

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年一月八日下午二時三十分舉行的
第663次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(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

余偉業先生

黃天祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何文思女士

開會詞

1. 主席表示是次會議將以視像會議形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年十二月十八日
第 662 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」)
二零二零年十二月十八日第 662 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/I-NEL/1 申請修訂《大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》，把位於大嶼山竹篙灣地段第 4 號(部分)及第 6 號(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「貨櫃後勤用地」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-NEL/1 號)

4. 秘書報告，規劃署要求小組委員會(i)延期考慮這宗申請，因為政府決策局／部門需要更多時間考慮相關政策／技術問題及公眾意見，然後交由規劃署整合有關部門的意見，並擬備文件供小組委員會考慮；以及(ii)由於申請地點對本港具重大意義和涉及全港利益，規劃署要求將這宗申請轉交城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體委員考慮。秘書又指，申請人於二零二零年十二月三十一日獲告知規劃署的要求，並得悉無須出席今天的會議。二零二一年一月四日，申請人向小組委員會委員及城規會秘書處發出電郵，表達其對於規劃署提出延期要求的意見，有關電郵已於二零二一年一月六日交予委員傳閱。申請人質疑規劃署的延期要求在程序上是否恰當，因為規劃署提出延期前未有事先通知他，令他沒有機會提出意見。他又指，已提交了進一步資料，而有關資料獲豁免公布及重新計算，而他亦不曾提出任何延期要求，故質疑由規劃署提出延期要求的做法，是否符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號33」)。

5. 秘書就申請人提出的質疑作解釋，根據規劃指引編號33，在某些情況下及／或在申請人或規劃署要求下，城規會可延遲對提交項目作出決定，並把有關會議改在另日舉行。規劃署要求延期考慮申請，讓相關政府決策局／部門有更多時間就

申請提出意見，此做法並不罕見。就是次延期要求而言，規劃署提出了要求延期的理由，而有關理據亦符合規劃指引編號33對於延期的準則。

6. 秘書回應一名委員的提問指，對於准許延期的次數並無硬性規定。根據既定做法，一般可延期就申請作出決定最多四次，惟涉及靈灰安置用途的申請最多只可延期三次。然而，倘延期要求不符合規劃指引編號33，則不會獲得延期。不論延期要求是由申請人抑或規劃署提出，城規會都會根據規劃指引編號33，以同一套準則考慮所有延期要求。主席補充，規劃指引編號33的其中一項準則是不可建議把日期無限期押後。規劃署提出延期兩個月，符合規劃指引編號33的規定。

7. 秘書回應另一名委員的提問時澄清，此議項旨在徵求小組委員會的同意以延期考慮這宗申請，以及將申請轉交城規會全體委員考慮。由於《城市規劃條例》(下稱「條例」)規定所有第12A條申請均須在三個月內交由小組委員會考慮，因此規劃署在是次會議上提出延期要求，以便小組委員會作出考慮。倘小組委員會同意，這宗申請會在兩個月內提交城規會全體成員考慮。

8. 秘書回應副主席的提問時解釋，把這宗對全港具重大意義和涉及全港利益的第12A條申請轉交城規會全體委員考慮，屬既定做法。例子包括一宗涉及把香港聖公會建築羣及其周邊範圍改劃作保育用途的第12A條申請；以及另一宗把前中區政府合署及周邊政府大樓改劃作文物保育用途的第12A條申請。這宗申請將呈交予城規會全體委員考慮，申請人無須提交新的申請。主席補充，按照條例的規定，申請人將獲邀出席由城規會全體委員考慮這宗申請的會議，並在會議上作出口頭陳述。

9. 經商議後，小組委員會決定按照規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，並把這宗申請轉交城規會全體委員考慮。小組委員會同意這宗申請須在兩個月內呈交城規會全體委員考慮。

沙田、大埔及北區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/44 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田火炭禾寮坑村第 176 約地段第 35 號、第 36 號 A 分段、第 36 號餘段、第 38 號 A 分段第 1 小分段、第 38 號 A 分段餘段、第 624 號、第 676 號、第 699 號及第 832 號(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組會委員會文件第 Y/ST/44A 號)

10. 秘書報告，這宗申請涉及改劃申請地點的用途地帶，以作靈灰安置所發展。宏進國際有限公司(下稱「宏進公司」)是申請人之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問，目前與宏進公司有業務往來。

11. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生與發牌委員會之間的利益關係屬間接，而且沒有參與這宗申請，小組委員會因此同意他可留在席上。

12. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十二月二十九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，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

13. 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 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/9 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於元朗白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組會委員會文件
第 Y/YL-PN/9C 號)

14. 秘書報告，申請人已撤回申請。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/78 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「住宅暨船艇停泊區」地帶的
西貢匡湖居購物中心地下 D 舖及庭院
作臨時學校(幼稚園)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組會委員會文件
第 A/SK-HH/78 號)

簡介和提問部分

15. 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) 為作臨時學校(幼稚園)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時幼稚園用途可予容忍三年。申請的處所坐落於一幅劃為「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的範圍內，以作興建住宅和遊艇停泊處的混合發展，並作有限度的商業零售用途。批准在匡湖居發展項目的現有商業大樓內作臨時性質的幼稚園用途，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的規劃意向。申請的用途與現有的用途並非不相協調。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十七日或之前)，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；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，落實並維持有關的交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及胡耀聰先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/980 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
沙田排頭村 221 號闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組會委員會文件
第 A/ST/980B 號)

19. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。

20. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生與發牌委員會之間的利益關係屬間接，小組委員會因此同意他可留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

22. 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。小組委員會亦同意，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。倘申請人所提交的資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。這是申請人第三次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MTL/2 擬在劃為「綠化地帶」的上水河上鄉第 89 約地段第 354 號(部分)填塘及填土，
以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MTL/2 號)

23. 秘書報告，申請地點位於河上鄉。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在河上鄉擁有一個物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

24. 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) 擬進行填塘及填土工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 18 份公眾意見。當中，一份意見來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見；其餘 17 份來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會和創建香港、區內居民及個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段這宗；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。雖然農業用途在「綠化地帶」內是經常准許的用途，但漁農自然護理署署長認為池塘應保留作養魚用途，不應填塘以將其用作其他用途，故不支持擬議的作業。申請書內沒有提供足夠資料證明有需要進行擬議的填塘及填土工程以作農業用途。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供資料證明擬議的填塘及填土工程不會對排水造成負面影響，以及不會令周邊地區的水浸風險增加至不可接受的程度。環境保護署署長對這宗申請亦有保留，因為申請人並無提供資料證明擬議作業不會對水質造成不良影響，以及擬議作業不會產生其他環境問題，令河上鄉鄉鷺鳥林及周邊的次生林地及魚塘受到負面影響。河上鄉鷺鳥林及周邊的次生林地及魚塘都已劃為「自然保育區」地帶，以保護和保存鷺鳥林和相關生境的生態價值。申請人亦沒有提供資料證明有關作業不會對周邊地區的排水及環境造成不良影響，因此這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。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，因為申請人沒有提供資料說明如何處理申請地點土地部分現有的樹木。至於收到的負面公眾意見，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. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明填塘及填土工程不會對附近地區的排水及環境造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該「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，會導致池塘面積進一步減少，以及該區的景觀特色改變。」

