

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二零年十一月二十日下午二時三十分舉行的 第660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

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署助理署長(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

袁家達先生

余偉業先生

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. 主席表示此會議將以視像會議形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年十一月六日
第 659 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十一月六日第 659 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。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/46 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田馬料水大埔道赤泥坪村 110 號第 42 約地段第 499 號 A 分段餘段(部分)、第 500 號 A 分段餘段(部分)、第 503 號、第 504 號(部分)、第 505 號(部分)、第 506 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/46 號)

4. 秘書報告，一頁用以更正編輯錯誤的替換頁(文件第 1 頁)已於會議席上提交委員省覽。

5. 秘書報告，這宗申請是為了發展靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

6. 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。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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及運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 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。

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/18

申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》，把位於大埔汀角第 17 約地段第 321 號餘段、第 322 號餘段、第 383 號、第 384 號餘段、第 385 號餘段、第 388 號、第 390 號、第 393 號、第 394 號、第 395 號、第 396 號餘段、第 420 號、第 422 號、第 426 號、第 427 號、第 428 號、第 429 號及第 430 號，以及第 29 約地段第 321 號、第 322 號、第 323 號 A 分段、第 323 號 B 分段、第 323 號 C 分段、第 324 號、第 1019 號餘段、第 1020 號餘段、第 1022 號、第 1023 號 A 分段、第 1023 號 B 分段、第 1023 號 C 分段、第 1023 號 D 分段、第 1023 號 E 分段、第 1023 號 F 分段、第 1023 號 G 分段、第 1023 號餘段、第 1024 號 A 分段、第 1024 號 B 分段、第 1024 號 C 分段、第 1024 號 D 分段、第 1024 號 E 分段、第 1024 號餘段、第 1025 號 A 分段、第 1025 號 B 分段、第 1025 號餘段、第 1026 號、第 1027 號、第 1028 號 A 分段、第 1028 號 B 分段、第 1028 號 C 分段、第 1028 號 D 分段、第 1028 號餘段、第 1029 號、第 1038 號、第 1040 號、第 1041 號、第 1042 號、第 1043 號、第 1044 號、第 1045 號、第 1046 號、第 1048 號 A 分段、第 1048 號 B 分段、第 1049 號、第 1050 號、第 1052 號、第 1053 號、第 1057 號、第 1058 號、第 1059 號、第 1060 號、第 1061 號、第 1063 號、第 1095 號、第 1097 號、第 1098 號及第 1099 號的申請地點由「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 Y/NE-TK/18A 號)

9. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十一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。自上一次延期後，申請人仍未提交進一步資料，包括有關的技術評估。

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。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/15 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》，把位於上水地段第 2 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/15B 號)

11. 小組委員會備悉，一頁用以更正編輯錯誤的替換頁(文件第 7 頁)已在會議前分發給委員。

12. 秘書報告，申請地點位於粉嶺，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；
- 李國祥醫生 — 為申請地點南面的香港哥爾夫球會的會員；以及
- 伍穎梅女士 — 是申請人的私交朋友。

13. 小組委員會備悉，伍穎梅女士已暫時離席。由於李國祥醫生所涉利益間接，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。

簡介和提問部分

14. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 劉寶儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 馮武揚先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
- 奧雅納工程顧問
- 楊詠珊女士 — } 申請人的代表
- 吳馥而女士 — }

15. 主席歡迎各人到席，並表示申請人於二零二零年十一月十九日(即會議舉行前一天)提交信件，要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應社會福利署的意見。該信件已於會議前發給委員，亦已提交會議席上。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。主席表示，小組委員會會先考慮申請人的延期要求，如小組委員會決定不答允延期要求，小組委員會則會在這次會議上考慮這宗申請。他繼而請申請人闡述延期要求。

16. 申請人的代表楊詠珊女士表示申請人要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應社會福利署的意見，並因應香港人口急速老化的情況，改善擬建的安老院舍

(100 個宿位)暨日間護理單位(30 個名額)的詳細設計及布局。為此，申請人需要修訂技術報告，例如視覺影響評估及空氣流通評估。因此，申請人需要更多時間才能把改善建議提交小組委員會考慮。

17. 主席問及社會福利署所要求提供的社會福利設施。粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應時表示，根據文件第 9.1.6(a)段，由於社會對社會福利設施有殷切需求，社會福利署要求申請人探討在擬議發展項目中加入(i)安老院舍(100 個宿位)暨日間護理單位(30 個名額)；以及(ii)展能中心(50 個名額)暨嚴重弱智人士宿舍(50 個宿位)是否可行。

18. 主席詢問申請人有否同意按照社會福利署的要求，提供社會福利設施。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，申請人同意在擬議發展項目中提供安老院舍暨日間護理單位，但沒有同意提供展能中心暨嚴重弱智人士宿舍。如小組委員會答允延期要求，申請人會與社會福利署進一步商討可否在擬議發展項目內提供展能中心暨嚴重弱智人士宿舍。楊女士確認提出延期要求的原因是要讓申請人有更多時間(i)改善擬建的安老院舍及日間護理單位的詳細設計及布局；以及(ii)與社會福利署商討會否提供展能中心及嚴重弱智人士宿舍。

19. 主席就這宗改劃申請提出問題。粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應時表示，現時這宗申請提出把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，當中涉及把最高地積比率由 0.8 倍提高至 3 倍，並把建築物高度由一層開敞式停車間上加三層提高至 17 至 23 層(不包括地庫)，以便進行綜合住宅發展。申請人亦提出在分區計劃大綱圖的相關《註釋》中列明，在計算地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社會設施，則可免計算在內。如這宗改劃申請得到小組委員會同意，申請人需要在接下來的第 16 條規劃申請中，提交擬議發展的總綱發展藍圖和最新的技術評估，以供小組委員會考慮。

20. 鑑於申請人的代表再無提出進一步論點，而委員亦無提出進一步問題，主席告知申請人的代表小組委員會會在他們離席後商議他們的延期要求，並會在商議部分結束後告知他們小組委員會的決定。他繼而請規劃署及申請人的代表暫時離席。

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生及申請人的代表此時暫時離席。]

