

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年二月二十六日下午二時三十分舉行的
第666次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

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

李國祥醫生

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
張齡芝女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排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二月五日
第 665 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)
二零二一年二月五日第 665 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 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/MOS/6 申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》，把位於馬鞍山鞍駿街 29 號的申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/MOS/6 號)

4. 秘書報告，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 **Towerich Limited** 提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與長和公司有業務往來。

5. 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

6. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員；
以及

李昊程先生 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人

杜立基規劃顧問有限公司

杜立基先生

黃沛茜女士

LLA 顧問有限公司

吳小龍先生

} 申請人的代表

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

8. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬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) 擬把《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》上的申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，地積比率限為 7.0 倍，建築物高度限為主水平基準上 50 米，以便進行整體住宅發展；

(c) 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 164 份公眾意見，包括五份來自個別人士，表示支持這宗申請、158 份分別來自沙田鄉事委員會、迎濤灣居民(88 份以劃一格式提交並另加意見)和個別人士，表示反對這宗申請或提出負面意見，以及餘下一份提出與這宗申請無關的意見。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，規劃署原則上不反對這宗申請。按照一般做法，當局通過分區計劃大綱圖《註釋》的第一欄和第二欄用途，為土地用途地帶提供彈性，讓市場回應需求，而非在特定的「酒店」用途地帶物色特定的用地作酒店用途。旅遊事務專員對這宗申請不表反對，並備悉香港可能有其他土地需求(例如房屋需求)，因此有需要作出宏觀評估並權衡不同的競爭性需求。設有商業配套設施的擬議住宅用途與周邊地區並非不相協調。「住宅(甲類)12」地帶的擬議發展限制與現有「其他指定用途」註明「酒店」地帶的發展限制相同。從城市設計及視覺的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃建議沒有負面意見。環境保護署署長表示，在詳細設計階段應

妥善處理和減輕可能造成的環境影響，並有需要加入相關的契約條件，要求申請人提交噪音影響評估和排污影響評估。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。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表黃沛茜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/1》，申請地點原本劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 一九九五年完成的旅客及旅遊業研究(下稱「該旅遊業研究」)顯示，酒店房間及其他住宿設施不足以應付可能出現的訪客增長，因此建議推行行動計劃，以開闢新的旅遊試點，以助旅遊業發展。作為其中一個新的旅遊試點，沙田獲選定為新的體育和休閒活動中心(包括水上活動中心)，以及新的酒店中樞，為內地遊客訪港期間提供住宿機會。因此，當局把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶以進行酒店發展，而有關酒店已於二零零二年落成；
- (c) 鑑於旅遊業規劃的改變和香港的土地資源有限，有需要在土地運用方面力求平衡，以滿足住屋方面的不同需求；
- (d) 申請人已提交兩項概略發展計劃，對現有酒店進行部分或整幢改建。該兩項計劃分別為「住宅連酒店發展計劃」(提供 637 個單位和 194 間酒店房間)和「純住宅發展計劃」(提供 758 個單位)。申請人亦建議就該兩項計劃提供商業及康樂配套設施。為了符合《建築物(規劃)規例》，「純住宅發展計劃」需要拆除現有的一層樓層；
- (e) 擬議發展將配合政府增加房屋供應的政策，鼓勵市民自置居所；

- (f) 與重建相比，改建部分或整幢酒店的建議可加快推行過程兩至三年，而且不會增加建築物的體積；
- (g) 由於申請地點交通便利，適宜作住宅用途。擬議的住宅發展亦與周邊土地用途互相協調；以及
- (h) 改劃用途地帶建議在技術上可行。

10. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

11. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 現有酒店的人住率和營運模式為何；
- (b) 將來的住宅單位會作出售還是出租用途；
- (c) 為何「純住宅發展計劃」和「住宅連酒店發展計劃」均只會達到較低的地積比率，而非申請所建議訂為 7.0 倍的最高地積比率；以及
- (d) 以現時的樓面布局而言，現有酒店是否適合改建作住宅用途；倘申請獲得批准，申請人會否嘗試進行重建而非改建。

12. 申請人的代表杜立基先生和黃沛茜女士作出回應，要點如下：

- (a) 現有酒店的平均入住率約為 95%。當中，約 99% 的酒店住客為本地人士，只有約 1% 為旅客。酒店房間可供長住或短住；
- (b) 將來的住宅單位會作出售用途；
- (c) 申請地點可達到的地積比率受限於《建築物(規劃)規例》所訂明乙類地盤的獲准許最高地積比率。以申請地點建築物高度限為主水平基準上 50 米而言，不同於非住用建築物的地積比率最多可達 7.0

倍，純住用建築物(即「純住宅發展計劃」)或綜合用途建築物(即「住宅連酒店發展計劃」)的准許最高地積比率限為低於 7.0 倍；以及

- (d) 擬議住宅單位的樓面布局會與現時酒店房間的樓面布局十分相似，面積均約為 50 平方米，備有客廳、睡房、浴室和茶水間。擬議改建無須涉及重大的改動工程，故未必有足夠誘因令申請人選擇把申請地點作重建。

13. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 申請人所建議的兩個示意發展計劃對這宗第 12A 條改劃申請是否具有約束力；
- (b) 現時這宗申請有哪些規劃考慮因素；
- (c) 對周邊發展施加的建築物高度限制為何，以及應否批准增加建築物的高度；
- (d) 為申請地點增設新的「住宅(甲類)」地帶支區的理由何在；
- (e) 兩個示意發展計劃的擬議地積比率都較「住宅(甲類)12」地帶的准許最高地積比率為低，理由何在；以及
- (f) 關於該旅遊業研究所建議位於沙田的旅遊試點，其落實情況如何。

14. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 這宗第 12A 條申請旨在把申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃「住宅(甲類)12」地帶。申請人所建議的兩個示意發展計劃僅作示意之用，主要為展示無論是局部還是全面改建現有酒店，在技術上都是可行的。倘這宗改劃申請獲得批

准，根據申請人所建議的「住宅(甲類)」地帶支區，申請地點將可作第一欄下有當然權利進行的「分層住宅」用途，而「酒店」則會是第二欄下須先向城市規劃委員會申請的用途。就此而言，如申請人欲透過重建把申請地點作「酒店」用途，便須提出規劃申請；

- (b) 考慮現時這宗申請時，應列入考慮的相關規劃考慮因素包括土地用途是否協調、以地積比率和建築物高度而言的發展密度、技術可行性、可能造成的影響(如有)及額外的緩解措施，以及增加房屋供應等規劃增益；
- (c) 馬鞍山地區採用了梯級式的建築物高度概念，建築物高度輪廓由市內地區往海旁依次遞降。市內地區的主要住宅發展，建築物高度限為主水平基準上 130 米，而位於海旁的申請地點，建築物高度則限為主水平基準上 50 米。申請人建議把申請地點的建築物高度限為主水平基準上 50 米，大致符合分區計劃大綱圖的梯級式建築物高度概念；
- (d) 「住宅(甲類)」地帶及其下所有支區均使用同一份土地用途表，即相同的第一欄和第二欄用途，而每個「住宅(甲類)」地帶支區則訂有不同的地積比率及／或建築物高度限制。舉例來說，現行分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的住用／非住用地積比率訂為 5 倍／9.5 倍，而現時建議的「住宅(甲類)12」地帶，最高地積比率則訂為 7.0 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 50 米；
- (e) 受《建築物(規劃)規例》所管制，「住宅連酒店發展計劃」和「純住宅發展計劃」可達到的地積比率分別為 6.88 倍和 6.301 倍，較建議限為 7.0 倍的地積比率為低；以及
- (f) 沙田區和馬鞍山區現時共有六間酒店營運。其中有三間是在申請地點的酒店開幕後才落成。此外，雖然城門河經常用作舉辦划艇和獨木舟比賽／活動，

但有關該旅遊業研究所建議的水上活動中心，目前並無任何興建計劃。

15. 由於申請人的代表沒有進一步的論點要提出，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人及其代表離席後進一步商議這宗申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

16. 主席扼要重述說，現時這宗申請旨在修訂有關的分區計劃大綱圖，而申請人所提出的兩個示意發展計劃僅作示意之用，對改劃申請地點並無約束力。倘申請獲得批准，在符合分區計劃大綱圖所訂限制的前提下，申請人採用的發展計劃內容或會有所更改。以上資料供委員考慮。委員備悉，擬議用途和發展密度與周圍一帶的發展並非不相協調，申請人已進行相關的技術評估，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

17. 委員大致認為這宗申請可予以支持，因為現有酒店其實已因應市場需求租予本地人士長住或短住。在改建後，有關的住宅單位會用作出售而非出租，即僅只涉及改變經營模式而已。鑑於現有酒店的樓面布局與住宅單位相類似，故不會涉及重大的改建工程。改建後擬議發展項目的建築物體積和建築物高度將維持不變，而擬議的住宅用途亦大致符合馬鞍山區的規劃意向。

18. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，最高地積比率訂為 7.0 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 50 米。分區計劃大綱圖獲發還後，建議對《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》作出的修訂會提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條的規定刊憲。

屯門及元朗西區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/11 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1966 號 A 分段、第 1966 號餘段、第 1968 號、第 1969 號、第 1970 號、第 1975 號餘段及第 2024 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/11B 號)

19. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途。香港環境資源管理顧問有限公司(下稱「環境資源管理公司」)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環境資源管理公司有業務往來，而且是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

20. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生的公司作為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問所涉及的利益間接，而且他並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的排污影響評估、經修訂的交通管理計劃、經修訂的考古影響評估以及有關土地污染問題的最新資料，並就政府部門和公眾的意見作出了回應。

22. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內

提交小組委員會考慮。若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以準備所需提交的進一步資料，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／西貢及離島區晞凡先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/17 在劃為「鄉村式發展」地帶及
「住宅(丙類)2」地帶的大嶼山東涌谷東涌第1約
地段第1304號A分段及第1304號餘段
經營臨時商店及服務行業(蔬菜及雜貨店)連附屬
辦公室及貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-TCV/17A號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(蔬菜及雜貨店)連附屬辦公室及貯物用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第9段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這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 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向，但申請用途與周邊的環境及土地用途並非不相協調，而且可配合區內村民和住宅區一帶的需要。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許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適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。

24. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 申請用途是否如表示反對的公眾意見所指，不符合東涌谷地區的整體規劃意向；
- (b) 請提供有關申請地點內被拒絕的先前申請(編號 A/I-TCV/14)的資料；
- (c) 現時這宗申請所涉及用途的業務性質為何；以及
- (d) 申請地點會否有重型貨車進出，以配合現時這宗申請所涉及的用途。

25. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 東涌谷地區的整體規劃意向，是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特景貌和文化遺產。在該區合適的地點亦預留了土地供原居村民興建小型屋宇，以及作低層、低密度的住宅發展。申請地點橫跨「鄉村式發

