

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年一月二十二日下午二時三十分舉行的
第 664 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

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

李國祥醫生

余偉業先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
洪鳳玲女士

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年一月八日第 663 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二一年一月八日第 663 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/45 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田上禾輦 198 號第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/45A 號)

3. 秘書報告，這宗申請是有關把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以繼續在申請地點作宗教機構及靈灰安置所的用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及私營骨灰安置所發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年一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，以回應食物環境衛生署提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/28 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔蕉坑第 34 約及第 36 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/28C 號)

7. 秘書報告，申請地點位於大埔。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 一 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；另過往與艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 一 其公司目前與恒基公司有業務往來；
- 袁家達先生 一 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；
- 李國祥醫生 一 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及
- 倫婉霞博士 一 在大埔擁有一個物業。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。由於袁家達先生所涉利益間接，張國傑先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，而倫婉霞博士擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。

10. 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。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/32 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔錦山路 71 至 75 號第 6 約地段第 738 號 A 分段第 1 小分段、第 738 號 A 分段餘段、第 738 號 B 分段、第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/32 號)

11. 秘書報告，申請地點位於大埔。這宗申請是有關理順現有靈灰安置所的用途。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及

倫婉霞博士 — 在大埔擁有一項物業。

12. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及私營骨灰安置所發牌委員會的利益間接，而倫婉霞博士擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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。

14. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/13 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》，以修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》上古洞南坑頭大布第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段、第 1126 號及第 1127 號餘段(部分)，以及第 94 約地段第 343 號餘段、第 344A 號 1 分段餘段(部分)、第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、第 407 號 A 分段餘段、第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 408 號 A 分段餘段、第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、第 408 號 D 分段第 1 小分段、第 408 號 D 分段餘段及第 408 號餘段和毗連政府土地所在的「綜合發展區」地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/13A 號)

15. 秘書報告，申請地點位於古洞南。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司和彼安托公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來；以及
- 李國祥醫生 — 為申請地點北面的香港哥爾夫球會會員。

16. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，李國祥醫生和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宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議]

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

19. 秘書報告，周余石(香港)有限公司是(下稱「周余石公司」)擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與周余石公司有業務往來。

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

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的污水收集系統及渠務影響評估、經修訂的環境評估，以及交通影響評估的補充資料。

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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/167 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山
芝麻灣道近鹹田舊村第 316L 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，
以及進行挖土和填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/167 號)

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

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

24. 由於吳芷茵博士和黃天祥先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。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。

[吳芷茵博士和黃天祥先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行挖土和填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。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 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據一般推定，「海岸保護

區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置有助保存區內現有天然景觀或風景質素，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為緊鄰申請地點的地方現時有一棵樹。漁農自然護理署署長亦表示，須在施工階段採取適當的保護樹木措施，以防對現有的樹木造成傷害。有關擬闢設公用事業設施裝置的兩宗先前申請屬於由渠務署委聘進行的排污計劃的一部分，皆獲批給許可，因為兩者都是基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，而且不會對周邊地區造成生態、環境、噪音、空氣、景觀和視覺方面的負面影響。另外，有五宗同類申請，當中四宗申請獲批准為該區提供必要的基礎設施，餘下一宗申請(編號 A/SLC/162)涉及在私人地段向貯物用途供電，被小組委員會拒絕，主要原因是有關裝置不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，而且批准該宗申請會立下不良先例。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，鼓勵為「海岸保護區」地帶內不獲准許的用途提供公用設施裝置。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境和景觀質素下降。拒絕這宗申請與小組委員會先前對同類申請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士在簡介期間到席。]

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議裝置不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在

最低水平。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶狀發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議裝置是為第 316L 約地段第 2574 及 2576 號供電，以烘乾濕布。然而，此用途並非「海岸保護區」地帶內所准許的用途。申請人未能證明擬議裝置有助保存區內現有天然景觀或風景質素，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；以及

- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，鼓勵為「海岸保護區」地帶內不獲准許的用途提供公用設施裝置。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境和景觀質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

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、陳卓玲女士、胡耀聰先生及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

28. 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) 擬改裝兩幢現有工業大廈，以作商店及服務行業、食肆、地下汽車陳列室、藝術工作室、資訊科技及電訊行業、辦公室、研究所、設計及發展中心用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關把兩幢現有六層工業大廈整幢改裝的建議不會對改裝後的現有樓宇體積(包括總樓面面積、上蓋面積和建築物高度)造成改變。不少於 10% 改裝後的樓面面積會用作「特定用途」。該等用途由政府根據二零一八年《施政報告》公布的新活化工業大廈計劃指定。發展局局長原則上支持這宗申請。工業貿易署署長基於政府的活化工業大廈政策，對這宗申請沒有意見。這宗申請不會更改申請地點現時的「工業(1 類)」用途地帶。此外，有關建議提出把綠色產業／非污染工業包括在內。由於規劃許可的有效期僅以現有樓宇的整段使用期為限，而且如進行重建，申請地點須符合當時分區計劃大綱圖對土地用途地帶和發展的限制，因此申請所提出的建議不會妨礙落實「工業(1 類)」地帶的長遠規劃意向。此外，透過改裝整幢工業大廈而落實的擬議商業用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D。批准這宗申請與城規會先前就小瀝源工業區所在同一「工業(1 類)」地帶內的同類申請所作決定一致。

[黃天祥博士此時返回席上。]

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士對兩名委員的提問作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提交的建議，申請人提議在有關發展項目的一樓闢設「危險品貯存倉庫」，作為附屬用途；以及
- (b) 「食肆」屬所涉「工業(1類)」地帶的第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。根據該建議，申請人提議在該發展項目的地下和二樓至五樓闢設食肆。在考慮食肆是否適宜設於經整幢改裝的工業大廈時，食肆用途與周邊用途的配合情況、技術的可行程度，以及相關政府部門的意見俱屬相關的考慮因素。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年一月二十二日止。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) 提供停車設施及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交供水影響評估報告，並落實該評估所提出的改善工程，而有關評估和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