議程項目 9

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)
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會委員會文件
第 A/NE-TKL/644A 號)

27. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十二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。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

28. 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。小組委員會亦同意，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準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-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(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組會委員會文件
第 A/NE-TKLN/35B 號)

簡介和提問部分

29. 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) 擬經營臨時食肆、商店及服務行業，以及闢設附屬辦公室／貯物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，當中包括一份來自北區區議會主席，表示反對這宗申請；兩份來自一名北區區議會議員，表示沒有意見；以及兩份來自一名個別人士，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向是供原居村民興建小型屋宇之用，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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點已鋪設硬地面，位處郊外內陸平原之中。該平原有村屋、植被範圍和一些臨時構築物。預期擬議發展不會對周邊地區造成嚴重的負面影響。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A。擬議發展旨在向區內村民和附近訪客提供為期三年的臨時服務，不會影響涉及小型屋宇發展的土地供應。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，提交化糞池及滲水井系統及／或其他污水處理設施的設計，而有關設計必須符合環境保護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(即在二零二一年十月八日或之前)，設置化糞池及滲水井系統及／或其他污水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，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(即在二零二一年十月八日或之前)，落實設置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；
- (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)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(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

32. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/141 在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水丙崗第 91 約地段第 2338 號餘段
關設臨時私人停車場(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-PK/141A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 12 份公眾意見。當中，一份意見表示對這宗申請沒有意見，另外 11 份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「鄉村式發展」地帶的規劃意向是供原居村民興建小型屋宇之用，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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。所申請的臨時用途與周邊夾雜村屋和臨時住用構築物的鄉郊發展並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署認為現時這宗申請可予以從寬考慮。鑑於先前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，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。至於收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許私家車及不超過 3.3 公噸的輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准許私家車及不超過 3.3 公噸的輕型貨車在申請地點停泊／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(即在二零二一年四月八日或之前)，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(即在二零二一年七月八日或之前)，裝設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年四月八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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
- (i) 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)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。」

36. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/143 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/143 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，一份來自一名個別人士，表示對這宗申請沒有意見；另外兩份由創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長表示申請地點的復耕潛力高，故不支持這宗申請。不過，常耕農地主要位於申請地點的西面和南面，與申請地點距離超過 60 米。申請地點與雞嶺鄉村中心區及常耕農地之間的地方大多是空地，當中有許多幅土地已取得規劃許可將興建小型屋宇。擬建的小型屋宇與周邊主要是村屋、臨時住用構築物及常耕／休耕農地的鄉郊格局並非不相協調。擬議發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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。這項規劃許可有效期至二零二五年一月八日止；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) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

40. 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13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/680

擬在劃為「農業」地帶的大埔船灣
布心排村第 23 約地段第 637 號 A 分段
闢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/NE-TK/680B 號)

41. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十二月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

42. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/694 擬在大埔汀角三和路第 28 約顯示為「道路」的地方和政府土地闢設臨時急救站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/694 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時急救站，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 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公眾意見，就這宗申請作出提問。主要的意見載於文件第 8 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。食物及衛生局局長(下稱「食衛局局長」)已原則上對這項建議給予政策支持。雖然申請地點位於顯示為「道

路」的地方，但運輸署署長和路政署總工程師／新界東對這宗申請不表反對或沒有意見。申請地點是受歡迎的騎單車地點，已鋪設硬地面，現被佔用豎設預製組件，以作擬議急救站用途。擬議急救站與緊鄰周邊地區（主要是村屋、疏落的樹羣和康樂設施）並非不相協調。申請地點涉及一宗先前已獲批准的申請，該宗申請由同一申請人就相同用途提交申請為期三年的臨時規劃許可。然而，所涉臨時規劃許可被撤銷，因為申請人未能履行有關落實消防裝置的規劃許可附帶條件。由於擬議急救站規模甚小，而且屬臨時性質，因此不太可能會對周邊地區的交通、環境、景觀、排污和排水造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生在回應委員的提問時表示，申請人並無就急救站的選址準則提交任何資料。然而，申請地點位於大美督，該處是受歡迎的騎單車地點，有急救服務的需求。主席補充說，食衛局局長已原則上對這項建議給予政策支持。同一委員詢問當局在規劃單車徑時，是否需要把這類設施訂定為必要設施。主席回應時表示，為了提供更佳支援設施以應付騎單車人士的需要，他將要求相關政府部門在規劃和設計單車徑時考慮提供這類設施。

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點的水務專用範圍搭建構築物，或把該範圍用作貯物用途；

- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年四月八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及胡耀聰先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[倫婉霞博士此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士及黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/492 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的古洞南蓮塘尾第 91 約地段第 3335 號 AW 分段、第 3335 號 AX 分段、第 3335 號 AY 分段第 1 小分段、第 3335 號 AZ 分段第 1 小分段、第 3335 號 BG 分段第 1 小分段(部分)、第 3335 號 BH 分段第 1 小分段(部分)、第 3335 號 BI 分段第 1 小分段(部分)、第 3335 號 BJ 分段第 1 小分段(部分)、第 3335 號 BJ 分段餘段(部分)、第 3335 號 BM 分段第 1 小分段、第 3335 號 BM 分段第 2 小分段、第 3335 號 BM 分段第 3 小分段及第 3335 號 BM 分段第 4 小分段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會委員會文件第 A/NE-KTS/492 號)

48. 秘書報告，申請地點位於古洞南蓮塘尾。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是位於申請地點附近的香港哥爾夫球會的會員。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

51. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司祺星有限公司提交。呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司和呂元祥公司有業務往來； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻； |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；以及 |
| 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。 |

52. 由於袁家達先生、侯智恒博士和李國祥醫生所涉利益間接，而張國傑先生則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設地下公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (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共 60 份公眾意見。當中，三份意見來自個別人士，表示對這宗申請沒有意見；其餘 57 份來自關注團體、區內居民團體、北區區議會清河選區區議員和個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。擬議地下公眾停車場位於「休憩用地」地帶，夾在毗鄰東西兩邊的兩幅「住宅(甲類)1」用地(分別為地盤 1 及地盤 2)之間，該兩幅用地可供申請人進行已規劃的私人住宅發展。申請人承認打算利用擬議地下公眾停車場，盡早闢設通往地盤 1 的車輛通道，以便盡早展開及完成地盤 1 的住宅發展項目，因為直至已規劃道路 L2 西段按古洞北／粉嶺北新發展區餘下工程(預計在二零三一年竣工)落成為止，該地盤四面被包圍。然而，申請人未能證明有需要在申請地點闢設擬議地下公眾停車場。從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，因為個別用地內闢設的附屬泊車位足以應付粉嶺北新發展區內已規劃用途所帶來的泊車需求，而且粉嶺北新發展區對公眾停車場沒有明顯的需求。運輸署署長明白申請地點會被政府收回作公眾休憩用地發展，並認為倘擬在政府土地闢設公眾停車場，建議其出入口經公共道路到達。擬議出入口經私人發展項目到達，建議不可接受。申請

