59 號)

32. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/318 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 210 約地段第 503 號(部分)興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/318A 號)

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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回應政府部門的意見。

34. 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。

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/321 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大藍湖第 247 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及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-HC/321A 號)

35. 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，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是擔任申請人顧問的一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 吳芷茵博士 — 為中電科技研究院總監；
- 張國傑先生 — 其公司與中電公司及金城公司目前有業務往來；以及
- 黃天祥博士 — 與中電公司目前有業務往來。

36. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於吳芷茵博士及黃天祥博士所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上，但不可參與討論。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。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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，包括新的樹木勘察及新的植被勘察。

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。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。

議程項目11至15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- | | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A/SK-SKT/23 | 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路 1 號
關設社會福利設施(安老院舍)及分層住宅，
並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/23 至 27B 號) |
| A/SK-SKT/24 | 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」
的地方的西貢康定路 2 號關設社會福利設施(安老
院舍)，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/23 至 27B 號) |
| A/SK-SKT/25 | 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」
的地方的西貢康定路 6 號關設社會福利設施(安老
院舍)及分層住宅，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/23 至 27B 號) |
| A/SK-SKT/26 | 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」
的地方的西貢康定路 7 號關設社會福利設施(安老
院舍)，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/23 至 27B 號) |
| A/SK-SKT/27 | 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路 7 號
(部分)及 9 號關設社會福利設施(安老院舍)，
並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/23 至 27B 號) |

39. 秘書報告，申請人的代表於二零二零年十二月十八日(即舉行有關會議的同一天)提交一封信件。申請人備悉部門對申請略為放寬地積比率限制的關注，並建議把擬闢設的安老院舍的地積比率由約 2.8 倍下調至兩倍，以符合「住宅(戊類)1」地帶的地積比率限制。換言之，申請人純粹因擬闢設安老院舍而提出申請，而沒有建議略為放寬地積比率限制。小組委員會同意，由於進一步資料會令有關申請的性質有重大改變，因此，根據城市規劃委員會規劃指引編號 32，有關資料不應獲接受。主席指出，在會議舉行前才忽忽提交進一步資料的做法不值得鼓勵。

簡介和提問部分

40. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶(及顯示為「道路」的地方)闢設社會福利設施(安老院舍)及分層住宅／只闢設安老院舍，並略為放寬地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會一共收到 389 份公眾意見(包括 123 份分別為三款內容劃一的信件)，表示反對這五宗申請。在所有的意見中，40 份是有關全部五宗申請，另有一些提意見人則就每宗申請分別提出類似的意見。提意見人包括西貢區議會議員、前立法會議員、前西貢區議會主席、西貢鄉事委員會、關注西貢規劃陣線、南圍「村長」、香港中華煤氣有限公司，以及個別人士。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這些申請。擬議重建符合「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，逐步淘汰現有的工業用途。雖然擬議發展大致上並不完全符合在申請地點

進行重建作住宅用途的規劃意向，但安老院舍是一種以社會福利設施形式提供的住宅用途，與周邊地區的環境並非不相協調。這些申請涉及在各個申請地點進行五個獨立發展項目。申請人建議盡量發揮該些申請地點的發展潛力，但也只是為該些個別議發展項目帶來好處。申請人並無理據支持把現時建有道路和休憩處的地方計入地積比率的計算中，亦沒有理據支持透過申請略為放寬個別發展地點的地積比率限制，把總樓面面積撥歸擬議發展。申請人未能提供有力的理據和設計優點，以支持擬議放寬申請地點的地積比率限制。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點並非位於景觀易受影響的地區，預料不會對景觀造成嚴重的負面影響。社會福利署署長表示，本港對資助住宿照顧服務的需求殷切。運輸署署長表示，若這些申請獲得批准，擬議發展須待西貢公路改善工程第二期項目完成後才可入住，以處理任何因擬議發展而可能造成的交通影響。其他相關政府部門對這些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及規劃評估亦適用。

41. 兩名委員就下列兩方面提出問題：

- (a) 附近發展的發展密度；以及
- (b) 申請地點的建築物高度限制。

42. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 緊鄰申請地點的西南面為「住宅(乙類)4」地帶的用地，建有三幢八層高的住宅樓宇「逸瓏海滙」，最高地積比率為兩倍。康村路對面的南面為「政府、機構或社區(2)」地帶的用地，現時設有一些臨時汽車修理工場，並有露天停車場。根據分區計劃大綱圖，該「政府、機構或社區(2)」地帶的用地的最高建築物高度不得超過三層。翠塘路對面的東南面現時建有八至十三層高的住宅發展「翠塘花

園」，在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)1」地帶。擬議發展與周邊發展並非不相協調；以及

- (b) 劃為「住宅(戊類)1」地帶的申請地點的最高地積比率為兩倍，最高建築物高度限制為八層，而最大上蓋面積則為 40%。

43. 主席在回應一名委員的提問時表示，若申請被拒絕，申請人可提交第 17 條覆核規劃申請，讓小組委員會覆核其決定，或重新提交第 16 條申請。

商議部分

44. 主席指出，申請地點目前建有五幢工業樓宇。「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。申請人須提交規劃申請，確保能妥善處理任何可能出現的工業與住宅為鄰所產生的問題。擬議把全部五幢工業樓宇重建作分層住宅／安老院舍用途，與周邊的住宅及政府／機構／社區發展互相協調。申請人解釋，就劃為「住宅(戊類)1」地帶的五個申請用地分別提交五份獨立的規劃申請，目的是避免所涉及的冗長換地程序。然而，由於全部五個申請地點的契約條件限制有關地方只可作工業及／倉庫用途，若這些規劃申請獲小組委員會批准，便須修訂契約條件。由於五個申請地點全部均屬同一集團的公司所擁有，可望有機會把五個申請地點與毗鄰的政府土地合併起來，成為更綜合全面的重建計劃。主席建議委員在考慮申請人是否已就略為放寬地積比率限制提供充分的理據時，亦應考慮上述因素。

