

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年七月十日下午二時三十分舉行的
第651次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

倫婉霞博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

李國祥醫生

郭烈東先生

吳芷茵博士

余偉業先生

黃天祥先生

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示此會議會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六月二十六日
第 650 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二零二零年六月二十六日
第 650 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。

[伍穎梅女士此時到席。]

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

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

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

5. 小組委員會備悉，申請人的代表要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生尚未到席。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。

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

沙田、大埔及北區

議程項目4

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/41 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田第 175 約第 59 號 A 分段及第 59 號餘段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件第 Y/ST/41C 號)

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區
規劃專員

劉振謙先生 — 規劃署高級城市規劃師／
沙田、大埔及北區

海恬閣有限公司

航天有限公司

莊金寧先生

莊志剛先生

胡嚨英女士

陳文超先生

思雋顧問有限公司

陳伯勤先生

吳卓怡女士

申請人的代表

9. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

10. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把位於《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以便進行一項中密度的私人住宅發展項目；
- (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八份反對意見，分別來自世界自然基金會香港分會、香港鐵路有限公司、沙田鄉議事委員會、九肚村村代表和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 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。相關政府部門對這項地積比率為 3.6 倍，建築物高度為主水平基準上 57.25 米的擬議計劃不表反對或沒有負面意見。擬議住宅發展項目預計不會在各方面產生負面影響。然而，申請地點有部分地方現時有一間設有 30 個宿位的安老院舍正在營運。該安老院舍早於二零零三年首獲發牌照。為跟進二零一八年《施政報告》及《施政綱領》內的新措施和紓緩新界東聯網安老院舍宿位短缺問題，社會福利署(下稱「社署」)要求申請人在擬議發展項目中興建一間設有 100 個宿位的安老院舍。申請人沒有答允社署的要求，而且無法證明涉及清拆現有安老院舍的改劃建議不會對當地社區社會福利設施的提供造成負面影響。這宗申請沒有足夠的規劃優點支持增加擬議住宅發展的密度，把地積比率由現時的 0.62 倍提高至 3.6 倍。雖然小組委員會於一九九九年批准同一「綠化地帶」內一宗同類改劃申請(編號 Z/ST/2)，但該申請的規劃

情況與這宗申請有所不同。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[張國傑先生在規劃署進行簡介期間到席。]

11. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳伯勤先生借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點的背景和理據

- (a) 申請地點北面鄰接狗肚山(一般稱作九肚山)，前臨大埔公路(馬料水)；
- (b) 參考航攝照片，申請地點自一九六零年代起已沒有植被，並建有兩幢建築物。該「綠化地帶」早已不完整；
- (c) 這宗申請響應政府鼓勵增加房屋供應，興建 68 個單位(平均單位面積為 88.56 平方米)，以應付社會對私人房屋的需求。擬議住宅用途與毗鄰發展互相協調，預期不會造成負面影響；

同類改劃建議

- (d) 在制訂這改劃建議時，申請人已參考分區計劃大綱圖上五幅分別於二零一二年和二零一五年由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶或「住宅(乙類)」地帶的政府房屋用地。在這五幅用地當中，有一幅位於麗坪路以北雍坪徑附近(麗坪路用地)。該用地與現時這宗申請有很大關係。該用地位於同一「綠化地帶」內，而且擬議的地積比率與現時這宗申請相同，同為 3.6 倍。鑑於分區計劃大綱圖上也有一些用地改劃作發展房屋之用，而且申請地點具獨特的歷史背景，現有的基礎設施又可配合擬議發展，因此小組委員會應從優考慮現時這宗申請；

- (e) 小組委員會於一九九九年同意把同一「綠化地帶」內一幅用地(先前稱為「雍雅山房」)改劃作住宅用途的同類要求(編號 Z/ST/2)；

政府部門的意見

- (f) 正如文件所述，相關政府部門(包括社署)對這宗申請沒有負面意見；
- (g) 二零一八年十二月，社署建議申請人在擬議計劃中加入福利設施，例如可容納 50 人的日間活動中心。二零一九年四月，社署把這項建議修訂為提供設有 100 個宿位的安老院舍。事實上，申請人於二零一九年十一月給社署回覆，表示願意在擬議計劃中加入設有 100 個宿位的安老院舍。然而，規劃署表示，現時這宗申請不可包括安老院舍，因為有關的改劃建議是關於「分層住宅」用途，該用途屬「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第一欄用途，而「社會福利設施」則屬第二欄用途。因此，現時這宗申請的建議沒有包括興建安老院舍；

會上提出的修訂建議

- (h) 申請人修訂了改劃建議，由建議把申請地點改劃為「住宅(乙類)2」地帶修訂作改劃為「住宅(乙類)4」地帶，以在擬議住宅發展項目增設設有 100 個宿位的安老院舍(淨作業樓面面積為 1 354 平方米，相等於約 2 437.2 平方米的總樓面面積)，但地盤面積維持不變；
- (i) 申請人亦建議修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》，把「社會福利設施」加入為「住宅(乙類)4」地帶的第一欄用途。此外，申請人建議在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」中訂明，須在指定為「住宅(乙類)4」地帶的土地範圍內闢設一間設有不少於 100 個宿位(或總樓面面積不少於 2 437.2 平方米)的安老院舍，而在計算最高地積比率時，作此用途的樓面面積或可免計算在內；

- (j) 就某支區的第一欄用途作註明並非前所未有的做法。此做法亦見於其他地區(例如柴灣、馬頭角和大埔)的分區計劃大綱圖的《註釋》；

現有的安老院舍

- (k) 關於社署查詢現有安老院舍的重置問題，須注意申請人是申請地點的土地擁有人，但不是現有安老院舍的經營者。因此，申請人無法控制現有安老院舍的運作和重置事宜；以及
- (l) 根據現有安老院舍經營者所提供的資料，該安老院舍違反地契條款，地政總署已就申請地點的非法用途採取執法行動。因此，現有安老院舍必須停止營運。然而，倘小組委員會同意上述修訂建議，申請人可透過修訂契約以落實這項安老院舍建議。

12. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

程序事宜及申請地點的環境

13. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人是否已在會議前向規劃署提交修訂建議，以及在會議舉行時才提出修訂建議的做法是否恰當；
- (b) 申請地點以往是劃作什麼地帶；以及
- (c) 申請地點附近的住宅建築物有多高。

14. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人並沒有在會議前向規劃署提交修訂建議。對於申請人有意在這宗申請中加入可提供 100 個宿位的安老院舍，她表示歡迎。然而，申請人沒有於會議前提交資料，說明增設該安老院舍後，會如何修