展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶。儘管「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，但在新界豁免管制屋宇的地面一層，有一些配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途(例如商店及服務行業)列為經常准許的用途，而其他商業用途，如申請許可，或會獲得批准。「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展，而服務住宅區一帶地方的商業用途，如提出規劃許可申請，或會獲得批准。因此，現時這宗申請所涉及的商店及服務行業用途，與東涌谷地區及兩個有關用途地帶的整體規劃意向沒有衝突；

- (b) 申請地點內該宗被拒絕的前先申請(編號 A/I-TCV/14)涉及經營臨時批發行業(蔬菜批發市場)，而且會使用重量分別為 5.5 公噸和 9 公噸的重型車輛運送蔬菜及其他產品到申請地點，因此可能對附近民居造成交通噪音和空氣污染滋擾。此外，該宗申請亦未有就污水管理提供資料。因此，該宗先前申請的申請人未能證明申請用途不會對周邊地區造成環境和污水方面的負面影響；
- (c) 現時這宗申請涉及的用途為蔬菜、雜貨及日用品的零售，以配合區內村民的需要；以及
- (d) 申請人表示，由於不會在申請地點提供泊車或上落客貨的地方，亦不准車輛進入，因此蔬菜及雜貨會在滿東邨的公眾停車場(位於約 530 米外)落貨，並以手推車運送到申請地點。在申請地點位置／附近，不會因進行上落客貨而出現車輛交通及容許重型車輛進出。

商議部分

26. 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，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每日下午六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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，提交化糞池及滲水井系統的設計，而有關設計必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，設置化糞池及滲水井系統，而有關情況必須符合地政總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二十六日或之前)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二十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)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；
- (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二十六日或之前)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；

- (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。」

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

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

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、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，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧偉立先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/695 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨邨村第 10 約地段第 408 號 B 分段第 2 小分段、第 408 號 B 分段第 3 小分段、第 408 號 B 分段第 4 小分段、第 408 號 B 分段第 5 小分段及第 408 號 B 分段餘段(部分)作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/695號)

28. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見。

29. 小組委員會備悉，根據文件第 11 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，建議施加適當的規劃許可附帶條件。

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月三日起至二零二四年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內，應時刻妥為執行預防措施，防止上段間接集水區的水質受到污染；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展不應污染上段間接集水區的水質；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月三日或之前)，提交申請地點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；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (g) 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；以及
- (h) 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。」

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7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/993 擬在劃為「綠化地帶」的沙田水泉澳博泉街旁的政府土地闢設配水庫
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/993 號)

32. 秘書報告，這宗申請由水務署提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與水務署有業務往來。由於張

國傑先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

33. 城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧偉立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) 擬闢設配水庫；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，分別來自香港觀鳥會和一名個別人士。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，規劃署不反對這宗申請。這宗申請擬在「綠化地帶」內一塊位於斜坡的政府土地上闢設海水配水庫。申請人表示有必要闢設擬議海水配水庫，以應付該區的需要。申請人已證明申請地點是最合適的地點，可符合技術和運作方面的要求，而且亦沒有其他地點可供選擇。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議海水配水庫是必要項目，而且與周邊的景觀特色並非不相協調，亦不會造成負面影響。至於區內人士所提出的關注，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

34. 一名委員詢問可否把配水庫結構從博泉街進一步後移，以便可種植更多樹木，盡量減低對視覺可能造成的影響。城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧偉立先生回應時表示，把配水庫進一步後移以種植樹木，此舉會受地盤限制，而且未必符合海水配水庫的運作要求。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士補充說，除植樹外，申請人亦有建議其他緩解措施，例如沿申

請地點外圍種植灌木和攀緣植物，以及設置綠化天台。規劃署會把有關視覺影響方面的關注轉告申請人，以便其作出考慮。

商議部分

35. 主席表示，由於地盤的限制和擬議海水配水庫的運作要求，可讓海水配水庫進一步後移以種植樹木的空間或許有限，但可建議申請人(即水務署)改善美化環境設施，以回應擬議發展可能造成視覺影響的關注。規劃署會把小組委員會所提出的關注轉告水務署，以便該署可在詳細設計階段改善美化環境建議。

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零二五年二月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

37. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/146 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1574 號 C 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/146 號)

簡介和提問部分

38. 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) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。當中，一份來自創建香港，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。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦表示申請地點具復耕潛力，故不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「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。申請地點先前有一宗由同一名申請人提交並獲批准的

小型屋宇發展申請，而且該小型屋宇批建申請的程序已處於後期階段，故這宗申請可予以從寬考慮。目前這宗申請的情況與申請地點附近獲批准的同類申請的情況大致相同。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。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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二十六日止；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；
- (b) 在進行工程之前提交並落實水管改道建議，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

41. 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9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/136 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角
麻雀嶺第 39 約地段第 1548 號(部分)闢設臨時
私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/136 號)

簡介和提問部分

42. 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) 擬闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這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；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。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。鑑於發展的規模細小，擬議用途與周邊的鄉村環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。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，建議施加適當的規劃許可附帶條件。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時三十分至上午六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，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，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(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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/655 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以及露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/655 號)

46. 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，因為他擔任董事的一家公司在打鼓嶺擁有一塊土地。

47. 小組委員會備悉，申請人的代表已要求延期考慮這宗申請。由於黃天祥博士所屬公司擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 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-TKLN/38 擬在劃為「康樂」地帶的
打鼓嶺塘坊坪輦路第 82 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/38 號)

50. 這宗申請由渠務署提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 目前與渠務署合作進行合約研究項目；以及