(e) 就上文(d)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

31. 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10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/688 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔林村沙壩村第 8 約多個地段和毗連政府土地興建 20 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並闢設緊急車輛通道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/688A 號)

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。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。

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/672 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)9」地帶的大埔第九區及頌雅路東的政府土地的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/672 號)

34. 秘書報告，申請地點位於大埔，而這宗申請乃由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 謝俊達先生 — 以民政事務總署署長代表的身分擔任房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
- 黃元山先生 — 為房委會財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與房委會有業務往來；
- 郭烈東先生 — 他所任職的機構(基督教家庭服務中心)在房委會轄下的美東邨有一支社區服務隊。該機構曾公開向房委會申請撥款；以及
- 倫婉霞博士 — 在大埔擁有一個物業。

35. 小組委員會備悉，謝俊達先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於黃天祥博士和黃元山先生涉及直接利益，他們須就此議項暫時離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請、郭烈東先生所涉利益間接，以及倫婉霞博士擁有的物業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。

[黃天祥博士此時暫時離席，而黃元山先生此時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 34 份來自區內居民及其他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。把地積比率和建築物高度限制略為放寬的建議，符合政府容許在技術可行的情況下提升公營房屋用地發展密度以增加房屋供應的政策。建議把申請地點的地積比率由 6 倍略為增至 6.15 倍(增加 2.5%)，以及把建築物高度由主水平基準上 140 米略為增至主水平基準上 143 米(增加 2.14%)，不會對當區特色造成重大改變，與周邊地區亦非不相協調。這宗申請只涉及在第 6、8 和 9 座加建一層，此舉不大可能會造成嚴重的視覺影響。預計這項建議會在行人道水平達至與原有方案相若的通風效能。擬議發展的計劃人口只是增加 204 人，而社區設施及休憩用地的整體規劃供應將足以應付擬議發展的人口需要。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。

37. 一名委員詢問申請地點附近的公營房屋發展項目的發展密度為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應時表示，同一「住宅(甲類)9」地帶內在頌雅路西附近，有另一幅已計劃興建公營房屋的用地。該用地的最高地積比率限為6倍，最高建築物高度限為主水平基準上140米，而有關發展項目正處於設計階段。關於申請地點附近其他現有的公營房屋發展項目，頌雅苑和富亨邨均位於申請地點西南面的「住宅(甲類)」地帶範圍內，最高住用地積比率限為5倍，最高建築物高度則限為主水平基準上110米。

38. 同一名委員察悉申請地點並非位於發展稠密的地區，而且其他地區有一些公營房屋發展項目的地積比率獲建議增至6.5倍。這名委員詢問可否進一步增加擬議發展的發展密度，以便更有效地利用土地資源，增加公營房屋供應。

39. 主席回應說，鑑於政府推行有關提升公營房屋用地發展密度的最新政策，新建公營房屋項目的地積比率(例如正在進行研究的發展項目的地積比率)大致上已提高至上限。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士表示，由於政府宣布上述政策時申請地點的打樁工程已經完成，因此可進一步增加地積比率的空間不大。房委會是在檢討申請地點的擬議發展在技術上是否可行時，考慮過現時的地基設計，才制訂這項在其中三幢樓宇加建一層的建議。

商議部分

40. 從一名委員提問所得的回應，各委員備悉當局在處理公營及私營機構所提交的規劃申請方面，乃採用一致的程序和評審準則，對兩者一視同仁。

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零二五年一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

議程項目12及13

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/593 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村
第 9 約地段第 858 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/593 及 594 號)

A/NE-KLH/594 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村
第 9 約地段第 858 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/593 及 594 號)

42. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

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) 擬在各申請地點興建的屋宇(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 段及附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請各收到兩份公眾意見。這些意見中，香港鐵路有限公司對這宗申請提出關注，創建香港則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點均具有復耕潛力。雖然有關的小型屋宇發展與周邊地區並非不相協調，但兩個申請地點均位於上段間接集水區內。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內。位於上段間接集水區內的擬議發展項目可接駁至公共污水收集系統。水務署總工程師／建設和環境保護署署長均不反對這兩宗申請。有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 348 幅小型屋宇用地)雖然不足以完全應付日後 1 024 幢的小型屋宇需求，但可應付 166 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。鄰近兩個申請地點的地方有 33 宗同類小型屋宇發展申請。現時這兩宗申請的規劃情況與被拒絕的申請相似。至於公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

44. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，每宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 元嶺、九龍坑和大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該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，會較為恰當。」

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/695 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 28 約地段第 214 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 214 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 214 號 A 分段餘段(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/NE-TK/695 號)

簡介和提問部分

46. 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) 經營臨時食肆(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 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三份公眾意見。這些意見均由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不完全符合

「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但現時規劃署沒有收到在申請地點興建小型屋宇的申請，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，亦不會對小型屋宇用地供應造成負面影響。申請地點先前有兩宗規劃申請獲得批准。除多了一個臨時構築物外，目前這宗申請的用途與上一宗獲批准申請的用途大致相同，兩者規模亦相似。申請用途與周邊地區並非不相協調，而且規模細小，預料不會在環境、交通、排水和景觀方面對周邊地區造成重大影響。這宗申請提出闢設的餐廳戶外座位區大致符合關於在「鄉村式發展」地帶內申請開設食肆的城市規劃委員會規劃指引編號 15A。這宗申請可予以從寬考慮。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時半至上午十時半在申請地點作業；
- (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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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；
- (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二十二日或之前)，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；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (g) 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)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。」

49. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/135 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺
第 39 約地段第 1406 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/135 號)

簡介和提問部分

50. 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－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 段和附錄 V。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.13 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，一份意見來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；其餘四份來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見－根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。擬議的小型屋宇發展與四周環境並非完全不相協調。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不足以完全應付日後 575 幢的小型屋宇需求，但該地帶仍有土地(約 89 幅小型屋宇用地)可應付 57 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展規模較具條理，以及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，會較為恰當。申請地點有部分地方先前根據另一宗規劃申請(編號 A/NE-LK/94)獲批規劃許可。該宗申請由另一名申請人提交，擬興建一幢小型屋宇，是在城規會對審批小型屋宇申請取態更為審慎前獲得批准，但有關的規劃許可現已失效。目前這宗申請是由另一名申請人提交，而且麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可興建小型屋宇，因此這宗申請未必會獲從寬考慮。在申請地點附近有 17 宗同類申請。當中，有 16 宗獲得批准，主要理由是這些申請大致符合「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」。城規會取態更為審慎後，只有一宗申請獲得批准，理由是該宗申請屬先前由同一名申請人提交的規劃申請。目前這宗申

請的情況與近期獲批准的申請的情況並不相同。至於公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；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。該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，會較為恰當。」

[黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目16

第16條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/739 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺馬尾下第76約地段第1828號(部分)
闢設臨時高爾夫球訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/739號)

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/740 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村
第 76 約地段第 1676 號 H 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-LYT/740 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.13 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，一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；四份來自嘉道

理農場暨植物園公司、創建香港及兩名個別人士，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。雖然擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長因申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議小型屋宇發展與周邊環境並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，預期擬議用途不會造成重大的負面影響。運輸署署長認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通角度而言，可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。目前這宗申請的規劃情況與申請地點附近獲批准的同類申請相似。申請地點先前一宗由同一申請人提出的申請(編號 A/NE-LYT /597)獲得批准。自同類申請和先前的申請獲批准後，該區的規劃情況並沒有重大改變。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

56. 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表示，文件第 5.1 段有打字錯誤，並澄清先前的申請(編號 A/NE-LYT/597)是於二零一六年七月十五日獲小組委員會批准。

商議部分

57. 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，批准這申請。這項規劃許可有效期至二零二五年一月二十二日止。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) 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，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

58. 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18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/741 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1445 號 B 分段餘段(部分)、第 1489 號、第 1490 號(部分)、第 1492 號(部分)及第 1494 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及中型貨車)，並闢設貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/741 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/154 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 46 約地段第 813 號、第 823 號 B 分段餘段(部分)及第 824 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣農產品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/154A 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(售賣農產品)，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。當中有一份意見來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；另有四份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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合有關「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。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。擬議用途與該區的景觀特色並不完全協調。批准這宗申

請會立下不良先例，助長在取得規劃許可前便已改變景觀特色和豎設構築物的行為。倘這些同類發展都獲得批准，累積影響所及，會進一步令周邊環境的景觀質素下降。運輸署署長不支持這宗申請，因為建議提供的泊車位數目不足以應付擬議用途的需求。目前這宗申請的規劃情況與一宗被拒絕的申請類似。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

62. 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，申請地點先前涉及規劃執管行動，而申請地點的註冊擁有人已於二零二零年十二月二十三日被定罪，並處以罰款。

63. 同一名委員關注公眾對違例發展的意識。主席就此解釋說，對違例發展採取檢控行動和處理規劃申請的工作是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)不同條文而進行的。規劃署轄下的中央執行管制及檢控組會根據條例，對違例發展採取所需的執管和檢控行動，並會繼續提高公眾對有關事宜的意識。

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應另一名委員有關申請地點上現有構築物的提問時說，申請地點及東南面毗連一幅土地上的現有構築物，在相關的中期發展審批地區圖刊憲前已經存在，現時用作貯物。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/157 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萊洞第 46 約地段第 762 號
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-MUP/157 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生請委員留意，在文件發出後，地政總署北區地政專員提供了尚未處理的小型屋宇申請的最新數字。文件第四頁和第七頁顯示的相關數字應更新為「31」，而不是「30」。接着，他簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.13 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，一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；另外兩份來自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。儘管擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長因申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議小型屋宇發展與周邊地區並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，認為擬議發展不會對現有的景觀資源造成重大的負面影響。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，故可予以容忍。儘管有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約有 70 幅小型屋宇用地)不足以完全應付日後 507 幢小型屋宇的需求，但足夠應付 31 宗尚未處理的小型屋宇申請。雖然為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當，但申請地點東面和西面，以及南面「鄉村式發展」地帶的邊界已有不少建成的小型屋宇。小型屋宇發展進一步擴展至申請地點以北，萊洞村的「鄉村範圍」外的機會不大。因此，這宗申請或可獲從寬考慮。此外，小組委員會曾經從寬考慮和批准兩宗興建小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-MUP/144 及 145)，主要原因是擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶的邊界與萊洞村的「鄉村範圍」之間，以及申請地點附近已有不少建成的小型屋宇和地政總署北區地政專員批准／正在處理的小型屋宇批建申請，在區內形成新的村落。這宗申請的規劃情況，與該兩宗獲批准的同類申請的情況相似。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

67. 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表示，申請地點以北的植物苗圃位於「鄉村範圍」外。地政總署一般不會考慮「鄉村範圍」外的小型屋宇批建申請，因此，日後的新界豁免管制屋宇發展擴展至植物苗圃用地的機會不大。

商議部分

68. 委員留意到申請地點四周有住用用途，在文件的圖 A-2a 上註明為「住用構築物」。申請地點所處地區已有不少建成的小型屋宇，以及發展小型屋宇的規劃申請獲得批准，在附近地區形成新的村落。由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊界與「鄉村範圍」之間，加上區內土地大部分已發展，因此可供進一步擴展的空間很少。