處理延期要求的商議部分

21. 部分委員留意到申請人聲稱需要更多時間改善社會福利設施的詳細設計及布局，以及與社會福利署進行商討，於是詢問小組委員會在現階段考慮這宗第 12A 條改劃申請時，有關建議的詳細設計(包括社會福利設施的設計及布局)是否至關重要。主席回應時解釋，現時這宗申請提出把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為發展密度更高的「綜合發展區(1)」地帶，以及提出修訂分區計劃大綱圖的相關《註釋》。申請人就現時這宗改劃申請所提交的概念計劃純粹供參考而已。如小組委員會批准這宗改劃申請，小組委員會會在接下來的第 16 條規劃申請階段審議擬議發展的詳細設計及布局。

22. 一名委員留意到申請地點的契約實際上並無施加限制，於是詢問應否在分區計劃大綱圖的《註釋》中規定必須提供社會福利設施，以確保申請人會在擬議發展中提供這些設施。秘書解釋，申請人已提出在分區計劃大綱圖的《註釋》中列明，在計算地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社會設施，則可免計算在內。他們建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂未有列明必須提供的設施種類。由於在擬議的「綜合發展區(1)」地帶進行任何發展，均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交總綱發展藍圖並取得規劃許可，所以申請人可在該階段才敲定政府、機構或社區設施(包括社會福利署要求提供的設施)的確實安排及詳細設計。在提交建築圖則的階段，已獲批准的總綱發展藍圖會作為發展管制文件，有關當局會據此審議擬議發展的落實情況。該名委員進一步詢問現時考慮這宗改劃申請時，社會福利署要求提供更多社會福利設施是否屬相關的考慮事項。主席回應時表示，社會福利署的要求屬相關的考慮事項，但現階段無須敲定有關設施的確實安排及詳細設計。如小組委員會批准這改劃建議，接下來可透過第 16 條規劃申請中的總綱發展藍圖處理有關事項。

23. 一名委員詢問如小組委員會同意現時這宗申請，申請人可否在第 16 條規劃申請階段提出增加擬議的地積比率。主席回應時表示，一般而言，分區計劃大綱圖的相關《註釋》會加入一項略為放寬限制的標準條款，讓發展建議富有彈性。小組委員會會按個別情況，考慮略為放寬發展限制的申請。

24. 副主席指出這次的延期要求提交得十分倉促，並認為申請人的延期理由(即需要更多時間回應社會福利署的意見，以及準備更詳細的社會福利設施設計)並不充分。

25. 委員普遍認為申請人提出第三次延期要求的理據並不充分，增設社會福利設施和擬議發展(包括擬議的社會福利設施)的詳細設計事宜，可在接下來的第 16 條規劃申請階段才處理，而且如小組委員會同意現時這宗改劃申請，申請人其後會有足夠時間與社會福利署進行商討。

26. 經商議後，小組委員會決定不答允延期要求，並繼續在會議上考慮這宗申請。

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生及申請人的代表此時獲邀回到席上。]

27. 主席告知申請人的代表小組委員會的決定，以及不答允延期要求的原因，並表示本次會議會繼續考慮這宗申請。

28. 申請人的代表楊詠珊女士得知小組委員會的決定後表示，按照申請人的指示，他們希望在會議上撤回申請。

29. 主席詢問申請人撤回申請的原因。楊詠珊女士回應時表示，申請人希望有更多時間完善其建議。因此，他們希望撤回申請，以便提出一個更成熟的建議供小組委員會考慮。

30. 主席表示，處理這宗申請已花了大量公共資源，故此不鼓勵申請人在如此後期的階段，在缺乏合理理由的情況下於會議上撤回申請。申請人的代表作為一家知名且富經驗的顧問公司，應有向申請人解釋在現時考慮這宗第 12A 條申請的階段，他所關注的社會福利設施的詳細設計並非關鍵。

31. 小組委員會備悉，申請人在會議上撤回這宗申請。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/24 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲
大新海傍路 81 號地下(長洲地段第 412 號餘段(部分)、
第 857 號及其增批部分(部分)、第 411 號餘段(部分)、
第 411 號 C 分段(部分)和毗連政府土地)
經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/24 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的食肆(餐廳)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一名坪洲／長洲／南丫分區委員會委員提交的一

份反對意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然地政總署表示有關處所所在的建築物並非新界豁免管制屋宇，但形式上是典型村屋。擬議用途符合容許在村屋地面一層作相關商業用途以應村民需要的規劃意向。擬議用途與周邊地區的發展亦並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議用途亦須受發牌當局監管。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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二零二四年十一月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展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。這項規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

35. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/323 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約地段第 1798 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/SK-HC/323 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(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分別來自西貢蠔涌鄉村委員會和兩名個別人士的反對意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然運輸署署長考慮到申請地點有部分地方位於顯示為「道路」的地方而對這宗申請有保留，但運輸署署長和路政署總工程師／新界東均表示沒有記錄顯示申請地點有任何已規劃的道路。因此，這宗申請不會妨礙落實任何已規劃的道路。雖然城規會近年在審批小型屋宇發展的申請時取態更為審慎，認為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，但申請地點約 46% 的地方以及擬建的小型屋宇有 32% 的覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內。由於申請地點接近村落，因此或可從寬考慮這宗申請。擬議發展與周邊環境並非不相協調，而且這宗申請大致符合「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」。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

37. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 西貢公路改善工程第一階段涵蓋的蠔涌北路的狀況為何，以及相關政府部門對這宗申請有何意見；
- (b) 蠔涌北路在分區計劃大綱圖上已規劃的走線和實際走線為何；以及
- (c) 申請地點南面的空地的土地擁有權誰屬，以及批准目前這宗申請會否為申請地點附近的同類申請立下先例。

38. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 參照文件的圖 A-3 和 A-4b，蠔涌北路的道路工程接近完成，道路兩旁設有一些防撞欄。此外，運輸署署長和路政署總工程師／新界東表示，申請地點並沒有任何已規劃的道路工程。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (b) 分區計劃大綱圖或會為某擬議道路預留較大的範圍，但道路的實際走線會在考慮各項因素(包括盡量減低對周邊地區造成的影響)後作調整；以及
- (c) 申請地點南面的空地為私人土地。由於道路工程項目已完成，並無進一步的道路擴闊工程計劃，若空地的土地擁有人擬進行小型屋宇發展，批准目前這宗申請或會為同類申請立下先例。