45. 委員備悉，這些申請是就在五個申請地點進行獨立發展而提出。申請人建議把現時在「住宅(戊類)1」地帶內有道路和休憩處的政府土地計入地積比率的計算中，從而盡量發揮發展潛力，並建議把所增加的總樓面面積分攤給五個相關申請地點的擬議發展，使地積比率介乎 2.74 倍至 2.8 倍。委員認為，申請人若能提供充分的設計優點，可獲批准略為放寬地積比率限制，但若純粹為計算地積比率而計入政府土地，則或許並非有力的規劃理據。另一方面，若申請人能探討一個更綜合全面的計劃，涵蓋整個「住宅(戊類)1」地帶，更妥善運用土地資

源，並使發展潛力得以充分發揮，則為理想的做法。申請人擔心，一個全面的計劃會涉及冗長的換地程序，但這並未能說服委員，原因是管理該五個申請地點是進行整體還是獨立的發展，均須修訂契約條件。此外，運輸署曾表示，擬議發展應在西貢公路改善工程第二期完成後才入住，而有關工程的推行計劃在現階段仍未確定。申請人有充裕時間擬備更為綜合全面的計劃，並處理所需的土地行政程序。委員普遍認為申請人未能提供有力的規劃理據和設計優點，以支持擬議的略為放寬地積比率限制。

46. 主席作出總結，考慮到擬議發展與周邊土地用途互相協調，而且本港對該等設施的需求殷切，委員原則上不反對申請地點用作安老院舍的擬議用途。然而，委員普遍認為申請書內並無提出有力的規劃理據和設計優點，以支持擬議的略為放寬地積比率限制。此外，申請人事實上有機會可合併五個申請地點，以訂定更為綜合全面的重建計劃，善用土地。

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請，拒絕各宗申請的理由是：

「申請人未能提供有力的規劃理據和設計優點，以支持擬議的略為放寬地積比率限制。此外，申請人亦未能證明不能透過與同一「住宅(戊類)1」地帶內的毗連用地合併發展而達至全面重建。」

議程項目16

第16條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/69 擬在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢大網仔第252約地段第65號、第96號及第98號餘段和毗連政府土地興建屋宇，以及進行相關填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TMT/69號)

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生出席會議，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、大埔及北區易康年女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目17

第16條申請

[公開會議]

A/NE-TK/687 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角第17約地段第222號餘段(部分)、第223號餘段、第224號、第225號、第226號、第227號餘段(部分)、第228號(部分)、第245號A分段、第251號、第252號、第253號餘段及第254號餘段關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/NE-TK/687A 號)

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

51. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/692

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村
第 8 約地段第 892 號 B 分段餘段
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-LT/692 號)

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

A/ST/992 在劃為「工業」地帶的火炭坳背灣街41至43號
安華工業大廈地下F1至F2室經營商店及服務行業
(電單車、頭盔及相關產品零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/992號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(電單車、頭盔及相關產品零售商店)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第9段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第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。有關的「商店及服務行業」用途規模細小，與有關的工業樓宇內及四周的其他用途並非不協調。批給為期五年的臨時規劃許可不會妨礙落實有關工業用途的長遠規劃意向。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D。消防處處長原則上不反對這宗申請，條件是申請人必須設置符合其要求的消防裝置和設備。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關的工業樓宇地面一層曾有同類申請獲得批准。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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，至二零二五年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，提交及落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST-KYS/11 擬在劃為「農業」地帶的
沙田花心坑第 193 約地段第 994 號
闢設宗教機構(觀音亭)，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/ST-KYS/11 號)

58. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/198 擬在劃為「農業」地帶的上水沙嶺
第 89 約地段第 481 號 A 分段餘段(部分)、
第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、
第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、
第 563 號(部分)及第 564 號 B 分段(部分)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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/198A 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別來自打鼓嶺沙嶺村居民福利會主席(連同 76 個村民簽名)、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向。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。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周圍環境並非不相協調。預料這宗申請不會對現有的景觀資源造成重大的負面影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。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一名委員的提問時說，先前申請的申請人已平整申請地點的土地。

商議部分

62. 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，至二零二三年十二月十八日止，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，不得在申請地點使用廣播系統及揚聲器；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (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(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 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

- (i) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

63. 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/NE-HLH/48 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 327 號臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設辦公室、員工休息室和儲物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/48 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) 臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設辦公室、員工休息室和儲物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見，當中五份分別來自北區區議會議員、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。其餘一份來自另一名北區區議會議員，表示對這宗申請沒有意見。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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「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，可用作溫室和植物苗圃。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。申請用途與該區的景觀特色並不完全協調。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 的規定，因為申請地點坐落於第 3 類地區，而城規會通常不會從優考慮在此類地區內的申請。批准這宗申請會為透過清除植被和平整地盤以改變景觀特色的同類申請立下不良先例。倘批准此等同類申請，累積影響所及，將會導致周邊地區的景觀質素進一步下降。環境保護署署長和運輸署署長均不支持這宗申請。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，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 鑑於申請地點的違例發展在二零一九年發出的強制執行通知書所訂的履行規定期限屆滿後沒有中止，一名委員指出，當局應密切監察這宗個案，並視乎情況採取檢控行動。

67. 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「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，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理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請的規

定，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，地區人士亦反對這宗申請；以及

- (c) 申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/49 擬在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第 84 約地段第 629 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/49 號)

68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/134 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺新屋下
第39約地段第1367號(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LK/134號)

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。當中，四份來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園及兩名個別人士，表示反對這宗申請；另一份則來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，麻雀嶺下的居民代表反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 和第 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。擬議的小型屋宇發展不符合「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不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。擬議的小型屋宇發展與四周環境並非全完不協調。運輸署署長認為，小型屋宇發展應盡可能局限於「鄉村式發展」地帶範圍之內，但鑑於擬議發展只涉及興建一幢小型屋宇，這宗申請可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒

有負面意見。雖然麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(面積約 2.27 公頃或相等於 90 幅小型屋宇用地)不足以完全應付未來的小型屋宇需求(574 幢小型屋宇)，但可以應付 56 宗尚未處理的小型屋宇申請。在申請地點附近有 25 宗同類的小型屋宇發展申請。現時這宗申請與被拒絕的申請的規劃情況相似。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。

71. 委員對這宗申請並無提問。

商議部分

72. 經商議後，委員決定拒絕這宗申請，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，足以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，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」地帶內較為恰當。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/730 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 870 號餘段(部分)、
第 871 號(部分)及第 2141 號餘段(部分)
關設臨時可循環再造物料回收中心
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/NE-LYT/730A 號)

簡介和提問部分

73. 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) 擬關設臨時可循環再造物料回收中心連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。當中，三份來自粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席和副主席，表示反對這宗申請；另一份來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，馬料水新村的原居民代表和居民代表，以及有關選區的北區區議員反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 和第 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「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠住宅發展計劃。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠

規劃意向。擬議用途與緊鄰申請地點的周邊地方並非完全不相協調。預料這宗申請不會對周邊地區的交通、環境及排水造成重大的負面影響。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以處理擬議用途可能對環境造成的滋擾。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。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十二月十八日止，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，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 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，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車才可進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，沿申請地點的邊界設置 2.5 米高的實心圍牆，而有關情況必須符合環境保護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(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(f)、(g)或(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。」

76. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/156 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
沙頭角萬屋邊村第37約地段第661號C分段
第1小分段興建屋宇(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/NE-MUP/156號)

簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 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。當中，兩份來自一名北區區議員和一名名個別人士，表示反對這宗申請；另一份則來自上水鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；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。雖然擬議的新界豁免管制屋宇發展不完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但該項發展是在「政府、機構或社區」地帶東面邊界附近的私人土地上進行，規模細小。批准這宗申請不會妨礙日後興建政府、機構或社區設施。從景觀角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有意見，因為申請地點位於景觀不易受破壞的地區。擬建的新界豁免管制屋宇與四周的環境並非不協調。申請地點屬於屋地。城市規劃委員在審批關於新界豁免管制屋宇發展的規劃申

請時，一貫會考慮根據契約有關土地是否屬於屋地。若基於上述特殊情況而批准這宗申請，不大可能會為同類申請立下不良先例。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為由於這宗申請只涉及興建一幢新界豁免管制屋宇，可基於交通理由予以容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

78. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 這宗申請是否需要在建築期間，砍伐申請地點範圍內／外的樹木；以及
- (b) 申請地點附近的土地擁有權誰屬，以及在同一「政府、機構或社區」地帶內是否有私人土地也是根據契約屬於屋地。

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點及其緊鄰一帶主要長有草本植物和常見品種的樹木。並無車輛通道通往申請地點。由於申請地點位於景觀不易受破壞的地區，從景觀角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有意見；以及
- (b) 在該「政府、機構或社區」地帶內有大約 85% 的土地屬政府土地，餘下的 15% 則屬私人土地。地帶內有三個私人地段(即第 37 約地段第 547 號、661 號及 663 號)根據契約屬於屋地。

80. 地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生在回應一名委員的提問時表示，如須在政府土地闢設通道，申請人須在展開道路工程之前，確保有關通道(包括關於砍伐樹木的建議)符合相關法例要求。在某些個案中，建造新界豁免管制屋宇無須使用大型機械，因此無須闢設車輛通道。就此而言，委員認為倘小組委員會批准這宗申請，應加入一項指引性質的條款，提醒申

請人除非事先取得地政總署批准，否則不得砍伐政府土地上的樹木。

商議部分

81. 委員大致不反對這宗申請，並備悉「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」訂明，擬議發展不得對周邊地方的環境及景觀造成負面影響。申請人必須採取措施，以緩解可能造成的任何影響，而有關情況必須符合相政府部門的要求。

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，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年十二月十八日止；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，建造化糞池，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，而有關的建議及落實情況必須符合政渠務署署長或城規會的要求。」

83. 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和下列額外施加的指引性質的條款：

- 「不得在政府土地上砍伐樹木。如有需要，必須事先取得地政總署批准。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE- 擬在劃為「露天貯物」地帶的坪輦五洲路第 79
TKL/634 約地段第 1224 號(部分)經營臨時批發行業，並
作附屬貯物用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/634B 號)

84. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司在打鼓嶺擁有一幅土地。

85. 由於黃天祥博士的公司所擁有的土地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

86. 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：

(f) 申請的背景；

(g) 擬經營臨時批發行業，並作附屬貯物用途，為期五年；

(h) 政府部門的意見載於文件第 8 段；

(i) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自上水區鄉事委員會主席的公眾意見，表示對這宗申請沒有意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會首副主席、禾徑山原居民代表、四名坪洋原居民代表的其中三名，以及坪洋居民代表均表示反對這宗申請；而有關選區的現任北區區議員、坪輦原居民代表和居民代表、禾徑山居民代表和餘下的坪洋原居民代表則表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 8.1.11 段和第 9 段；以及

- (j) 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。雖然擬議用途不符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有意見，因為申請地點位於景觀不易受影響的地區。運輸署署長認為，從交通工程角度而言，擬議用途所造成的交通影響可予以容忍。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。為回應可能對環境造成滋擾的關注，建議加入適當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。至於公眾意見及區內人士的反對意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

87. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應主席的提問時表示，若這宗申請獲得批准，申請地點的現有用途會中止，以騰出空間作申請用途。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十二月十八日止，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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)用於申請地點的作業；

- (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的任何時間，除非取得發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)的批准，否則不得進行挖土工程；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月十八日或之前)，落實交通管理建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

89. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/36 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約地段第 377 號、第 380 號 A 分段、第 380 號 B 分段、第 380 號 C 分段及第 380 號餘段，以及第 80 約地段第 61 號 B 分段餘段經營臨時商店及服務行業(便利店)，並闢設附屬場地辦公室及公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/36A 號)

90. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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]

A/NE-TKLN/37 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 388 號 A 分段、第 388 號 B 分段、第 388 號餘段(部分)及第 390 號餘段(部分)和毗連政府土地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/NE-TKLN/37 號)

92. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

93. 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30

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-WKS/14 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺龍尾頂第 79 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)，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/NE-WKS/14A 號)

94. 秘書報告，這宗申請由中國移動香港有限公司(下稱「中移動公司」)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中移動公司有業務往來。

95. 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。

96. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

97. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/70

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 1009 號(部分)、第 1010 號(部分)、第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)及第 1015 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/70B 號)

98. 秘書報告，申請地點位於古洞北，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Hilder Company Limited 提交。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 — 其公司目前與長和公司及莫特公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞北地區擁有物業。

98. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而侯智恒博士的物業又並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

99. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

100. 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 31A
新增議程項目
第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/22 擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水第 51 約地段第 517 號餘段、第 518 號餘段、第 521 號餘段、第 522 號、第 523 號餘段、第 524 號餘段、第 525 號、第 526 號、第 527 號餘段、第 532 號餘段(部分)、第 533 號餘段(部分)、第 534 號餘段(部分)、第 539 號(部分)、第 540 號(部分)、第 541 號(部分)、第 542 號(部分)、第 543 號(部分)、第 544 號、第 545 號、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號及第 553 號和毗連政府土地作臨時商店及服務行業、娛樂場所、康體文娛場所(燒烤場)及公眾停車場(貨櫃車除外)用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/22B 號)

99. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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。這是申請人第三次就這宗

申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交了進一步資料，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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共五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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/717 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田治河路第 109 約地段第 594 號餘段及第 595 號餘段經營臨時食肆，並闢設公眾停車場(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-KTN/717A 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) 擬臨經營臨時食肆，並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；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，但擬議用途與周邊地區並非不相協調。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾，建議施加合適的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二三年十二月十八日止，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，不得於晚上十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《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，不得有並未根據《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處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/721 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 207 號 B 分段(部分)及第 207 號餘段(部分)闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/721A 號)

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/736 在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(乙類)」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段、第 216 號 S 分段餘段、第 237 號 B 分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 11 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆(餐廳戶外座位區)，並闢設附屬泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/736 號)

110. 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和食肆(餐廳戶外座位區)，並闢設附屬泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；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。申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有一條區內小徑位於「住宅(乙類)」地帶的範圍內。申請的用途與周邊的環境並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為申請的用途位於「鄉村式發展」地帶的邊緣和高埔村的住宅羣。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適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。就這宗申請批給規劃許可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。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 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，至二零二三年十二月十八日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)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；
- (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)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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

113. 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/YL-KTN/737 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦慶圍第 109 約地段第 171 號 A 分段餘段(部分)及第 171 號 B 分段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/737 號)

簡介和提問部分

114. 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)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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，但該用途與周邊地區並非不相協調。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。為盡量減少可能會造成的滋擾和回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適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。就這宗申請批給規劃許可與小組委員會

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。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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，至二零二五年十二月十八日止，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《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；
- (b) 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；
- (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的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/738 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田沙埔村第 107 約地段第 1613 號 C 分段、第 1613 號 D 分段及第 1613 號 F 分段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/738 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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，但該用途與周邊地區並非不相協調。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。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。擬議用途不太可能會對周邊地區的交通和排水造成嚴重的負面影響，亦不太可能會對周邊地區的環境造成滋擾。為盡量減少可能會對環境造成的滋擾和回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適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。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十二月十八日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給

的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

121. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/855 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 350 號闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/855A 號)

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

123. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/864 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 455 號 B 分段(部分)及第 475 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-KTS/864 號)

124. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

125. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/865 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 447 號餘段(部分)及第 448 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/865 號)

126. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/866 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 44 號餘段、第 56 號餘段及第 57 號餘段和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農場)及附屬合作社(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/866 號)

簡介和提問部分

128. 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)及附屬合作社，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，其中一份意見來自香港觀鳥會，對這宗申請表示反對；另一份意見則來自嘉道理農場暨植物園，對這宗申請提出意見。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。擬議用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突。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。擬議用途與周邊地區並非不相協調，而且不大可能會對周邊地區的環境、交通和排水造成嚴重的負面影響。相關政府部

門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，至二零二五年十二月十八日止，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的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)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(即在二零二一年六月十八日或之前)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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)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；

- (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。」

131. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/867 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
高埔新村第 103 約的政府土地
闢設臨時動物寄養所(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/867 號)

簡介和提問部分

132. 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) 擬闢設臨時動物寄養所，為期五年，以及進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但該用途與周邊地區並非不相協調。雖然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，但就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。發展局局長支持這宗申請，因為申請符合政府在善用土地及在流浪動物獲收養或領養前為其提供居所的施政措施。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。其他有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 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，至二零二五年十二月十八日止，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，不得於下午九時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，所有動物在下午九時至上午九時須關在密封構築物內；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、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六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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(即在二零二一年九月十八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/862 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(部分)關設臨時公眾停車場及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/862 號)

簡介和提問部分

136. 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) 擬關設臨時停車場及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但該「住

宅(丁類)」地帶的有關部分並無已知的永久發展計劃。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。其他有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十二月十八日止，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《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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)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(即在二零二一年九月十八日或之前)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，必須時刻維修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(即在二零二一年六月十八日或之前)落實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；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(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。」

139. 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43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/300 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2905 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)，並闢設附屬員工食堂及場地辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/300 號)

140. 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，因為他在米埔擁有一個物業。

141. 小組委員會備悉，梁家永先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)，並闢設附屬員工食堂及場地辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，分別來自元朗區議員、新田鄉鄉事委員會和兩名個別人士，表示反對這宗申請／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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並不符合「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「休憩用地」

地帶的長遠規劃意向。現階段並無落實已規劃休憩用地用途的發展計劃，而康樂及文化事務署署長不反對這宗申請。申請用途與周邊地區並非不相協調。雖然申請地點位於《城市規劃委員會規劃指引》第 12C 號所述的濕地緩衝區，但該指引述明涉及臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。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意見。為盡量減少有可能對環境造成的影響和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適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。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。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 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，至二零二三年十二月十八日止，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，不得於晚上七時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有私家車可進出／停泊在申請地點；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的所有樹木；