69. 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二十二日止；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。」

70. 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。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

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-TKL/653 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦
第82約補租地段第T14號餘段(部分)
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/NE-TKL/653號)

71. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在打鼓嶺擁有一塊土地。小組委員會備悉黃天祥博士已暫時離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所(為期五年)，以及進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。當中，上水區鄉事委員會主席表示沒有意見，而一名個別人士則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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請。然而，有關的動物寄養所屬臨時性質，只為期五年，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這項臨時發展與周邊地區並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為預計申請的用途不會對景觀造成重大的負面影響。運輸署署長認為這項臨時發展所造成的交通影響可予容忍。建議施加適當的規劃許可附帶條件，訂明申請人須採取緩解環境影響的措施。雖然先前獲批准的兩宗申請(編號 A/NE-TKL/319 及 336)建議的用途有別於現在這宗申請的用途，但用途的性質和對周邊地區帶來的影響與現在這宗申請相若。現在這宗申請的規劃情況與該兩宗獲批准申請的規劃情況相似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

73. 一名委員詢問上一宗先前獲批申請是否亦涉及填土工程，以及依據什麼準則考慮涉及填土工程的申請。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) 上一宗申請(編號 A/NE-TKL/336)擬闢設臨時狗隻會所，並不涉及填土工程；
- (b) 申請地點目前用作動物收容所，有關構築物之下的土地已鋪築地面。申請人提出這宗申請，主要旨在把有關的臨時動物寄養所用途和已鋪築地面的範圍納入規範；以及
- (c) 有關填土工程與申請闢設的臨時動物寄養所用途相關。由於相關政府部門沒有提出反對，這宗屬臨時性質的申請可獲從優考慮。

74. 因應主席的要求，馮天賢先生提供了有關部門對排水及排污方面的意見，要點如下：

- (a) 渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，但認為應在規劃許可中加入一項附帶條件，要求申請人提交和落實申請地點的排水建議，以確保申請地點的作業不會對鄰近地區的排水造成負面影響；以及
- (b) 環境保護署署長雖然不反對這宗申請，但建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人落實相關的緩解環境影響措施，包括透過設置化糞池／接駁公共污水渠，妥善地處理廢水排放和處置貓狗的排泄物。

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，有效期為五年，至二零二六年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須關在申請地點的密封構築物內；

- (b) 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、任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的所有樹木，使之保持良好的狀況；
- (d) 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；
- (e) 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二十二日或之前)，落實緩解環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (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二十二日或之前)，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(即在二零二一年十月二十二日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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二十二日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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二十二日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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二十二日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十月二十二日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)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；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、陳卓玲女士、胡耀聰先生及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/18 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶的粉嶺北第 51 約地段第 247 號、第 255 號(部分)、第 257 號(部分)、第 267 號、第 406 號(部分)、第 408 號(部分)、第 409 號、第 414 號(部分)、第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、第 418 號(部分)、第 420 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號(部分)、第 426 號(部分)、第 427 號(部分)、第 434 號(部分)及第 435 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的商業／住宅發展連關設公共交通交匯處，並作擬議商店及服務行業、食肆、學校(未另有列明者)和娛樂場所用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/18B 號)

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

伍穎梅女士 一 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 一 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司及博威公司有業務往來；

- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

78. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，余偉業先生因事未能出席會議及黃天祥博士已暫時離席。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於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。

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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，以檢討和更新相關技術評估，然後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，包括對政府部門意見的回應和經修訂的交通影響評估。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/72 在劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第 95 約的政府土地經營臨時商店及服務行業，以及露天貯物(作存放及銷售建築材料連附屬辦公室及員工住所用途)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/72 號)

81. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。

82. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士所擁有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。

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應公眾的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應公眾的意見。

84. 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。

[吳芷茵博士此時返回席上。]

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-KTS/490 在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的上水金錢村第92約地段第2031號餘段關設臨時康體文娛場所(休閒農場及歷奇中心)連附屬私家車泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/490A號)

85. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已申報利益，表示他是位於古洞南並在申請地點附近的香港哥爾夫球會會員。

86. 小組委員會備悉李國祥醫生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時康體文娛場所(休閒農場及歷奇中心)連附屬私家車泊車位，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。民政事務總署北區民政事務專員所轉達區內人士的意見載於文件第 10.1.10 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公眾意見。當中有一份由一名個別人士提交，表示沒有意見。另外兩份分別由一名北區區議員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 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不符合「綠化地帶」的規劃意向。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「綠化地帶」的長遠規劃意向。申請的用途與周邊地區的鄉郊特色並非不相協調。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。有關臨時用途沒有違反關於擬在「綠化地帶」進行發展的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，亦不大可能會對周邊地區造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減少申請的用途可能產生的環境滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點填土；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時三十分至上午九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，不得有其他車輛進出申請地點；

- (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二十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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；
- (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二十二日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的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(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。」

90. 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-KTN/719 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 554 號 A 分段、
第 555 號 A 分段第 1 小分段、
第 1435 號 A 分段及第 1451 號(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/719B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (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四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。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊地區並非不相協調。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少申請用途可能會造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。一九九九年至二零一八年期間，同一「鄉村式發展」地

帶內有八宗涉及在三個申請地點闢設臨時公眾停車場的同類申請，均獲小組委員會在有附帶條件下批准。批准現時這宗申請，與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

92. 一名委員就泊車位的供應提問。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時表示，申請人提交申請時原本建議提供更多泊車位，但考慮到附近道路網的容車量，便把泊車位數目減少至 42 個。

商議部分

93. 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，至二零二六年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，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在申請地點停泊／存放；
- (c) 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)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(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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。」