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

51. 由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天恩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) 擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃員會收到三份公眾意見。其中兩份分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，表達對這宗申請的關注；另一份則來自一名北區區議員，表示沒有意見。主要意見載於文件第 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。雖然擬設污水泵房並非完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但該設施規模細小，且位於「康樂」地帶邊緣，對附近的村落影響極微。申請人在整體考慮技術上的限制後，認為申請地點是唯一一幅面積適中而且合適的政府土地，可用作闢設污水泵房。申請地點現時建有一幢污水泵房，屬污水收集網絡一部分。申請地點位於地勢較低的地方，可依靠地心吸力有效收集污水，而且設有適當的維修通道。擬設污水泵房與周邊地區並非不相協調。有關建議在二零一八年五月和二零二一年二月分別獲北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會支持。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。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；

53. 一名委員問到文件中繪圖 A-10 所示的擬議圍牆設計和栽種植物安排的詳細資料。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天恩先生回應時表示，根據建議，申請地點周邊會用仿木

片圍成邊界牆，牆後會種上攀緣植物。這種設計方便日後管理和保養所種的植物，並與四周環境融為一體。

商議部分

54. 一名委員得悉部分攀緣植物可能會穿過仿木裝片生長後，認為未必適宜把攀緣植物主要種在邊界牆背後。主席提議，規劃署可把該名委員所關注的問題轉達申請人(即渠務署)，以改善栽種植物的安排。委員表示贊同。

55. 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。有關規劃許可有效期至二零二五年二月二十六日止；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：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

56. 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。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生及馮天恩先生和城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧偉立先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[侯智恒博士於此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/22 擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水第 51 約地段
第 517 號餘段、第 518 號餘段、第 521 號餘段、
第 522 號、第 523 號餘段、第 524 號餘段、
第 525 號、第 526 號、第 527 號餘段、第 532 號餘段
(部分)、第 533 號餘段(部分)、第 534 號餘段(部分)、
第 539 號(部分)、第 540 號(部分)、第 541 號(部分)、
第 542 號(部分)、第 543 號(部分)、第 544 號、
第 545 號、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、
第 551 號(部分)、第 552 號及第 553 號和毗連政府土地
作臨時商店及服務行業、娛樂場所、康體文娛場所(燒烤
場)及公眾停車場(貨櫃車除外)用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/22C 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾與運輸署聯絡，解決有關的交通問題。

58. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共七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13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/493 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南營盤第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地臨時存放洗潔精包裝及建築材料，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-KTS/493 號)

59. 秘書報告，申請地點位於古洞南，在香港哥爾夫球會附近。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港哥爾夫球會的會員。

60. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而李國祥醫生因事未能出席會議。

61. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年二月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，以回應運輸署的意見。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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/725 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 109 約地段第 1376 號餘段(部分)
闢設臨時動物寄養所(犬舍及犬隻康樂中心)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/725A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時動物寄養所(犬舍及犬隻康樂中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，包括四份來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士的意見，表示反對這宗申請；餘下的意見由一名個別人士提交，表示原則上不反對這宗申請，但要求申請人提供一些資料。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。其他相關政府部門對這宗

申請不表反對或沒有負面意見。至於相關政府部門所提出的技術要求，可藉施加適當的規劃許可附帶條件處理。此外，同一「農業」地帶內曾有 40 宗同類申請，當中只有一宗遭拒絕，而該宗被拒的同類申請的情況與現時這宗申請的情況有所不同。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須時刻關在申請地點的密封構築物內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

66. 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15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/747 在劃為「農業」地帶的
錦田第 110 約地段第 178 號(部分)
關設臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/747 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份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的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦因為申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但就這宗申請批出為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊地區並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能造成的環境滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。同一「農業」地帶內有 40 宗同類申請，當中只有一宗遭拒絕，而該宗被拒的同類申請情況與現時這宗

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和規劃評估亦適用。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 小組委員會備悉，申請地點現時在未獲規劃許可的情況下，用作為狗隻而設的臨時動物寄養所。申請人須透過申請把申請地點的現有用途納入規範。

70. 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，至二零二六年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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的任何時間，所有動物均須於下午六時至上午九時被關在密封的動物寄養所內；
- (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、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(即在二零二一年八月二十六日或之前)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二十六日或之前)落

實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)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二十六日或之前)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) 倘在上述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，須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。」

71. 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15A

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/875 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 455 號餘段(部分)闢設臨時渠務及排污工程地盤辦公室及服務倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/875 號)

簡介和提問部分

72. 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) 闢設臨時渠務及排污工程地盤辦公室及服務倉庫；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但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。有關發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而且預計會造成環境滋擾。不過，環保署署長在過去三年沒有收到環境方面的投訴。為處理可能產生的環境滋擾問題或其他

相關政府部門提出的技術要求，建議加入相關規劃許可附帶條件。目前這宗申請的布局和規模與對上一宗獲批准的申請相似。自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變。這宗申請可獲從寬考慮。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。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的所有現有樹木；
- (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(即在二零二一年五月二十六日或之前)，提交錦上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；
- (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(即在二零二一年八月二十六日或之前)，落實錦上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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月二十六日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

75. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/874 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 303 號(部分)作臨時商店及服務行業(汽車零件銷售)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/874 號)

76. 小組委員會備悉，這宗申請擬為作臨時商店及服務行業(汽車零件銷售)用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見。這些意見均表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段。

77. 小組委員會備悉，根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予以容忍三年。這宗申請大致上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。已建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能產生的環境滋擾，以及處理相關政府部門提出的技術要求。

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月三日續期至二零二四年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

79. 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17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/875 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 986 號(部分)、第 987 號、第 988 號、第 1221 號 A 分段(部分)、第 1221 號餘段(部分)及第 1230 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/875 號)