商議部分

39. 委員備悉，有關道路的界線在分區計劃大綱圖上以黑色線顯示，而蠔涌北路工程範圍的邊界在文件的圖 A-2a 上以紫

色虛線顯示。此外，在有機會時，當局會修訂分區計劃大綱圖，以反映道路建成後的情況。

40. 環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)曾世榮先生在回應一名委員的提問時表示，新道路造成的噪音影響可透過採取適當的緩解措施解決。因此，環保署不反對這宗申請。

41. 一名委員認為，申請地點附近有關小型屋宇發展的同類申請將因新建成的蠔涌北路的地理限制而有所局限。

42. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零二四年十一月二十日止。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：

「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。」

43. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/164 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山長沙下村的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/164 號)

44. 秘書報告，申請人在會議議程發出後撤回這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和關慧玲女士出席會議，回答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、馮天賢先生、胡耀聰先生和陳卓玲女士此時獲邀到席。]

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/990 為批給在劃為「工業」地帶的沙田大圍
成運路 25 至 27 號成全工業大廈 10 樓 5 號及 7 號室
作臨時辦公室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/ST/990 號)

簡介和提問部分

45. 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) 為批給作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 及 34C 所載的相關考慮因素，對所在地區在各方面均不會造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，由二零二零年十二月二十三日至二零二三年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

「必須時刻把裝設在申請處所的現有消防裝置維持在有效的操作狀態。」

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HT/16 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第 76 約地段第 1091 號餘段、第 1134 號 A 分段及第 1134 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場、燒烤地點、遊樂設施、手工藝製作及小食亭)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HT/16 號)

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應漁農自然護理署和運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/738 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的龍躍頭簡頭村第 76 約地段第 1810 號 C 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-LYT/738 號)

簡介和提問部分

51. 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多份公眾意見。當中，八份來自一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席和第二副主席、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請；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。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。由於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。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意

向。雖然擬建的小型屋宇與周邊環境並非完全不協調，但這宗申請不符合臨時準則，因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。申請地點先前作相同用途的申請被拒絕，而申請地點附近亦有同類申請被拒絕。自拒絕先前的申請後，規劃情況並無重大改變。現時這宗申請的情況，與被拒絕的同類申請的情況相似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

52. 主席詢問現時這宗申請與申請地點對上一宗被小組委員會於二零二零年六月十二日拒絕的申請(A/NE-LYT/726)的分別。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，與對上一宗申請相比，擬建的小型屋宇的主要發展參數和布局均維持不變。

商議部分

53. 小組委員會備悉，規劃署已聯絡申請人，向其解釋先前的申請被拒絕，主要是因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，不符合臨時準則，而且簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。再次提交相同的建議難以獲小組委員會批准。然而，申請人仍決定提交現時這宗申請。

54. 一名委員關注到，申請人再次提交先前被拒絕的計劃，小組委員會要再次處理該計劃着實是浪費公共資源，應禁止申請人這樣做。主席指出，《城市規劃條例》現時並無條文限制重新提交曾被拒絕的計劃，惟秘書處可探討可採取甚麼行政措施，以盡量減少處理此等申請所耗費的公共資源。

55. 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) 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」，因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。」

[伍穎梅女士此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/155 在劃為「農業」地帶的萬屋邊第 37 約地段第 49 號(部分)、第 50 號(部分)及第 52 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放鋼板樁，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/155 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放鋼板樁，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見。當中，六份來自一名北區區議員、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及兩名個別人士，表示反對這

宗申請；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。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途並不完全符合「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。此外，申請用途與周邊環境不相協調。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這些申請均獲批准，累積影響所及，將會導致周邊地區的景觀質素進一步下降。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明臨時發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 3 類地區，除非所涉地點先前曾有申請獲批給規劃許可，否則在該類地區的申請通常不會獲從優考慮。申請地點先前有多宗申請被拒絕，附近地方亦有多宗同類申請被拒絕。目前這宗申請的情況與被拒絕的先前申請及被拒絕的同類申請相似。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並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；

- (b) 申請的用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士也反對這宗申請；以及
- (c) 申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的交通及景觀造成負面影響。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/591 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第 9 約地段第 784 號(部分)興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/591 號)

59. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十一月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間與地政總署聯絡，以及準備進一步資料以支持其申請。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14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/592 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第 9 約地段第 777 號闢設臨時直升機升降坪(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/592 號)

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間諮詢相關的政府部門，並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。

62. 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-TK/678 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角路第 17 約地段第 605 號(部分)、第 606 號(部分)、第 607 號、第 608 號(部分)、第 610 號(部分)、第 611 號、第 612 號、第 613 號(部分)、第 614 號(部分)、第 622 號(部分)、第 623 號、第 624 號 A 分段(部分)、第 625 號 A 分段(部分)、第 626 號、第 627 號 A 分段及 B 分段、第 628 號 A 分段、第 628 號餘段、第 629 號、第 630 號、第 631 號 A 分段、第 631 號餘段、第 632 號 A 分段、第 632 號 B 分段餘段、第 633 號、第 634 號、第 635 號、第 636 號、第 637 號、第 638 號、第 639 號、第 640 號、第 641 號、第 642 號、第 643 號、第 644 號 A 分段、第 644 號 B 分段(部分)、第 645 號(部分)、第 646 號(部分)、第 656 號(部分)、第 657 號、第 658 號(部分)、第 662 號、第 663 號、第 664 號、第 665 號、第 666 號、第 667 號餘段、第 668 號餘段、第 669 號、第 690 號餘段、第 1274 號餘段、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號餘段、第 1278 號、第 1343 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1346 號 A 分段餘段、第 1346 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 1347 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施和食肆(為期五年), 以及進行部分填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/678B 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施和食肆，為期五年，以及進行部分填土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到多份公眾意見。當中，42 份來自香港觀鳥會、創建香港、長春社、汀角村民、汀角村委會和一名個別人士，表示反對這宗申請；另有一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請。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強烈意見。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。擬議用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於相關政府部門就技術方面提出的關注，可藉施加適當的規劃許可附帶條件處理。該「農業」地帶內申請地點附近有同類申請，而所有這些申請均獲小組委員會批准。批准該等同類申請考慮到的因素大致適用於現時這宗申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

64. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人在臨時用途終止後，會否把申請地點恢復原狀；
- (b) 臨時規劃許可的有效期；以及
- (c) 開展擬議用途所需的時間。

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在申請書內述明，在規劃許可有效期屆滿後，會把申請地點恢復原狀，為有關土地作農業用途作好準備。建議在規劃許可加入附帶條件，訂明在規劃許可的有效期屆滿後，申請人須把申請地點恢復為美化市容地帶(即文件第 12.2 段規劃許可附帶條件(n)項)；
- (b) 凡用途不屬於某土地用途地帶的第一欄或第二欄用途，鄉郊地區的分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明，臨時用途的規劃許可有效期最長為三年。至於現時這宗申請，擬議的臨時康體文娛場所(休閒農場)屬第二欄用途，申請人可申請作永久發展或臨時用途。現時申請人申請為期五年的臨時規劃許可；以及
- (c) 申請人沒有在申請書內提供有關開展擬議用途所需時間的資料。然而，若申請獲得批准，建議要求申請人履行一些有時限的規劃許可附帶條件。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點的部分地方只可填土不超過 0.2 米深；
- (b) 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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前), 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;
- (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(即在二零二一年八月二十日或之前), 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;
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前), 提交滅火水源及消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (g) 就上文(f)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零二一年八月二十日或或之前), 設置滅火水源及消防裝置, 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六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前), 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(即在二零二一年八月二十日或之前), 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(即在二零二一年五月二十日或之前), 提交行人過路處建議, 而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求;
- (k) 就上文(j)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年八月二十日或之前), 落實行人過路處建議, 而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求;

- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。」

67. 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16及17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/690 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔磡頭角
第 23 約地段第 298 號 B 分段第 3 小分段
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/690 號)

A/NE-TK/691 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔磡頭角
第 23 約地段第 298 號 B 分段第 27 小分段
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/691 號)

68. 小組委員會同意，由於這兩宗申請由同一申請人提交，性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 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表示反對申請編號 A/NE-TK/690 的公眾意見(一份來自磡頭角村兩名村代表，另一份來自一名個別人士)，以及一份表示反對申請編號 A/NE-TK/691 的公眾意見(來自磡頭角村一名村代表)。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，規劃署不支持這兩宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但批給這兩宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，而且地政總署不反對這兩宗申請。不過，運輸署署長並不支持這兩宗申請，因為申請人未能證明車輛在進出申請地點時有足夠空間迴轉，而申請地點是否有足夠空間容納所建議的泊車位數目，亦令人存疑。雖然有同類申請獲得批准，但現時這兩宗申請的規劃情況與獲批准的申請有所不同，擬議用途會對交通造成負面影響。其他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。

70. 主席問及運輸署署長的反對意見。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應時表示，運輸署署長不支持這兩宗申請，因為申請人未能證明車輛在進出申請地點時有足夠空間迴轉，而申請地點是否有足夠空間容納所建議的泊車位數目，亦令人存疑。

商議部分

71. 小組委員會備悉，關於申請編號 A/NE-TK/690，進出 1 至 3 號泊車位的駕駛人士須駛上申請地點西南面的行人徑(見文件的繪圖 A-1)。

72. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)鄒炳基先生補充說，運輸署已經建議申請人減少泊車位數目，以便為每個泊車位提供足夠空間，讓車輛可以迴轉。不過，並未收到申請人提交的進一步資料。

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

「申請人未能在申請書內證明，從交通工程的角度而言，擬議停車場的布局設計可行。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/692 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 768 號餘段(部分)、第 770 號(部分)、第 771 號 A 分段(部分)、第 771 號 B 分段第 1 小分段、第 771 號 B 分段餘段、第 771 號 C 分段(部分)、第 771 號 D 分段、第 771 號餘段、第 776 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 776 號 D 分段第 2 小分段(部分)及第 776 號 D 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/692 號)

簡介和提問部分

74. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 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一份公眾意見。該意見來自一名個別人士，對這宗申請提出意見。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，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，而且地政總署不反對這宗申請。不過，運輸署署長並不支持這宗申請，認為申請人未能證明車輛在進出申請地點時有足夠空間迴轉，而申請地點是否有足夠空間容納所建議的泊車位數目，亦令人存疑。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能在申請書內證明，從交通工程的角度而言，擬議停車場的布局設計可行。」

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-TK/693 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 687 號 E 分段、第 687 號 F 分段第 4 小分段、第 687 號 G 分段餘段及第 688 號闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/693 號)

簡介和提問部分

77. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請人並無在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為擬議泊車位與申請地點內的現有樹木相阻。雖然擬議發展與該區的景觀特色並非完全不協調，但批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的景觀質素下降。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明車輛在進出申請地點時有足夠空間迴轉，而申請地點是否有足夠空間容納所建議的泊車

位數目，亦令人存疑。該區有一些被拒絕的同類申請，目前這宗申請的情況與該些被拒絕的申請類似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內證明，從交通工程的角度而言，擬議停車場的布局設計可行；
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他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，會導致該區景觀特色的整體質素下降。」

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

粉嶺、上水及元朗東區

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

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/290 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1640 號 B 分段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/290 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年，以及進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 170 份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會、上村的兩名原居民代表和居民代表、上村鄉村委員會主席及副主席和 159 名當地居民、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港，以及一名個別人士，他們均表示反對這宗申請。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。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致沒有衝突。申請地點的大部分範圍(約 80.5%)不會填土和不會鋪築地面。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。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，以緩解擬議用途可能對環境造成的影響，並處理相關政府部門提出的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

81. 一名委員留意到公眾關注擬議發展可能對交通造成負面影響，因此詢問運輸署署長有何意見。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應時表示，從交通工程的角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有意見。他進一步補充說，由錦上路經申請地點西北面的一條區內小徑可前往申請地點。申請地點會設置兩個私人泊車位，只供已預約的訪客使用。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/291 在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路第112約地段第383號(部分)、第384號C分段至D分段、第385號A分段至C分段(部分)及第386號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)及動物善終服務設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-SK/291號)

