

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年二月五日下午二時三十分舉行的
第665次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

余偉業先生

黃天祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議將以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年一月二十二日
第 664 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二零二一年一月二十二日
第 664 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，已通過的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年一月八日會議記錄第 25 頁有一處打字錯誤。規劃許可附帶條件(b)和(c)項須修正為分別在二零二一年四月八日和二零二一年七月八日或之前(而非二零二四年四月八日和二零二四年七月八日或之前)，提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議和有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。委員備悉，上述會議記錄會作出修訂，並會相應地向申請人發出經修訂的批准通知書。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-LWKS/3 申請修訂《鹿湖及羗山分區計劃大綱核准圖
編號 S/I-LWKS/2》，把位於大嶼山羗山第 311 約
地段第 724 號(部分)的申請地點由
「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為
「政府、機構或社區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/I-LWKS/3 號)

4. 秘書報告，申請人在文件發出後已撤回這宗申請。

沙田、大埔及北區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-STK/2 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-
STK/2》，把位於沙頭角塘肚第 41 約地段第 1420
號(部分)、第 1421 號(部分)、第 1422 號 B 分段
(部分)、第 1423 號 B 分段(部分)及第 1423 號 C
分段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶及
「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰
安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-STK/2A 號)

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

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，小組委員會因此同意他可留在席上。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料(包括交通影響評估和回應的資料)，以回應政府部門的意見。

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。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，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/47

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田火炭第 176 約地段第 551 號 A 分段、第 551 號餘段、第 640 號、第 644 號 A 分段、第 644 號 B 分段及第 644 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶及「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/47 號)

9. 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，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

10. 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。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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。

12. 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 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/33 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔梅樹坑 8 號第 5 約地段第 136 號餘段(部分)及第 138 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/33 號)

13. 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，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

14. 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。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

16. 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。

屯門及元朗西區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/24

申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1744 號 D 分段第 1 小分段(部分)及第 1744 號 D 分段餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/24A 號)

17. 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，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

18. 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。

19. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 8

第 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/7C 號)

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

22. 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。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一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。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門所提意見的回應、經修訂的視覺影響評估報告和總綱發展藍圖。

24. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生和關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/166 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳近羅屋村的政府土地進行挖土及填土工程，以進行由政府落實的獲准水務工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/166A 號)

25. 秘書報告，這宗申請由水務署提交。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一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與水務署及博威公司有業務往來。

26. 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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土及填土工程，以進行由政府落實的獲准水務工程；
- (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三份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 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。擬議工程是「小蠔灣瀘水廠擴展工程 - 勘查研究、設計及建造」(下稱「該工程」)的一部分，屬絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施工程。擬議工程規模細小，工程完工後會把申請地點恢復為現時的狀況。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，因為經核准的環境影響評估報告已評估可能造成的生態影響。雖然當局將砍伐擬議工程範圍內的一棵樹，但亦建議補種一棵樹。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請不表反對。擬議工程須通過環境影響評估，而該工程亦已獲批給環境許可證。環境保護署署長不反對這宗申請，因為考慮到擬議工程的範圍和性質，預計不會出現重大的環境問題。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關「海岸保護區」地帶內曾有同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前就同類獲批申請所作的決定一致。關於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[李國祥醫生於簡介部分到席。]

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零二五年二月五日止；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。

30. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/36 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣道小坑口村第 230 約地段第 140 號進行挖土及填土工程(安裝電錶房以作准許的農業用途)
第 A/SK-CWBS/36 號)

簡介和提問部分

31. 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) 擬進行的挖土及填土工程(安裝電錶房以作准許的農業用途)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份反對意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士。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。上述工程是為了安裝電錶房，向照明和自動灑水系統供電，以便在申請地點作准許的農業用途。擬議工程的規模細小，與四周的環境並非不相協調。這宗申請或可獲從寬考慮。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年二月五日止。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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/988

擬在劃為「工業(1類)」地帶的沙田圓洲角源順圍 2 號闢設辦公室，並經營食肆(食堂)和商店及服務行業(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/988A 號)

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的建築繪圖、經修訂的交通影響評估和經修訂的視覺影響評估)，以回應政府部門的意見。

36. 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。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，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目12及13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/693 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第 8 約地段第 892 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/693 及 694 號)

A/NE-LT/694 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第 8 約地段第 892 號 B 分段第 1 小分段(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/693 及 694 號)

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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、大埔及北區胡耀聰先生及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/583 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第9約地段第643B號A分段餘段、第643B號B分段、第643B號餘段、第644號A分段、第644號B分段及第644號餘段興建五幢屋宇(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/583C號)

39. 秘書報告，馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司，而張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與馬海公司有業務往來。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

- (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六份公眾意見。當中一份來自香港鐵路有限公司，對這宗申請表示關注；另外五份分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會、大埔元嶺村居民協會和兩名個別人士，他們均表示反對這宗申請。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「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，以支持偏離有關規劃意向。地政總署亦反對這宗申請，因為涵蓋申請地點的土地契約(即沒有建屋權的集體政府租契(批租作農業用途))不符合地政總署就處理新界豁免管制屋宇申請所訂的準則。雖然擬議發展與周邊地區並非不相協調，但由於申請地點位於上段間接集水區內，水務署認為擬議發展對集水區造成污染的風險甚高。由於申請人並無提交風險評估報告，因此這宗申請不應獲得批准。環保署指申請人所提交的噪音影響評估未能證明擬議發展會符合《噪音管制條例》及《香港規劃標準與準則》的規定。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗先前被拒絕的申請(編號 A/NE-KLH/556)，該宗申請由同一申請人提交，作相同的用途。目前這宗申請的主要發展參數與先前該宗申請的主要發展參數大致相同。自先前該宗申請被拒絕以來，規劃情況並無重大改變。申請地點附近一宗被拒絕的同類申請(編號 A/NE-KLH/404)的規劃情況適用於目前這宗申請。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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。現時的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；
- (b) 申請地點位於上段間接集水區內，申請人未能證明擬議發展不會令集水區受到的污染影響大幅增加；以及
- (c) 擬議發展會受到附近東鐵線所產生噪音的負面影響，而申請人未能證明有辦法可解決該等影響。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/585 在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第 9 約地段第 477 號餘段關設臨時活動中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/585C 號)

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已就政府部門的意見作出回應。

44. 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，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目15A

新增議程項目

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/591A 號)

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。鑑於最近的新型冠狀病毒疫情，申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應地政總署的意見。

46. 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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目16

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/592A 號)

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間徵詢相關政府部門的意見，以及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。

