

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年五月十四日下午二時三十分舉行的
第671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

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥先生

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

張國傑先生

郭烈東先生

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
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
簡昌恆先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年四月三十日第670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」)二零二一年四月三十日第 670 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

城市規劃委員會就杜絕「先破壞、後建設」活動所採取的措施

[公開會議]

3. 秘書報告，小組委員會於二零二一年二月五日考慮一宗擬在「農業」地帶作臨時康體文娛場所(休閒農場)用途(為期五年)並進行填土工程的第 16 條申請(編號 A/YL-KTN/745)時，一些委員對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提出關注，與會委員同意應向小組委員會簡介關於此事宜的相關背景資料。就此，秘書報告如下：

- (a) 二零一一年七月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就杜絕「先破壞、後建設」活動的措施發出新聞公報，表示：(i)如申請涉及違例發展，就該違例發展是否濫用規劃程序的全面調查完成前，城規會不會對該申請作出決定；(ii)如規劃監督已對所涉土地採取執管行動，並已發出「恢復原狀通知書」，城規會在考慮有關申請時，會顧及該土地按「恢復原狀通知書」的規定復修後的狀況；以及

(iii) 城規會在考慮有關申請時，不會將該土地按「恢復原狀通知書」的規定復修後的狀況視為一項規劃增益；

(b) 城規會所採取的一些措施在過去多年來曾有輕微改變，但仍可保持一致，體現了二零一一年新聞公報所述措施的精神。關於上文第(i)項，規劃署近年已再沒有就申請提出延期要求(最後一次是於二零一四年)，因為延期會不必要地延長規劃申請的審批時間，故應把採取規劃執管行動與審批規劃申請兩者清晰地劃分開來。不過，文件已提供關於調查或執管行動的相關資料，作為背景資料供委員考慮。關於上文第(ii)項，城規會會根據有關土地受破壞前的狀況或按「恢復原狀通知書」的規定復修後的狀況，審核相關申請。另外，上述第(iii)項沒有改變；以及

(c) 在二零一一年七月至二零二零年十二月期間，小組委員會曾考慮 115 宗在「農業」地帶的申請(當中 87 宗遭拒絕，28 宗獲批准)，以及 30 宗在「綠化地帶」的申請(當中 21 宗遭拒絕，9 宗獲批准)。上述申請涉及不同的臨時用途，而在城規會考慮該等申請時，各申請地點均涉及現正進行／先前進行的執管行動。過去獲建議批准的個案，都是根據相關因素考慮申請的。這些因素包括擬議發展符合規劃意向，而且與四周地區並非不相協調；先前曾獲批給規劃許可；以及政府部門沒有負面意見。至於遭拒絕的個案，當中沒有一宗申請是因為申請地點涉及懷疑違例發展或曾採取執管行動的違例發展而遭拒絕。

4. 秘書在回應一名委員的提問時表示，委員在審議規劃申請時，申請地點是否涉及懷疑違例發展或曾採取執管行動的違例發展，是考慮因素之一，但沒有一宗申請是因為用地涉及違例發展而遭拒絕。

5. 委員備悉，一直以來，小組委員會在考慮涉及違例發展的規劃申請時都是採取一致的做法。

屯門及元朗西區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/9 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》，把位於屯門藍地第 130 約地段第 523 號餘段、第 714 號餘段、第 718 號餘段、第 719 號餘段、第 721 號餘段、第 722 號餘段、第 723 號餘段、第 724 號餘段及第 725 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/9B 號)

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

7. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/64 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣大埔仔村第 227 約多個地段和毗連政府土地關設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/64 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時私人停車場(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一份公眾意見，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。運輸署署長表示，申請地點附近對泊車位有真正的需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會影響申請地點內尚未處理的小型屋宇申請，亦不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議用途與周邊環境和住宅區並非不相協調。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可

能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。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

[簡兆麟先生和伍穎梅女士於此時到席。]

商議部分

10. 委員備悉，申請地點內有 13 宗尚未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，不會影響該些小型屋宇申請，亦不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人亦已通知申請地點的現行土地擁有人。

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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(即在二零二二年二月十四日或之前)，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) 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

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

12. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/39 擬在劃為「自然保育區」地帶的清水灣布袋澳第 241 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變壓站及地底電纜)，以及進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/39 號)