簡介和提問部分

84. 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) 闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)及動物善終服務設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到七份表示反對這宗申請的公眾意見。這些意見由一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會、蓮花地村的原居民代表及居民代表、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士提交。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。雖然擬議休閒農場用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突，但所申請的動物善終服務設施用途並不符合上述規劃意向。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，但申請用途與農業活動沒有直接關係。申請人沒有在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。動物善終服務設施用途(連火化動物屍體)與周邊環境不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點的一部分涉及一宗先前申請(編號 A/YL-SK/263)，作臨時動物寄養所及善終服務設施。該宗申請於二零二零年五月二十二日被城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回。小組委員會亦曾拒絕一宗同類申請。小組委員會拒絕上述申請時所考慮的因素大致上適用於這宗申請。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。

85. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 備悉先前申請(編號 A/YL-SK/263)於二零二零年五月被城規會經覆核後拒絕，其中一項考慮是申請人未有處理有關焚化爐對環境造成影響的關注。環境保護署(下稱「環保署」)對這宗申請有何意見；以及
- (b) 即使焚化爐的處理能力並未超過《空氣污染管制條例》可豁免的範圍，環保署對焚化爐所造成的環境影響有何意見。

86. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生作出回應，要點如下：

- (a) 環保署對這宗申請的意見與對先前被拒絕的申請所提出的意見相近，即由於申請用途涉及的焚化爐的處理能力並未超過《空氣污染管制條例》可豁免的指明工序—焚化爐的處理能力(即每小時 0.5 公噸)，申請人無須取得環保署發出的指明工序牌照。因此，環保署不反對這宗申請；以及
- (b) 正如文件第 9.1.5 段所述，環保署強烈建議申請人妥善設計和維修保養焚化爐設施，以盡量減輕可能對環境造成的滋擾，例如設置 24 小時運作的機械式通風及空調系統等。

商議部分

87. 主席重申，目前這宗申請是申請人在先前的申請(編號 A/YL-SK/263)於二零二零年五月被拒絕後重新提交的申請，而該宗被拒絕的申請擬闢設臨時動物寄養所及善終服務設施，為期三年。被拒絕的申請與目前這宗申請的主要分別，在於目前這宗申請涵蓋了申請地點的北面部分，作休閒農場用途，因而令申請地點的面積增加約 2 581 平方米(增加 159%)。主席繼而請委員就這宗申請提出意見。

88. 一名委員詢問關於《空氣污染管制條例》下的指明工序牌照，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應時說，《空氣污染管制條例》除了對焚化爐的處理能力施加管制外，亦管制焚燒活動所使用的燃料種類和消耗量。鑑於焚化爐的規模細小，而火爐運作的頻密程度只是每星期平均一至十次，預計焚化爐運作不會對環境造成重大影響。

89. 小組委員會備悉，香港現時並無規定須就動物火化領牌。不過，動物火化仍須符合相關法例及規定，包括食物環境衛生署管轄範圍下與衛生滋擾有關的《公眾衛生及市政條例》，以及環保署管轄範圍下與空氣及環境污染有關的《空氣污染管制條例》等。

90. 一名委員留意到香港現時並無規定須就動物火化領牌，故關注動物遺骸火化對公共衛生造成的負面影響，並認為在評估動物善終服務設施的申請時，應考慮這些設施可能對人體健康造成的不良影響。

91. 一名委員指出，由於香港越來越多人飼養寵物，對動物寄養及火化服務的需求不斷上升，故認為應提供該等服務以滿足迫切的需求。主席說，雖然有需要提供動物火化服務以滿足公眾需求，但該類設施應設置在合適地點。根據規劃署的評估，申請地點的申請用途與周邊地區不相協調。因此，建議拒絕這宗申請。

92. 一些委員雖然不支持這宗申請，但也認同市民對動物火化服務的需求殷切，並認為應制訂有關動物善終服務的相關政府政策／規例。

93. 一名委員同意規劃署的評估，認為拒絕這宗申請符合小組委員會先前的決定。該名委員亦認為，對於「農業」地帶整體上是否適合設置動物寄養所的問題，或許值得研究。

94. 主席總結，委員普遍認為未能支持這宗申請，而有些委員認為，應為「農業」地帶內的動物寄養所制訂一些評審準則，並應考慮有關火化服務的政府政策／規例。主席回應時建議(i)要求規劃署根據以往對同類申請所作的考慮，編製審議動物寄養所申請的適當評審準則，以供委員參考；以及(ii)把委

員對動物火化服務的意見轉告相關政府政策局／部門，以供他們考慮。委員同意主席的建議。

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請的動物善終服務設施用途不符合「農業」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點的周邊地區有住用構築物／民居羣及常耕／休耕農地，申請的動物善終服務設施連火化動物屍體用途與這鄉郊特色不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/715 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田長春新村第 107 約地段第 1555 號 A 分段(部分)、第 1555 號 B 分段餘段(部分)、第 1557 號餘段(部分)、第 1558 號(部分)及第 1559 號(部分)闢設臨時地盤辦公室和植物苗圃，並作附屬露天存放建築材料、工具及設備、園景設備及五金用途，以及附設員工停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/715A 號)

96. 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」)的附屬公司輝強有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 黃天祥先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來。

97. 由於伍穎梅女士和黃天祥先生涉及直接利益，小組委員會同意請他們在討論此議項時暫時離席。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。

[伍穎梅女士和黃天祥先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

98. 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) 擬闢設臨時地盤辦公室和植物苗圃，並作附屬露天存放建築材料、工具及設備、園景設備及五金用途，以及附設員工停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員和兩名個別人士，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然申請的地盤辦公室和附屬露天貯物及停車場用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但申請地點坐落在佔用

整個「綜合發展區(1)」地帶的核准綜合私人住宅發展項目的第二期範圍內。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該核准綜合私人住宅發展項目。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關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，並處理相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有一宗作同類用途的申請獲得批准，但其後有關的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。與先前的申請相比，現時這宗申請涉及同類用途，但構築物數目、樓面面積及泊車位均減少。小組委員會可從寬考慮現時這宗申請。建議就這宗申請施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行條件的進度。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

99. 一名委員詢問為何有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F 不適用於現時這宗申請。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回答說，根據該指引，凡用作與貨櫃無關的貯物、修理或拆毀用途而以露天運作為主(一般推定是超過總面積的 50%)的地點，其內的一切作業均屬「露天貯物」用途。就現時這宗申請而言，擬議的露天貯物用途是附屬用途，而且佔用少於申請地點面積的 50%(約 11.5%)。故此，該指引不適用於現時這宗申請。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，提交最新的排水建議，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(即在二零二一年五月二十日或之前)，落實最新的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年一月一日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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)、(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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