- (f) 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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；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。」

145. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/282 擬在劃為「住宅(丁類)1」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約的政府土地進行住宅發展，並略為放寬地積比率及建築物高度限制，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/YL-NSW/282 號)

146. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。以下委員已就此議項申報利益：

盧錦倫先生 一 為地政總署助理署長；以及

張國傑先生 一 其公司目前與地政總署有業務往來。

147. 由於盧錦倫先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。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。

[盧錦倫先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行住宅發展，並略為放寬地積比率及建築物高度限制，以及進行填土及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 28 份公眾意見。這些意見分別來自元朗區議會議員、香港觀

鳥會、長春社、創建香港、香港野生雀鳥保育關注組、山貝涌口村代表、山背村原居民代表和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(丁類)1」地帶的規劃意向。擬議住宅發展可避免該區的環境質素進一步下降，並達致「住宅(丁類)1」地帶改善鄉郊地區的規劃意向。擬略為放寬地積比率以期增加 19 個單位的做法，符合增加房屋供應的政府政策。擬議發展低矮(三層高)和低密度的建築形式與周邊城市邊陲的景緻並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展應該不會對周邊地區造成嚴重的視覺影響。漁農自然護理署認為，有關建議符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 下的「不會有濕地淨減少」的原則，並與生態影響評估的結果一致。為確保相關部門的技術要求會納入申請地點的契約條件中，建議施加適當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。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 委員備悉這宗申請涉及一賣地地盤，並普遍認為可支持這宗申請，因為申請人已進行相關的技術評估，而且所關注的技術問題可視乎情況藉由契約條件處理。一名委員從一些公眾意見中得悉，擬議的地積比率和擬建的單位數目實屬太保守，未能滿足房屋需求。鑑於周邊發展項目的密度為中度，他應為相關政府部門應盡量提高發展密度，善用土地資源。另一名委員關注到擬議發展可能對周邊環境造成如光害污染等的生態影響。就此，委員備悉，漁農自然護理署會在適當情況下根據契約條件進一步考慮在生態影響評估中提出的預防措施。

151. 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。這項規劃許可的有效期至二零二四年十二月十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已獲續期，否則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) 把在已提交的生態影響評估中提出須實施的預防措施的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (b) 把申請地點的南面部分指定作「非住宅區」的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；
- (c) 把申請地點的北端指定作非空氣敏感用途的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 把須提交噪音影響評估並落實當中所提出的緩解措施的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 把須提交排污影響評估並落實當中所提出的緩解措施的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 把須提交排水影響評估並落實當中所提出的緩解措施，以及維修保養擬議發展的排水設施的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 把須提交交通評審報告並落實當中所提出的緩解措施的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 把須關設泊車設施和上落客貨設施的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

- (i) 把須負責設計及修改道路作車輛通道的規定納入申請地點的契約條件內，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求。」

152. 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。

[盧錦倫先生此時返回席上。]

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/580 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 250 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 271 號、第 272 號、第 273 號、第 274 號、第 275 號及第 276 號 B 分段第 1 小分段和毗連政府土地臨時露天存放一般貨物、建築材料及機械，並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬地盤辦公室及警衛室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/580 號)

簡介和提問部分

153. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放一般貨物、建築材料及機械，並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬地盤辦公室及警衛室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點現時根據申請編號 A/YL-ST/542 及 543 批出的有效規劃許可下用作所申請的用途，該兩項規劃許可的有效期分別至二零二二年五月十七日及二零二二年五月三十一日。把該區劃為「未決定用途」地帶，是為了規劃和發展上水至落馬洲支線及擬議北環線鐵路系統。北環線的走線及實施時間表仍在檢討中。就鐵路發展角度而言，路政署總工程師／鐵路拓展原則上不反對這宗申請。申請用途與周邊地區並非不相協調。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。該指引述明涉及臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。申請地點坐落於適宜作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為預計申請用途不會對交通、環境和基建造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理有可能造成的環境滋擾和相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十二月十八日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業以作露天存放；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (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(即在二零二一年六月十八日或之前)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(即在二零二一年九月十八日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年一月二十九日或之前)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(即在二零二一年六月十八日或之前)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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)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；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (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)、(f)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

- (1) 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)、(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。」

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

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

屯門及元朗西

[屯門及元朗西規劃專員袁承業先生及高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、張嘉琪女士、麥榮業先生、陳栢熙先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/554 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的屯門青山公路 430 號(屏山內地段第 6 號)進行屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/554 號)

157. 秘書報告，這宗申請由 Deltum Company Limited(下稱「Deltum」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因其公司目前與 Deltum 有業務往來。

158. 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。

159. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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。

160. 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/TM/555 擬在劃為「休憩用地」地帶的屯門屯門碼頭商舖 C
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/555 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。雖然擬議商店及服務行業用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但申請處所位處現有碼頭構築物的範圍內，不會影響屯門海濱花園現有的公眾休憩用地。從提供休憩用地的角度而言，並非不可接受。擬議用途與碼頭用途並非不相協調，而且會為顧客提供便利的服務。由於擬議用途將有助帶來非船費收入，從而補貼渡輪服務的營運開支，運輸署渡輪及輔助客運組對這宗申請沒有負面意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預料這宗申請不會對周邊地區造成重大的不良影響。由於先前有同類申請已獲批准，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。

162. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士在回應一名委員的提問時表示，屯門碼頭提供往屯門和大澳(途經東涌和沙螺灣)的本地渡輪服務(為申請人所營運)，以及來往澳門的跨境渡輪服務(現已暫停服務)。

商議部分

163. 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十二月十八日止。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：

「設置消防裝置和設備，而有關情況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 V 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/TM/556 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的屯門青山公路青山灣段前哥頓軍營 Watervale House 進行活化以作食肆、康體文娛場所及學校用途 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/TM/556 號)