地點位於粉嶺北市鎮廣場南面一帶，當局在現階段尚未制訂該市鎮廣場的發展計劃和設計。因此，當局不能確保該地下公眾停車場能與日後粉嶺北市鎮廣場上蓋休憩用地的設計融合。申請人未有提供詳細的設計圖則或計劃設計圖，顯示在地面之上的構築物能按照「城市規劃委員會規劃指引編號 8：擬在休憩用地、政府、機構或社區地帶及道路的地底發展商業／泊車設施」（下稱「規劃指引編號 8」），合宜地與在地面的已規劃休憩用地融合。申請人尚未就地盤 1 及地盤 2 的原址換地申請獲得地政總署批准。地政總署總產業測量師／新發展區表示，該宗用以推行擬議結合房屋和公眾停車場發展計劃的換地申請，即使已獲批給規劃許可，亦不會獲該署考慮，因為申請未能符合「古洞北／粉嶺北新發展區修訂契約(包括原址換地)申請的一般考慮準則」（下稱「一般考慮準則」）。至於收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

54. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應委員就原址換地機制的提問時表示，申請地點和毗連的地盤 1 及地盤 2 均屬申請人所擁有，而申請人正就地盤 1 及地盤 2 申請原址換地。根據地政總署總產業測量師／新發展區所指，原址換地申請須符合一般考慮準則，而該等申請只限於在獲採納的古洞北／粉嶺北發展大綱圖內已規劃作私人發展的用地，才會獲考慮。雖然申請人打算利用擬議地下公眾停車場闢設車輛通道，以便盡早展開地盤 1 的發展項目，但擬議在劃為「休憩用地」地帶範圍興建的公眾停車場，並非位於規劃作私人發展的用地，因此並不符合原址換地的一般考慮準則。

商議部分

55. 主席表示，按照「加強版的傳統新市鎮發展模式」，政府會主導推行新發展區的發展計劃，因應規劃用途徵用私人土地進行發展，同時為私有土地業權人提供發展彈性，容許他們以契約修訂申請(包括原址換地)形式，在新發展區內已規劃作私人發展用途的所擁有土地進行發展，但有關申請須符合一般考慮準則。就現時這宗申請而言，由於劃為「休憩用地」地帶的申請地點會被政府收回作公眾休憩用地發展，而非用作私人

發展，因此申請並不符合換地的一般考慮準則。委員備悉上述政策，並普遍同意這宗申請未能證明確有需要在粉嶺北新發展區關設公眾停車場，亦未能證明申請地點適合用作發展公眾停車場，因此應予拒絕。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明確有需要在申請地點關設擬議地下公眾停車場，亦未能證明申請地點是關設擬議地下公眾停車場的合適位置。」

議程項目17

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/294 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗
第112約地段第286號餘段及第287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/YL-SK/294號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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；
- (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14份公眾意見，表示反對這宗申請，當中11份

來自上村村民，另外三份由香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士提交。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「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議臨時休閒農場設有兩幢一層高的構築物，總樓面面積為 108 平方米，與周邊主要是常耕／休耕農地和住用構築物的環境並非不相協調。預計擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年一月八日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)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(即在二零二一年十月八日或之前)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(b)、(c)、(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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目18、20及21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/678 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 484 號(部分)、第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號、第 489 號(部分)、第 490 號及第 1643 號(部分)經營臨時商店及服務行業(零售鏟車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/678D、688C 及 689C 號)

A/YL-KTN/688 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1648 號經營臨時商店及服務行業(零售建築材料)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/678D、688C 及 689C 號)

A/YL-KTN/689 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1640 號(部分)、第 1644 號(部分)、第 1645 號 A 分段(部分)、第 1645 號餘段(部分)及第 1647 號(部分)經營臨時商店及服務行業(售賣貨車吊臂及小型挖土機)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/678D、688C 及 689C 號)

61. 小組委員會同意，由於這三宗申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰及位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這三宗申請。

62. 秘書報告，編號 A/YL-KTN/678 的申請是由博運有限公司(下稱「博運公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與博運公司有業務往來。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

63. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請編號 A/YL-KTN/678 擬經營臨時商店及服務行業（零售鏟車），為期三年；申請編號 A/YL-KTN/688 擬經營臨時商店及服務行業（零售建築材料），為期三年；以及申請編號 A/YL-KTN/689 擬經營臨時商店及服務行業（售賣貨車吊臂及小型挖土機），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，城市規劃委員會共收到四份就申請編號 A/YL-KTN/678 提交的公眾意見、十份就申請編號 A/YL-KTN/688 提交的公眾意見，以及九份就申請編號 A/YL-KTN/689 提交的公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港有限公司、世界自然基金會香港分會（分別就申請編號 A/YL-KTN/688 及 689 提交意見）和兩名個別人士（就申請編號 A/YL-KTN/688 及 689 只提交一份意見），表示反對有關申請。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，規劃署認為這三宗申請可予容忍三年。雖然「農業」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，而從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，但規劃署認為申請地點四周主要是露天貯物場、住宅構築物／民居、貨倉、休耕農地及空地／荒地，擬議用途與該等土地用途並非不相協調。申請地點位於沙埔棕地羣，該棕地羣已被政府物色為具高潛力作

公營房屋發展。土木工程拓展署已展開工程可行性研究，以確定進行房屋發展的潛力。就這三宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，能善用有待日後作長遠發展的土地資源。擬經營的臨時商店及服務行業的用途，不大可能會對周邊地區在交通和排水方面造成嚴重的負面影響和帶來環境滋擾。相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

67. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/722 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 207 號 A 分段(部分)、第 207 號 B 分段(部分)及第 218 號(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/722A 號)

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

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。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-KTN/739 為批給在劃為「農業」地帶的
元朗錦田大江埔第 110 約地段第 4 號(部分)
作臨時動物寄養所用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/739 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) 為批給作臨時動物寄養所用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的規劃評估，規劃署不反對這宗申請。就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編

號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 一名委員認為由於飼養寵物的情況在香港越來越普遍，近年關設動物寄養所的申請數目有所增加，政府有需要檢討相關政策及規劃標準，以便以更有條理的方式關設動物寄養設施。主席回應時表示，此事屬漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的管轄事項。委員對動物寄養設施提出的意見會交予漁護署考慮。倘對這類設施訂定相關政策，規劃署會從土地用途規劃的角度給予適當支援。

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項續期許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年一月二十七日起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十時(通宵動物寄養除外)在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於星期三(通宵動物寄養除外)在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物在下午六時至上午十時必須時刻關在申請地點的密封構築物內；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (g) 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；
- (h) 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)，提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻把裝設在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

74. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/740 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北
第 110 約地段第 64 號餘段
關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/740 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，為期三年；
- (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這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、一名區內村民和一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這項關設臨時動物寄養所(為期三年)的建議。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，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「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點的周邊饒富鄉郊特色，並夾雜住宅構築物／民居、已耕農地及空置土地／荒地，因此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。至於所