101. 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。

[伍穎梅女士和黃天祥先生此時回到席上。]

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/716 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北
第 107 約地段第 1093 號闢設臨時動物寄養所
(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/716A 號)

簡介和提問部分

102. 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(為期三年)，以及進行填土工程；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份表示反對的公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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，但就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊環境並非完全不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關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。在同一「農業」地帶內的同類申請中，只有一宗申請被拒絕，而該宗被拒申請的情況與現時這宗申請的情況有所不同。就現時這宗申請批給規劃許可與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

103. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應主席的查詢時表示，根據文件圖 A-4，申請地點現時空置，並有植物覆蓋。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須於下午六時至上午九時關在圍封的動物寄養所內；
- (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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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(即在二零二一年五月二十日或之前)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；
- (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(即在二零二一年八月二十日或之前)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) 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。」

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/729 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 422 號 B 分段餘段(部分)、第 422 號 C 分段餘段(部分)及第 422 號餘段(部分)作臨時露天存放出口汽車及汽車零件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/729 號)

簡介和提問部分

106. 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) 為臨時露天存放出口汽車及汽車零件用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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，規劃署認為擬議用途可予容忍，為期三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 及 13F，因為申請人已履行先前獲批申請的所有規劃許可附帶條件。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術要求。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十二月二十三日至二零二三年十二月二十二日止，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(即在二零二一年三月二十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有消防裝置，確保其操作性能良好；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點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。」

109. 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25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/730 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北
第 107 約地段第 1103 號(部分)
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/730 號)

110. 小組委員會備悉，有關增設一項規劃許可附帶條件的兩頁替換頁(文件第 11 頁和 12 頁)已於席上呈交委員參閱。

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) 擬闢設臨時動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份表示反對的公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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，但就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對批准同類申請的累積影響表達關注，但她預料擬議用途對現有景觀資源不會造成嚴重的負面影響。建議施加相關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。在同一「農業」地帶內的同類申請中，只有一宗申請被拒絕，而該宗被拒申請的情況與現時這宗申請的情況有所不同。就現時的申請批給規劃許可與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須於下午六時至上午九時關在圍封的動物寄養所內；
- (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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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(即在二零二一年五月二十日或之前)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；

- (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(即在二零二一年八月二十日或之前)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) 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。」

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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/731 在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 926 號餘段、第 957 號 A 分段至 Z 分段、第 957 號 AA 分段至 AC 分段及第 957 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及露營車度假營)，以及經營附屬食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/731 號)

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

116. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/850 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路
第 111 約地段第 582 號 B 分段及第 582 號 C 分段和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(汽車美容服務)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/850A 號)

簡介和提問部分

117. 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(汽車美容服務)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交表示反對的公眾意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途並非完全符合「鄉

村式發展」地帶的規劃意向。地政總署表示，申請地點沒有已獲批准的小型屋宇，但有一宗正在處理的小型屋宇申請位於申請地點。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。擬議用途與周邊地區並非不相協調。鑑於擬議用途的性質、規模和所在地點，有關申請不大可能會對周邊地區造成重大的負面影響及環境滋擾。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能造成的環境滋擾問題，並回應相關政府部門提出的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。在同一「鄉村式發展」地帶內的所有同類申請均獲小組委員會批准，故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。

118. 一名委員留意到地政總署正在處理申請地點上一宗小型屋宇申請，因而問及倘地政總署批准該宗小型屋宇申請，擬議用途會否與該項小型屋宇發展有所衝突。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時說，地政總署表示該宗相關的小型屋宇申請正處於初步階段，仍在處理中。此外，這宗申請的申請人並非申請地點的土地擁有人。倘現時這宗申請獲小組委員會批准，申請人須就使用有關用地與土地擁有人商議。

商議部分

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、洗車、噴漆或其他工場活動；

- (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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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) 就上文(e)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)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(即在二零二一年八月二十日或之前)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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

120. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/858 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 2404 號、第 2405 號、第 2409 號 B 分段餘段及第 2410 號餘段和毗連政府土地經營臨時批發行業(食品)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/858 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業(食品)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別來自區內居民和一名個別人士，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。擬議用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。申請地點先前有七宗申請。對上一宗由同一申請人提交作同一用途申請(編號 A/YL-PH/773)

獲得批准，有關規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。自上次獲批給規劃許可後，規劃情況並沒有重大改變，因此可從寬考慮現時這宗申請。建議就這宗申請施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行條件的進度。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，提交粉錦公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長、運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，落實

粉錦公路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長、運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已在申請地點裝設的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(k)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

- (o) 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)、(l) 或 (m) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/859 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 187 號 K 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，以及進行挖土工程(約 1.2 米深)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/859 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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，表示反對這宗申請。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「鄉村式

發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。擬議發展與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於城市規劃委員會近年在審批小型屋宇發展的申請時取態更為審慎，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。然而，申請地點先前有一宗由同一申請人提交的小型屋宇發展申請(編號 A/YL-PH/730)。與先前獲批准的申請相比，目前這宗申請擬建的小型屋宇的覆蓋範圍和主要發展參數都沒有改變。地政總署亦表示，在申請地點的小型屋宇申請已獲批准，只待簽發建屋牌照。因此，目前這宗申請可予以從寬考慮。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零二四年十一月二十日止。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) 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。」

128. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/579 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 1 號(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-ST/579 號)

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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。

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

屯門及元朗西區

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LYTT/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-LYTT/406 號)

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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。

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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/618 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、
「政府、機構或社區」地帶及
「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山
第 121 約地段第 31 號餘段及第 32 號餘段
經營臨時商店及服務行業(車輛陳列室)，
並闢設車輛測試中心連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/618 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(車輛陳列室)，並闢設車輛測試中心連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但當局暫時沒有已知計劃／意向在申請地點落實該等劃定的用途，而就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該等地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的滋擾和回應相關政府部門的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點先前曾有七宗作不同臨時用途的規劃申請，當中有四宗獲小組委員會批准，包括對上一宗作同類用途的申請。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，構築物的排放口(包括車輛測試構築物的通風系統)須時刻遠離附近的易受影響用途；
- (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圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

136. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/255 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗厦村第 128 約地段第 108 號 A 分段(部分)、
第 108 號 B 分段第 1 小分段(部分)、
第 108 號 B 分段第 2 小分段、
第 108 號 B 分段第 3 小分段(部分)、
第 110 號(部分)及第 112 號(部分)
經營臨時批發行業及商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/255 號)

簡介和提問部分

137. 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) 擬經營臨時批發行業和商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交就這宗申請提出關注的公眾意見。主要的意見列於文件第 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。規劃署認為擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請地點附近有露天貯物場及工場，但這些場所不是懷疑的違例發展，就是位於「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶內，而有關用途在這地帶內是經常

准許的。擬議用途與周邊地區並不協調。此外，申請地點內的休憩用地佔該用地(約 1 635 平方米)的 87%，旨在作行車、車輛迴旋及泊車用途。從比例上看，該休憩用地的面積與擬議發展的面積(總樓面面積約 307.5 平方米)不相稱。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前兩宗被拒絕的同類用途申請。拒絕現時這宗申請符合小組委員會的先前決定。雖然先前一宗獲批准的同類申請有部分範圍位於同一「政府、機構或社區」地帶內，但規模細小，亦能照顧附近村民的需要。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議用途與周邊主要屬住宅性質的土地用途不相協調。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/256

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋厦村路第 124 約地段第 13 號 A 分段餘段(部分)及第 125 約地段第 1558 號 B 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(展示及銷售汽車)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/256 號)

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

141. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/257 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/257 號)

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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。

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/258 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 107 號(部分)、第 110 號(部分)及第 115 號 A 分段(部分)作臨時露天貯物及倉庫(陶瓷餐具)用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/258 號)

簡介和提問部分

144. 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) 臨時露天貯物及倉庫(陶瓷餐具)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見。該名個別人士對這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)2」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長並不反對這宗申請。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊環境整體來說並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。申請地點曾涉及一宗先前獲批准的申請。該宗申請因未有履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可。至於目前這宗申請，申請人已提交相關的消防裝置建議，而消防處處長對這宗申請不表反對，因此或可予以從寬考慮。建議就這宗申請批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行有關許可附帶條件的進度。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，以處理對可能造成環境滋擾的關注，以及相關政府部門所提出的技術要求。先前曾有同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於

公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、熔煉、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，提交申請地點內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三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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。」

147. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/259 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 124 約地段第 1169 號餘段經營臨時商店及服務行業(汽車裝飾及保養用品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/259 號)

簡介和提問部分

148. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車裝飾及保養用品)，為期三年；

- (c) 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一名個別人士提出的一份公眾意見。該份意見表示關注這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長與康樂及文化事務署署長均不反對這宗申請。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊地區亦並非不相協調，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的滋擾和回應相關政府部門的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

151. 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38

第 16 條申請

[公開會議]

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/265A 號)

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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，申請人已提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應、交通流量估算和行車線分析。

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

議程項目39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/266 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗第 120 約地段第 2473 號餘段經營臨時食肆連戶外座位區，並闢設私人停車場(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/266 號)

簡介和提問部分

154. 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) 擬經營臨時食肆連戶外座位區，並闢設附屬私人停車場，為期六年；
- (c) 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，城市規劃委員會共收到 35 份來自個別人士的公眾意見，其中 15 份對這宗申請表示支持、六份表示反對，另有 14 份旨在表達意見。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。雖然擬議用途並不完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長表示目前沒有計劃把申請地點發展為公眾休憩用地。擬議用途亦可提供餐飲服務，以配合該區對此類服務的需求。因此，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。擬議用途以如此發展規模而言，與周邊環境亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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，為期六年，至二零二六年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年八月二十日或之前)，落實排水和排污建議，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，必須時刻保養已設置的排水和排污設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)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(即在二零二一年八月二十日或之前)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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

157. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/267 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗第 116 約地段第 4747 號 A 分段餘段(部分)
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/267 號)

簡介和提問部分

158. 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) 經營臨時商店及服務行業，為期六年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長表示目前並無計劃把申請地點發展為公眾休憩用地，而且申請用途可提供零售服務，以配合該區對此類服務的需求。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二六年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)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，必須時刻保養在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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(即在二零二一年八月二十日或之前)，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。」

161. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/268 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗十八鄉路第 120 約地段第 2497 號餘段(部分)
經營臨時食肆和餐廳戶外座位區(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/268 號)

162. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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，以回應政府部門的意見。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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/373 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約地段第 148 至 151 號、第 152 號餘段、第 153 號餘段及第 156 號餘段臨時露天存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/373 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) 擬臨時露天存放汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。當中一份由一名個別人士提交，表示原則上不反對這宗申請，餘下五份公眾意見則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、沙橋村的村代表和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且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。雖然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，但從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為擬議用途與周邊環境並不協調，而且批准這宗申請會立下不良先例，助長其他人在區內進行同類發展，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令周圍環境的景觀質素進一步下降，有礙落實「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請不符合

城市規劃委員會規劃指引編號 10 和 13F。同一「綠化地帶」內曾有七宗同類申請，全部被小組委員會拒絕。因此，拒絕目前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。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議用途與周邊地區並不協調，而且會對景觀造成不良影響；
- (c) 擬議用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為政府部門對景觀方面有負面意見，區內亦有人反對這宗申請；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

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-LFS/374 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 2093 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(家庭貨品零售)，
以及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/374 號)

簡介和提問部分

167. 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(家庭貨品零售)，以及闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交表示反對的公眾意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但沒有已知會在申請地點落實作所劃設用途的計劃，而且就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地方並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關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影響和滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。由於申請地點先前的一宗申請曾獲批給規劃許可作相同用途，而且在同一「康樂」地

帶內有兩宗同類申請獲批，因此就現時這宗申請批給規劃許可與小組委員會先前的決定一致。雖然上一宗獲批准的申請因未有履行有關落實排水建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，但目前這宗申請的申請人已提交排水建議以支持這宗申請，而相關政府部門原則上不反對這宗申請。有鑑於此，這宗申請或可予以從寬考慮。建議就這宗申請批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行有關許可附帶條件的進度。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。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時半至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (h) 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)、(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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。」