94. 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/YL-KTN/741 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗錦田逢吉鄉第 107 約
地段第 670 號 A 分段餘段及第 670 號 B 分段
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-KTN/741 號)

簡介和提問部分

95. 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，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三份提出反對的公眾意見，分別來自一名元朗區議員和兩名個別人士。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「工業(丁類)」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「工業(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。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。批准現時這宗申請，與小組委員會先前就同一「工業(丁類)」地帶內同類申請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 委員備悉，申請地點為一幅空置私人土地，建有一些用作貯物的構築物。申請地點所在的「工業(丁類)」地帶涵蓋了逢吉鄉相對較大的地方，而該「工業(丁類)」地帶內仍有空置土地，可作預定的工業用途。

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，有效期為五年，至二零二六年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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。」

99. 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-KTN/742 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗錦田公路第 110 約
地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)
作臨時露天存放車輛(貨車、輕型貨車及私家車)
作銷售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/742 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) 為批給作臨時露天存放車輛(貨車、輕型貨車及私家車)作銷售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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。批給這宗申請臨時規劃許可不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 和 34C。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。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (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二十七日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二一年三月十日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年十月二十七日或之前)，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(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；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(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/743 在劃為「農業」地帶的元朗第 107 約地段第 1486 號(部分)及第 1489 號(部分)和毗連政府土地關設臨時動物寄養所連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/743 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) 擬關設臨時動物寄養所連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且因為申請地點具有復耕潛力，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，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區的環境並非不相協調。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。批准這宗申請與小組委員會先前就該

「農業」地帶內的同類申請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六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，所有動物於晚上七時至上午九時必須時刻關在申請地點的密封動物寄養所內；
- (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二十二日或之前)，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(即在二零二一年十月二十二日或之前)，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(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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。」

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

議程項目29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/840 在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 113 約地段第 133 號餘段(部分)和
毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，
以及闢設辦公室、員工休息室及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/840 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設辦公室、員工休息室及貯物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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四份反對意見，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會和個別人士提交。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，因為申請地點具復耕潛力。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與周邊地區並非完全協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的規定，因為申請地點屬於第 3 類地區，但以往從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且政府部門亦對這宗申請提出負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請可能會鼓勵其他人在獲批給規劃許可前對用地作出同類改動，以致對該區現有的景觀

特色造成無法逆轉的改變，並可能有侵佔附近「綠化地帶」的風險。因此，現時這宗申請不應獲從寬考慮。相比對上一宗被拒絕的申請（編號A/YL-KTS/786），現時這宗申請涉及相同的申請用途、用地面積、布局設計及樓面面積。此外，在同一「農業」地帶亦曾有兩宗涉及貯物用途的同類申請被拒絕。因此，拒絕現時這宗申請與小組委員會／城規會過往就先前申請和同類申請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／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。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號13F的規定，因為申請地點以往從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

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-KTS/863 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南
第109約地段第339號A分段及第339號B分段
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/863A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。這些意見由一名元朗區議員、威皇花園業主委員會和個別人士提交，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。申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而地政總署元朗地政專員正在處理兩宗涉及申請地點的小型屋宇申請。申請人表示，一旦該兩宗申請獲地政總署批准，他便會落實小型屋宇發展。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。考慮到有關作業的性質，而且其規模細小，有關用途預期不會對周邊地區的環境造成重大的負面影響。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的滋擾及處理相關政府部門的技術要求。在同一和毗鄰的「鄉村式發展」地帶內，有八宗擬作臨時商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會就同類申

請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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六個月內(即在二零二一年七月二十二日或之前)，提交申請地點西面擬議入口的現有公眾行人路和相關街道設施的修改工程建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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二十二日或之前)，落實申請地點西面擬議入口的現有公眾行人路和相關街道設施的修改工程建議，而有關情況必須符合運輸署署長、路政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。」

114. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/869 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 512 號 A 分段至 B 分段及第 512 號 C 分段至 E 分段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/869 號)

簡介和提問部分

115. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和個別人士，當中有一份意見對這宗申請提出意見，另外五份意見則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦因申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，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「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非完全不相協調。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門所提出的技術要求。與小組委員會在二零二零年拒絕的先前申請相比，現時這宗申請由不同申請人提交，申請用途亦有所不同。在同一「農業」地帶內則有一宗擬闢設臨時動物寄養所(犬舍)的同類申請，於二零二一年一月八日獲得批准。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

116. 一名委員就漁護署署長的意見提出問題。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時表示，由於申請地點位於「農業」地帶範圍內，漁護署署長從農業角度提供意見。

商議部分

117. 一名委員表示，雖然不反對這宗申請，但關注漁護署署長的意見，因為有關意見一方面表示從農業角度而言，不支持這宗申請，另一方面卻沒有就擬議的動物寄養所提供任何意見，而動物健康及衛生事宜本應也屬漁護署的職權範圍。主席備悉該委員的關注，表示漁護署署長的意見是由不同工作小組提供的。未來處理同類申請時，可在適當情況下，與漁護署署長進行進一步商討，從而更了解他們對申請用途的總體意見。

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六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，所有動物須時刻關在申請地點的密封構築物內；
- (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、手提揚聲器和任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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。」

119. 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32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/870 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1720 號 A 分段、第 1720 號 B 分段、第 1720 號 C 分段、第 1720 號餘段、第 1721 號(部分)、第 1723 號、第 1724 號及第 1725 號 A 分段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-KTS/870 號)

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

121. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/869 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 55 號(部分)臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/869 號)