165. 秘書報告，貝鐳華顧問有限公司(下稱「貝鐳華公司」)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，因為其公司過往與貝鐳華公司有業務往來。

166. 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。

167. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月二日及二零二零年十二月三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

168. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 49

進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/105 進一步考慮第 16 條申請擬在劃為「綠化地帶」的
屯門掃管笏村第 383 約地段第 37 號
關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/105A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——小組委員會於二零一九年十一月二十九日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，以待制訂有關裝設太陽能發電系統的申請評估準則。有關評估準則已於二零二零年七月二十一日公布；
- (b) 擬關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 4 段和附錄 F-I 第 10 段；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離該「綠化地帶」的規劃意向。擬關設的太陽能發電系統設有 616 塊太陽能電池板和兩個經改裝的貨櫃，涵蓋申請地點的大部分地方，因此難免會改變申請地點的鄉郊邊陲景觀特色。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，而漁農自然護理署署長對有關建議的關注事宜尚未得到處理。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在綠化地帶進行發展而提出申請的規定，因為擬議發

展會影響現有景緻，並破壞景觀。擬議發展不符合安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，且亦未取得香港中華電力有限公司發出的「確認書」（根據上述評審準則，此為先決條件）。環境局局長支持可再生能源的發展，而環境保護署署長和機電工程署署長均不反對這宗申請。在同一分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內沒有同類的申請。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在綠化地帶進行發展而提出申請的規定，因為申請人未能證明擬闢設的系統是必要的，沒有其他地點可供選擇闢設有關系統，而且不會在景觀和視覺方面對周邊地區和大欖郊野公園造成負面影響；
- (c) 擬議發展不符合安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，因為申請人未能證明擬闢設的太陽能光伏系統不會對「綠化地帶」的景觀特色造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該「綠化地帶」整體的天然環境和景觀質素下降。」

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/386 擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 883 號餘段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/386D 號)

簡介和提問部分

172. 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) 擬議的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 17 份公眾意見，其中三份由兩組個別人士(連 36 個簽名)及一名個別人士提交，表示支持。另有 14 份意見分別來自嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港、一名屯門區議員、兩組個別人士(提交兩款劃一格式函件連合共 118 個簽名)及一名個別人士，表示反對。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而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。雖然擬議用途與周邊地區並非完全不協調，但漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點正作積極作開墾耕作用途，並具復耕潛力。從園景規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請，會把現有的全部農業用途徹底消除，而且會改變該區的景觀特色，並為有關「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體天然環境質素下降，而且有損「綠化地帶」的規劃意向。擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。運輸署署長對這宗申請不表支持，因為申請人未能證明這宗申請在技術上可行。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

174. 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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途與擬在綠化地帶進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10 不符，因為擬議用途會對區內的現有景觀特色有不良影響，而申

請人亦未能證明擬議用途不會對周邊地區的整體交通造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘批准同類申請，累積影響所及，會導致「綠化地帶」的整體景觀特色下降，並影響該地帶的完整。」

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/611 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 293 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 293 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 293 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 293 號 B 分段第 2 小分段(部分)作臨時貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/611A 號)

簡介和提問部分

175. 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) 作臨時貯物用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，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。申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。儘管申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，但申請的用途為存放申請人的個人物品，並非提供村民所需或配合鄉村發展。申請人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。申請的用途包括五個單層貨櫃構築物，與周邊的鄉郊民居和毗連「綠化地帶」並非完全協調。批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶的其他同類申請立下不良先例，導致該區的環境質素下降。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/268 為批給在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2429 號餘段和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車和旅遊車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/268 號)

簡介和提問部分

178. 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) 為批給作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車和旅遊車)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，表示關注／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，規劃署不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

180. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年一月二十七日至二零二四年一月二十六日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 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洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；

- (i) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年四月二十七日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有植物；
- (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；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(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。」

181. 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53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/269 在劃為「其他指定用途」註明
「污水抽水站」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的
洪水橋亦園村青亦路第 130 約
地段第 1768 號餘段及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 公噸的
輕型貨車)連附屬收費處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/269 號)

簡介和提問部分

182. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車)連附屬收費處，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，其中一份表示關注這宗申請，其餘三份表示反對。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區有關部分的落實計劃仍在制訂中。土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙該區的長遠規劃。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。建議加入適當的附帶條件，以處理對環境可能造成的滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。過去曾有一宗在申請地點作相同用途的先前申請獲得批准，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。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 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，至二零二三年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)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，必須時刻維修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三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)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；

- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

185. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/270 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山洪天路第 124 約地段第 856 號餘段、第 857 號餘段、第 858 號餘段、第 859 號餘段及第 860 號餘段，以及第 127 約地段第 238 號、第 239 號及第 367 號作臨時危險品倉庫(第五類危險品)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/HSK/270 號)

簡介和提問部分

186. 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) 為批給作臨時危險品倉庫(第五類危險品)用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注／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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

187. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

188. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年一月二十七日至二零二四年一月二十六日止，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，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放危險品；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養圍封地下貯存缸的 100 毫米厚混凝土箱，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養每個地下貯存缸上面的輸配區(4 米 x 4 米)四周有牆邊排

水渠的 100 毫米壘牆，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養裝有隔油池的地下沉澱缸，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有屏障植物；
- (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邊界圍欄；
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持邊界圍欄上的所有攀緣植物狀況良好；
- (l) 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；
- (m) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年四月二十七日或之前)，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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (m) 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。」

189. 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 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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」及准許的商業發展，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/72C 號)

190. 秘書報告，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)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和公司有業務往來。