訂擬議住宅發展項目的設計／建築物體積。因此，難以確定修訂建議對附近地區可能造成的影響。由於現時這宗申請擬把申請地點改劃為「住宅（乙類）2」地帶以進行擬議住宅發展（地積比率為 3.6 倍），因此申請人宜就修訂建議提交新的第 12A 條申請，以便城規會就擬議住宅暨安老院舍發展項目進行全面評估；

(b) 自涵蓋申請地點的首份分區計劃大綱圖於一九六一年憲刊後，申請地點便一直劃為「綠化地帶」；

(c) 附近住宅建築物高度介乎主水平基準上 84 至 230 米。

修訂建議

15. 主席提出以下問題：

(a) 與原先的建議相比，修訂建議在主要發展參數方面有何更改；

(b) 修訂建議擬增加發展密度，這可能對附近地區造成什麼影響。

16. 申請人的代表陳伯勤先生回應稱，原先建議擬建兩幢樓高 11 層的住宅大廈（包括單層地庫停車場），最高地積比率為 3.6 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上約 57.25 米。為配合在申請地點闢設可提供 100 個宿位的安老院舍，該兩幢住宅大廈會建於三層高的平台之上。雖然在修訂建議下，3.6 倍的最高地積比率會維持不變（假設與安老院舍相關的 2437.2 平方米總樓面面積可獲豁免計算），但如採納建於平台上的設計，最高建築物高度將增至主水平基準上 70 米。

17. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，由於申請人未有於會議前提交有關修訂建議的任何資料，規劃署未能諮詢相關部門，故於現階段不能確定修訂建議及增加發展密度可能造成的影響。

其他

18. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關麗坪路用地的改劃建議內容，以及發展項目是否包括任何社會福利設施；
- (b) 有公眾意見認為擬議發展會對交通造成負面影響。就此，運輸署對這宗申請有何意見；
- (c) 申請人稱該「綠化地帶」自一九六零年代起已不再完整，這是否屬實。如批准現時這宗申請，會否令該「綠化地帶」的完整性和功能進一步受損；以及
- (d) 規劃署拒絕這宗申請的理由。

19. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 麗坪路用地與申請地點位於同一「綠化地帶」內。二零一五年，當局考慮到附近「住宅（乙類）」地帶內的住宅發展項目的地積比率（介乎 0.4 至 4.16 倍），於是把麗坪路用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）2」，並把地積比率訂為 3.6 倍。由於當時該區對社會福利設施並無確切需求，因此沒有建議在麗坪路用地闢設社會福利設施。直至政府於二零一八年在《香港規劃標準與準則》重新加入以人口為基礎的安老服務及設施規劃標準，才確定該區對該等設施的需求。此外，政府採取多管齊下的措施，包括在合適的公營和私營發展項目中加入條款，以加快提供安老設施以應付殷切需求（截至二零三六年，沙田區 65 歲或以上人口將佔區內總計劃人口的 33%）。因此，社署建議在現時這宗申請中加入安老院舍；
- (b) 經審核由申請人提交的交通影響評估報告後，運輸署從交通工程角度，不反對這宗申請；

- (c) 從前在沙田「綠化地帶」實施的發展管制，並不如現時分區計劃綱圖內所施加的限制般大，地帶內一般可進行極低密度的發展。申請地點的現有建築物是於當時建成。鑑於申請地點早於一九六零年代已平整，擬議發展不會令該「綠化地帶」的完整性受損；以及
- (d) 規劃署原則上不反對現時這宗申請建議的發展密度，即把最高地積比率及最高建築物高度分別訂為 3.6 倍及主水平基準上 57.25 米，認為不會對該「綠化地帶」的完整性造成重大影響。規劃署不支持這宗申請，主要理由是沒有足分的規劃優點以支持增加發展密度的建議。社署提議在申請地點闢設安老院舍，這或可作為支持增加發展密度的規劃優點。

20. 關於規劃署的拒絕理由，申請人的代表陳伯勤先生重申，申請人願意在擬議發展項目中加設可提供 100 個宿位的安老院舍，因此在會議上提出修訂建議。改劃申請在規劃方面的考慮因素應集中於擬議發展可能對該「綠化地帶」造成的影響，而不是在於發展項目沒有提供社會福利設施等其他因素。

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

商議部分

22. 主席重述這宗申請的主要考慮因素，以便委員進行討論。主席亦提醒委員，這是一宗改劃申請，申請人所提交的擬議發展計劃僅供參考。

23. 一名委員憶述，在近日一次城市規劃委員會的會議上，委員在考慮一宗第 17 條覆核申請時曾遇到類似情況，當時申請人在會議上提出修訂建議。該名委員關注小組委員會考慮申請人在會上提出的修訂建議，程序上是否恰當。數名委員亦有同

樣憂慮，並詢問申請人是否應就修訂建議提交新的改劃申請。秘書按主席的要求，解釋處理第 16 條申請、第 17 條覆核申請及第 12A 條改劃申請的進一步資料的程序。進一步資料應以書面形式提交。倘該進一步資料不會令申請的性質有重大改變，但不可獲豁免公布及重新計算的規定，資料則須予以公布，以供公眾提出意見。對於在會議上提交的進一步資料，即正如這宗申請的情況，小組委員會無法當場決定修訂建議會否對申請構成重大改變，以及能否獲豁免公布及重新計算的規定，而且相關政府部門及公眾亦沒有機會就修訂建議提出意見。第 17 條覆核申請與第 12A 條改劃申請的分別在於第 17 條覆核申請獲批准後，申請人必須按照其所提交的計劃進行發展，而第 12A 條改劃申請所提交的發展計劃則只屬參考性質，更重要的是如何修訂分區計劃大綱圖。小組委員會可同意第 12A 條改劃申請的全部或部分事項，而對分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂，則會按照《城市規劃條例》所訂明的法定制訂圖則程序呈交城規會考慮，然後展示予公眾查閱。

24. 一些委員質疑，倘「社會福利設施」在「住宅(乙類)4」地帶內屬第一欄用途，如何確保申請人會按照修訂建議在用地關設安老院舍。主席回應時表示，可在「住宅(乙類)4」地帶《註釋》的「備註」訂明有關規定。地政總署助理署長(區域3)盧錦倫先生補充，倘小組委員會批准這宗申請，無論將申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶抑或「住宅(乙類)4」地帶，申請人都必須向地政總署提交契約修訂申請。此外，倘分區計劃大綱圖《註釋》的相關部分列明須在申請地點關設安老院舍，申請地點的地契條款亦可加入有關規定。