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

吳芷茵博士 — 為中電公司轄下中電科技研究院總監；

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來。

14. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。由於吳芷茵博士及黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與討論。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四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。

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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/326 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶、
「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 210 約及第 244 約多個地段和毗連政府土地興建屋宇，
並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/326 號)

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月五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。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/327 擬在劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 130 號 A 分段(部分)及餘段(部分)挖土，以作准許的農業用途(溫室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/327 號)

19. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/673 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣蝦地下村第 26 約的政府土地興建屋宇(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/TP/673 號)

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

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

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/661 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1088 號 B 分段(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ NE-TKL/661 號)

25. 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，因為他的公司在打鼓嶺區擁有一幅土地。

26. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

28. 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-TKL/662 為批給在劃為「露天貯物」地帶的坪輦橫嶺第 76 約地段第 2159 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃車修理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/NE-TKL/662 號)

29. 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，因為其公司在打鼓嶺地區擁有一幅土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

30. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時貨櫃車修理場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四份公眾意見。這些意見包括一份來自上水區鄉事委員會主席，表示沒有意見，另外三份則分別來自粉嶺區鄉事委員會主席、副主席和第二副主席，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段。

31. 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 及 13F。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但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用途，而且有關用途可能會對附近居民造成環境滋擾，但過去三年，當局沒有收到涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。

32. 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，由二零二一年五月十九日至二零二四年五月十八日止，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，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年八月十九日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年八月十九日或之前)，提交按規劃申請編號 **A/NE-TKL/584** 已在申請地點設置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；
- (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)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；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)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。」

33. 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。

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，以及高級城市規劃師／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 12

第 16 條申請

[公開會議]

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

34. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北一帶擁有一個物業。

35. 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。

36. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年四月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/76 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 6 號(部分)、第 7 號、第 8 號(部分)、第 9 號(部分)、第 10 號 A 分段、第 10 號餘段(部分)及第 12 號(部分)和毗連政府土地的地積比率限制，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/76 號)

38. 秘書報告，申請地點位於古洞北。亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與亞設貝佳公司有業務往來；以及

侯智恒博士 一 在古洞北地區擁有物業。

39. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四月二十九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。

41. 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/NE-KTS/495 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的古洞南
蓮塘尾第 91 約地段第 3335 號 BF 分段
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/495 號)

42. 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會員。由於李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

43. 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) 擬經營臨時商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見來自個別人士，表示對這宗申請沒有意見，有關內容載於文件第 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。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，亦不會影響小型屋宇發展的土地供應。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 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，至二零二六年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月十四日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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) 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)、(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。」

46. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/279

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的上水天平路第 52 約地段第 834 號及第 838 號餘段和毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院舍)及分層住宅，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/279 號)

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年四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。

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，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(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/280

略為放寬劃為「住宅(甲類)4」地帶的上水第四區及第三十區的政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/280 號)

49. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| 謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、奧雅納公司及科進公司有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來；
以及 |
| 郭烈東先生 | — | 他所任職的機構在房委會協助下營運社會服務隊，亦曾公開向房委會申請撥款。 |

50. 小組委員會備悉，張國傑先生和郭烈東先生因事未能出席會議。由於謝俊達先生、黃元山先生和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們在討論此議項時暫時離席。

[謝俊達先生、黃元山先生和黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

51. 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) 略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見包括兩份分別來自香港鐵路有限公司和一名個別人士，對這宗申請表達意見；一份來自一名個別人士，表示反對這宗申請；其餘一份來自一名個別人士，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。把地積比率限制略為放寬的建議，符合政府容許在技術可行的情況下提升公營房屋用地發展密度以增加房屋供應的政策。建議把建築物高度限制略為放寬，不會對區內特色造成重大改變，而且與周邊地區並非不相協調。申請人已進行相關的技術評估，證明有關建議可予接受，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。在同一分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)2」地帶和「住宅(甲類)1」地帶內有兩宗同類申請，涉及略為放寬總樓面面積限制和建築物高度限制。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及規劃評估亦適用。

52. 一些委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 可否提供關於擬設平台、公共交通交匯處及公眾停車場的資料；
- (b) 擬議發展項目的視覺評估為何；以及
- (c) 申請地點附近是否有一宗「購物城」發展項目的申請。

53. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生作出回應，要點如下：

- (a) 房委會在分區計劃大綱圖修訂階段所提交的公共房屋概念計劃亦包括平台花園。如文件繪圖 A-2 所示，擬議計劃建議在地盤 1 的住宅大樓下面闢設公共交通交匯處。房委會已諮詢相關政府部門，他們認為該公共交通交匯處的容量足以應付擬議發展項目帶來的交通量。除附屬泊車設施外，亦建議在地盤 2 闢設一幢獨立的公眾停車場大樓，提供 320 個泊車位和六個輕型貨車泊車位，用作重置上水第四區及第三十區兩個受影響的短期租約公眾停車場；以及
- (b) 申請人提交的視覺評核結論顯示，相關建議不大可能對視覺造成顯着的負面影響。從城市設計、視覺和空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 對這宗申請沒有負面意見。文件繪圖 A-9 的電腦合成照片顯示，地盤 2 的發展項目會被寶石湖邨的附屬設施大樓遮擋，從上水港鐵站外望，不會看見該項目。

54. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生補充說，有一宗擬作臨時商店及服務行業和娛樂場用途的第 16 條申請(編號 A/FLN/22)，其所涉地點位於距離申請地點約一公里處。小組委員會將在同一會議上考慮有關申請。

商議部分

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五月十四日止；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：

「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市規劃委員會的要求。」

56. 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。

[謝俊達先生、黃元山先生和黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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和娛樂場所用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/22D 號)

57. 委員備悉，這是申請人第五次要求延期考慮這宗申請。規劃署不支持這項延期要求。秘書表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/22D 號(下稱「文件」)發出後，申請人於二零二一年五月十三日提交補充資料支持第五次延期的要求，委員亦已在會議前獲發補充文件，當中載述規劃署對於申請人要求延期的新增理由的回應。

58. 主席表示，小組委員會會先考慮申請人的延期要求。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請人要求延期的背景。

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片簡介有關的延期要求，並按文件第 2 段及補充文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人的代表於二零二一年五月三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，以回應運輸署的意見。這是申請人第五次就這宗申請要求延期。自申請人於二零二零年七月七日提交這宗申請以來，小組委員會已四次同意延期就這宗申請作出決定，並已給予申請人合共七個月時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見；
- (b) 由申請人提出支持延期要求的理由載於文件第 2 段和補充文件第 2 段；以及
- (c) 規劃署的意見—根據文件第 2 段和補充文件第 3 及 4 段所載的內容，規劃署不支持這次延期要求，因為有關要求不符合城市規劃委員會規劃指引編號 33。申請人提出的理由包括申請地點 A 範圍內的政府土地在未有諮詢申請人的情況下撥給土木工程拓展署作為工地，以及申請人質疑規劃署以擬議發展的規模和當地一個居民團體反對為由不支持申請。這些理由不足以支持第五次延期的要求。此外，由於當局自二零二零年八月以來已給予申請人充足時間準備交通評審以回應運輸署的意見，同一理據不構成支持再次延期的充分理由，而且基於相同理據同意第五次延期會立下極為不良的先例。再者，小組委員會在同意第四次延期時已告知申請人，第四次延期是這宗申請的最後一次延期，以後不會批准再延期。

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的提問時表示，當局自二零二零年八月十一日以來已

向申請人傳達運輸署的意見，包括須進行交通評審，運輸署亦應申請人要求舉行了 10 次會議，在部分會議上亦有再作解釋。儘管已給予申請人充足時間，但申請人與運輸署進行幾輪商討後，只於二零二一年三月二十二日向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交交通評審。其後，運輸署於二零二一年四月十六日向申請人提供對交通評審的意見，申請人只在會議即將舉行前，分別於二零二一年五月十一日及二零二一年五月十三日提交對運輸署意見的回應，但仍未能回應運輸署的意見。

61. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應主席的提問時表示，申請地點 A 西北部分有一些政府土地，以簡易臨時政府撥地(下稱「簡易臨時撥地」)方或撥給土木工程拓展署，作為粉嶺繞道東段的工地。