191. 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

192. 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) 擬作「分層住宅」及准許的商業發展，並略為放寬總樓面面積限制；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到共 6 052 份公眾意見，其中 19 份由個別人士提交，表示支持申請；9 份由個別人士提交，表示沒有很大意見；6 022 份分別由一名前立法會議員、前任及現任區議員、業主委員會、天水圍民生關注平台、土地正義聯盟及個別人士提交，表示反對申請；以及兩份與申請無關的意見。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。鑑於有關計劃將保留現有購物中心和地庫，擬議發展不會妨礙落實該「商業」地帶的規劃意向。由於該「商業」地帶並無特別指明作酒店發展，故旅遊事務專員對這宗申請沒有意見。擬議住宅發展及現有購物中心與周邊環境互相協調。擬議發展的發展密度(住宅部分建議的地積比率為 5 倍，而零售／商業部分的現有地積比率為 1.718 倍，故整體地積比率為 6.718 倍)與四周位於天水圍新市鎮市中心的住宅發展相稱。有關計劃與政府鼓勵藉適當地增加發展密度以盡用珍貴土地資源的政策相符，亦不會造成負面影響或無法克服的問題。申請人亦已表示願意在詳細設計階段，探討能否在發展項目闢建一間幼兒中心。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

193. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗申請的內容涵蓋哪幾方面，有關計劃是否涉及對現有建築物進行重建或加建和改動；
- (b) 周邊發展的發展密度為何，以及曾否有其他建議略為放寬相若發展密度的同類申請；
- (c) 擬議發展的住用和非住用地積比率為何；
- (d) 現有酒店的人住率為何，以及有何規劃理據支持把酒店用途改為住宅用途；

- (e) 擬議發展會否提供泊車位；
- (f) 是否有擬議住宅大樓的標準樓面平面圖；以及
- (g) 如何處理公眾對就業機會流失、可能為周邊地區帶來的影響及政府、機構或社區設施提供方面的關注。

194. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生及高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖「商業」地帶的《註釋》，「分層住宅」用途屬於第二欄用途，必須向城市規劃委員會申請規劃許可，而「商業」用途則是有當然權利進行的用途。申請人亦已提出略為放寬總樓面面積限制的規劃許可申請。分區計劃大綱圖沒有訂明建築物高度限制。與現有酒店主水平基準上 100 米的建築物高度相比，擬議發展的建築物高度介乎主水平基準上 156 米至 172 米。有關計劃涉及把兩幢 24／25 層高的現有酒店大樓重建為兩幢 51 層高的住宅大樓，而現時位於平台的三層高購物中心和兩層地庫則予以保留；
- (b) 雖然申請人要求放寬總樓面面積的幅度約為 38%，但擬議發展住宅部分的住用地積比率約為 5 倍，與周邊住宅發展，以及天榮輕鐵站和洪水橋新發展區的擬議住宅發展的發展密度相若；
- (c) 擬議發展的總地積比率將為約 6.718 倍(包括訂為 5 倍的住用地積比率及商用平台現為 1.718 倍的非住用地積比率)。該現有商用平台的總樓面面積與葵芳新都會廣場購物中心的總樓面面積相若；
- (d) 申請人表示，冠狀病毒病疫情爆發前，現有酒店(設有 1 102 個房間)的入住率為約 90%。然而，自從把該「商業」地帶納入一九九四年在憲報公布的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/1》以來，該「商業」地帶都沒有特別指明作酒店發展。

當時的分區計劃大綱圖《說明書》訂明，該「商業」地帶用作發展為市中心，為天水圍提供零售及其他商業設施。旅遊事務專員對這宗擬把現有酒店重建作住宅用途的申請沒有意見；

- (e) 擬議發展將於現有地庫層提供 980 個泊車位。運輸署署長對這宗申請沒有負面意見；
- (f) 根據擬議住宅大樓的標準樓面平面圖，平均單位面積約為 27.9 平方米。擬議發展將提供最多 5 000 個單位，住宅大樓的內部間格會在提交建築圖則的階段由相關政府部門審議；以及
- (g) 申請人表示，擬議發展除了在建築階段可提供就業機會外，項目落成後亦可提供與住宅發展項目相關的職位，例如物業管理及服務／清潔人員。此外，擬議發展項目所保留的現有商用平台仍會繼續提供相關的區內就業機會。另外，相關政府部門經檢討交通、環境、排污、排水、空氣流通和景觀方面的技術評估後，對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人亦已表示願意在詳細設計階段，探討能否在發展項目關建一間幼兒中心。

商議部分

195. 一名委員關注到，天水圍的低收入人士較易會因關閉現有酒店以致區內就業機會流失而受影響。該名委員認為，申請人應考慮在擬議發展項目為區內居民提供更多就業機會。對於委員查詢申請人所要求略為放寬總樓面面積限制的幅度，秘書表示現時這宗申請所建議略為放寬的幅度，與其他地區的同類申請(例如啟德的新發展項目)所要求放寬的幅度相若。

196. 委員大致不反對這宗申請，因為該「商業」地帶並無特別指明作酒店發展，而附近的洪水橋新發展區、元朗區及屯門區已預留土地作經濟活動用途，因此亦可為區內居民提供工作機會，加上建議訂為 5 倍的住用地積比率與該區其他住宅發展的住用地積比率相若，而且該項略為放寬總樓面面積限制的建

議並非不能接受，相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。

197. 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十二月十八日止；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) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)前，提交經修訂的噪音影響評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 闢設排水影響評估報告所確定的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長及環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，落實經修訂的排污影響評估所確定的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並進行路口改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並闢設出入口、車輛通道、泊車位、上落客貨及避車處設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (h) 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。」

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

[黃元山先生此時離席。]

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1109 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗
廈村第 128 約地段第 182 號 A 分段
第 2 小分段(部分)及第 182 號 B 分段(部分)
關設臨時金屬回收中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1109 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時金屬回收中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的發展。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。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減低任何可能造成的滋擾，並回應相關政府部門的技術要求，建議加入適當而履行期限較短的規劃許可附帶條件，以便密切監察有關附帶條件的履行進度。一宗在申請地點作差不多相同用途的先前申請和三宗在同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請均獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

200. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

201. 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，至二零二三年十二月十八日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過5.5公噸的中型或重型貨車進出或停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，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(即在二零二一年六月十八日或之前)，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，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，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六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

202. 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。

[李國祥醫生此時離席。]