簡介和提問部分

122. 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) 擬臨時露天存放建築機械，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四份公眾意見。這些意見來自一名區內村民和個別人士，其中一份對這宗申請提出意見，其他三份則表示反對這宗申請。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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少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。擬議用途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」)的準則，即申請地點屬於第 2 類地區，而政府部門對這宗申請沒有負面意見。先前的申請被拒絕，是因為申請地點屬於當時的規劃指引編號 13D 及 13E 的第 3 類地區，而有關申請不符合當時的指引。另有六宗同類申請被拒絕，理由是有關申請不符合規劃指引編號 13E 的準則，因為申請地點屬於第 3 類地區，而申請地點先前不曾獲批給規劃許可。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 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，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十二日或之前)提交雨水排放建議，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二十二日或之前)落實雨水排放建議，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，必須時刻維修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星期內(即在二零二一年三月五日或之前)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二十二日或之前)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二十二日或之前)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。」

125. 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34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/870 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 2007 號(部分)及
第 2018 號 A 分段(部分)經營臨時商店及
服務行業(二手輪胎零售店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/870 號)

簡介和提問部分

126. 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(二手輪胎零售店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份意見。這份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 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。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。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展所產生的環境滋擾，並回應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。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，不得於星期五在申請地點作業；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

129. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/871 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦村第111約地段第744號B分段餘段(部分)作臨時私人停車場(私家車)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/YL-PH/871號)

簡介和提問部分

130. 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) 為批給作臨時私人停車場(私家車)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四份表示反對的公眾意見，分別由上輦村村民及一名個別人士提交。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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會指引編號 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，由二零二一年三月十七日起至二零二四年三月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 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，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有園景植物必須時刻保持在健康狀況良好；
- (h) 在規劃許可有效期內，設置在申請地點的現有消防裝置必須時刻保持在有效的操作狀態；
- (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)、(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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/872 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦村第 111 約地段第 761 號(部分)關設臨時私人停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/872 號)

134. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月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 36A

新增議程項目

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/578 在劃為「其他指定用途」
註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)
闢設臨時貨櫃車及貨車停車場、
露天存放建築材料，並作附屬輪胎維修處、
地盤辦公室、員工飯堂及貯物用途
(為期十八個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/578A 號)

136. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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經修訂的環境評估，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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。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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/581 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)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/YL-ST/581 號)

簡介和提問部分

138. 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) 為批給作臨時公眾停車場(不包括貨櫃車)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表示反對的公眾意見。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，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。申請地點劃作「未決定用途」，是為了規劃和發展上水至落馬洲支線和擬議北環線鐵路系統。由於北環線的發展時間表和走線尚在檢討中，為有關規劃許可續期三年，不會妨礙落實「未決定用途」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會指引編號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

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，由二零二一年一月二十四日至二零二四年一月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，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》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的樹木及園景植物，而有關情況必須符合規劃署署長的要求；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施

的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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(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
- (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。」

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

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

[會議小休十分鐘。]

[黃天祥博士此時返回席上。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士、麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生此時獲邀到席上。]

議程項目38

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/265 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大樹下東路
第120約地段第1865號C分段及第1865號餘段和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/265B號)

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士簡介這宗申請，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，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第8段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，分別就這宗申請提出反對和表達意見。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。擬議用途並不完全符合「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，申請地點現時沒有正在處理的小型屋宇申請。就這項發展批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的用途並非不相協調。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對周邊地區環境造成的滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

143. 一名委員問及批給這項擬議臨時用途的規劃許可年期。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，根據有關的元朗分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，預料為期不超過五年的臨時用途無須申請規劃許可。元朗分區計劃大綱圖是為新市鎮而擬備的分區計劃大綱圖。就第二欄用途申請臨時規劃許可並無年期限限制，申請人可自行建議合適的年期。關於這宗申請，申請人乃因應有關用途的運作需要而建議為期六年的時間。

144. 一名委員詢問有關的「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地興建小型屋宇。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，申請地點現時沒有正在處理的小型屋宇申請。馬田村的「鄉村範圍」內共有 4.4 公頃土地可供使用，預計足以容納約 176 個小型屋宇發展項目。地政總署目前正在處理 18 宗小型屋宇批建申請。

商議部分

145. 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，有效期為六年，至二零二七年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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 公噸的中型及重型貨車(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(即在二零二一年七月二十二日或之前)，提交排水和排污建議，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(即在二零二一年十月二十二日或之前)，落實排水和排污建議，並保養排水和排污設施，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內已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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)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。」

146. 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39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/625 在劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/625 號)

簡介和提問部分

147. 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) 闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。這些意見來自個別人士，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。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，而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。申請用途與周邊地區並非不相協調。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以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。小組委員會曾批准五宗在申請地點作相同用途的先前申請，以及 25 宗在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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) 如申請人所建議，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；
- (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，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 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 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、噴漆及其他工場活動；

- (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現有的圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木，使之保持狀況良好；
- (i) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十月二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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裝設的排水設施；
- (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二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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)、(h)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；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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

150. 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40

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/400 擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地
第 130 約的政府土地(前藍地福音學校)
闢設臨時康體文娛場所(運動訓練場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/400A 號)

151. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了回應政府部門意見的進一步資料及新的土力規劃檢討報告。

152. 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41

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/406 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
元朗洪水橋和平新村第 124 約地段第 3055 號
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/TM-LTY Y/406A 號)

153. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月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。

154. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/386 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 1945 號 B 分段餘段及
第 1945 號 C 分段進行填土和填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/386 號)

簡介和提問部分

155. 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) 擬進行的填土和填塘工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士，表達對這宗申請的關注或提出反對。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，規劃署不支持這宗申請。擬進行的填土和填塘工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。申請人沒有提供理據，證明填土及填塘有其必要，亦沒有說明是否有其他方法可解決蚊子滋生問題。因此，申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「海岸保護區」的規劃意向。雖然擬進行的填土和填塘工程與周邊地區的景觀特色並非完全不相協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，原因是申請地點南部的植被曾被清除。批准這宗規劃申請會助長同類行為，鼓勵其他人士在取得規劃許可前在區內土地進行改動及移除樹木，累積影響所及，會令「海岸保護區」地帶周邊環境的景觀質素進一步下降。在同一「海岸保護區」地帶內，曾有一宗涉及填土和農業用途的同類申請被小組委員會拒絕。拒絕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。

156. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應兩名委員的提問時確認，文件圖 A-4a 所示的構築物坐落於申請地點，現無資料顯示該等構築物是否屬違例發展。文件圖 A-2 以斜線標示的範圍涉及一宗當局正在處理的執管個案，該處的填塘懷疑是違例發展。當局已發出強制執行通知書，而有關的違例發展已中止。當局亦已發出恢復原狀通知書，要求申請人移走池塘的填充物料。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議填土及填塘工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；以及
- (b) 批准申請會為擬在「海岸保護區」進行填土／填塘的同類申請，立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內的天然環境及景觀的整體質素下降。」

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-PN/64 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗上白泥第 135 約地段第 8 號(部分)和毗連政府土地關設臨時服務設施用地(包括車輛通道、車輛運轉區、車位及車輛上落貨區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/64 號)

簡介和提問部分

158. 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) 擬關設臨時服務設施用地(包括車輛通道、車輛運轉區、車位及車輛上落貨區)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 25 份公眾意見。當中有 13 份來自個別人士，表示支持這宗申請，另有 12 份分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「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，因為申請地點具復耕潛力。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點內廣泛鋪築的硬地面與周邊地區的景觀特色不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他同類申請在取得規劃許可之前改動申請地點。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。運輸署署長亦對於在稔灣路及深灣路兩條單行路使用重型貨車的申請用途提出交通方面的關注。申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的環境和交通造成負面影響。拒絕這宗申請與小組委員會拒絕三宗關於在同一「農業」地帶內作多項臨時露天貯物或貨倉用途的同類申請的先前決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點現時已鋪築硬地面，並用作申請用途。至於位於申請地點南面的貨倉，由於必須穿過申請地點才可前往該貨倉，倘若這宗申請被拒，前往貨倉的路徑或會受影響。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的景觀、環境和交通造成負面影響。」

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-TYST/1038 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第119約地段第1198號C分段(部分)、第1198號D分段(部分)、第1198號E分段(部分)、第1198號G分段(部分)、第1201號(部分)、第1202號餘段(部分)、第1210號F分段餘段(部分)、第1225號(部分)、第1226號(部分)、第1238號(部分)、第1239號(部分)及第1252號(部分)作臨時露天貯物用途，以及闢設貨倉存放家具、展覽用品、建築材料／機械及家居清潔劑(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/1038A號)

簡介和提問部分

161. 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) 臨時露天貯物用途，以及闢設貨倉存放家具、展覽用品、建築材料／機械及家居清潔劑，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自一名個別人士，對這宗申請表達意見。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有抵觸。雖然申請地點坐落於「經修訂的元朗南建議發展大綱圖」上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長對這宗申請不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申地點屬於第 1 類地區。環境保護署署長不支持這宗申請，因為預期申請用途會對環境造成滋擾。然而，申請地點在過去三年都沒有收到環境方面的投訴。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以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。先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/904)與這宗申請的用途相同，並且布局設計類近，但因申請人未有履行關於落實消防裝置建議的有時限規劃許可附帶條件而被撤銷。鑑於目前這宗申請由不同的申請人提交，而且申請人已就目前這宗申請提交了消防裝置建議，消防處處長原則上不反對，小組委員會或可從寬考慮目前這宗申請。批准這宗申請大致與小組委員會對 6 宗先前申請和 103 宗同類申請所作的先前決定一致。

至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午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，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車拖頭／拖架在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年四月二十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年三月五日或之前)，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三個月內(即在二零二一年四月二十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會撤銷，不再另行通知；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(h)、(i)、(j)或(k)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。」

164. 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45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1064 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 641 號(部分)、第 701 號(部分)及
第 702 號餘段(部分)和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1064 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見由個別人士提交，當中一份反對這宗申請，另一份則就這宗申請提出意見。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展大致上不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。由於申請地點的位置並不顯眼，有關建議似乎並非是為區內的客源提供服務。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請人亦無提出理據，解釋為何必須把擬議用途設於有關地點。雖然有關建議與周邊地區並非不相協調，但該區現有的貯物場和貨倉大部分均屬於涉嫌違例發展，當局可能會就此採取執管行動。先前被拒絕的申請(編號 A/YL-TYST/1047)的考慮因素仍然相關並適用於現時這宗申請。兩宗橫跨同一地帶的獲批准同類申請(編號 A/YL-TYST/820 及 998)規模較小，而且與附近地區更為協調。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

166. 一名委員詢問擬議商店及服務行業用途的服務範圍為何，高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生參照文件圖 A-1a 及 A3 作出回應，要點如下：

- (a) 兩宗獲批准作商店及服務行業用途的同類申請鄰近住宅羣。申請編號 A/YL-TYST/820 的申請地點位於唐人新村路和沙井路的住宅羣附近；而申請編號 A/YL-TYST/998 的申請地點則位於欖口村和山下村的鄉村羣附近；
- (b) 現時這宗申請所涉的申請地點難以到達。最接近申請地點的住宅羣位於沙井路附近，申請地點與上述住宅羣相距約 700 米步程。通往申請地點的通道迂迴曲折，而且頗為僻靜；以及
- (c) 申請地點南面有一些貨倉和露天貯物用途屬於涉嫌違例發展。