48. 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，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/144 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1594 號 B 分段及第 1595 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/144 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。當中，三份來自創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請；另外一份由一名個別人士提交，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示申請地點的復耕潛力高，故不支持這宗申請。不過，擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊格局並非不相協調，而且其他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「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」(下稱「臨時準則」)，因為小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求。這宗申請應予以從寬考慮。現在這宗申請的情況與同一「農業」地帶內獲批准申請的情況大致相同。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

50. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 由於小組委員會在本會議中的議程項目 14 拒絕了一宗同類申請(編號 A/NE-KLH/583)，委員詢問評審在「農業」地帶內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的準則為何；以及

- (b) 文件圖 A-2a 所示正在處理的小型屋宇批建申請的用地現況為何。

51. 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) 一般而言，新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請會按「臨時準則」評審，包括擬興建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍是否位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶內；擬議發展是否與附近地區／發展互相協調；以及擬議發展會否對附近地區造成不良影響。就位於「農業」地帶內的擬議發展而言，小組委員會亦會考慮漁護署署長及其他相關政府部門的意見。就現時這宗申請而言，擬興建的小型屋宇大致上符合「臨時準則」，因為小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求。此外，現在這宗申請的情況與同一「農業」地帶內獲批准申請的情況大致相同。因此，規劃署對這宗申請不表反對。申請編號 A/NE-KLH/583 擬興建五間新界豁免管制屋宇，而非按小型屋宇政策興建小型屋宇。因此，有關「鄉村範圍」內的屋宇覆蓋範圍的準則，以及有關是否有足夠土地供應以應付小型屋宇需求的準則，均不適用。當局在考慮新界豁免管制屋宇發展的申請時，會顧及多項因素，包括擬議發展會否對附近地區造成不良影響。每宗申請會按個別情況考慮；以及
- (b) 地政總署正在處理在同一「農業」地帶內的小型屋宇批建申請，而所涉用地均已取得規劃許可，興建小型屋宇。

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。這項規劃許可有效期至二零二五年二月五日止；除非在該日期前，

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

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

53. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/145 在劃為「農業」地帶的上水丙崗大隴村第 91 約地段第 2161 號(部分)闢設臨時貨倉(古董車及後備汽車零件)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/145 號)

54. 秘書報告，申請人在會議議程發出後撤回這宗申請。

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/697 在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約多個地段作臨時燒烤場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/697 號)

簡介和提問部分

55. 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) 臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署認為這臨時用途可予容忍三年。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。不過，申請的用途屬臨時性質，不大可能妨礙申請地點的長遠規劃意向。申請的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。申請地點屬先前七宗關於作臨時燒烤場的申請的部分範圍。與上一宗於二零一八年獲批准的申請(編號 A/NE-TK/624)相比，目前這宗申請所涉地點面積稍微增加，並多了六幢構築物。此外，在同一「農業」地帶內，曾有 11 宗同類申請獲得批准。據以批准該些先前申請及同類申請的情況大致適用於目前這宗申請。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，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夜間作業；
- (b) 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植被；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點時刻實施預防／保護措施，以確保不會對鄰近的「海岸保護區」地帶和汀角具特殊科學價值地點造成不良影響；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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(即在二零二一年十一月五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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；
- (h) 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)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

58. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/199 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 89 約地段第 40 號餘段(部分)、第 404 號 A 分段(部分)、第 408 號 A 分段餘段(部分)、第 408 號 B 分段餘段(部分)、第 409 號、第 410 號(部分)、第 413 號(部分)、第 414 號(部分)、第 416 號(部分)、第 417 號餘段(部分)、第 435 號、第 436 號及第 437 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/199A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，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三份公眾意見。當中，兩份由世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交，對這宗申請提出反對；一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但這宗申請只屬臨時性質，為期三年，批准這宗申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有九宗關於各類臨時物流用途的申請獲得批准。自上一宗關於相同用途的申請(編號 A/NE-FTA/181)在二零一八年獲批准以來，該區的規劃情況並沒有重大改變。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的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(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在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。」

62. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/201 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 471 號 B 分段餘段(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、第 482 號餘段、第 483 號、第 484 號、第 486 號、第 487 號餘段、第 497 號 A 分段餘段、第 501 號、第 502 號、第 504 號 B 分段、第 505 號及第 506 號 B 分段餘段和毗連政府土地關設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/201 號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/725 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的龍躍頭
簡頭村第 76 約地段第 1573 號 A 分段(部分)
闢設臨時公眾停車場(只限私家車
及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/725B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。當中，一份意見夾附一些簽名，表示支持這宗申請；一份意見來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；其餘四份來自粉嶺區鄉事委員會主席、副主席、副主席及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署不反對這宗申請，並表示沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。此外，申請人表示，擬議用途可服務區內的村民，應付他們的泊車需要。由於有關用途屬臨時性質，故就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議用途與周圍環境並非完全不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見和民政事

務總署北區民政事務專員轉述的意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 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／輕型貨車停泊／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位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車／輕型貨車停泊在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

68. 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23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/742 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 470 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/742 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(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 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，其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；另一份則來自一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。不過，鑑於這宗申請屬臨時性質，而且規模細小，故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。擬議用途與周邊的土地用途並非完全不相協調。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。申請地點先前有一宗作相同用途的申請（編號 A/NE-LYT/568）獲得批准。該宗申請由現時這宗申請的同一申請人提交。自從批出該宗先前申請的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。在同一「農業」地帶內曾有一宗同類申請（編號 A/NE-LYT/718）被小組委員會拒絕，但現時這宗申請的規劃情況與該宗被拒絕的同類申請的規劃情況有所不同。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

70. 一名委員留意到在同一「農業」地帶內曾有一宗關於闢設臨時公眾停車場的同類申請（編號 A/NE-LYT/718）被小組委員會拒絕。該名委員詢問該宗被拒絕的申請與現時這宗申請有何不同。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，根據文件的圖 A-1，申請編號 A/NE-LYT/718 位於現時這宗申請的西南鄰。該宗申請被拒絕主要是考慮到申請人沒有提供足夠資料，證明擬議用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。運輸署署長並不反對現時這宗申請。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設

置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

72. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/743 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 76 約地段第 1813 號 A 分段及第 1829 號 B 分段第 3 小分段(部分)關設臨時動物寄養所(為期五年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/743 號)

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應公眾及政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

74. 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/NE-TKL/654 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1090 號 A 分段餘段(部分)、第 1090 號 B 分段、第 1090 號 C 分段餘段(部分)、第 1106 號餘段(部分)、第 1107 號(部分)、第 1108 號(部分)、第 1109 號(部分)、第 1114 號(部分)及第 1115 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室(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/NE-TKL/654 號)