25. 由於委員普遍不反對這項最高地積比率為 3.6 倍及最高建築物高度為主水平基準上 57.25 米的擬議住宅發展，並歡迎申請人提出在用地關設安老院舍的建議，主席提議這宗申請可以三種方法處理：(i) 延期考慮這宗申請，待申請人就修訂建議提交進一步資料；(ii) 基於缺乏足夠資料支持這宗申請而不同意這宗申請；或(iii) 同意這宗申請的部分事項，並要求規劃署就分區計劃大綱圖的土地用途地帶提出適當修訂建議，以供小組委員會考慮。

26. 一名委員關注應否將規劃優點視為這宗改劃申請的主要考慮因素。另一名委員認為規劃優點是其中一個相關的規劃考

慮因素，並指出規劃優點會隨時間改變，以反映規劃情況的轉變及社區的需要。

27. 委員普遍欣賞申請人所作的努力，在計劃中加入安老院舍。數名委員認為，處理新的申請需時較長，建議延期考慮這宗申請，以待申請人提交更多資料，讓相關政府部門可評估修訂建議可能對周邊環境造成的影響。

28. 不過，一些其他委員關注申請人代表在會議上提出修訂建議的做法不當，令當局未能就修訂建議諮詢社署等相關政府部門和公眾的意見，這或會立下不良先例。這些委員認為小組委員會應考慮申請人原先的建議，即由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，而並非在會上提出的修訂建議。倘申請人希望推展修訂建議，可向小組委員會提交新的申請，以供考慮。

29. 主席總結指，雖然一些委員認為應延期考慮這宗申請，以待申請人就修訂建議提交進一步資料，但稍多委員認為應根據申請人原先提交的建議內容而拒絕這宗申請，因為這宗申請沒有足夠規劃優點支持改劃申請地點以增加住宅發展的密度。委員亦備悉申請人可就修訂建議提交新的申請，並附上經修訂的建築物設計／體積，以及就修訂建議可能造成的影響所進行的評估等資料，供小組委員會考慮。

30. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「沒有足夠規劃優點支持改劃申請地點以增加住宅發展的密度。」

屯門及元朗西區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM-LTY Y/7

申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/9》，把位於屯門新慶村新慶路第 130 約地段第 220 號餘段及第 221 號的申請地點由「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM-LTY Y/7B 號)

31. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

32. 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。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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，包括對政府部門意見的回應，以及經修訂的地盤布局設計圖。

34. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給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／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士、胡耀聰先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

[廖凌康先生此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/986 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 30 至 32 號
華耀工業中心 L1 樓 10 號鋪(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/986 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；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臨時規劃許可。申請用途規模細小，與有關工業大廈內的用途

和周邊地區並非不相協調。有關工業大廈地下其他單位及申請地點附近的同類申請均獲得批准。消防處處長表示不反對這宗申請，惟須施加規劃許可附帶條件，規定申請人必須提供消防裝置。該快餐店可獲豁免遵從地下一層的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米的規定。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的考慮因素。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自先前編號 A/ST/932 的申請獲批准以來，規劃情況並無改變。建議批給為期五年的臨時規劃許可，避免妨礙落實有關工業大廈作工業用途的長遠規劃意向，同時可讓小組委員會監察該區的工業樓面空間的供求情況。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，提交及落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

37. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/683 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村社山村第 19 約地段第 882 號 A 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-LT/683 號)

簡介和提問部分

39. 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兩份公眾意見。這兩份意見分別來自創建香港和一名個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動；設有水源和道路等農業基礎設施；以及具復耕潛力。此外，渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為擬議發展十分接近一條現有河道，可能會導致發展項目被破壞和淹浸，而擬議發展亦有可能令毗連地區更易受到水浸影響。儘管該「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以應付日後的小型屋宇需求(地政總署表示該區有 70 間小型屋宇的需求)，

但現時可供使用的土地(面積約 1.54 公頃，或相等於 61 幅小型屋宇用地)仍可應付 20 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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。現在這宗申請的規劃情況與最近一次被拒絕的申請(編號 A/NE-LT/636)相似，因為該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應主席的查詢時表示，根據文件的圖 A-2 a，現時這宗申請的地盤面積比上一次申請(編號 A/NE-LT/667)的地盤面積有所減少，建築覆蓋範圍亦有所調整。

商議部分

41. 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；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為申請書內並無提供資料證明，擬議發展不會對周邊地區造成排水方面的負面影響；以及
- (c) 社山村的「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。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/684

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

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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9及10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/134 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔十四鄉第 209 約地段第 452 號(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、第 461 號 A 分段(部分)、第 461 號 B 分段(部分)、第 462 號(部分)及第 810 號(部分)作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)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/NE-SSH/134 號)

A/NE-SSH/135 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔十四鄉第 209 約地段第 449 號 F 分段、第 449 號餘段、第 450 號餘段(部分)、第 450 號 B 分段(部分)、第 464 號(部分)、第 465 號(部分)、第 466 號 A 分段(部分)、第 466 號 B 分段第 1 小分段、第 467 號、第 524 號(部分)及第 528 號(部分)作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)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/NE-SSH/135 號)

44. 小組委員會同意，這兩宗申請涉及為批給作臨時私人停車場用途的規劃許可續期，由同一申請人提交，申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，位處同一「鄉村式發展」地帶內，所以這兩宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給在各申請地點作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)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，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到一份公眾意見。有關意見來自個別人士，對有關申請提出意見／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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關的臨時私人停車場可服務企嶺下新圍的居民，而地政總署表示，並無收到擬在申請地點興建小型屋宇的申請。就這兩宗申請批給規劃許可，不會妨礙落實申請地點作鄉村式發展的規劃意向。這兩宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件；而且自批給先前的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這兩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。

46. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

申請編號：A/NE-SSH/134

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年七月二十九日至二零二三年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 除私家車及輕型貨車外，其他車輛不得在申請地點內停泊；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛修理、洗車／加油、車輛拆件及工場活動；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十月二十八日或之前)，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；
- (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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(c)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。」

申請編號：A/NE-SSH/135

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年七月十五日至二零二三年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 除私家車及輕型貨車外，其他車輛不得在申請地點內停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛修理、洗車／加油、車輛拆件及工場活動；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十月十四日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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 (c)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。」

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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/683 為批給在劃為「康樂」地帶的大埔龍尾 103A 號地下作臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)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/NE-TK/683 號)

簡介和提問部分

50. 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) 為批給作臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)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，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途雖然不符合「康樂」地帶的規劃意向，但僅屬臨時性質，為期三

年。批准這宗申請不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請的用途規模細小，與四周環境並非不相協調，也不會對四周環境造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行上次獲批准申請的所有規劃許可附帶條件。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年七月十五日續期至二零二三年七月十四日止，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處所作業；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年一月十四日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年四月十四日或之前)，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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年一月十四日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年四月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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
- (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，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/40

在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第 87 約地段第 396 號
闢設臨時辦公室及附屬停車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/40 號)