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

81. 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 18

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/274 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍
第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段
A 分段、第 592 號 C 分段第 4 小分段及
第 1252 號 C 分段興建住宅(分層樓宇)及
發展社區樞紐(商店及服務行業、食肆、學校、
康體文娛場所、社會福利設施及車輛停車處)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/274B 號)

82. 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」)的一家聯營公司富任發展有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及香港聖公會福利協會有限公司(下稱「聖公會福利協會」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。以下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；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司、奧雅納公司及聖公會福利協會有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過去與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過去與盧緯綸公司有業務往來。

83. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們

不應參與答問部分及商議部分。由於張國傑先生及侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊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) 擬興建住宅(分層樓宇)及發展社區樞紐(商店及服務行業、食肆、學校、康體文娛場所、社會福利設施及車輛停車處)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 2 535 份公眾意見，當中 1 425 份意見來自十八鄉鄉事委員會及個別人士，表示支持這宗申請；其餘 1 110 份意見分別來自兩名元朗區議員、山貝村和十八鄉東頭村的村代表、東成里村居民福利會和 Grand YOHO 業主委員會、環保團體(世界自然基金會香港分會、長春社、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、香港野生雀鳥保育關注組和環保觸覺)、創建香港及個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點先前有三宗發展密度較低的規劃申請獲得批准。擬議發展與四周發展並非完全不協調。申請地點坐落在濕地緩衝區內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C(下稱「城規會規劃指引編號 12C」)，因為申請地點並不具重要生態價值，而在落實擬議緩解措施後，擬議發展所造成的干擾影響將屬可以接受。

不過，漁護署署長亦指出，先前獲批准的計劃中具自然棲息地和水飾的園景區設計須予保留。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，與最近期獲批准的計劃(申請編號 A/YL-NSW/233)相比，擬議發展在視覺方面造成的影響整體來說略為負面，但申請人已提出一些紓減視覺影響的措施。擬議特殊幼兒中心獲社會福利署署長支持，而發展項目內其他配套設施亦會供社區使用，兩者均可視為規劃優點。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。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。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

生態影響

85. 主席及兩名委員提出問題如下：

- (a) 這宗申請是否符合城規會規劃指引編號 12C 所訂明「不會有濕地淨減少」的原則；
- (b) 在公眾意見和相關政府部門意見中所提出生態方面的主要關注，質疑申請人在現時這宗申請中，未有為生態影響評估進行為期 12 個月的調查，當局就此有何回應；以及
- (c) 漁護署署長對於申請須保留(先前獲批准計劃中)具自然棲息地和水飾的園景區設計一事提出關注，當局會如何處理。

86. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點範圍內確定沒有濕地生境，而漁護署署長亦認為，這宗申請大致符合城規會規劃指引編號

12C，因為在落實適當的緩解措施後，擬議住宅發展所造成的干擾影響將屬可以接受；

- (b) 公眾意見中所提出在生態方面的主要關注，是關於進行實地調查的時間不足、擬議發展對雀鳥飛行路線、螢火蟲生境及鷺鷥棲息地所造成的干擾影響，以及擬議發展沒有提出濕地修復措施。關於進行實地調查的時間，由於現時這宗申請是以一項覆蓋範圍與之相類似而先前已獲批准的計劃為基礎，漁護署署長確認，申請人進行覆核性質的調查以供作影響評估已屬足夠。關於干擾影響，申請地點與具較高生態價值的地區相隔一段相當長的距離。申請人已建議闢設一個沒有建築物的園景區，以及把最接近上述地區的兩幢住宅樓宇進一步後移並降低其建築物高度，以盡量減低對雀鳥飛行路線的阻礙。此外，申請人進行了一次燈光模擬工作，顯示因擬議發展而增加的燈光亮度，對螢火蟲生境及鷺鷥棲息地所造成的影響屬可忽略的程度。為盡量減低可能造成的眩光影響，申請地點內的任何室外泛光燈均須遠離位於南生圍的上述兩個生境，而這項緩解措施會在擬議發展的公契予以訂明，供日後的單位業主和物業經理遵從；以及
- (c) 為回應漁護署署長的關注，建議加入一項規劃許可的附帶條件，當中規定擬議發展中須設計及闢設具自然棲息地和水飾的園景區，而有關情況須符合漁護署署長的要求。

87. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應一名委員的詢問時表示，擬議發展並不屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目。

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士回應同一名委員的詢問時表示，申請人未有表明會否在擬議發展的設計中採納綠建環評社區的要求。

交通

89. 主席及一名委員問到申請人提交的交通影響評估的結果，以及申請人有否建議任何交通安排／改善工程，以紓緩交通擠塞問題，尤其是針對博愛交匯處，並應付區內日後的交通需求。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士回應時表示，根據申請人提交的交通影響評估，申請人建議在蠓洲路進行道路擴闊工程，把原本的單線通道改為雙線雙程不分隔車路，並沿擴闊後的蠓洲路闢設一個供 38 米長巴士／綠色專線小巴使用的停車處；擴闊南生圍路近青山公路－潭尾段路口的路段；以及在青山公路－潭尾段／新潭路 and 凹頭迴旋處進行路口改善工程。運輸署署長對該交通影響評估、擬議通道安排及道路改善工程，均沒有負面意見。雖然申請人在現時這宗申請中，沒有就博愛交匯處提出具體建議，但土木工程拓展署已有計劃改善博愛交匯處。

擬議的蠓洲路擴闊工程

90. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否會由申請人落實該項道路擴闊工程；
- (b) 是否已作環境評估(下稱「環評」)，以評估擬議道路擴闊工程可能對環境造成的影響；以及
- (c) 擬議道路擴闊工程是否屬指定工程項目。