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

76. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及黃天祥博士因事未能出席會議。

77. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十日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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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/NE-TKLN/23 擬在劃為「康樂」地帶的白虎山蓮麻坑路第 80 約地段第 35 號餘段、第 36 號、第 42 號餘段、第 43 號、第 44 號、第 45 號餘段、第 59 號餘段及第 64 號 B 分段餘段闢設臨時康體文娛場所(親子遊樂設施)，以及經營食肆、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/NE-TKLN/23D 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(親子遊樂設施)，以及經營食肆、商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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公眾意見。當中，五份意見來自同一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見；其餘三份來自一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬經營的食肆、商店及服務行業並非完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但康樂發展的配套用途，或會獲得批准，條件是這些用途必須與周邊環境互相協調，而且不會造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一「康樂」地帶內曾有一宗經營臨時零售商店及食堂，並闢設附屬寫字樓(為期三年)的同類申請(編號 A/NE-TKLN/6)，該宗申請於二零一八年獲小組委員會批准。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年二月五日止，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，不得於下午五時三十分至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前), 提交化糞池及滲水井系統及／或其他污水處理設施的設計, 而有關設計必須符合環境保護署署長或城規會的要求;
- (f) 就上文(e)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前), 設置化糞池及滲水井系統及／或其他污水處理設施, 而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求;
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前), 提交消防裝置及滅火水源建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (h) 就上文(g)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前), 落實消防裝置及滅火水源建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前), 提交交通管理措施建議, 而有關建議必須符合運輸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九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前), 落實交通管理措施建議內所提出的交通改善措施, 而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求;
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前), 提交申請地點在蓮麻坑路的出入口的設計, 而有關設計必須符合路政署署長或城規會的要求;
- (l) 就上文(k)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前), 設置申請地點在蓮麻坑路的出入口, 而有關情況必須符合路政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)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(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MTL/3 擬在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的古洞北馬草壟第 96 約地段第 861 號(部分)、第 869 號餘段(部分)、第 870 號(部分)、第 871 號(部分)及第 872 號(部分)闢設臨時康體文娛場所連附屬辦公室及停車場(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/NE-MTL/3 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所連附屬辦公室及停車場(為期三年)，以及進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。當中，一份意見來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見；其餘五份來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請書內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。擬議用途與周邊環境並非完全協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為倘批准申請人以混凝土和瀝青進行填土，將會鼓勵更多人在該區進行同類的填土工程。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，將會進一步令「農業」地帶四周的景觀特色改變。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議用途不會對交通造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人聲稱先前其組織舉辦的活動及工作坊是與社會福利署(下稱「社署」)合辦。然而，社署表示申請書內並無載列具體的服務計劃，社署沒有建議給予擬議用途政策上的支持。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

84. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉，申請地點約有 6% 的範圍位於「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。該「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的規劃意向及現有發展情況為何；以及
- (b) 申請地點附近現時有什麼構築物。

85. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》，「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶的規劃意向，主要是作設計、研究與發展用途，以推動創新及高科技產業。該「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶內有一些住用構築物，寮屋和常耕／休耕農地；以及
- (b) 根據航攝照片(文件圖 A-4)，申請地點的西面有一些貨櫃狀構築物。該等構築物並未獲得地政總署的批准。

商議部分

86. 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，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通及景觀造成負面影響。」

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

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士及黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 28

[公開會議]

擬修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/21 號)

87. 秘書報告，擬議修訂主要旨在跟進小組委員會就兩宗位於古洞南的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/12 及 Y/NE-KTS/14)作出的決定。申請編號 Y/NE-KTS/12 是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司始基有限公司提交。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：

- | | |
|-------|---|
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新鴻基公司、博威公司及周余石公司有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 余偉業先生 | — 過往曾與盧緯綸公司有業務往來；以及 |
| 李國祥醫生 | — 為位於該兩個 12A 條申請地點附近的香港哥爾夫球會的會員 |

88. 小組委員會備悉，黃天祥博士和余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與有關項目的討論。由於李國祥醫生所涉利益間接，而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

89. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 小組委員會在二零一九年九月二十日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/12)，把位於金錢村近金坑路的申請地點由主要為「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，以便進行擬議的住宅發展，提供約 1 537 個單位；
- (b) 小組委員會在二零二零年十二月十八日局部同意另一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14)，把位於金坑路以北的申請地點兩個部分的其中一個(即申請地點 A)由主要為「康樂」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，以便進行擬議的住宅發展，提供約 971 個單位。至於位於金坑路以南的申請地點 B，委員對擬議的發展參數有保留，並認為當局就申請地點 B 提出修訂建議供小組委員會考慮前，需要對申請地點 B 及其南面毗鄰地區進行檢討；

金坑路南面地區的發展潛力

- (c) 關於委員提出應對申請地點 B 和金坑路南面較大大面積進行土地用途檢討的意見，規劃署和土木工程拓展署已在二零一七年完成古洞南規劃及工程研究。鑑於該區運輸容量有限，政府在二零二零年決定區內的剩餘運輸容量應預留來配合落實古洞北／粉嶺北新發展區和北區建屋數量較高的新發展項目；
- (d) 當局經檢討上述最新情況後認為，應先處理小組委員會同意改劃的用地，以便有關的私營房屋單位可

以早日交樓。對申請編號 Y/NE-KTS/14 申請地點 B 和南面較大面積進行的土地用途檢討，則會在基礎設施供應許可時盡快進行。故申請地點 B 不會在現階段進行改劃；

建議修訂

(e) 建議對《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》作出的修訂包括：

(i) 修訂項目 A1 及 A2—根據小組委員會在二零一九年九月二十日同意的改劃申請(編號 Y/NE-KTS/12)，把位於金坑路近金錢村的一塊土地由「綜合發展區」、「政府、機構或社區」、「康樂」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，以便進行擬議的住宅發展(修訂項目 A1)。建議把位於金錢村附近的三塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「康樂」地帶，使之與小組委員會所同意的第 12A 條申請下的「綜合發展區(1)」地帶的界線一致(修訂項目 A2)；

(ii) 修訂項目 B1、B2 及 B3—根據小組委員會在二零二零年十二月十八日局部同意的改劃申請(編號 Y/NE-KTS/14)，把位於金坑路以北近古洞路的一塊土地由「康樂」及「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，以便進行擬議的住宅發展(修訂項目 B1)。建議把項目 B1 西鄰和北鄰的兩塊狹長土地由「康樂」地帶分別改劃為「綠化地帶」(修訂項目 B2)和顯示為「道路」的地方(修訂項目 B3)，以反映現時的土地用途；