收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 一名委員表示，雖然近年有越來越多的動物寄養所規劃申請獲批給許可，但大部分的申請地點均位於新界，市區缺乏這類設施。政府或可考慮就關設動物寄養設施訂立合適的規劃標準，藉此滿足本港對這類設施日益增加的需求。另一名委員表示，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)或可考慮就這類設施合適設於哪些地點給予建議。主席回應指已備悉委員有關關設動物寄養設施的意見，並會視乎情況把委員的意見轉告漁護署。

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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十時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (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(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，所有動物須於下午六時至上午十時關在圍封的動物寄養所內；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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(即在二零二一年七月八日或之前)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(即在二零二一年十月八日或之前)，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
- (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。」

79. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/868 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 706 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號(部分)、第 713 號餘段(部分)、第 716 號(部分)、第 717 號(部分)及第 718 號 A 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/868 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) 擬關設臨時動物寄養所(犬舍)，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三份反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港有限公司和一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的規劃許可。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但規劃署認為，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。申請地點的周邊地區饒富鄉郊

特色，並夾雜住宅構築物／民居、豬舍、耕地及空置土地，因此規劃署認為擬議發展與周邊地區並非不相協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對批准這宗申請可能會為同類申請立下不良先例表示關注，但她認為擬議發展與該區周圍的景觀特色並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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的任何時間，所有動物必須關在申請地點圍封的構築物內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，落實經接納的排水建議，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(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (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；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/863 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉錦田公路第 111 約地段第 2157 號(部分)、第 2962 號 B 分段(部分)、第 2963 號 B 分段餘段、第 2964 號 B 分段餘段(部分)、第 2965 號 B 分段(部分)及第 2966 號(部分)、第 114 約地段第 337 號(部分)和毗連政府土地經營臨時批發行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/863 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議會議員和一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期五年的規劃許可。雖然擬經營批發行業的用途並非完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但與該地帶的預定用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。申請地點的周邊饒富鄉郊特色，並夾雜露天貯物場、貨倉、工場、住宅構築物／民居、空置土地／荒地和

電影製作室，因此擬議發展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。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的詢問時表示，申請書內沒有關於現有構築物的建築物高度約為 11 米的資料。然而，申請人表示申請地點會用作經營批發行業(包裝飲品)的業務，供應附近零售商。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)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(即在二零二一年十月八日或之前)，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。」

87. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/865 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
錦田公路梁屋村第 111 約
地段第 1479 號 B 分段和毗連政府土地
臨時露天存放待售私家車及輕型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/865 號)

簡介和提問部分

88. 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) 臨時露天存放待售私家車及輕型貨車，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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公眾意見。兩份意見均表示反對這宗申請。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，規劃署認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，但批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周的土地用途具鄉郊特色，當中夾雜露天貯物用途／貯物場、住用構築物／民居和空地／荒地，而擬議發展與該等用途並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)提交錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸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(即在二零二一年十月八日或之前)落實錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年二月十九日或之前)，提供已獲發有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十月八日或之前)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；
- (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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(k)、(l)或(m)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
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

91. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/866 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 20 號(部分)、第 21 號、第 22 號(部分)、第 23 號(部分)、第 24 號(部分)、第 25 號(部分)、第 27 號 A 分段(部分)、第 42 號(部分)及第 43 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放瓷器產品／清潔器皿用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/866 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放瓷器產品／清潔器皿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公眾意見書，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，規劃署認為這宗申請可予容忍三年。批准這宗申請不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 34C。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。為處理擬議發展可能會造成的環境滋擾，建議施加適當的規劃許可附帶

條件。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年一月二十一日至二零二四年一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六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，不得於星期日和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拆件、保養、修理、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (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現有的樹木和園景植物；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/867 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 749 號 C 分段及
第 750 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(單車用品專門店及便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/867 號)

簡介和提問部分

96. 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(單車用品專門店及便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的規劃評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的規劃許可。擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。然而，地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。故此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊饒富鄉郊特色並夾雜民居／住用構築物和空地／荒地的環境並非不相協調。申請人表示，擬議發展旨在服務附近居民。擬經營的臨時商店及服務行業的用途，不大可能會對周邊地區在交通和排水方面造成嚴重的負面影響和帶來環境滋擾。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

99. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/868 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 185 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 199 號 A.B 段(部分)、第 199 號 C.D 段餘段、第 200 號 A 段餘段、第 201 號餘段(部分)及第 202 號餘段(部分)關設臨時貨櫃車修理場、汽車陳列室及倉庫連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/868 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨櫃車修理場、汽車陳列室及倉庫連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議會議員和個別人士。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的規劃許可。雖然擬議貨櫃車修理場及汽車陳列室並不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但與該地帶的預定用途並非不相協調。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周的土地用途具鄉郊特色，

當中夾雜露天貯物用途／貯物場、住用構築物／民居和空地／荒地，而擬議發展與該等用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)的第 1 類地區。這宗申請大致符合規劃指引編號 13F，因為除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，曾諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點有易受影響的用途，而且擬議用途涉及使用重型車輛，預料會造成環境滋擾。不過，申請地點毗連粉錦公路，進出申請地點的車輛無需駛經住用構築物／民居。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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。」

103. 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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/301 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段
第 45 小分段(部分)經營臨時汽車檢驗中心和
商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組會委員會文件
第 A/YL-MP/301 號)

104. 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。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。

105. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

106. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/403 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾
第 105 約地段第 864 號(部分)興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/403A 號)

簡介和提問部分

107. 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) 擬興建的屋宇；
- (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五份公眾意見。當中，有兩份意見來自新田鄉鄉

事委員會和一名元朗區議會議員，表示支持這宗申請；另有三份意見分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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「綠化地帶」的規劃意向，而且申請人沒有提出有力理據，以支持偏離有關的規劃意向。申請人稱，申請地點有一些構築物在一九九零年牛潭尾中期發展審批地區圖刊憲前已經存在，用作雞舍和住用用途。擬建屋宇的總樓面面積與一九九零年前已存在的構築物的總樓面面積相同。然而，地政總署表示，這宗申請所建議的住用總樓面面積，較已登記住用寮屋的住用總樓面面積要大得多。地政總署亦指出，這些寮屋屬於違例構築物，只不過是予以容忍可暫時保留。由於申請地點的用途有重大改變，而申請人並沒有申請地點的建屋權，故這宗申請並不具備特殊情況，以證明具充分理據進行擬議發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然預料擬議發展不會對申請地點內和附近的景觀資源造成重大的負面影響，但批准這宗申請會鼓勵其他人進行同類用途，累積影響所及，會令該「綠化地帶」內未受干擾地區的景觀特色進一步改變和質素下降。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾負面意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 一名委員提出申請人所建議的住用總樓面面積與地政總署所記錄的數字不同，詢問是否有需要考慮這個問題。他亦察悉有關寮屋其實是違例構築物。地政總署助理署長(區域3)盧錦倫先生指出，申請地點現時的兩個混凝土構築物並不符合測量記錄，地政總署已採取寮屋管制執法行動，刪除申請地點的寮屋登記編號。地政總署會按照現有程序，對申請地點的構築物

採取執管行動。另外，委員察悉申請人沒有提供充分資料，以證明申請地點的構築物屬於分區計劃大綱圖下的現有建築物。

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」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。」