170. 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-TT/507 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 118 約地段第 1005 號 B 分段(部分)及第 1019 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-TT/507 號)

簡介和提問部分

171. 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。該名個別人士對這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但擬議用途可滿足該區在這方面的需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 38。建議施加相關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。申請地點涉及先前已獲批准的申請，該宗申請因申請人未能履行有關在景觀和排水方面的規劃許可附帶條件而遭撤銷。申請人已提交相關技術建議以支持這宗申請，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有鑑於此，這宗申請或可予以從寬考慮。建議就這宗申請批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。由於申請地點有一宗先前申請獲批准作相同用途，另在所涉地帶內有七宗同類申請獲得批准，因此批准這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，提交經修訂的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，落實經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (g) 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三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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) 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(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(d)、(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。」

174. 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45、46及47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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，以及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1000C 號)

A/YL-TYST/1019 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1170 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 1170 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 1170 號 B 分段第 5 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段餘段(部分)、第 1173 號(部分)、第 1175 號(部分)、第 1176 號(部分)及第 1196 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料及展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1019B 號)

A/YL-TYST/1053 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約地段第 1241 號(部分)
闢設臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器，
並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1053 號)

175. 小組委員會同意，由於這三宗申請性質相似，而且申請地點均位於同一「未決定用途」地帶內，故可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉存放建築材料及家居物料，以及闢設附屬辦公室，為期三年（申請編號 A/YL-TYST/1000）；闢設臨時貨倉存放建築材料及展覽用品，為期三年（申請編號 A/YL-TYST/1019）；以及闢設臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器，並闢設附屬辦公室，為期三年（申請編號 A/YL-TYST/1053）；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這三宗申請分別收到公眾意見。這三份公眾意見由一名個別人士提交，對有關申請提出關注。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。該等申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，雖然三宗申請的地點在經修訂的元朗南建議發展大綱圖上位於劃為不同用途地帶的地方，但規劃署總工程

師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這三宗申請。就這三宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該地區的長遠規劃意向。雖然申請地點附近有住用構築物，但申請用途與四周環境大致上並非不相協調。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)(只就申請編號 A/YL-TYST/1000 及 1053)外，相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見。環保署署長不支持上述兩宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而申請用途亦會令重型車輛流量增加，預計會造成環境滋擾。然而，在過去三年均沒有收到涉及各申請地點的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾及回應相關政府部門所提出的技術要求。建議就這宗申請批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。由於各申請地點先前曾有擬作貨倉用途的申請獲批准，而在該「未決定用途」地帶亦曾有同類申請獲批准，因此批准這三宗申請大致上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

申請編號 A/YL-TYST/1000

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，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

179. 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。

申請編號 A/YL-TYST/1019

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，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(h)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。」

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。

申請編號 A/YL-TYST/1053

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)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，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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；

- (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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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) 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
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目48及49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1032 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 120 約地段第 2720 號餘段(部分)、第 2722 號餘段(部分)、第 2723 號(部分)、第 2724 號(部分)、第 2725 號、第 2726 號、第 2727 號(部分)、第 2735 號(部分)及第 2736 號餘段(部分)關設臨時貨倉存放建築材料及電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1032A 號)

A/YL-TYST/1034 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 119 約地段第 1368 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1034A 號)

184. 小組委員會同意，由於這兩宗申請性質相似，由同一名申請人提交，而且兩個申請地點位於同一地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉存放建築材料及電子產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就申請編號 A/YL-TYST/1032 收到一份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注。城規會亦就申請編號 A/YL-TYST/1034 收到三份公眾意見。其中兩份意見由一名元朗區議員及木橋頭村村代表提交，表示反對這宗申請；另一份由個別人士提交，對這宗申請表示關注。主要的意見載於兩份文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合在經修訂的元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的規劃意向，但土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這兩宗申請。就這兩宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。雖然周邊有住用構築物，但申請用途大致上與周邊環境並非不協調。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。環保署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而且預計申請用途會令重型車輛車流增加，對環境造成滋擾。不過，過去三年並無收到涉及兩個申請地點的環境投訴。建

議加入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，以及回應相關政府部門提出的技術要求。建議就這兩宗申請批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行有關許可附帶條件的進度。由於申請地點先前曾獲批准作貨倉用途，而該「住宅(甲類)3」地帶曾有同類申請獲批准，故批准這宗申請大致符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

186. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

187. 小組委員會備悉，申請地點位於元朗南發展的範圍內。申請編號 A/YL-TYST/1032 的申請地點位於第一階段發展的範圍內，土地清拆的工作計劃最早於二零二二年年中開始，而申請編號 A/YL-TYST/1034 的申請地點則位於第二階段第一期及第二階段第二期的發展範圍內，土地清拆的工作計劃最早於二零二二年年中開始。倘這宗申請獲得批准，就這宗申請批給為期三年的規劃許可或會與計劃在二零二二年年中進行的土地清拆工作有所衝突，不過建議申請人留意載於文件附錄 V 的相關指引性質的條款，即在臨時規劃許可有效期屆滿前的任何時間，申請地點或會隨時被收回，以落實元朗南發展項目。

申請編號 A/YL-TYST/1032

188. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

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

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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六個月內(即在二零二一年五月二十日或之前)，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。」

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

申請編號 A/YL-TYST/1034

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，至二零二三年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十日或之前)，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(即在二零二一年五月二十日或之前)，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；
- (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)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(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。」

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

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1046 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 980 號(部分)、第 981 號及第 999 號(部分)闢設臨時貨倉存放展覽用品、家具、建築材料、汽車零件及電子零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1046A 號)

192. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間落實消防裝置建議及排水建議。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了消防裝置建議。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1054 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1544 號(部分)及第 1545 號(部分)闢設臨時貨倉存放文件及辦公室用品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/1054 號)

簡介和提問部分

194. 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) 為闢設臨時貨倉存放文件及辦公室用品的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見。該名個別人士對這宗申請提出意見。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。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以處理區內人士的關注和相關政府部門提出的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

195. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

196. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十一月二十五日至二零二三年十一月二十四日止，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) 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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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內的所有現有樹木；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十五日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻把設置在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、陳栢熙先生、簡嘉露女士、李佳足女士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 52

其他事項

198. 餘無別事，會議於下午五時五分結束。