- (iii) 修訂項目 C—把位於名為天巒的已落成住宅發展項目西南部分的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並訂明最高地積比率為 0.4 倍，最高上蓋面積為 20%，最高建築物高度為三層，以反映該項已建成發展的情況；
- (iv) 修訂項目 D1 及 D2—把位於粉錦公路主要覆蓋名為歌賦嶺的已落成住宅發展項目的一塊土地由「綜合發展區」及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以反映該部分已落成發展的情況，並促進私營機構早日發展餘下的部分(修訂項目 D1)。把毗鄰歌賦嶺西北部分的數塊細小土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 D2)，以反映現時的情況，並使該些土地與毗連的「綠化地帶」融為一體。

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (f) 當局在考慮修訂項目涉及的擬議發展後，認為古洞南地區休憩用地的整體供應沒有短缺。根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和計劃關設的政府、機構及社區設施(除醫院病床、小學課室及幼稚園／幼兒園、幼兒中心、長者社區照顧設施及安老院舍外)大致足以應付規劃人口所需。這些政府、機構及社區設施供應不足的問題，可透過附近新市鎮／新發展區的日後發展解決，相關政府部門亦會從更廣闊的地區層面處理這問題。

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的擬議修訂

- (g) 建議相應修改《註釋》和《說明書》，以便就擬議修訂納入發展限制，以及與城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布的經修訂《法定圖則註釋總表》保持一致；以及

諮詢

- (h) 擬議修訂已送交相關政府決策局／部門傳閱及提供意見。規劃署沒有收到負面意見。政府決策局／部門所提出的建議已按情況納入《說明書》中。

90. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。

91. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 修訂項目 B1 所涉範圍是否與小組委員會局部同意的申請(編號 Y/NE-KTS/14)的範圍相同；以及
- (b) 修訂項目 C 及 D1 的現有用途地帶是否不再適合反映已落成的住宅發展項目，因此須作出擬議修訂。

92. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 二零二零年十二月十八日，申請人提交申請編號 Y/NE-KTS/14 供小組委員會考慮。該宗申請涉及將兩幅用地，即用地 A(約 20 843 平方米)和用地 B(約 9 893 平方米)，由主要為「康樂」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，以作住宅發展用途，最高地積比率訂為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米。委員同意改劃用地 A 的土地用途地帶，但對用地 B 的擬議發展參數有保留，並認為有需要檢討用地 B 及位於金坑路以南的毗連地方。由於在現階段不會就用地 B 及南面更廣泛地區進行土地用途檢討，規劃署暫時不會繼續處理有關用地 B 改劃土地用途地帶的申請。因此，修訂項目 B1 只涵蓋小組委員會局部同意的第 12A 條申請涉及的用地 A；以及
- (b) 修訂項目 C 涉及一宗第 16 條申請(編號 A/NE-KTS/228)及一宗第 16A 條申請(編號 A/NE-KTS/228-6)，以作住宅發展用途。該兩宗申請分別在二零零六年及二零零八年獲批准。申請地點的大部分地方(約 14.7 公頃或 92.44%)劃為「住宅(丙類)2」地帶，只有小部分地方(約 0.62 公頃或

3.89%)劃為「綠化地帶」。雖然不超過發展限制的屋宇在「住宅(丙類)2」地帶是經常准許的用途，但該用途在「綠化地帶」卻屬於第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。由於小組委員會已批准有關申請，而住宅發展亦已經完成，因此建議將修訂項目 C 涉及發展項目的「綠化地帶」部分改劃為「住宅(丙類)2」地帶。至於修訂項目 D1，該項目涉及一宗第 16 條申請(編號 A/NE-KTS/310)，主要涵蓋一幅「綜合發展區」用地作綜合住宅發展用途。該宗申請的總綱發展藍圖於二零一一年獲小組委員會批准。該宗申請的第一期擬議發展已經完成，但按照核准的總綱發展藍圖落實第二期的機會較微，原因是有關土地的業權由多人擁有。因此，為了反映已完成發展的部分，以及促進私人牽頭的計劃可在餘下部分盡早發展，現建議把整幅用地由「綜合發展區」改劃為「住宅(丙類)2」地帶。

93. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》的擬議修訂，以及同意載於附件 II 的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/16A》(展示時會重新編號為 S/NE-KTS/17)及其載於附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條公開展示；以及
- (b) 採納載於附件 IV 的《古洞南分區計劃大綱草圖》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該份分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經該修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示，供公眾查閱。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/69

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 856 號(部分)、第 858 號餘段(部分)、第 861 號(部分)、第 865 號、第 866 號餘段(部分)、第 867 號、第 868 號餘段(部分)、第 869 號(部分)、第 870 號(部分)、第 871 號(部分)、第 872 號(部分)、第 873 號(部分)及第 889 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/69 號)

95. 秘書報告，申請人在議程發出後撤回這宗申請。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/70

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

96. 秘書報告，申請人在議程發出後撤回這宗申請。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/73 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 1380 號餘段(部分)、第 1385 號 B 分段、第 1385 號 C 分段(部分)、第 1387 號 B 分段、第 1387 號 C 分段(部分)、第 1387 號餘段(部分)和毗連政府土地關設社會福利設施(殘疾人士及精神病康復者宿舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/73 號)

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

98. 由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的社會福利設施(殘疾人士及精神病康復者宿舍)；
- (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，一名個別人士表示支持這宗申請，而另一名個別人士則對這宗申請提出建議。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付河上鄉尚未處理的小型屋宇申請，而且申請用途可為殘疾人士提供宿舍服

務。申請用途與周邊地區的發展並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前兩宗獲批准作同類用途的申請，而目前這宗申請的發展參數與上一宗申請的發展參數相似。在同一「鄉村式發展」地帶內，有六宗同類申請曾獲小組委員會批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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。規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月五日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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；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(a)、(b)、(c)或(d)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。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/484C 號)

103. 秘書報告，申請地點位於古洞南。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(下稱「興盈公司」)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：

- 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股東之一；

- 張國傑先生 一 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；

- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 過往曾與盧緯綸公司有業務往來；
以及
- 李國祥醫生 — 為香港哥爾夫球會會員，該會位於
申請地點附近。

104. 小組委員會備悉，黃天祥博士和余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可在進行簡介和提問部分時留在席上，但不應作出提問，並應在商議有關議項時暫時離席。由於李國祥醫生所涉利益間接，而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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 116 份公眾意見。其中有 101 份意見由個別人士提交，表示支持這宗申請；十份由一名北區區議員和個別人士提交，表示反對這宗申請；三份由個別人士提交，表示對這宗申請沒有意見；餘下的兩份意見由煤氣公司和一名個別人士提交，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合分區計劃大綱圖上有