54. 秘書報告，在這次會議的議程發出後，申請人撤回這宗申請。

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/128 擬在劃為「綠化地帶」的
沙頭角下禾坑第 39 約地段第 1109 號餘段
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-LK/128 號)

55. 秘書報告，在相關文件發出後，申請人撤回這宗申請。

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/639 在劃為「工業(丁類)」地帶的
坪輦第 77 約地段第 153 號(部分)
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/639 號)

56. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺，而艾奕康有限公司(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 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

黃天祥先生 — 為有利建築有限公司的董事，該公司於打鼓嶺擁有一幅土地。

57. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黃天祥先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

58. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目15

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/34 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第80約地段第487號B分段餘段(部分)、第488號、第489號、第490號、第491號、第495號、第497號、第572號A分段、第573號、第574號、第575號、第576號及第577號和毗連政府土地關設臨時私人會所(滑板訓練場及高爾夫球練習場)連附屬辦公室(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKLN/34號)

簡介和提問部分

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

(a) 這宗申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時私人會所(滑板訓練場及高爾夫球練習場)連附屬辦公室，為期兩年；
- (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。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；另一份來自個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。在申請人提出規劃申請之前，申請地點的景觀已受到負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為批准擬議發展會立下不良先例，累積影響所及，會令附近一帶的景觀質素進一步下降。運輸署、路政署、環境保護署及渠務署並不支持這宗申請／對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供資料，證明擬議發展不會對附近一帶的交通、環境和排水造成不良影響。此外，申請地點先前的申請亦是基於相同的考慮因素而被拒絕。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

61. 一名委員詢問有關申請地點的規劃意向。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應表示，該「康樂」地帶一片青蔥翠綠，景色怡人(例如白虎山)，有一些具傳統特色的村落。因此，當局鼓勵在此地帶發展動態／靜態康樂用途(包括生態旅遊)，為市民提供所需設施。然而，該些用途只限於低密度的發展。在此地帶內，任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層。對於這宗申請，申請地點擬發展的私人會所並非預算供公眾使用，故不符合「康樂」地帶的規劃意向。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出有力規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地方的交通、環境及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「康樂」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

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

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二十四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。這是申請人首次就申請要求延期。

64. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、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。他們於此時離席。]

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目17

第16條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/484 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞南第92約地段第1027號、第1029號、第1030號、第1034A號、第1034B號、第1039號(部分)、第1040號、第1042號餘段、第1043號餘段、第1044號餘段(部分)、第1045號、第1047號、第2233號(部分)、第2251號A分段餘段、第2256號餘段、第2315號(部分)及第2316號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/484A號)

65. 秘書報告，申請地點位於古洞南，香港賽馬會(下稱「賽馬會」)雙魚河鄉村會所及香港哥爾夫球會附近。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司興盈有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)和周余石

(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 (副主席) — 為賽馬會普通會員；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；以及為賽馬會普通會員；
- 李國祥醫生 — 為賽馬會遴選會員及香港哥爾夫球會會員；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、博威公司及周余石公司有業務往來，以及為賽馬會普通會員；
- 黃天祥先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來，以及為賽馬會普通會員；
- 余偉業先生 — 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 其負責的一個項目曾向賽馬會慈善信託基金申請撥款；
- 簡兆麟先生 — 為賽馬會普通會員；
- 郭烈東先生 — 賽馬會慈善信託基金之前曾贊助其一些項目；以及
- 袁家達先生 — 為賽馬會普通會員及為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受賽馬會的捐獻。

66. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。黃天祥先生、余偉業先生、郭烈東先生及李國祥醫生因事未能出

席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於侯智恒博士、廖凌康先生、簡兆麟先生和袁家達先生與賽馬會所涉利益間接，而張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七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，以回應漁農自然護理署及運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/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/21B 號)

69. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司祺星有限公司提交，而呂元祥建築師事務

所(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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與恒基公司及呂元祥公司有業務往來；
- 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；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻。

70. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及李國祥醫生因事未能出席會議。由於侯智恒博士和袁家達先生所涉利益間接，而張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二十四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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人未曾提交進一步資料。

72. 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19

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/275

在劃為「政府、機構或社區」地帶的
粉嶺龍躍頭安樂村沙頭角公路龍躍頭段18號
黃帝祠地下、一樓、二樓、三樓、五樓及六樓
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FSS/275B號)

73. 秘書報告，這宗申請旨在闢設靈灰安置所用途。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所發牌委員會的法律顧問。

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

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間向食物環境衛生署(下稱「食環署」)提供資料／協助，以便核實和確認申請地點已出售的骨灰龕位總數，以及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，申請人提交了進一步資料，以回應食環署的意見。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/279 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗
第 114 約地段第 580 號(部分)、第 595 號、
第 598 號 A 分段(部分)及第 598 號 B 分段(部分)
闢設臨時物流中心及工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/279 號)

77. 小組委員會備悉，用以更新環境保護署署長意見的兩頁替代頁(文件正文的第 7 頁和第 10 頁)已呈交席上，同時亦透過實物投影機顯示，以供委員參考。

簡介和提問部分

78. 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) 闢設臨時物流中心及工場，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。申請用途與「工業(丁類)」地帶的規劃意向沒有衝突，而且與四周環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為緩解任何可能會對四周地區的環境造成的影響，建議施加適當的規劃許可附帶條件。申請地點先前有兩宗涉及臨時物流中心(不設工場用

途)的申請獲得批准，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，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(即在二零二一年一月十日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年四月十日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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) 如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。」

81. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/676 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗新村錦田公路第 110 約地段第 624 號及第 787 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/676B 號)

82. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年六月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。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。

83. 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，而小組委員會已給其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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/698

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及第 296 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地興建分層住宅，並略為放寬最高地積比率及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/698A 號)

84. 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」)的附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)和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。下列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「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 張國傑先生 一 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司和博威公司有業務往來；
- 黃天祥先生 一 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 一 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

85. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃天祥先生和余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二十四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，以回應政府部門的進一步意見。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。

87. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委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，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/710 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 376 號餘段(部分)、第 380 號餘段(部分)及第 384 號餘段(部分)作臨時私人停車場(輕型貨車)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-KTN/710 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) 為批給作臨時私人停車場(輕型貨車)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 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反對意見，分別來自一名元朗區議員和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有提出強烈的意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 的規定，因為自先前的申請獲批以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履

行先前規劃許可的附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為減少可能會造成的環境影響，建議施加適當的規劃許可附帶條件。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。

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年七月十五日至二零二三年七月十四日止，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，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點所有現有樹木和園景植物；
- (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(即在二零二零年十月十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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能發揮效用的操作狀態；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (l) 如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。」