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

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員袁承業先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士、張嘉琪女士、蕭亦豪先生、陳栢熙先生、麥榮業先生和李佳足女士此時獲邀到席上。]

議程項目33

[公開會議]

擬修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/21 號)

111. 秘書報告，元朗分區計劃大綱核准圖的擬議修訂包括改劃一幅由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)捐出的用地，以及就一宗由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司榮寶發展有限公司提交的第 12A 條申請(編號

Y/YL/11)，跟進小組委員會所作出的決定，對有關用地進行改劃。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及新世界公司有業務往來；
- 黃天祥博士 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司及新世界公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 為香港大學的首席講師暨課程規劃總監，而新世界公司的 **K11 Concept Limited** 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；以及
- 余偉業先生 — 為「要有光」的董事及行政總裁，該團體曾接受一個與新世界公司有關的慈善基金(周大福慈善基金)的捐款。

112. 小組委員會備悉，黃天祥博士和余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士和侯智恒博士所涉利益間接，以及張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗第 12A 條申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片簡介文件詳載的擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 勞工及福利局(下稱「勞福局」)於二零一三年九月推出「特別計劃」第一期，鼓勵非政府機構在其土地上提供或增加政府認為有殷切需求的福利設施。二零一四年施政報告亦指出，政府會繼續推動青年宿舍計劃，滿足部分在職青年擁有自己居住空間的願望；
- (b) 二零一六年，新鴻基公司宣布向香港聖公會(下稱「聖公會」)捐出鄰近青山公路一元朗段及攸田東路交界的一幅土地，以興建特別計劃及青年宿舍計劃下的社會福利綜合服務大樓及青年宿舍。為了促進擬議發展，建議把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶；
- (c) 其他擬議修訂包括跟進小組委員會就兩宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/11 及 Y/YL/13)所作的決定，改劃兩幅「綜合發展區」用地，以反映小組委員會在先前檢討「綜合發展區」用地時所同意的現有發展；

技術評估

- (d) 為了確定擬議的社會福利綜合服務大樓及青年宿舍發展在技術上可行，聖公會已進行多項技術評估，當中包括交通影響評估、初步環境檢討、視覺影響評估、園境設計總圖及樹木建議、排污影響評估，以及排水影響評估，並已確認擬議發展不會在交通、環境、視覺、景觀及基礎設施容量方面造成無法克服的問題；

擬議修訂

- (e) 修訂項目 A：把一幅用地(面積約為 1 400 平方米)由現時的「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，並把最高建築物高度由現時的八層(不包括地庫)改為主水平基準上 75

米，以及把「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」列為第一欄用途，以便發展擬議的社會福利綜合服務大樓及青年宿舍；

- (f) 修訂項目 B：把鄰近公庵路和欖喜路交界的一幅用地(面積約為 6 096 平方米)由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶，以作擬議的藝術品儲存及公共休憩空間用途，並訂明最大總樓面面積為 12 694 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 23 米，以及須提供不少於 590 平方米的公眾休憩用地。為了理順相關土地用途地帶的界線，沿欖喜路及公庵路一幅毗連用地的狹長政府土地亦會由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶；
- (g) 修訂項目 C：把位於西邊圍西溪路的一幅用地(面積約為 251 平方米)由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便發展一幢小型屋宇，並理順相關「休憩用地」地帶的界線；
- (h) 修訂項目 D1 至 D2 及 E1 至 E4：把位於元朗舊墟路及擴業街的「綜合發展區」用地分別改劃為「住宅(乙類)2」地帶及「住宅(甲類)5」地帶，以反映已落成及已建成的發展。項目 E3 把毗連宏業南街及擴業街的一幅街角用地(面積約為 0.1 公頃)改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映一個公廁及單車停放處的現時狀況。藉此機會，亦把位於擴業街毗連「綜合發展區」用地的地方(面積約為 0.23 公頃)由現時所顯示的「明渠」和「道路」改劃為「休憩用地」地帶，以反映一個休憩處的現時狀況；

政府、機構或社區設施及休憩用地

- (i) 根據《香港規劃標準與準則》及已規劃人口，元朗區內已規劃的主要政府、機構及社區設施供應大致上足以應付區內已規劃人口的需求。雖然區內的幼

兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍均有短缺，但提供這些設施須符合相關政府部門的規定。相關政府部門／決策局會審慎規劃／檢視該等設施。將來如有機會，可在發展項目／重建項目加入以處所為基礎的政府、機構及社區設施。至於元朗的公眾休憩用地供應，新市鎮已規劃的鄰舍休憩用地及地區休憩用地足以符合《香港規劃標準與準則》的規定；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (j) 已對《註釋》中各個土地用途地帶的內容作出相應修訂，以訂明發展限制和納入《法定圖則註釋總表》修訂本的內容；

諮詢

- (k) 二零二零年十一月十八日，民政事務局、社會福利署、規劃署及聖公會就擬議的社會福利綜合服務大樓及青年宿舍發展(修訂項目 A)，諮詢元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會。該委員會的委員大致上支持擬議發展，並促請所有相關的政府部門推動擬議的社會福利綜合服務大樓及青年宿舍發展，使發展項目得以早日順利落實；以及
- (l) 二零二零年五月四日，當局就擬議的社會福利綜合服務大樓及青年宿舍發展，諮詢十八鄉鄉事委員會。該委員會支持落實有關項目。

114. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應主席的查詢時表示，勞福局及民政事務局已就修訂項目 A 給予政策上的支持。

115. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應一名委員的提問時表示，根據就修訂項目 A 進行的技術評估，建議在社會福利綜合服務大樓及青年宿舍發展項目中加入綠色建築設計特色，以及採用最新建築科技，例如「組裝合成」建築法。

116. 一名委員問及修訂項目 B 的涵蓋範圍。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應時表示，把「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶，主要是為了反映一宗已獲批的第 12A 條申請，把北面及東面的界線略為調整，以接達毗連土地用途地帶的界線。至於文件的圖 2b 所顯示的毗連臨時貨倉及露天貯物區，有關地方不屬該宗第 12A 條申請的涵蓋範圍，長遠而言會落實作休憩用地。

117. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意建議對《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》作出的修訂，並同意載於文件附件 II 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/23A》(展示後將重新編號為 S/YL/24)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/23A》經修訂的《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

118. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員袁承業先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/548 在劃為「綠化地帶」的屯門第 131 約地段第 559 號青雲觀內現有建築物地下關設靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/548B 號)

119. 秘書報告，剛剛在會前收到一封呈請書，表示反對這宗申請。由於呈請書是在法定公布期之後才提交，根據《城市規劃條例》，該呈請書須視為不曾作出。

120. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。由於張國傑先生涉及發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／屯門及新界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) 擬關設的靈灰安置所(設於宗教機構內)；
- (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 7 794 份公眾意見。當中 295 份表示反對這宗申請，兩份沒有述明是支持抑或反對，餘下 7 497 份表示支持這宗申請。該 7 497 份表示支持的意見包括兩份來自屯門鄉事委員會主席，兩份來自屯門鄉事委員會的代表，以及 7 494 份來自個別人士。至於 295 份表示反對的意見，則包括四份來自兩名屯門區議會議員，一份來自楊小坑村的村代表，兩