關「綜合發展區」地帶的發展限制。此外，擬議屋宇發展及其發展密度均與周邊環境互相協調。申請人會補種樹木，以緩解景觀資源的損失，並會採取紓緩視覺影響的措施，以減低擬議發展的顯眼程度及淡化隔音屏障所造成的視覺效果。申請人建議在申請地點外設置兩個補償種植區。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈的意見，認為申請人在詳細設計階段物色足夠的補償種植區屬可行之舉。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請(A/NE-KTS/364)(下稱「核准計劃」)。此外，有四宗同類申請涉及古洞南地區北部同一個部分內的兩個「綜合發展區」用地，這些申請均獲小組委員會批准。目前這宗申請屬於對核准計劃所作出的修訂，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

106. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉文件第 9.1.1(c)段提到重批地段界線的建議已提交北區地區地政會議(下稱「地區地政會議」)考慮。地區地政會議的職能及該會議對此事所提出的建議為何；
- (b) 擬議發展會否如其中一份表示反對的公眾意見所稱般把河畔私有化；以及
- (c) 補種比例是否可以高於申請人所建議的 1:1。

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士作出回應，要點如下：

- (a) 地政總署在分區地政處成立地區地政會議。地區地政會議由一名地政總署人員擔任主席，由跨部門及跨專業的政府人員組成，負責處理涉及地契的申請

(例如契約修訂、換地及私人協約批地)。在申請人與地政總署就核准計劃換地一事交換意見的過程中，申請人建議把多幅大部分範圍位於申請地點以內，但坐落於發展用地範圍以外的政府土地納入發展中，以善用土地資源，並理順界線。至於重批界線的建議，北區地區地政會議表示，把政府土地納入有關發展中的建議必須要有充分理據，申請人可以先提出第 16 條申請。此外，該會議亦同意探討是否有可能「原則上批准」申請人的要求。申請人遂提交目前這宗申請，以修訂核准計劃，並就發展用地面積增大而相應增加總樓面面積；

- (b) 市民可經雙魚河的支路前往河畔。不過，緊接申請地點西鄰的地方屬雙魚河鄉郊排水系統修復計劃下的緩衝林地及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)負責維修保養的濕地，該地方目前並無向公眾開放，而漁護署目前亦沒有計劃開放該地方給公眾進入；以及
- (c) 申請人建議以 1:1 的補種比例種植重標準樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長不反對申請人補種樹木的建議，但建議加入有關提交並落實補償種植區的相關規劃許可附帶條件。會議記錄內所記錄有關委員就補種樹木所提出的意見，可轉交相關政府部門，以供這些政府部門在根據規劃許可附帶條件處理有關申請時作出考慮。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

商議部分

108. 一名委員認為申請人所建議的 1:1 補種比例並不理想。相關政府部門有需要檢討現行做法，按不同情況制訂一套補種比例標準。

109. 一些委員表示認同，並認為補種樹木時應同時顧及數量和質量(例如樹木胸徑、樹冠覆蓋率及可以發揮的作用等)，相

關政府部門或須考慮有關範疇的專家所提出的意見，制訂一套標準。

110. 主席總結說，委員普遍同意可以批准這宗申請，因為這宗申請是對核准計劃作出修訂，而且擬議的發展參數亦符合「綜合發展區」地帶的發展限制。至於一些委員關注與這宗申請有關的補種樹木事宜，則可記錄在會議記錄內，並轉交申請人和相關政府部門，以供這些政府部門考慮，以及讓這些政府部門透過處理就履行規劃許可附帶條件所提交的資料作出適當跟進。委員就補種樹木的規定所提出的意見亦會轉交相關決策局／部門考慮。

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年二月五日止。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：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以加入下文(b)至(e)項所述的規劃許可附帶條件，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在進行擬議發展之前，在申請地點以東的一段坑頭路的西面闢設一條 2 米闊的行人道，以及闢設一個行人過路處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在地盤平整工程開始前，就失去雙魚河鄉郊排水系統修復計劃下的緩衝林地提交補償種植區的建議(包括補償種植區仔細劃定的地盤界線)，以及落實當中

所提出的補償種植區，而有關建議和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (f) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實當中提出的緩減措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並闢設由擬議發展接駁至公共污水收集系統的排污駁引設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中提出的排水建議及排水設施接駁工程，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (j) 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。」

112. 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33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/295 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗中心村第 114 約地段第 1136 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/295 號)

簡介和提問部分

113. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自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。擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而地政總署表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。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。雖然過去三年，環境保護署收到三宗涉及申請地點並查明屬實有關環境問題的投訴，但有關投訴與現時申請的擬議用途無關。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在技術方面的要求。同一「鄉村式發展」地帶內曾有五宗同類申請獲小組委員會批准，故批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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(即在二零二一年十一月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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) 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)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) 如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。」

116. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/745 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約多個地段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/745 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(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 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表示反對的意見。這些意見分別來自香港觀

鳥會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上並無衝突，而漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。申請人表示，在能夠應付運作所需的情況下，已盡量把在申請地點搭建的構築物、鋪築的地面進行填土的範圍減至最小。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在技術方面的要求。同一「農業」地帶內曾有 29 宗涉及臨時休閒農場的同類申請及五宗涉及填土工程的申請。當中只有一宗涉及臨時休閒農場的同類申請遭拒絕，但該宗申請的情況與現時這宗申請的情況不同。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

118. 一名委員查詢申請地點是否如一些公眾意見所指，涉及「先破壞，後建設」的活動。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，由於申請地點涉及與填土工程相關的違例發展，規劃署現正對其採取執管行動。規劃署於二零二零年四月九日發出強制執行通知書，要求申請人中止有關違例發展，並於二零二零年四月二十一日發出恢復原狀通知書，要求申請人清理有關地點內的殘餘物、瓦礫和填料，並在該地上種草。

119. 同一委員詢問，既然規劃署現正對申請地點採取執管行動，該署為何建議批准這宗申請。另一委員亦詢問，倘小組委員會批准這宗申請，申請人是否仍須把申請地點恢復原狀。主席回應說，雖然當局正對申請地點的違例發展採取執管行動，但根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的規劃申