91. 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24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/712 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦慶圍第 109 約地段第 171 號 A 分段餘段(部分)、第 171 號 B 分段(部分)及第 173 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/712 號)

92. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/713 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1471 號 A 分段及第 1468 號闢設臨時動物寄養所(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/713 號)

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步

資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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/844 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1895 號(部分)及第 1913 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時建築材料倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/844 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) 擬闢設臨時建築材料倉庫，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來自一名個別人士的意見，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍，為期三年。批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的長遠規劃意向，因為地政總署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。漁農自然護理署署長因為申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但申請地點只有約 37% 的土地是位於「農業」地帶內，擬議臨時用途其實更能善用該小片土地。擬議用途與周邊地區並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。上一宗由同一申請人提出作相同申請用途的規劃申請編號 A/YL-PH/763，獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此可從寬考慮現時這宗申請。至於接獲的公眾意見，上述政府部門的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，至二零二三年七月十日止，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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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
- (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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點內劃為「農業」地帶的部分恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/845 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 179 號 D 分段、F 分段、
G 分段及 I 分段(部分)
關設臨時貨櫃車修理場及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/845 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及貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途雖然並不完全符合「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。就這宗申請批給為期三年的臨

時規劃許可，不會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，即區內人士沒有提出反對，而且除了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點有易受影響的用途，而擬議發展預計會造成環境滋擾。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長的關注，以及緩解可能造成的環境影響。

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，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午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，不得有車輛排隊至申請地點外或倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，提交粉錦公路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；
- (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(即在二零二一年四月十日或之前)，落實粉錦公路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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，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)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(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 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-MP/291 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔
和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段、
第 50 號 A 分段及第 50 號餘段作綜合屋宇及濕
地生境發展，並進行填土和挖土工程
(修訂已核准的發展計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/291A 號)

104. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)的附屬公司盈邦企業有限公司提交。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此項議題申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恆基公司、梁黃顧公司、莫特麥克唐納公司及科進公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學的僱員，該大學過往曾接受恆基公司主席家人的捐款； |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恆基公司的贊助； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恆基公司執行董事的捐款； |
| 余偉業先生 | — | 其公司過往與梁黃顧公司有業務往來；以及 |

梁家永先生 一 在米埔錦綉花園擁有一個物業。

105. 小組委員會備悉，李國祥醫生和余偉業先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士及袁家達先生所涉及的利益間接，梁家永先生的物業並非直接望向申請地點和張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的綜合屋宇及濕地生境發展，以及填土和挖土工程(修訂已核准的發展計劃)；
- (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 16 份公眾意見。當中，一份來自個別人士，表示支持這宗申請；其他的來自一名元朗區議會議員、新田鄉鄉事委員會、米埔村的村代表、加州豪園 A 期業主委員會、長春社、香港中華煤氣有限公司及個別人士表示反對。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向一致，並與四周的環境並非不協調。雖然有關屋宇的幢數比核准計劃(編號 A/YL-MP/229)減少 132 間，對需要增加房屋供應不利，而 1 號屋(總樓面面積為 22 885 平方米)、其附屬建築物(總樓面面積為 10 535 平方米)和 2 號屋(總樓面面積為 1 900 平方米)的覆蓋範圍廣闊和總樓面面積龐大，而且建築物的高度(1 號屋為三層高和 21 米／主水

平基準上 28.8 米)與常規有別，但相關的政府部門對這宗申請不表反對。關於 1 號屋的擬議建築物高度，雖然屋宇署和建築署對該屋宇的高度表示關注，但從城市設計／視覺和生態角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對擬議的建築物高度沒有負面意見。申請人已完成在申請地點北部修復約 4.7 公頃濕地，而濕地修復區的落實情況已符合漁護署的要求。環境保護署(下稱「環保署」)認為，隨着緩減環境影響措施的落實，擬議發展不大可能會受到負面環境影響或對環境造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及三宗已獲批准的住宅發展申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

107. 因應主席的要求，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士根據文件第 1.7 段的列表指出，擬議計劃的主要發展參數(包括地盤面積、地積比率、總樓面面積及上蓋面積)與對上一宗申請(編號 A/YL-MP/229)的核准計劃的發展參數相同。現時這宗申請的變動主要涉及減少屋宇數目和增加最高建築物高度。

先前申請的建築物高度

108. 由於在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，發展項目的最高建築物高度限為六層(包括停車場)，副主席詢問有關申請地點先前所涉申請的建築物高度。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應表示，申請地點涉及三宗由同一申請人提交作住宅發展的先前申請(編號 A/YL-MP/166、185 及 229)，而有關的申請已獲小組委員會批准。申請編號 A/YL-MP/166 涉及興建 172 間屋宇和 190 個複式單位，最高建築物高度為地面上 13.1 米(四層連泊車位)；申請編號 A/YL-MP/185 涉及興建 344 間屋宇，最高建築物高度為地面上 13.1 米(四層連泊車位)；以及申請編號 A/YL-MP/229 涉及興建 400 間屋宇，最高建築物高度為地面上 11.3 米(四層連泊車位)。

1 號屋及其附屬建築物和 2 號屋

109. 一些委員提出下列問題：

- (a) 倘申請人未能在提交建築圖則階段就屋宇的建築物高度提出合理理據，擬議發展便會超出建議的總樓面面積。在這情況下，是否需要向城規會重新提交申請；
- (b) 2 號屋加大體積，對濕地修復區有何影響；
- (c) 附屬建築物的用途；以及
- (d) 位於南翼的兩層高附屬建築物會否造成屏風效應。

110. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士作出回應，要點如下：

- (a) 屋宇署表示，如認為屋宇的樓底過高和中空的範圍過大而須根據《建築物條例》將過高的樓底及過大的中空範圍納入計算建築物高度／地積比率之內，結果會令建築物高度／地積比率超出現有計劃的建築物高度／地積比率，亦可能超出分區計劃大綱圖所訂的限制。在這情況下，申請人可選擇降低屋宇的擬議建築物高度或向城規會重新提交申請；
- (b) 比對上一次的核准計劃(編號 A/YL-MP/229)，2 號屋的總樓面面積由 950 平方米增至 1 900 平方米，而建築物高度則由 11.3 米增至 12 米。不過，在現時這宗申請中，位於濕地修復區南面的四幢三層高連泳池的屋宇會由 2 號屋、兩個長滿植物的山丘和一個會所取代(文件繪圖-7a)。申請人聲稱，減少建築物幢數和把泳池遷離濕地修復區的邊沿，可減低對濕地修復區造成視覺和噪音干擾。雖然會所和泳池已遷至濕地修復區的東面，但泳池與濕地修復區之間會有大約 10 米的距離，而且泳池會在冬季關閉，以減少對候鳥造成干擾。因此，預計 2 號屋和會所不會對濕地修復區造成負面影響；