份來自富盈軒業主立案法團，四份來自「各界關注骨灰龕法案大聯盟」，四份來自代表陶氏家族一些後人的律師行，一份來自創建香港，一份來自康智屯門晨崗學校，68份來自龍門居的居民，一份來自一個小組，以及209份來自個別人士。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。目前這宗申請涉及改裝現有一幢建於一九二零年代的建築物，而改裝並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請地點四周別具鄉郊特色，村屋零散分布，主要構築物為寺廟、其他宗教機構和獲准營辦的靈灰安置所，因此，在現有的寺廟組羣內作有關的靈灰安置所用途與四周環境並非不相協調。與涉及申請地點先前被拒絕的申請比較，骨灰龕位已從4884個減至2574個，而且只會設於現有建築物地面一層。運輸署署長不反對擬議的交通及人潮管理措施，但申請人必須落實擬議的交通安排。落實擬議的交通及人潮管理措施後，靈灰安置所可能對交通造成的影響不會十分嚴重。由於發展僅涉及改裝現有建築物，而且預料靈灰安置所用途不會對視覺和景觀造成負面影響，從視覺和景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。此外，申請所涉處所會禁止燃燒祭祀用品的活動。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。批准目前這宗申請，與小組委員會就先前一宗涉及同一分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的申請(編號A/TM/497)所作的決定保持一致。關於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

122. 一名委員問及土地業權是否如一些公眾意見所指，是委員會考慮的問題。高級城市規劃師／屯門及新界西張嘉琪女士回應時表示，據地政總署屯門地政專員的意見，倘申請獲得批准，註冊地段持有人須向地政總署提交換地或修訂契約的申請。在此情況下，申請人須澄清和證明註冊持有人的司理的法律身份。

123. 一些委員詢問，與涉及申請地點先前被拒絕的申請比較，現時這宗申請的骨灰龕位數目有所減少，這是否考慮建議批准這宗申請的其中一項因素。高級城市規劃師／屯門及新界西張嘉琪女士回應指，骨灰龕位數目由先前遭拒絕申請的 4 884 個減至目前這宗申請的 2 574 個，而且龕位只限設於現有建築物的地面層。申請人提交的相關技術評估顯示，有關發展不會引致無法克服的影響，而相關政府部門對這宗申請並無負面意見。

124. 有見及全港的骨灰龕位需求殷切，一名委員詢問是否需要檢討技術要求，以便利審議靈灰安置所用途。高級城市規劃師／屯門及新界西張嘉琪女士回應指，根據《私營骨灰安置所條例》，申領牌照的私營靈灰安置所營辦人必須遵從《城市規劃條例》和其他相關規定。申請人亦須提交交通和人潮管理計劃，以示會就交通與公共交通服務安排採取適當措施，把營運靈灰安置所可能對鄰里社區造成的負面影響減至最低。

商議部分

125. 鑑於難以物色合適的用地興建靈灰安置所，而且只有在申請人把骨灰龕位由 4 884 個減至 2 574 個，較先前遭拒絕申請的數目為少之後，就這宗申請所作的相關技術評估才可接受，兩名委員認為，相關政府部門或可考慮以較寬鬆的方式，審視就靈灰安置所用途所作的技術評估，以解決全港對龕位的迫切需求。他們認為，靈灰安置所用途所造成的負面影響，尤其是交通方面的影響，僅會維持一段短時間，對交通造成的短暫負面影響類似國際七人欖球賽和賽馬這類特別活動的影響，公眾可能不會有強烈反應。運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生回應表示，鑑於對骨灰龕位的需求殷切，並考慮到交通流量高峰只會在清明重陽兩個節日及節日前後的日子(一年約為 20 天)出現，運輸署已務實地審視靈灰安置所用途建議的交通影響評估報告。

126. 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二零二五年一月八日止。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。規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 有關處所內的靈灰龕位數目最多不得超過 2 574 個；以及
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

127. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/557 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 10A 號工場(部分)經營商店及服務行業和批發行業(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/557 號)

128. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二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。

129. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1062 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1160 號(部分)、第 1161 號、第 1163 號 B 分段(部分)、第 1164 號餘段(部分)、第 1174 號(部分)及第 1175 號(部分)臨時露天存放建築材料及可循環再造物料，並闢設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1062 號)

簡介和提問部分

130. 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) 臨時露天存放建築材料及可循環再造物料，並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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同一名個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時露天存放建築材料及可循環再造物料，並闢設附屬工場的用途可予容忍三年。申請的用途大致上沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。該「未決定用途」地帶的規劃意向旨在作露天存放用途，但主要因為考慮到公庵路的交通容量問

題，才把該處劃為「未決定用途」地帶。運輸署署長、規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長對為期三年的申請用途都不表反對或沒有負面意見。批准這宗申請不會妨礙落實該區的長遠發展。雖然附近一帶有住用構築物，但有關建議與這個「未決定用途」地帶內周邊的土地用途大致上並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)，因為申請地點屬第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；以及區內人士所關注的問題和相關政府部門所關注的技術問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。環保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。建議加入相關的規劃許可附帶條件，盡量減少可能對環境造成的滋擾。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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，至二零二四年一月八日止，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，不得於晚上九時至早上六時在申請地點作業；
- (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，除回收物料的集裝、分類、拆卸及包裝外，不得在申請地點進行其他工場活動；

- (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全部現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二一年二月十九日或之前)，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(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實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)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

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

133. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1063 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗丹桂村
第 124 約地段第 2734 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-TYST/1063 號)

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

135. 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38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/510

擬在劃為「住宅(丁類)」的元朗大棠
崇正新村第 116 約地段第 4989 號餘段、
第 4990 號及第 4991 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/510 號)

136. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

137. 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(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/272 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第 125 約地段第 244 號(部分)、第 246 號(部分)、第 250 號(部分)、第 251 號、第 252 號(部分)、第 253 號、第 254 號及第 255 號闢設臨時可循環再造物料回收中心，以及露天存放金屬和塑膠，並闢設附屬辦公室及塑膠破碎工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/272 號)

簡介和提問部分

138. 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) 闢設臨時可循環再造物料回收中心，以及露天存放金屬和塑膠，並闢設附屬辦公室及塑膠破碎工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。這些意見均來自個別人士，他們對這宗申請表示反對或表達關注。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，規劃署認為闢設臨時可循環再造物料回收中心，以及露天存放金屬和塑膠，並闢設附屬辦公室及塑膠破碎工場可予容忍三年。雖然申請所涉的露天存放用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但該部分新發展區的落實時間表仍在擬備中，而且土木工程拓展署西拓展處處長不反對在申請地點進行有關的臨時用途。就這宗申請批給為期三年的臨

時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與主要用作露天貯物場、貨倉、物流中心、工場及停車場的周邊土地用途並非不相協調。此外，周邊地區並無民居。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)，而且因為申請地點坐落於洪水橋／厦村新發展區內，申請地點先前曾獲批給規劃許可。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點燃燒、熔煉、清洗或潔淨可循環再造物料；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)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；
- (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(即在二零二一年十月八日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年二月十九日或之前)，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(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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)、(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
- (m) 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)、(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。」

141. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/273 擬在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1103 號餘段(部分)、第 1104 號餘段、第 1105 號、第 1106 號(部分)、第 1107 號(部分)、第 1131 號(部分)、第 1132 號(部分)、第 1138 號(部分)、第 1139 號 A 分段餘段、第 1139 號餘段(部分)、第 1140 號(部分)、第 1141 號餘段、第 1142 號、第 1143 號餘段(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號(部分)及第 1169 號餘段(部分)關設臨時貨倉存放雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/273 號)

簡介和提問部分

142. 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) 擬關設臨時貨倉存放雜物，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三份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員及個別人士。他們對這宗申請提出關注或表示反對。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，規劃署認為關設臨時貨倉存放雜物的用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文

化事務署署長(下稱「康文署署長」)對申請地點的臨時用途不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的主要土地用途(包括多個露天貯物場及港口後勤設施)大致上並非不相協調。除了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)之外，相關的政府部門均沒有負面意見。環保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，並且預期擬議用途會對環境造成滋擾。然而，申請地點在過往三年並無涉及環境方面的投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對申請用途可能造成環境滋擾的關注。申請地點先前曾有十宗申請獲批給規劃許可作不同的臨時露天貯物用途。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。對於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二四年一月八日止，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，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸、裝配或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的園景植物；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年四月八日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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
- (k) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

145. 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]

A/HSK/275 在劃為「住宅(甲類)4」地帶的
元朗洪水橋第 124 約地段第 2329 號餘段(部分)
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/275 號)

146. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

147. 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42

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/276 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗田廈路
新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、
第 1805 號(部分)及第 1808 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(家居用品及
五金零件)，並關設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/276 號)

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

149. 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43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/277 在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、第 1824 號 B 分段餘段(部分)及第 1824 號 C 分段(部分)
臨時露天存放不常用的建築材料(為期 18 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/277 號)

150. 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」)的附屬公司裕民建築有限公司(下稱「裕民公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------------------|
| 張國傑先生 | — 其公司目前與裕民公司和恒基公司有業務往來； |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司執行董事的捐款； |

- 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；以及
- 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。

151. 由於袁家達先生、候智恒博士及李國祥醫生所涉利益間接，而張國傑先生並無參加這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

152. 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) 臨時露天存放不常用的建築材料，為期 18 個月；
- (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。這些意見由個別人士提交，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，規劃署認為露天存放不常用的建築材料的臨時用途可予容忍 18 個月。雖然申請用途並不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但該部分新發展區的落實計劃仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長對在申請地點作為期 18 個月的臨時用途不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊主要為露天貯物場及停車場的主要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(下稱「規劃指引編號 13F」)，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，而且先前曾獲批給規劃許可。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 經商議後，小組委員會決定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 18 個月，至二零二二年七月八日止，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) 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的現有邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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，必須時刻維修保養申請地點內已裝設的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年二月十九日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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)、(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。」

155. 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44

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/402

在劃為「綠化地帶」的屯門泥圍達福路菜園村第 130 約地段第 2407 號 B 分段臨時存放汽車零件及配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/402A 號)

156. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十二月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第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。

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

議程項目45

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/408 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及
「鄉村式發展」地帶的屯門鍾屋村第124約
地段第3040號(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/TM-LTY Y/408號)

簡介和提問部分

158. 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兩份由個別人士提交的公眾意見。該等意見就這宗申請提出關注或反對。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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但有關用途可提供地產服務，以應付區內相關需求。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該兩個地帶的長遠規劃意向。周邊土地主要是民居，並夾雜貨倉及露天貯物場，擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。此外，擬議用途不大可能會對附近地區的交通、環境和排水方面造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年四月八日或之前)，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六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養裝設在申請地點內的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年四月八日或之前)，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六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年四月八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一

項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

161. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/620 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗屏山屏山南北路前達德學校
關設臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/620 號)

簡介和提問部分

162. 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) 擬關設臨時動物寄養所，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 192 份公眾意見，當中包括 190 份表示支持這宗申請，一份提出反對意見，餘下一份表達意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的許可。雖然擬議用途並非完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但申請地點並無指定用途，亦無已知的

長遠使用時間表。擬議發展符合政府關於推廣領養動物的政策，以及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的動物領養計劃。食物及衛生局局長(下稱「食衛局局長」)支持這宗申請，確定在政策上支持屬非政府機構的申請人所提交的短期租約申請，以在申請地點進行擬議發展。就這宗申請批給臨時許可不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展項目與周邊地區的發展項目並非不相協調。申請地點為其中一幅空置校舍用地，目前由地政總署管理，以供作短期的社區、機構或非牟利用途。擬議發展符合政府通過充分利用空置校舍用地以達致善用土地資源的意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為所有獲諮詢的政府部門都沒有在申請地點設置政府、機構及社區設施的計劃或時間表。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。

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生回應一名委員的問題時表示，申請人是按《稅務條例》第 88 條核准的慈善機構。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年一月八日止，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十時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物於晚上九時至早上七時須關在申請地點密封的動物寄養所內；

- (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公共廣播系統，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所種植的樹木；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十月八日或之前)，實行獲接納的紓減環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，提交排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長、渠務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(即在二零二一年十月八日或之前)，落實排污影響評估報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長、渠務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(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (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)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
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

165. 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47及48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/622 擬在劃為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段及第 387 號 B 分段餘段和毗連政府土地興建臨時過渡性房屋，並作附屬用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/622 及 623 號)

A/YL-PS/623 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 360 號及第 377 號和毗連政府土地闢設臨時住宿機構(過渡性房屋)(為期七年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/622 及 623 號)

166. 秘書報告，這些申請由要有光(天水圍社會房屋)有限公司(下稱「要有光公司」)提交，而梁黃顧建築師事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就這些議項申報利益：

- 余偉業先生 — 現為要有光公司的董事及行政總裁，而其公司目前與梁黃顧公司有業務往來；以及

- 張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

167. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這些申請，小組委員會同意他可留在席上。

168. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月二十三日要求延期兩個月才考慮這些申請，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。這是申請人首次就這些申請要求延期。

169. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這些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，這些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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/624 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 256 號(部分)、第 258 號餘段(部分)及第 259 號經營臨時建築材料商店及批發(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/624 號)

簡介和提問部分

170. 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) 擬經營臨時建築材料商店及批發，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為經營臨時建築材料商店及批發可予容忍三年。擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。不過，當局尚未有已知計劃／意向落實在申請地點的已規劃用途。就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的臨時建築材料商店及批發及汽車停放處的土地用途並非不相協調。擬議用途不大可能會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀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。至

於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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邊界圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十月八日或之前)，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，必須時刻妥為保養在申請地點設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，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。」

173. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/379 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2570 號(部分)、第 2571 號(部分)、第 2572 號(部分)、第 2573 號(部分)、第 2574 號(部分)、第 2575 號(部分)、第 2576 號 A 分段(部分)、第 2576 號 B 分段(部分)、第 2577 號(部分)、第 2578 號(部分)及第 2579 號餘段(部分)和毗連政府土地作闢設臨時康體文娛場所(村民節慶場地)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/379 號)