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士及環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 該項道路擴闊工程會由申請人落實；
- (b) 環評報告內沒有關於擬議道路擴闊工程的資料；以及
- (c) 根據現有資料，擬議道路擴闊工程不大可能屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目。然而，視乎工程實際範疇，倘道路工程中有部分屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目，例如佔用易受影響

的地方，則有關工程的建造和運作便須取得環境許可證。

92. 同一名委員又問到，基於申請書內並無申請人所提交的環評報告，會如何處理擬議道路擴闊工程可能對環境造成的影響(如有的話)。主席表示，政府訂有相關規例和規定，對落實道路擴闊工程實施法定管制和行政規管，例如把道路計劃刊憲。

93. 關於擬議道路改善工程日後會否改變，運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生補充說，按交通影響評估的建議落實道路改善工程時如須作出重大改變，申請人須重新提交申請，並取得運輸署批准。倘申請人未能落實擬議道路擴闊工程，相關的規劃許可附帶條件會視作沒有予以履行。

商議部分

94. 主席扼要重述這宗申請的背景和主要事項，以便委員作出考慮。申請地點曾涉及三宗先前獲批准的申請。目前這宗申請是建議興建住宅及發展社區樞紐連社會福利設施、商業用途及公共車輛停車處。與最新的獲批計劃比較，目前這宗申請涉及把總地積比率由 0.74 倍提高至 2.29 倍，建築物高度由介乎 6 至 10 層增加至 6 至 19 層(兩個高度均不包括地庫)。申請人已進行多項技術評估，預料有關發展不會造成嚴重的不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對。委員考慮上述情況後，普遍不反對這宗申請。

95. 關於一名委員關注到申請地點是否有可能面對水浸風險的問題，委員得悉，申請地點內的徑流會由兩個地下蓄洪池收集和儲存，再排放至元朗排水繞道。渠務署並不反對這項建議。

96. 擬議蠔洲路擴闊工程的範圍有部分位於濕地緩衝區內，另有部分位於濕地保育區內。一名委員就這項工程可能對生態造成影響表達關注。由於有關工程靠近東成里鷺鳥林和元朗排水繞道，而後者設有補償濕地，該名委員認為應進行生態影響評估，以確保擬議道路擴闊工程不會對生態造成不良影響。這亦可讓相關政府部門監察擬議道路擴闊工程的影響。

97. 主席解釋，考慮申請時，城市規劃委員會(下稱「城規會」)可批出須施加適當附帶條件的規劃許可。這些附帶條件皆屬規劃的職權範圍，一般與申請地點內獲批給許可的發展有關。至於一些涉及申請地點以外或城規會管轄範圍以外的技術要求，城規會主要會依靠相關當局按相應的法例和政府規定作出規管。

98. 秘書補充說，假如申請只涉及改善現有通道的工程，有關的通道通常並非申請地點的一部分。反之，倘申請涉及為具體發展項目興建新通道的建議，則擬建通道通常會位於申請地點內。無論如何，每宗個案均應按本身的個別情況作考慮。

99. 至於擬議蠓洲路擴闊工程可能對生態造成的影響，主席留意到相關政府部門並無就此提出意見。即使如此，為回應委員的關注，主席建議應適當修訂規劃許可附帶條件(e)項，加入如認為確有必要則須提交生態影響評估的規定。委員表示贊同。委員亦同意增加一項指引性質的條款，建議申請人為擬議發展項目進行詳細設計時，遵從「綠建環評社區」的要求。

100. 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。有關的規劃許可有效期至二零二五年二月二十六日止。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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以適當加入下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(f)、(h)、(j)及(k)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；

- (d) 為擬議發展項目設計並闢設泊車、上落客貨及公共運輸的設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 按交通影響評估建議設計並落實道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；就擬議蠓洲路擴闊工程而言，倘認為確有必要，申請人須就擬議工程提交生態影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並闢設特殊幼兒中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (g) 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) 設計並闢設附帶天然生境和水景的園林區，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 在開始施工前不少於三個月，就建造工程提交關於施工方法和時間表的報告，當中須包括打樁工程的詳情，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的環境評估(下稱「環評」)報告，並落實環評報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 提交並落實詳細的雨水排放設施設計，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交兩個擬設儲水池和相關抽水系統的詳細維修保養時間表，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (m) 在落實渠務署署長或城規會認可的水浸緩解措施前，不得在申請地點進行填土和挖土工程；
- (n) 設計並鋪設污水渠，把擬議發展項目的排污設施接駁至凹頭污水泵房，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (o) 設計並設置食水供應接駁點和海水供應接駁點，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

101. 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，以及新增的指引性質的條款如下：

「為擬議發展項目進行詳細設計時，留意「綠建環評社區」的要求。」

[伍穎梅女士及黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/285 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 766 號 A 分段(部分)、第 766 號 C 分段(部分)、第 767 號(部分)、第 768 號(部分)、第 789 號(部分)、第 790 號 A 分段(部分)及第 791 號(部分)關設臨時車輛維修工場、經營出售汽車零件／配件的零售商店和便利店，並作附屬用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/285 號)

簡介和提問部分

102. 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) 擬闢設臨時車輛維修工場、經營出售汽車零件／配件的零售商店和便利店，並作附屬用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 83 份公眾意見。這些意見均來自個別人士，其中 80 份表示支持這宗申請(屬同一式樣)，另外三份表示反對這宗申請。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。雖然該「未決定用途」地帶的長遠用途有待進一步研究，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該區的長遠土地用途規劃。擬議用途與周邊發展並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，建議施加適當的規劃許可附帶條件。在同一「未決定用途」地帶內有兩宗同類申請獲得批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