- (c) 根據繪圖 - 4 a，位於北翼的附屬建築物是作康樂消閒用途，內有電機房及一個兩層高的溫室。西翼和東翼的建築物主要作住宅用途(例如員工宿舍和兒童遊樂室)。至於南翼的建築物，則會作康樂消閒用途，並設一個兩層高的警衛室；以及
- (d) 位於南翼的建築物樓高一至兩層，最高建築物高度為 9.2 米。由於位於南翼南面的地方是作休憩用地／花園用途，因此不會有屏風效應問題。

濕地修復區

111. 一些委員提出下列問題：

- (a) 是否有公眾通道可通往濕地修復區；以及
- (b) 濕地修復區的財務安排為何，以及減少屋宇幢數或進一步修訂發展計劃(如有)會否影響有關安排。

112. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士作出回應，要點如下：

- (a) 在擬議會所北面有一條通路可通往濕地修復區(文件繪圖 - 7 a)，惟該通路只供進行維修保養工作之用而非讓住客及公眾人士前往濕地修復區；以及
- (b) 申請人除獨力承擔濕地修復區的管理責任外，亦與漁護署、環保署和環境及自然保育基金(下稱「環保基金」)委員會達成協議，會根據新自然保育政策向環保基金注入一筆過的捐款，以確保可以長遠延續濕地修復區的維修保養及管理工作。其後申請人會按照新自然保育政策的規定，委託一名合資格的代理人負責管理濕地修復區，而該代理人亦可向環保基金申請資助，就濕地修復區展開長遠的維修保養及管理工作。基於以上所述，屋宇和住客數目減少不會影響濕地修復區的財務安排建議。

113. 地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生補充說，上一次核准計劃涉及的換地分兩次換地交易進行(即住宅部分和濕地修復區部分)，而地政總署目前正在處理這些交易。就濕地修復區進行換地是為確保可以長遠延續濕地修復區的維修保養及管理工作，而契約中已加入條款，要求契約持有人向環保基金注入一筆過的捐款。就這個住宅暨保育項目進行的兩項交易須在同一時間內處理和執行。修訂發展計劃不會影響有關的一筆過捐款，因為申請人和漁護署／環保署已就這筆過捐款達成協議。此外，如這宗申請獲小組委員會批准，現時的換地交易便會作出修訂(如有)，以反映計劃的最新情況。

商議部分

114. 一名委員表示，據悉一份公眾意見指擬議發展佔地廣闊但只容納很少的人口，與政府增加房屋土地供應的政策有牴觸，惟只要申請地點位於私人土地，申請人可自行決定是否及如何進行擬議的住宅發展。這宗申請的考慮重點在於，擬議發展(包括其規模)從不同技術角度而言是否可以接受。

115. 一名委員詢問，契約可如何確保有關的發展會按所建議的情況落實。地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生回應表示，申請地點是根據集體政府租契持有(批租作農業用途)。一般而言，如小組委員會批准這宗申請，當局會在換地手續完成後，在相關的批地文件中訂定一個合適的建築規約期，要求有關的發展須在該限期內完成。土地擁有人須按批地契約所訂條款，完成有關發展的建造工程，並在建築規約期內，向建築事務監督取得佔用許可證。其後，對如何處理已完成的發展(例如出售屋宇)不會有任何限制。

116. 小組委員會備悉，在小組委員會批准申請地點的首宗規劃申請(編號 A/YL-MP/166)的日期(即二零零八年九月十九日)前，申請地點大部分為空置土地，只有北面的部分被佔用和沒有植被。「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是鼓勵把環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。主席補充說，申請人在申請首次獲批規劃許可時已展開修復工程，而濕地修復區早在二零一零

年已經完工。另錦田亦有一宗涉及修復濕地的同類住宅發展(即 Park YoHo)獲小組委員會批准。

117. 數名委員對現時這宗申請擬削減 132 間屋宇以建造兩間大型屋宇(即 1 號屋和 2 號屋)的做法表示關注，認為減少屋宇數目未能善用土地資源，並會為同類申請立下不良先例。一名委員進一步補充說，與先前核准申請的設計布局比較，擬議的設計布局不太理想。由於沒有足夠規劃優點以支持興建這兩間大型屋宇，該委員對這宗申請有保留。

118. 委員備悉，這宗申請旨在修訂在先前申請中已獲小組委員會批准的總綱發展藍圖。副主席認為，沒有強力理據可以拒絕這宗申請，因為擬議修訂從不同技術角度而言並非不可接受。一些委員認同他的意見，並表示濕地修復區已按「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向完成修復工作，而申請人削減屋宇數目可能有自身的商業考慮。基於上述考慮因素，大部分委員認為可批准這宗申請。此外，委員備悉，會施加規劃許可附帶條件，以確保經修復的濕地長遠而言得以維持。

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年七月十日止；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) 提交及落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及以下的附帶條件(b)至(n)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排水影響評估，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，落實經修訂的排水影響評估所提出的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 落實生態評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 落實維修保養及管理計劃(包括計劃的實施詳情、預計每年的經常開支連用於維修保養經修復的濕地範圍的開支細目)，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 提交及落實財務安排建議，確保可以長遠延續經修復濕地範圍的維修保養及管理的工作，而有關情況必須符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，倘獲地政總署署長考慮和批准就擬議發展進行換地及／或契約修訂，在申請人履行(g)項條件方面達至環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求之前，有關的換地及／或契約修訂不會執行；
- (i) 為擬議發展設計和闢設車輛通道和泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 設計和闢設接駁發展項目與公共道路的連接路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 提供緊急車輛通道、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；
- (l) 提交經修訂的排污影響評估報告，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，落實經修訂的排污影響評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (n) 如申請人所建議，落實污水處理安排，包括在申請地點闢設臨時污水處理廠、重用經處理的污水和建造灌溉系統，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

120. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

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

121. 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。

122. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目30

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/279 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的南生圍
第104約地段第3719號G分段第9小分段餘段
(部分)及第3719號G分段第10小分段(部分)
作臨時食肆(餐廳)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-NSW/279號)

簡介和提問部分

125. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食肆(餐廳)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。該意見來自一名個別人士，對這

宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途雖然並不完全符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但可為該區提供膳食服務。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，即申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，而且自先前申請獲批規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關部門就技術方面提出的關注，可藉訂定適當的規劃許可附帶條件來處理。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年七月二十三日至二零二三年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有園景植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年一月二十三日或之前)，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，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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)、(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；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(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；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。」

128. 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]

A/YL-NSW/280 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅（丁類）」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 A 分段餘段進行填土工程，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-NSW/280 號)

129. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

130. 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]