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/619 在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 227 號(部分)、第 231 號(部分)、第 232 號 A 分段(部分)、第 232 號 B 分段(部分)、第 232 號 C 分段、第 232 號餘段(部分)、第 234 號(部分)及第 235 號(部分)關設臨時塑料及五金物料貨倉和露天存放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/619 號)

簡介和提問部分

203. 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) 關設臨時塑料及五金物料貨倉和露天存放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；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。雖然申請用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展計劃。土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 表示，涉及申請地點的擬議房屋發展仍在可行性研究階段。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。申請用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請

符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。申請用途不會對周邊地區的交通、排水和景觀造成重大的負面影響。為處理可能對環境造成的滋擾並回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適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。在同一「康樂」地帶內曾有十宗涉及此申請地點的申請和 13 宗同類申請獲得批准。就這宗申請批給規劃許可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。

204. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

205. 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，至二零二三年十二月十八日止，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，不得於星期一至五下午六時至上午九時及星期六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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)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(即在二零二一年九月十八日或之前)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，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的邊界圍欄；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年一月二十九日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (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)、(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
- (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)、(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。」

206. 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 58

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/263A 號)

207. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

208. 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 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/270 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗
大橋村 114 號地下經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/270 號)

簡介和提問部分

209. 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) 經營臨時商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別來自三名大橋村村民及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然所申請的「經營商店及服務行業」用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但申請用途屬臨時性質，而且規模細小。由於所涉的「綜合發展區」地帶現時並無有效的規劃許可／總綱發展藍圖，區內亦無已知的發展／重建建議，因此申請用途不會嚴重妨礙落實該「綜合發展區」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。為回應區內人士的關注和相關政府部門所提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

210. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

211. 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，至二零二五年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月十八日或之前)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；
- (c) 就上文(b)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內已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)，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；
- (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(c)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(a)、(b)、(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。」

212. 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 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/509 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 120 約地段第 3307 號和毗連政府土地闢設臨時私人停車場，並經營商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/509 號)

213. 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。

214. 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。

215. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

216. 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 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1058 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2707 號、第 2708 號、第 2709 號、第 2710 號及第 2711 號，以及第 121 約地段第 1638 號、第 1639 號(部分)、第 1640 號(部分)、第 1668 號(部分)、第 1669 號(部分)、第 1671 號、第 1672 號、第 1673 號(部分)、第 1674 號(部分)及第 1676 號 A 及 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，露天存放可循環再造物料(塑膠和金屬)及闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1058 號)

217. 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) 闢設臨時貨倉，露天存放可循環再造物料(塑膠和金屬)及闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 214 份公眾意見。這些意見分別來自一名山下村代表、一名元朗區議會議員、山下和欖口村村民，以及個別人士，表示反對這宗申請／對這宗申請提出負面意見。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，規劃署不支持這宗申請。雖然申請用途整體上並非與周邊用途不相協調，但卻不符合「住宅(甲類)3」

地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離該「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。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住宅用途。申請用途會帶來重型車輛的車流，預計會造成環境滋擾。申請地點曾出現證明屬實的環境滋擾，但申請人在現時這宗申請中未有提供任何資料，以證明申請用途繼續運作不會對附近地區造成不良的環境影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。先前有一宗申請被小組委員會拒絕，而有關考慮因素大致上適用於現時這宗申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

218. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

219. 主席指出，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。雖然申請地點位於元朗南發展區，而先前作相同／同類貯物用途的規劃申請亦根據先前的分區計劃大綱圖獲批規劃許可，但同一申請人未有履行先前規劃許可有關營運時間的附帶條件，以致有關的規劃許可其後被撤銷。此外，過去三年曾有涉及申請地點證明屬實的環境投訴。

220. 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「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請，因為申請人未能證明申請用途繼續運作不會對附近地區造成不良的環境影響。」

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1059 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放電子產品，以及露天存放建築材料／可循環再造物料、建築機械、舊電器／舊電子產品和零件，並進行附屬工場活動(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1059 號)

簡介和提問部分

221. 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電子產品，以及露天存放建築材料／可循環再造物料、建築機械、舊電器／舊電子產品和零件，並進行附屬工場活動，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份來自個別人士的公眾意見。當中，兩份表示反對這宗申請，餘下一份則提供意見。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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。擬議用途大致與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。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。擬議用途大致上與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致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。環

境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途會帶來重型車輛的車流，而且附近有易受影響的住宅用途，因此預計會造成環境滋擾。為盡量減少可能會對環境造成的滋擾和回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適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。鑑於申請地點先前已有 10 宗申請獲批准作露天貯物用途，另在相關「未決定用途」地帶或橫跨該地帶已有 98 宗同類申請獲批給許可，因此批准現時這宗申請大致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。

222. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

223. 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，至二零二三年時十二月十八日止，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，不得於星期日或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、噴灑、清洗活動，以及存放／處理陰極射線管和任何其他類別的電子廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有行人徑須免費開放予公眾使用；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月十八日或之前)，提交申請地點內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) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二一年一月二十九日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月十八日或之前)，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。」

224. 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 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1060 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 774 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉，存放電子零件、建築材料及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1060 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉，存放電子零件、建築材料及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。擬議用途大致上與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。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。擬議用途大致上與周邊地區並

非不相協調。為盡量減少有可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於自二零一五年以來，小組委員會曾批准申請地點內八宗作貨倉用途的申請，亦曾批准在該「未決定用途」地帶內的 72 宗同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

226. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

227. 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，至二零二三年十二月十八日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月十八日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零二一年六月十八日或之前)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；
- (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(即在二零二一年九月十八日或之前)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；
- (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(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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

228. 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。

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員袁承業先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、張嘉琪女士、麥榮業先生、陳栢熙先生及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 64

其他事項

[公開會議]

229. 這是規劃署署長李啟榮先生在退休前主持的最後一次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議。副主席代表全體委員就李先生對小組委員會的貢獻表示謝意，並祝他退休生活健康愉快。李先生多謝委員過去多年的支持，並對委員盡心竭力做好小組委員會的工作表示謝意。

230. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。