請，小組委員會仍可按既定做法加以考慮。秘書補充說，規劃申請和執管行動是根據條例下不同的法定程序作出處理。在審議規劃申請時，城市規劃委員會(下稱「城規會」)／小組委員會會考慮所有相關的城規會指引及有關的規劃準則，不論當局是否正在申請地點進行執管行動。一般而言，倘有關地點涉及違例發展，令土地的實質狀況有所改變，城規會／小組委員會在考慮相關規劃申請時，會考慮該土地遭改變／破壞前的狀況。即使申請人其後再進行發展，以改善土地因違例發展而造成的破壞狀況，申請仍不會獲從寬考慮。不管規劃署／小組委員會會否批給規劃許可，執管行動(包括檢控行動)會另行由規劃事務監督負責執行。因此，每宗規劃申請均會按其個別情況作出考慮，不會僅因為申請地點涉及執管行動而遭拒絕。

商議部分

120. 小組委員會從文件圖 A-2 得悉涉及違例發展的地方牽涉更廣範圍，涵蓋申請地點及其毗連土地。申請人並非申請地點的現有土地擁有人，而規劃署的代表沒有資料確定申請人是否為針對上述違例發展發出的強制執行通知書和恢復原狀通知書的收件人。申請人提出規劃許可申請，以在申請地點部分範圍進行填土工程，藉此搭建臨時構築物及設置車輛迴轉空間供臨時休閒農場之用

121. 根據一些攝於二零一三至二零一九年的航攝照片，小組委員會得悉申請地點在二零一三年被植物覆蓋，但於二零一四年開始在航攝照片中發現有植物被移除的跡象。

122. 一名委員得悉當局因申請地點涉及有關填土工程的違例發展而正在對其採取執管行動，故不支持這宗申請，認為批准這宗申請會鼓勵「先破壞，後建設」的活動。同一委員亦認為，即使把申請地點恢復原狀，該處亦未必適合耕種，因為填土一般會使用建築碎料，導致難以把土地復耕作農業用途。

123. 兩名委員從航攝照片得悉申請地點自二零一四年起已遭破壞，他們都同意不應鼓勵在申請地點進行「先破壞，後建設」的活動，故這宗申請不應獲支持。

124. 然而，副主席表示，規劃申請和執管行動是按不同的法定程序處理，而小組委員會在審議這宗申請時，應考慮申請的個別規劃情況及相關規劃準則，例如擬議用途是否符合「農業」地帶的規劃意向、與附近環境是否協調，以及會否對周邊地區造成負面影響。執管行動的資料僅供小組委員會於過去考慮相關申請時作為背景資料，而重要的是，小組委員會在考慮這宗申請時，做法必須保持一致。此外，由於沒有資料證明申請人與強制執行通知書和恢復原狀通知書的收件人是同一人，如僅以當局在申請地點採取執管行動為由而拒絕這宗申請，則未必有理據支持。

125. 一名委員查詢，如申請人提出的申請地點涉及違例發展，可否要求申請人提供資料證明他是否與該項違例發展有關，作為考慮有關申請時的背景資料。秘書回應說，城規會過去亦曾考慮過類似的建議，但發現此做法容易引起各種問題。

126. 一些委員認為，規劃申請與執管行動應分開考慮，因為有各種原因可令違例發展未必與規劃申請的擬議用途有關。如把所有違例發展均視作與「先破壞，後建設」的活動有關，並以此為由拒絕其後提出的規劃申請，做法未必恰當，亦可能會剝奪了用地的發展潛力。此外，擬議用途屬臨時性質，而小組委員會先前亦曾考慮並批准同類申請，儘管當局當時正在該等申請地點進行執管行動。

127. 一名委員得悉，任何人如未有遵守由規劃事務監督按條例發出的通知書所列的規定，可能違法及可處罰款，因此認為條例已確立懲處機制打擊違例發展，而小組委員會無須以拒絕其後的規劃申請，作為對該等懷疑「先破壞，後建設」活動的一種懲罰。

128. 主席在總結時表示，雖然已備悉個別委員對新界的「先破壞，後建設」活動表示關注，但規劃申請和執管行動是根據條例下不同的法定程序作出處理。城規會／小組委員會過去一直是按相關規劃因素和準則對規劃申請作出考慮和決定。與此同時，規劃事務監督獲賦權對違例發展採取規劃執行管制和檢控行動，不論涉及違例發展的地點是否已獲批規劃許可。因此，在審議這宗申請時，應採用一致的做法。他察悉，有較多委員認為應批准這宗申請，因為此舉與小組委員會先前所作的

決定一致。至於有部分委員關注到小組委員會先前就涉及「先破壞，後建設」活動的申請所作的決定，主席建議於稍後向小組委員會簡介有關事宜的相關背景資料。

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年二月五日止，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，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (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(即在二零二一年八月五日或之前)，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(即在二零二一年十一月五日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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；
- (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；以及
- (k) 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。」

130. 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]

A/YL-KTN/746 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 1353 號闢設臨時康體文娛場所
(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/746 號)

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/871 在劃為「農業」地帶的元朗錦田四排石第 103 約地段第 760 號餘段、第 762 號餘段、第 795 號餘段、第 797 號餘段、第 798 號、第 799 號、第 800 號、第 801 號、第 802 號及第 803 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/871 號)

133. 秘書報告，這宗申請由有機薈(香港)有限公司(下稱「有機薈公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與有機薈公司有業務往來。

134. 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

135. 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) 關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中兩份意見分別來自創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請；一份來自個別人士的意見則表示支持這宗申請。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。申請用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而漁農自然護理署署長對這宗申請亦沒有強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。申請人表示已把鋪築地面的範圍及構築物的數目減至最少。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，並回應相關政府部門的技術要求。申請地點涉及一宗獲批准的先前申請，由同一名申請人提交，作相同用途。由於自上一宗申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變，故這宗申請可獲從寬考慮。在同一「農業」地帶內有七宗同類申請，其中五宗獲小組委員會批准。兩宗被拒絕的申請涉及燒烤和單車遊等康樂用途，與目前這宗申請的情況不同。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二四年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)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；
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。」

138. 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37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/872 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 447 號餘段(部分)及第 448 號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車零件，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-KTS/872 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車零件，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由一名個別人士提交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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。然而，申請地點並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於先前曾有涉及申請地點整個範圍或部分範圍的申請獲得批准，而且自先前批給規劃許可(A/YL-KTS/757)以來，規劃情況並無重大改變，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。在同一「其他

指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內曾有 31 宗同類申請獲得批准，另有五宗同類申請則因不同情況而被拒絕。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年三月十九日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

142. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/873 在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗
錦田第 106 約地段第 41 號餘段(部分)
關設臨時員工休息室及器材儲存室
(建築器材)(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/873 號)

143. 秘書報告，新福港(土木)有限公司(下稱「新福港公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司，而張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與新福港公司有業務往來。

144. 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

145. 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) 關設臨時員工休息室及器材儲存室(建築器材)，為期一年；
- (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，規劃署不支持這宗申請。有關建議涉及兩幢單層構築物，用作員工休息室及貯物用途，並不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力