A/YL-NTM/402 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 96 約地段第 445 號 B 分段及第 451 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車修理場及貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/402 號)

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七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。

132. 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]

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/403 號)

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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。

134. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/404 在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 105 約地段第 762 號(部分)、第 763 號(部分)、第 765 號(部分)、第 790 號(部分)、791 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療康復中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/404 號)

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療康復中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，其中一份表示反對的意見由新田鄉鄉事委員會提交，另一份則由一名個別人士提交，就這宗申請提出關注。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並非完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但由於相關設施設於申請地點的現有構築物內，故無須清除現有天然植物，亦不會影響現有景觀或對周邊地區造成負面影響。保安局禁毒專員原則上對這宗申請給予政策上的支持。申請用途與周邊環境並非不協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為處理相關政府部門提出的技術關注／要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。由於小組委員會曾批准涉及該「綠化地帶」的同類申請，因此批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)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(即在二零二一年四月十日或之前)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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年四月十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在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。」

138. 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-ST/573 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新田米埔隴青山公路—新田段第 105 約地段第 16 號 B 分段第 2 小分段、第 16 號 B 分段第 3 小分段、第 19 號 C 分段、第 19 號餘段、第 21 號 A 分段(部分)、第 21 號餘段(部分)、第 23 號 A 分段、第 24 號餘段(部分)、第 25 號 A 分段、第 26 號餘段(部分)、第 42 號餘段(部分)及第 44 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時冷藏庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/573 號)

139. 秘書報告，這宗申請由良鴻發展有限公司(下稱「良鴻公司」)提交。張國傑先生就此議項申報利益，因為其公司目前與良鴻公司有業務往來。

140. 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

141. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時冷藏庫，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 19 份意見，分別來自新田鄉鄉事委員會、三名元朗區議員和 15 名個別人士(包括六名當區居

民)，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但鑑於申請地點沒有即將落實的發展建議，為這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊環境並非不相協調。為緩解對周邊地區可能造成的任何環境影響，建議加入適當的規劃許可附帶條件。由於申請地點已鋪築路面，而且與米埔隴鷺鳥林相隔一段距離，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。其他相關的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。

142. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士在回應一名委員的查詢時表示，擬議用途的機電房會完全密封，而冷藏庫的窗／門不會面向任何易受影響的設施。

商議部分

143. 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，有效期三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進入申請地點或在申請地點停泊或運作；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，闢設和維修保養任由附近居民通過的行人和車輛通道(包括緊急車輛通道)；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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(即在二零二一年一月十日或之前)落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點內的全部現有樹木；
- (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(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

144. 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、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、何婉貞女士、李佳足女士、麥榮業先生和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

屯門及元朗西區

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/229 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1801 號餘段(部分)、第 1803 號(部分)、第 1804 號(部分)、第 1805 號、第 1806 號 A 分段(部分)、第 1806 號 B 分段(部分)、第 1829 號(部分)、第 1830 號(部分)、第 1831 號(部分)、第 1832 號(部分)、第 1833 號(部分)及第 1836 號(部分)
作臨時物流中心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/229 號)

簡介和提問部分

145. 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) 為批給作臨時物流中心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一名個別人士的公眾意見，對這宗申請表達意見。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 12 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 和編號 13F 的規定。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而且在過往三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾問題及相關政府部門提出的其他技術要求。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 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，為期三年，由二零二零年八月二十五日至二零二三年八月二十四日止，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) 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切割、拆件、清潔、修理、壓縮、車輛修理及工場活動；
- (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現有園景植物；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須使裝設在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十一月二十五日或之前)，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；
- (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(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

148. 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(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/107 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏村第 375 約地段第 637 號餘段
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-SKW/107 號)

簡介和提問部分

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士簡介這宗申請，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，其中兩份意見由掃管笏村村代表提交，表示支持這宗申請，而其餘的意見則分別由一名區議員、星堤業主委員會一名代表和一名個別人士提交，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，但有關用途可配合該區在這方面的需求，而地政總署亦表示申請地點內沒有小型屋宇申請。因此，以臨時性質批准這宗為期三年的申請，不會妨礙落實該區的長期規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解對交通、排水及消防安全可能產生的影響。鑑於小組委員會曾批准涉及有關「鄉村式發展」地帶內的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一

致。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；以及
- (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(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/541 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第 131 約地段第 1197 號(部分)地下關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/541B 號)

153. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

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

155. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署、地政總署和公眾的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交經修訂的交通影響評估，並對政府部門意見作出回應。

156. 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，而小組委員會已給申請人合共六個月時間準備和提交進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目39

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/550 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門河田街2號屯門市地段第140號作酒店暨商店及服務行業／食肆和其他用途(包括藝術工作室、辦公室、資訊科技及電訊業及／或康體文娛場所)(改裝整幢現有工業大廈)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/550A號)

簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作酒店暨商店及服務行業／食肆和其他用途(包括藝術工作室、辦公室、資訊科技及電訊業及／或康體文娛場所)(改裝整幢現有工業大廈)；
- (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六份來自個別人士表示反對這宗申請的意見。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。發展局局長對這宗申請表示支持，惟申請人須遵從現時活化計劃下的相關規定。至於申請人提出把拆除了的樓層的總樓面面積藉在大樓原有頂層加建兩層的方法補回，地政總署表示，申請人提出補回可計總樓面面積的建議並不屬於二零一八年《施政報告》中推動工廈重建的範圍。然而，有關事宜將於申請人申請特別豁免書的階段處理。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於毗連加油站所帶來的風險，申請人已建議裝設新的防輻射牆以管理與加油站有關的風險。小組委員會曾批准一宗在申請地點的先前申請和其他類似申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

158. 據悉該區用作工業用途，對遊客而言未必是理想的環境，一名委員詢問申請地點周邊有何發展，以及申請地點是否適宜用作酒店用途。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士表示，參照文件的圖 A-3，申請地點北面有學校和住宅發展，西面有工廈，南面則有巴士廠、物流中心和數據中心。該區的工業用途已被逐步淘汰，陸續有一些新的商業發展項目落成，其中包括位於申請地點南面較遠處的兩間酒店。

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應主席的提問時表示，市民可從申請地點徒步前往西鐵線屯門站。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年七月十日止；除非在該日期前，

所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議的發展設計並提供停車設施、上落客貨設施及車輛通道，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) 針對與毗連加油站有關的火警及爆炸危險，提交並落實緩解措施，而有關措施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實排污改善措施建議，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。」

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 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1105 在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗流浮山第 128 約地段第 221 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1105 號)

162. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以澄清便利店在申請地點所處的範圍。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

163. 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。小組委員會回

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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/609 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 136 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件第 A/YL-PS/609 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期五年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途雖然並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足區內需求，而且地政總署表示申請地點並無已獲批准或正