簡介和提問部分

174. 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) 為批給作闢設臨時康體文娛場所(村民節慶場地)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士表示反對這宗申請的公眾意見。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，規劃署認為作臨時康體文娛場所(村民節慶場地)的用途可再予容忍三年。就這項用途批給臨時規劃許可不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請的用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指

引編號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的任何車輛，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十七日或之前)，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；
- (e) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

177. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/380 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山第 129 約地段第 586 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/YL-LFS/380 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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五份公眾意見。這些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公司、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。擬作靜態康樂用途的發展與

「綠化地帶」的規劃意向沒有衝突。申請地點位於擁有鄉郊沿岸平原景觀特色的地方，該處主要有倉庫、空地、露天貯物場、墳墓、樹叢和一些臨時構築物。擬議發展與周邊環境並非不相協調。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，因為規劃署發現申請地點在二零一四年至二零二零年間有清除植被、鋪築硬地面和貯物的情況。據悉申請地點目前雜草叢生，而建議發展的規模、密度、設計和布局與周邊地區並非不相協調。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月八日止，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，不得在申請地點進行地盤平整工程；
- (b) 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在申請地點作業；
- (c) 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；
- (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九個月內(即在二零二一年十月八日或之前)，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，須時刻妥為保養已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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(即在二零二一年十月八日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

181. 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52、54至56

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/381 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗虎草村第 129 約地段的政府土地闢設公用事業設施裝置(低壓電纜接駁)，以及進行填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/381、383、384 及 385 號)

A/YL-LFS/383	擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗沙橋村第 129 約地段的政府土地闢設公用事業設施裝置(低壓電纜接駁)，以及進行填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/381、383、384 及 385 號)
A/YL-LFS/384	擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗沙橋村第 129 約地段的政府土地闢設公用事業設施裝置(高壓電纜接駁)，以及進行填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/381、383、384 及 385 號)
A/YL-LFS/385	擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗虎草村第 129 約地段的政府土地闢設公用事業設施裝置(高壓電纜接駁)，以及進行填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/381、383、384 及 385 號)

182. 秘書報告，這些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」)則是申請人的顧問。下列委員已就這些議項申報利益：

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

183. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這些申請。小組委員會亦備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。小組委員會同意，由於吳芷茵博士涉及直接利益，她可留在席上，但不得參與討論。由於張國傑先生沒有參與這些申請，小組委員會同意他可留在席上。

184. 秘書報告，鑑於新冠肺炎疫情，在特別工作安排下，所有實地工作均已暫停，申請人因而未能提供一些與申請地點相

關的背景資料。因此，規劃署建議延期考慮這些申請，直至申請人提交該等資料。

185. 經商議後，小組委員會決定延期就這些申請作出決定。在實地工作恢復後，而申請人能提供有關申請地點所需的背景資料時，申請人應在實際可行的情況下盡快提交這些申請，以供小組委員會考慮。

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/382 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 711 號(部分)、第 713 號(部分)、第 714 號 A 分段(部分)、第 714 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 714 號 B 分段餘段(部分)進行填土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/382 號)

簡介和提問部分

186. 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) 擬進行填土工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自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。擬進行填土工程(涉及約 583 平方米)以作農業用途，與周邊地區並非不相協調。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，但擬進行的填土工程擬作農業用途，規模細小，而且不大可能會對周邊地區在視覺方面造成負面影響。因此，擬進行的填土工程大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

187. 一名委員問及這宗申請是否屬於「先破壞，後建設」的個案，高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時表示，申請地點涉及尚在辦理的規劃執管個案，而所指稱的違例發展為進行填土工程。根據實地照片和航拍照片所示，申請地點目前空置，被泥土／雜草覆蓋。

商議部分

188. 一名委員憶述，會上曾向委員展示航拍照片，顯示一些先前的申請所涉地盤狀況在不同時段的轉變。主席表示，為方便委員考慮相關申請，日後會將提供相若的資料。

189. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二五年一月八日止；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) 如申請人所建議，申請地點的任何部分不得以土壤以外的物料進行填土，而填土深度不得超過 1 米；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (c) 在申請地點展開填土工程前，須提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在申請地點完成填土工程後，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；以及
- (e) 倘在展開填土工程前仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)，或在完成填土工程後仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

190. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/621 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
蝦尾新村第 122 約地段第 43 號餘段(部分)
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/621 號)

191. 秘書報告，美城裝修設計工程有限公司(下稱「美城公司」)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美城公司有業務往來。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

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) 臨時食肆(餐廳戶外座位區)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見。這份意見反對這宗申請。主要理由載於文件第 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。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但礙於申請地點的面積(僅約 10 平方米)和位置，進行鄉村式發展並不可行。申請地點所處地方別具鄉村風貌。該餐廳戶外座位區與緊貼四周主要是村屋和停車場的用途，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 15A(下稱「規劃指引編號 15A」)，因為申請用途不會對周邊地區造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

193. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

194. 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，至二零二四年一月八日止，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，位於申請地點的餐廳戶外座位區不得於晚上十一時至早上八時作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月八日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十月八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

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

議程項目 58

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/792-10 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗錦田第 106 約政府土地
(前石湖學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/382 號)

196. 秘書報告，這宗申請於二零一八年八月三日在有附帶條件下獲小組委員會批准，而履行規劃許可附帶條件(g)及(j)項的期限為二零二一年一月三日。城市規劃委員會於二零二零年十二月十七日(即在履行規劃許可附帶條件(g)及(j)項的指明期限屆滿前的十個工作天)才收到申請人要求延長履行規劃許可附帶條件(g)及(j)項的期限至二零二一年三月三日的申請。由於履行規劃許可附帶條件(g)及(j)項的期限已於二零二一年一月三日屆滿，就所涉申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷，因此，建議不考慮這宗申請。由於有關的規劃許可考慮這宗申請時已告無效，因此小組委員會不可考慮這宗第 16A 條申請。

197. 經商議後，小組委員會同意，由於有關的規劃許可考慮這宗申請時已告無效，因此不考慮這宗第 16A 條申請。

(ii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/527-10 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於新界元朗新田第 105 約地段第 56 號餘段、第 165 號餘段、第 166 號餘段及第 167 號 B 分段餘段和毗連政府土地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/527-10 號)

198. 秘書報告，這宗申請於二零一八年八月三日在有附帶條件下獲小組委員會批准，而履行規劃許可附帶條件(g)及(i)項的期限為二零二一年一月三日。城市規劃委員會於二零二零年十二月十七日(即在履行規劃許可附帶條件(g)及(i)項的指明期限屆滿前的十個工作天)才收到申請人要求延長履行規劃許可附帶條件(g)及(i)項的期限至二零二一年三月三日的申請。由於履行規劃許可附帶條件(g)及(i)項的期限已於二零二一年一月三日屆滿，就所涉申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷，因此，建議不考慮這宗申請。由於有關的規劃許可考慮這宗申請時已告無效，因此小組委員會不可考慮這宗第 16A 條申請。

199. 經商議後，小組委員會同意，由於有關的規劃許可在考慮這宗申請時已告無效，因此不考慮這宗第 16A 條申請。

200. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。