的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。土木工程拓展署西拓展處處長和房屋署署長不支持這宗申請，因為即使就這宗申請批給為期一年的規劃許可，亦會與落實有關「住宅(甲類)」地帶內的已規劃公營房屋發展有所抵觸。申請地點的東面部分涉及一宗擬作臨時商店及服務行業用途的先前申請(為期五年)，但小組委員會基於類似考慮因素拒絕該宗申請。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是作中密度住宅發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請地點位於已規劃作公營房屋發展的地方。批准這宗申請與計劃於二零二一年年中展開的落實工程有所抵觸。」

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-PH/873 擬在劃為「農業」地帶的元朗
八鄉第111約地段第1697號餘段
臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/873號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份表示反對的意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦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，即相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。建議施加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和回應相關政府部門所提出的技術要求。同一「農業」地帶內曾有 28 宗同類申請，當中有 22 宗申請獲得批准。六宗被拒絕的申請，它們的規劃情況與獲批申請有別。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

[李國祥醫生此時離席。]

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，至二零二四年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養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(即在二零二一年三月十九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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。」

151. 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40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/294 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/294B 號)

152. 秘書報告，申請地點位於米埔，以及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。

153. 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。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時自動洗車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。在這些意見當中，有一份來自一名元朗區議員，對這宗申請提出意見；另一份則來自一名個別人士，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，申請地點沒有已批准或處理中的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實

「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途會為區內居民提供洗車服務，大致上符合「商業／住宅」地帶的規劃意向，而且與周邊地區並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所提出的技術要求。雖然申請地點涉及兩宗先前被小組委員會拒絕的申請，但現時這宗申請性質有別，只會為私家車提供服務，營運模式亦有所不同。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻提供足夠的車輛迴轉空間；
- (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(即在二零二一年八月五日或之前)，提交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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置車輛進出口通道，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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。」

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

議程項目41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/302 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔
青山公路一米埔段第 104 約地段第 2907 號
C 分段餘段、第 2908 號餘段(部分)、
第 2910 號(部分)及第 2911 號餘段(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(木製品零售商店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/302 號)

158. 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。

159. 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。

簡介和提問部分

160. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊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) 擬經營的臨時商店及服務行業(木製品零售商店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的反對意見。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，但現時並沒有已規劃休憩用地的落實時間表，而且康樂及文化事務署署長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，

不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但該指引亦訂明，作臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。由於申請地點已鋪築地面，亦已受干擾，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入適當的附加條件，以回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有一宗由目前的申請人提交作同類用途的申請獲批准，而且分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶曾有 18 宗同類申請獲批准。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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，有效期為五年，至二零二六年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議。在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至早上九時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄和護理現有的樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零二一年十一月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (i) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤梢，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)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。」

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

議程項目42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/283 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店及陳列室)，並作存放交通資訊科技系統設備連附屬太陽能板用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/283 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店及陳列室)，並作存放交通資訊科技系統設備連附屬太陽能板用途，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 34 份公眾意見，包括 33 份以統一格式提交，表示支持這宗申請的意見，以及一份由一名個別人士提交，對這宗申請表示關注的意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然「未決定用途」地帶的長遠用途尚待研究，批准這宗臨時用途申請，不會妨礙有關地方長遠的土地用途規劃。擬議用途規模細小而且屬低層發展，與圍繞申請地點的市區邊緣的環境並非不相協調。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，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，

並回應相關政府部門在技術方面的要求。以往曾有兩宗在同一「未決定用途」地帶的同類申請獲得批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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；
- (o) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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；
- (p) 就上文(c)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設置的排水設施；
- (q) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，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；
- (r) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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；

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

167. 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43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/284 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
元朗新田第 104 約地段第 3250 號 B 分段
第 49 小分段(部分)和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/284 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的反對意見。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。儘管擬議用途不完全符合「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，但可為區內居民和工人提供服務。擬議用途與周邊土地用途亦並非不相協調，而且申請地點並無已知的長遠發展計劃。雖然申請地點位於《城市規劃委員會規劃指引》第 12C 號所述的濕地緩衝區，該指引亦述明涉及臨時用途的規劃申請可獲得豁免呈交生態影響評估報告。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，因為申請地點已鋪築地面和受到干擾。鑑於便利店的業務性質，而且規模細小，不大可能會對周邊地區造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月五日止，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，不得有車輛進入申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，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(即在二零二一年八月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

171. 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 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/582 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田青龍村第 102 約地段第 680 號 C 分段、第 680 號 D 分段及第 680 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/582 號)

172. 秘書報告，這宗申請由創寶管理有限公司(下稱「創寶公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與創寶公司有業務往來。

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

174. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年一月二十六日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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

175. 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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士及黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/409 擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 860 號餘段(部分)闢設臨時辦公室
(小型影音製作公司)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/409 號)

176. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

177. 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46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/263 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗大旗嶺第 120 約地段第 1695 號 D 分段餘段、第 1741 號餘段(部分)及第 1394 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/263B 號)

簡介和提問部分

178. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設社會福利設施(安老院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一共 265 份公眾意見。當中，有 257 份為表示支持的意見，由十八鄉鄉事委員會代表、十八鄉區居民協會代表、元朗馬田村村代表、廈村鄉鄉事委員會代表和元朗大棠區居民協會代表提交；有六份為表示反對的意見，由同一名個別人士連同恒香合記投資有限公司提交；另有兩份對這宗申請表達意見，由一名個別人士和一名恒香合記投資有限公司的代表提交。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。雖然擬議發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付小型屋宇的需求。擬議發展有助解決長者設施不足的問題，並可應付社區高齡人口的需求。從社會福利的角度而言，社會福利署署長亦支持這宗申請。擬議發展與周邊地區的環境並非不相協調。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，以回應相關政府部門在技術方面的要求。至於申請地點涉及的土地糾紛，應分開處理。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

180. 經商議後，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二零二五年二月五日止。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) 提交噪音影響評估及落實當中所制訂的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (u) 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；以及
- (v) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

181. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/387 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗流浮山輞井圍第 129 約地段第 1135 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，以及進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/387 號)

簡介和提問部分

182. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，以及進行填土及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自創建香港和一名個別人士的反對意見。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且與「綠化地帶」的規劃意向沒有衝突。擬議發展大致上符合「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」。雖然申請地點坐落於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但有關指引亦訂明，小型屋宇發展的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。雖然有關「綠化地帶」的部分不是申