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

屯門及元朗西區

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/559 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 1A 室
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/559 號)

106. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

107. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/560 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 792 號和毗連政府土地
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/560 號)

108. 秘書報告，這宗申請是為了作發展靈灰安置所用途。中原測量師行有限公司(下稱「中原測量師行」)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中原測量師行有業務往來，而他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

109. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生的公司作為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問所涉利益間接，而他亦沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

110. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

111. 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。

[黃元山先生此時離席。]

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-LFS/367 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 1210 號 B 分段第 1 小分段、
第 1210 號 B 分段第 2 小分段、第 1210 號 B 分段
第 3 小分段、第 1210 號 B 分段第 4 小分段、
第 1210 號 B 分段第 5 小分段、第 1210 號 B 分段
第 6 小分段、第 1210 號 B 分段第 7 小分段及
第 1210 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時私
人停車場(私家車)(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-LFS/367B 號)

簡介和提問部分

112. 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) 闢設臨時私人停車場(私家車)，為期三年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到八份意見。這些意見全部來自個別人士，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊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》第 12C 號所述的濕地緩衝區，但該指引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。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。同一分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內曾有六宗同類申請獲得批准。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。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 根據《城市規劃委員會規劃指引》第 12C 號，涉及濕地緩衝區內的臨時用途的規劃申請，可獲得豁免呈交生態影響評估報告。一名委員對此表示關注，認為城規會如多次就臨時用途批給許可，長遠而言無異於容許有關用途發展作永久用途。該名委員亦詢問現時有否記錄系統，就同一用地內重複提交的申請作出記錄。主席表示，每宗規劃申請的相關背景資料(包括申請地點的先前申請)均會載述於文件中，以供委員參考。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，不得在申請地點內進行額外的填土工程；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在或進出申請地點；
- (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》所界定的私家車停泊在或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 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二十六日或之前)，提交經修訂的排水建議(包括防洪措施)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，落實經修訂的排水建議(包括防洪措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，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 VI 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/YL-PS/626 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山蝦尾新村第 122 約地段第 44 號(部分)、第 72 號(部分)及第 73 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/YL-PS/626 號)

簡介和提問部分

117. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車)，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。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示沒有收到或批准涉及申請地點的小型屋宇申請。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。申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。為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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點先前有三宗作相同／同類用途的申請獲得批准，而同一「鄉村式發展」地帶內則有五宗同類申請獲得批准。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。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (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》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/627 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 114 號(部分)及第 115 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車美容)，並闢設公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/627 號)

簡介和提問部分

121. 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(汽車美容)，並闢設公眾停車場(私家車)，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。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並非完全符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但現時尚未有已知的發展計劃，在申請地點落實該地帶的用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(乙類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途可提供商店及服務行業用途以滿足區內的需求，而且與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，建議施加適當的規劃許可附帶條件。申請地

點涉及一宗作公眾停車場用途的先前申請，而在同一「住宅(乙類)1」地帶內則有 10 宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，有效期為三年，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點經營商店及服務行業(汽車美容)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車修理、噴漆、拆件或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 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》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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，必須時刻保持申請地點現有的邊界圍欄狀況良好；
- (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二十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，提交道路連接或車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)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二十六日或之前)，闢設連接道路或車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 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(j)項

的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/628 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上璋圍第 122 約地段第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 4 小分段、第 387 號 C 分段第 5 小分段、第 387 號 C 分段第 6 小分段(部分)、第 387 號 C 分段第 7 小分段(部分)、第 387 號 C 分段餘段作臨時公眾停車場(私家車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/628 號)

125. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給擬作臨時公眾停車場(私家車)用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

126. 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。為盡量減少可能造成的環境滋擾及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。

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年三月三日起至二零二四年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 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》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月三日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年九月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年十二月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/629 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
第 122 約地段第 270 號餘段、第 271 號餘段、
第 272 號餘段、第 272 號 B 分段、
第 272 號 C 分段、第 272 號 D 分段、
第 272 號 E 分段、第 272 號 F 分段、
第 272 號 G 分段、第 273 號餘段闢設
臨時公眾停車場(輕型貨車及中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/629 號)

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，其中一份表示反對這宗申請，另一份則提出關注。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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但可提供泊車位，以應付該區的需求。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規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門所提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點涉及三宗獲批准作臨時停車場用途的先前申請。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。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (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》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月二十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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
- (m) 倘在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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

134. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/286

為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 908 號餘段作臨時公眾停車場
(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/286 號)

135. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請提出反對／關注。主要的意見載於文件第 11 段。

136. 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。為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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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(即重量超過 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，必須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(即重量超過 5.5 公噸)的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 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及園境植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須使現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (j) 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；
- (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(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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/287 在劃為「住宅(乙類)3」地帶的元朗洪水橋大街 1 號
德祥樓地下 16 號鋪經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/287 號)

簡介和提問部分

139. 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) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 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 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。申請用途可為該區(包括附近居民)提供服務，而且大致符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，與有關樓宇和周邊地區的現有用途並非不相協調。申請用途規模細小，不大可能會對周邊地區的環境造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，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 III 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/HSK/288 在劃為「住宅(乙類)3」地帶的
元朗洪水橋大街 1 號德祥樓地下 10 號舖
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/288 號)