在處理的小型屋宇申請。因此，小組委員會就這宗申請批出為期五年的臨時規劃許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。申請地點位於「濕地緩衝區」。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點已鋪築地面和受到干擾，預計擬議用途不會對生態造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門提出的技術關注。由於小組委員會批准該「鄉村式發展」地帶內同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得在申請地點進行工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，提交申請地點的車輛進出口通道

建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二一年四月十日或之前)，闢設車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，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(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，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)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
- (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)、(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。」

167. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/384 在劃為「綠化地帶」的屯門藍地短期租約第 563 號涵蓋的地方闢設臨時建築機械工場，並作存放零件用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/384B 號)

168. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年六月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。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。

169. 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，而小組委員會已給其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43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/606 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 406 號餘段(部分)、第 407 號(部分)及第 408 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件第 A/YL-PS/606 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) 關設臨時公眾停車場(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兩份公眾意見。一名元朗區議員反對這宗申請，另有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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，而且申請的用途有助滿足區內的泊車需求。因此，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。擬議發展與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為減少可能造成的

環境滋擾和處理相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。小組委員會批准申請地點的先前申請和相關「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、拆卸、汽車美容、洗車或工場活動；

- (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，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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；
- (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現有的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(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。」

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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/607 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 25 號(部分)、第 26 號餘段、第 27 號餘段、第 28 號餘段(部分)、第 29 號餘段(部分)及第 30 號餘段經營臨時商店作食品零售及批發業務(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件
第 A/YL-PS/607 號)

簡介和提問部分

174. 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) 擬經營臨時商店作食品零售及批發業務，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但當局仍未有計劃／已知的意向要在申請地點落實劃定的用途。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊土地的用途並非完全不相協調。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，因為附近有易受影響的用途，預計擬議用途會造成環境滋擾。為處理可能產生的環境滋擾和其他技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。小組委員會批准先前一宗在申請地點作同類用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午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 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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，落實已獲接納的美化環境和保護樹木建議，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)、(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，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 III 所載的指引性質的條款。

[簡兆麟先生此時離席。]

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-PS/608 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 123 號(部分)、第 126 號餘段(部分)、第 130 號(部分)、第 131 號(部分)、第 132 號餘段(部分)及第 135 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會文件第 A/YL-PS/608 號)

簡介和提問部分

178. 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) 擬關設臨時公眾停車場(私家車)，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兩份公眾意見。一名元朗區議員反對這宗申請，而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。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展計劃，而且申請用途有助滿足附近居民的需求。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「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊土地用途並非完全不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為減低可能會對環境造成的滋擾和處

理技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。小組委員會批准申請地點的一宗先前申請和該「住宅(乙類)」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。

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，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 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，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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車輛維修、拆件、汽車美容、洗車或其他工場用途；
- (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邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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) 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裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；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(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。」

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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1000 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1162 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料及家居物料連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1000A 號)

182. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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，申請人已提交對政府部門意見的回應、經修訂的排水建議和消防裝置建議。

183. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1011 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗唐人新村第 121 約地段第 2008 號
B 分段餘段、第 2008 號 C 分段第 1 小分段、
第 2008 號 E 分段餘段及第 2008 號 F 分段
第 1 小分段餘段闢設臨時物流中心及貨倉，
以存放可循環再造物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件
第 A/YL-TYST/1011 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時物流中心及貨倉，以存放可循環再造物，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。該意見來自一名元朗區議員，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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展雖然並非完全符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但可為區內的工業用途提供物流支援。申請地點主要位於「其他指定用途」註明「貯物用途」地帶內，部分地方則坐落在經修訂的元朗南建議發展大綱圖上顯示為「道路」的地方。儘管如此，規劃署總工程師／跨界基

建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展與周邊土地用途大致上並非不相協調，而且符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，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，因為附近有易受影響的用途，而且預料擬議發展會對環境造成滋擾。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以減少擬議發展可能會對環境造成的滋擾和處理其他技術要求。就現時這宗申請批給臨時規劃許可，與小組委員會批准該「工業(丁類)」地帶先前一宗同類申請的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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，不得在申請地點進行工場活動，以及存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)和其他類別的電子廢料；
- (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(即在二零二一年一月十日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年四月十日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養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(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，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；
- (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(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
- (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)、(h)、(j)或(k)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 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1024 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心，並露天存放建築材料／可循環再造物料、建築機器、舊電器／電子產品和零件，以及闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件
第 A/YL-TYST/1024 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時物流中心，並露天存放建築材料／可循環再造物料、建築機器、舊電器／電子產品和零件，以及闢設附屬工場，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一份公眾意見。該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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。擬議用途大致上與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。雖然申請地點主要位於經修訂的元朗南建議發展大綱圖上的「住宅發展第二區(包括商業用途)」和顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署拓展處處長不反對這宗申請。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展與周邊土地用途大致上並非不相協調，而且符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，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，因為附近有易受影響的用途，預料擬議發展會對環境造成滋擾。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以減少擬議發展可能會對環境造成的滋擾和處理其他技術要求。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。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

190. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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涉及舊電器／舊電子產品

和零件的拆件／其他工場活動，以及存放／處理陰極射線管和任何其他類別的電子廢料；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有行人徑須免費開放予公眾使用；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二零年八月二十一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項，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。」

191. 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]

A/YL-TYST/1025 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小分段(部分)
關設臨時貨倉，以存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1025 號)

192. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間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。

193. 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 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1026 擬在劃為「綠化地帶」的元朗唐人新村
第 121 約地段第 772 號(部分)、
第 810 號餘段(部分)及第 811 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委員會文件
第 A/YL-TYST/1026 號)

194. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間把申請地點恢復原狀，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

195. 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 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1027 在劃為「工業(丁類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1117 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放可循環再造物料連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1027 號)

196. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備消防裝置建議。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

197. 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 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1028 在劃為「未決定用途」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約
地段第 319 號臨時露天存放雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1028 號)

198. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年七月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間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。

199. 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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1029 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1023 號 B 分段餘段、第 1033 號 C 分段及第 1034 號 A 分段餘段(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/1029 號)

簡介和提問部分

200. 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展雖然並非完全符合「住宅(乙類)1」的規劃意向，但可有助滿足區內的需求。申請地點坐落在元朗南經修訂的建議發展大綱圖上顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展並非與周邊環境不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應其他技術方面的

要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

201. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

202. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二三年七月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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；
- (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現有的樹木和園景植物；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年一月十日或之前)，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(即在二零二一年四月十日或之前)，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的任何時間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；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(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、何婉貞女士、李佳足女士、麥榮業先生及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目54

其他事項

204. 餘無別事，會議於下午六時二十五分結束。