請地點的主要部分，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為這些年來在「綠化地帶」發現有清除植被的現象。批准這宗規劃申請或會鼓勵同類發展侵佔「綠化地帶」，並在取得規劃許可前清除植被和進行地盤平整工程。然而，由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍只局限在「鄉村式發展」地帶，而且申請地點只有一小部分坐落於「綠化地帶」內，加上申請人不會在「綠化地帶」進行填土／挖土工程。因此，建議的設計和布局與周邊地區的環境並非不相協調，而且擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然小組委員會／城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾拒絕 12 宗在同一「綠化地帶」內的同類申請，但該等申請的規劃情況有所不同。批准現時這宗申請與小組委員會／城規會先前的決定沒有衝突。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 委員備悉，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為這些年來在「綠化地帶」發現有清除植被的現象，包括清除樹木和對景觀造成的負面影響，並關注到批准這宗規劃申請或會鼓勵同類發展侵佔「綠化地帶」，並在取得規劃許可前清除植被和進行地盤平整工程。委員亦備悉，擬建小型屋宇的覆蓋範圍和進行填土／挖土工程的範圍只局限在「鄉村式發展」地帶部分，而「綠化地帶」部分的土地只預留作關設所需的設施(如排水渠)。有鑒於此，委員普遍同意可批准這宗申請。

185. 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二零二五年二月五日止。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，不得在申請地點的「綠化地帶」部分進行填土／挖土工程；
- (b) 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；
- (c) 在申請地點進行填土及挖土工程，以及在地政總署發出任何豁免證明書之前提交排水建議(包括水浸緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在申請地點完成填土及挖土工程後落實排水建議(包括當中所制訂的水浸緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 分別在進行填土及挖土工程前或完成填土及挖土工程後，倘沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目48

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/283

在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2959 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 3086 號(部分)、第 3087 號(部分)、第 3088 號 A 分段、第 3088 號 B 分段(部分)、第 3089 號、第 3090 號及第 3091 號和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/283 號)

187. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十六日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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

188. 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49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/284 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗田廈路
新李屋村第 124 約地段第 1809 號餘段(部分)及
第 1817 號(部分)經營臨時商店及服務行業
(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/284 號)

簡介和提問部分

189. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請提出關注。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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途與周邊地區並非不協調。儘管申請人聲稱，擬議發展旨在為洪水橋可能進行的鄰近發展項目提供服務，但洪水橋／廈村新發展區的私人物業發展項目於二零二四年後才會展開。此外，申請書內並無資料證明需要規模如此龐大的擬議臨時用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及七宗先前的規劃申請，擬作不同的臨時用途。其中四宗被小組委員會／城規會拒絕，另外三宗獲得批准。由這宗申請

的申請人提交旨在作同類商店及服務行業用途的上一宗申請(編號 A/HSK/222)已被小組委員會拒絕。拒絕目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

191. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，會為同一「鄉村式發展」地帶內的不同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/285 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋廈村路第 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(汽車陳列室連附屬辦公室)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/285 號)

192. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十一日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 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/505 在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ YL-TT/505A 號)

194. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應、消防裝置建議、排水建議和車輛進出口通道建議。

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。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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/511 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗塘頭埔村第 116 約地段第 3563 號 C 分段餘段(部分)作臨時私家車及輕型貨車公眾停車場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/511 號)

196. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時私家車及輕型貨車公眾停車場用途的規劃許可續期三年。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，包括一份來自一名個別人士的意見，表示反對這宗申請；另一份則來自另一名個別人士，就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 11 段。

197. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而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，並回應居民的關注和相關政府部門所提出的技術要求。

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

這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月二十八日至二零二四年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 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汽車拆件、汽車美容、洗車及其他工場活動；
- (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，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月二十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；

- (j) 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。」

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

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/512 擬在劃為「農業」地帶的元朗
大樹下西路第 118 約地段第 1284 號
闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/512 號)

200. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

201. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1066 為批給在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗公庵路第 120 約地段第 2849 號餘段作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/1066號)

202. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年。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。

203. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。

204. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月十四日起至二零二四年三月十三日止，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的任何時間，不得有車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(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。」

205. 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55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/YL-TYST/1067 為批給在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第 120 約地段第 2417 號(部分)、第 2418 號(部分)及第 2421 號(部分)作臨時露天存放建築機械及材料用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/1067號)

206. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放建築機械及材料用途的規劃許可續期三年。在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自個別人士的公眾意見，當中一份表示反對這宗申請，另一份則對這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 11 段。

207. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 34C。除環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期申請用途會對環境造成滋擾。不過，過去三年，申請地點並沒有涉及與環境相關的投訴。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，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。

208. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月十七日至二零二四年三月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；

- (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 24 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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零二一年六月十七日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

209. 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 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1068 為批給在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗公庵路第 119 約地段第 1483 號 A 分段餘段及第 1483 號 B 分段餘段和毗連政府土地作臨時貨倉存放機械及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-TYST/1068 號)

簡介和提問部分

210. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時貨倉存放機械及零件用途的規劃許可續期三年。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反對意見。主要的意見載於文件第 11 段。

211. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應區內人士的關注和相關政府部門所提出的技術要求。

商議部分

212. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年四月七日至二零二四年四月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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，必須時刻妥為保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年七月七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年十月七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

213. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1069 為批給在劃為「工業」地帶的元朗唐人新村新灰街第 121 約地段第 1290 號 C 分段餘段、第 1293 號 C 分段及第 2019 號和毗連政府土地作臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1069 號)

214. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期三年。在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自灰沙圍村代表和一名個別人士的反對意見。主要的反對理由載於文件第 11 段。

215. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。除了環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計申請用途會對環境造成滋擾。然而，不過，過去三年，申請地點並沒有涉及與環境相關的投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，並回應區內人士的關注和相關政府部門所提出的技術要求。

216. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年二月十八日至二零二四年二月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至上午七時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月十八日或之前)，提交申請地點的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) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (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)、(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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

217. 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／屯門及元朗西簡嘉露女士、李佳足女士和陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 58

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/283-6 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界元朗米埔第 104 約
地段第 4620 號一樓
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/283-6 號)

218. 秘書報告，有關申請於二零一九年七月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(a)項和(b)項的履行期限為二零二一年一月十九日。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二一年一月十五日收到延長履行期限的申請。申請人要求把規劃許可附帶條件(a)項和(b)項的履行期限延長至二零二一年四月十九日。城規會是在規劃許可附帶條件(a)項和(b)項的指定履行期限屆滿前僅三個工作天內才收到這宗申請。建議小組委員會不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件(a)項和(b)項的限期已於二零二一年一月十九日屆滿，而批給有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。小組委員會不可考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

219. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

220. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。