簡介和提問部分

143. 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) 經營的臨時商店及服務行業(快餐店)，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 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。申請的用途可為該區(包括附近居民)提供服務，而且大致符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，與有關樓宇和周邊地區的現有用途並非不相協調。申請用途規模細小，不大可能會對周邊地區的環境造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 委員普遍不反對這宗申請。秘書指出，這宗申請涉及現有樓宇地下一個處所。根據一般做法，城市規劃委員會不會施加限制營業時間或禁止在某些日子營業的規劃許可附帶條件。主席建議而委員亦同意取消有關的規劃許可附帶條件。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)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二十六日或之前)，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

- (c) 倘在指明日期當日仍未履行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 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/272 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 122 約地段第 1315 號(部分)及第 1316 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)連附屬汽車修理工場(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/272 號)

148. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月十七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。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/509 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠
第 120 約地段第 3307 號和毗連政府土地闢設
臨時私人停車場和經營商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/509 號)

150. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與奧雅納公司有業務往來。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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私人停車場和經營商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見。當中，兩份由崇正新村村代表提交，表示支持這宗申請；六份由一名元朗區議員和個別人士提交，表示反對這宗申請；餘下一份由一名個別人士提交，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。儘管擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，申請地點沒有已批准或正在處理的小型屋宇申

請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的用途大致上並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能產生的環境滋擾及回應區內人士的關注和相關政府部門所提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。有關的「鄉村式發展」地帶內有五宗同類申請獲得批准。有關的「鄉村式發展」地帶內有五宗同類申請獲得批准。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

152. 一名委員問及有關「鄉村式發展」地帶的小型屋宇需求。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應時表示，有關的「鄉村式發展」地帶覆蓋崇正新村和田寮村，而該地帶內可供使用的土地足夠應付 77 宗尚未處理的小型屋宇申請。

商議部分

153. 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，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型

貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、汽車維修、拆件或其他工場活動；
- (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二十六日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)，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、路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長、路政署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點已裝設的排水設施；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十一月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)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
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

154. 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。

[廖凌康先生於此時離席。]

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-TT/513 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1028 號(部分)闢設臨時汽車修理工場(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/YL-TT/513 號)

簡介和提問部分

155. 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) 闢設臨時汽車修理工場(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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。其中有五份意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會及個別人士，表示反對這宗申請。其餘一份來自一名個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有通路等農業基礎設施，而且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。申請人亦未能證明申請用途有需要進行填土工程。雖然申請用途與附近的用途並非不相協調，但該等用途大部分懷疑屬違例發

展。申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且在有關「農業」地帶內沒有同類的申請，故批准現時這宗申請會立下不良先例。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令周邊地區的景觀質素進一步下降，即使僅屬臨時性質亦然。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。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請人亦未能證明有需要進行填土工程。」

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-TYST/1055 在劃為「休憩用地」地帶及
「住宅(甲類)3」地帶的元朗公庵路第 119 約
地段第 1495 號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時貨倉，以存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1055A 號)

簡介和提問部分

158. 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，以存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，當中一份表示反對這宗申請，另一份則提供意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長和土木工程拓展署西拓展處處長均不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途大致上並非與周邊用途不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途。然而，在過往三年並無收到有關環境方面的投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少任何可能造成的環境滋擾及回應區內居民的關注和相關政府部門在技術方面的要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。上一宗獲批准在同一申請地點作相同用途而地盤布局類似的申請(編號 A/YL-TYST/902)，其規劃許可其後被撤銷，原因是申請人未有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件。由於申請人已就現時這宗申請提交消防裝置建議，而消防處處長亦認為建議可接受，現時這宗申請或可獲從寬考慮。先前曾有六宗涉及申請地點的申請獲得批准，另有 11 宗在兩個相關地帶內的同類申請亦獲得批准，批准這宗申請與小組委員會的先前決定大致上一致。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。

159. 一名委員詢問先前兩宗涉及申請地點的申請(編號 A/YL-TYST/134 及 234)被拒絕的理由。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生在回應時表示，根據文件附錄 II，該兩宗申請被拒絕，主要是由於可能對環境及／或排水造成負面影響，而有關建議不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13C 的規定(只就編號 A/YL-TYST/234 的申請而言)。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年二月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，必須時刻維修保養申請地點現有界線的圍欄；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年五月二十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年八月二十六日或之前)，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；
- (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)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) 倘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。」

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1070 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 E 分段(部分)作臨時貨倉以存放建築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/1070 號)

162. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時貨倉以存放建築材料用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

163. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應居民的關注和相關政府部門所提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年四月二十一日至二零二四年四月二十日止，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，必須時刻維修保養申請地點現有界線的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年七月三十一日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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
- (k) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

165. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1071 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗第 121 約地段第 964 號(部分)、
第 965 號(部分)及第 969 號(部分)
闢設臨時洗車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1071 號)

166. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月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。

167. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1072 擬在劃為「其他指定用途」
註明「貯物及工場用途」地帶的
元朗第 121 約地段第 1105 號餘段
闢設臨時危險品倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1072 號)

168. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年二月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1073 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 121 約地段第 955 號 B 分段(部分)、第 961 號(部分)、第 962 號(部分)、第 963 號(部分)、第 964 號(部分)、第 965 號(部分)及第 969 號(部分)闢設臨時犬舍、犬隻美容院及犬隻康樂中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1073 號)

170. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月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。

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

議程項目39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1074 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗朗邊第 120 約、第 121 約及第 122 約多個地段和毗連政府土地的建築物高度及地積比率限制，以作准許的公共房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1074 號)

172. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是為申請人擔任顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 目前與土木工程拓展署進行合約研究項目；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

173. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不可參與有關項目的討論。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

174. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月二十二日要求延期一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

員會已給其一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／屯門及元朗西李佳足女士、麥榮業先生、陳栢熙先生和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40

其他事項

餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。