商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

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-TYST/1065 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗唐人新村第120約地段第2813號(部分)、第2814號(部分)、第2815號餘段(部分)及第2816號餘段(部分)作臨時露天存放建築材料及金屬製品用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/1065號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料及金屬製品用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見對申請用途所造成的影響表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及編號 34C。相關的政府部門(包括康樂及文化事務署署長和土木工程拓展署西拓展處處長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門提出的技術要求。

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，由二零二一年三月三日至二零二四年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

171. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/278 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗田廈路新李屋村第 124 約地段第 1809 號餘段(部分)、第 1810 號餘段(部分)、第 1813 號餘段(部分)、第 1814 號(部分)、第 1815 號、第 1816 號及第 1817 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(寵物用品及食品)，並闢設附屬寵物公園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/278 號)

簡介和提問部分

172. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(寵物用品及食品)，並闢設附屬寵物公園，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書亦沒有提出有力的規

劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然擬議用途與周邊地區並非不相協調，但申請地點附近有露天貯物場及車輛停泊，而當中大部分懷疑是違例發展。此外，申請書沒有提供足夠資料，說明擬議寵物公園的需要及設施詳情。在同一「鄉村式發展」地帶內，有一宗同類申請。該宗申請擬作臨時商店及服務行業連附屬辦公室用途，在二零二零年被小組委員會拒絕，原因是擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且會為同類申請立下不良先例。拒絕這宗申請，與小組委員會先前就同類申請所作出的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

173. 一名委員就附屬寵物公園提問，高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應時說，根據申請人的資料，擬議的寵物公園只供會員使用，而顧客購物滿 500 元可成為會員。申請人沒有提供資料說明有關寵物公園的安排和管理。由於申請地點屬私人擁有，有關維持及監察寵物公園環境衛生的工作不太可能由食物環境衛生署負責進行。

174. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應副主席有關區內工務計劃的提問時回應說，申請地點部分地方位於洪水橋／厦村新發展區的界線內。根據最新的洪水橋／厦村新發展區發展時間表，申請地點位於餘下階段發展所涉的一塊用地內，相關的地盤平整及基礎設施工程在二零二零年才會展開。

商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (c) 批准這宗申請會為同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目48

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/279 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第125約地段第1824號B分段餘段(部分)及第1824號C分段(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設公眾停車場(私家車、輕型貨車和中型／重型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/279號)

簡介和提問部分

176. 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) 臨時露天存放建築材料，並闢設公眾停車場(私家車、輕型貨車和中型／重型貨車)，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四份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注或反對。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但該部分新發展區的實施時間表仍在制訂中，而且土木工程

拓展署西拓展處處長對申請地點用作有關臨時用途不表反對。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。申請用途與周邊主要的土地用途大致上並非不協調，而這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。申請地點的一部分涉及上一宗獲批准作同類露天貯物用途的申請(編號 A/HSK/210)，而有關的規劃許可仍然有效。這宗申請或可予從寬考慮。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應對於可能造成環境滋擾的關注或相關政府部門的技術要求。申請地點先前有 14 宗申請獲批准作露天貯物及／或停泊車輛用途，而該地帶內有三宗同類申請獲得批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

178. 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，至二零二四年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；

- (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二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年三月五日或之前)，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(即在二零二一年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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(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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

179. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/280 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 34 號餘段(部分)、第 35 號(部分)、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號(部分)、第 39 號(部分)及第 41 號(部分)作臨時露天存放建築材料及附屬工場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/280 號)

簡介和提問部分

180. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳柏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) 為批給作臨時露天存放建築材料及附屬工場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公眾意見。這些意見由個別人士提交，對這宗申請表達關注或提出反對。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，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙在申請地點落實長遠發展。這宗覆核申請大致符合

城市規劃委員會規劃指引編號 34C。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理擬議發展可能對環境造成的滋擾或相關政府部門提出的技術要求。

181. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳柏熙先生回應一名委員的詢問時表示，洪水橋／厦村新發展區第一期發展計劃主要涉及前期工程的工地平整和基礎設施工程，以及興建專用安置屋邨。第一期發展計劃預期於二零二四年完成，首批居民可於同年入伙。餘下階段發展的工地平整和基礎設施工程會在二零三零年展開。

商議部分

182. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月十七日至二零二四年三月十六日止，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早上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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理現時在申請地點內的園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使現有的消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；

- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月十七日或之前)，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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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；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(g)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

183. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/282 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 673 號(部分)、第 674 號(部分)、第 675 號 A 分段、第 675 號 B 分段及第 676 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨倉存放食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/282 號)

簡介和提問部分

184. 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) 為批給作臨時貨倉存放食品用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見均由個別人士提交，分別就這宗申請提出關注和表示反對。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，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 的規定。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以處理對可能造成環境滋擾的關注或相關政府部門所提出的技術要求。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

186. 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，由二零二一年三月三日至二零二四年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使現有的消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月三日或之前)，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) 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(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。」

187. 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／屯門及元朗西簡嘉露女士、麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生出席會議，回答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目51

其他事項

[公開會議]

以精簡方式處理續期申請

188. 秘書報告，規劃許可續期申請雖然性質簡單直接，但現時其處理方式與其他第 16 條申請的處理方式相似。申請人會提

交整份文件供小組委員會考慮。規劃署在會上作出簡介後，便會進入提問部分，然後小組委員會會就該宗申請進行商議。在審議這類申請時，為節省委員的時間，建議採用精簡方式處理續期申請。一如延期個案的做法，秘書先簡述各宗申請，然後請委員一併批准有關申請。小組委員會下一步會簡化文件的格式，當新版本可供使用時，便會用以處理續期申請。

189. 小組委員會同意採用精簡方式的建議，並於下次會議開始生效。小組委員會亦同意，當簡化的文件格式可供使用時，便會用以處理續期申請。

190. 餘無別事，會議於下午五時結束。