商議部分

62. 地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生表示，該署於二零二一年一月一日，循簡易臨時撥地的既定程序，把申請地點 A 西北部分的一些政府土地臨時撥給土木工程拓展署。在為期三個星期的相關政府部門內部傳閱期間，當局並無收到負面意見。他補充指，政府會以業主的身分考慮短期租約申請，但不保證會把政府土地租予毗連土地的擁有人作為車輛通道或其他用途。

63. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生表示，於申請人提交申請後不久，運輸署已告知申請人，擬議發展須有交通評審支持。運輸署的同事已先後四次出席與申請人的會議，其中一次由他本人出席，他們已清晰地向申請人表達，當局關注如此發展規模所引致的交通影響，以及須提交交通評審的要求。然而，申請人只在二零二零年十二月提交交通評審的初稿予運輸署考慮。申請人提交的上述交通評審初稿、其後於二零二一年三月提交的交通評審和對運輸署意見的回應仍未如理想，亦未能證明擬議發展不會對交通造成負面影響。

64. 委員普遍同意，申請人在最近一次提交的申請書中並無提出有力或相關的理據支持第五次延期，讓申請人有更多時間回應運輸署的意見，而且小組委員會在同意第四次延期時已告

知申請人，於二零二一年二月二十六日批准的第四次延期已是這宗申請的最後一次延期，以後不會批准再延期。

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

簡介和提問部分

66. 主席繼而請規劃署的代表闡述這宗申請。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚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) 擬作臨時商店及服務行業和娛樂場所用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城規會共收到 2 235 份公眾意見。這些意見包括 2 177 份來自上水區鄉事委員會主席及副主席、新田鄉鄉事委員會主席、燕崗村村代表和一些個別人士，以三款內容劃一的信件形式提交，表示支持這宗申請；50 份來自石湖新村(河北段)街坊會、北區區議會清河、鳳翠和天平東選區的區議員、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及一些個別人士，表示反對這宗申請；一份來自嘉道理農場暨植物園，對這宗申請表達關注；以及七份來自其他個別人士，表示沒有意見。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點連同周邊地區最早將由二零二四年的年中起被收回及進行清拆，以落實古洞北／粉嶺北新發展區的發展，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關土地用途地帶的長遠規劃意向。然而，申請書並無提出有力的理由，證明須在該區再闢設大型零售及娛

樂設施。對鄉郊河畔環境而言，在逾兩公頃的申請地點上搭建 42 幢構築物作擬議零售及娛樂用途，規模未免過大。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點 B(部分擬設置附屬停車場)具復耕潛力。從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，理由是申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面交通影響。地政總署北區地政專員表示，當局不保證會批准毗連政府土地用作擬議用途的車輛通道，也不保證倘規劃申請獲批准時會批給短期租約。至於所收到的公眾意見，以及由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

[吳芷茵博士於此時離席。]

商議部分

68. 委員備悉，申請人分別於二零二一年五月十一日及二零二一年五月十三日提交進一步資料(4)及(6)，運輸署署長對這兩份資料的進一步意見已在會議前分發給委員。委員亦備悉，除了擬議出入口(位於已撥給土木工程拓展署作為工地的範圍內)，申請地點只可經由渠務署的梧桐河河道維修通道前往，但該道路並不開放予申請人／公眾使用。

69. 委員普遍認為擬議發展規模過大，而且申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面交通影響。

70. 經商議後，委員決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 基於申請地點及其周邊地區的鄉郊特色，擬議零售及娛樂用途的規模過大；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面交通影響。」

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-SK/303 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗第
114 約地段第 847 號餘段(部分)經營臨時商
店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/303 號)

簡介和提問部分

71. 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，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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。同一「住宅(丁類)」地帶內曾有五宗涉及多項臨時商店及服務行業用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的提問時表示，擬議發展項目會包括三幢一至兩層高的構築物，這些構築物將受《建築物條例》規管。

商議部分

73. 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，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的所有時間，僅限《道路交通條例》及其附屬規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，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(即在二零二一年十一月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

74. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/759 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 107 約地段第 949 號(部分)
闢設臨時動物寄養所(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-KTN/759 號)

簡介和提問部分

75. 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(為期三年)，並進行填土工程；
- (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三份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園及兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業角度而言，漁農自然護理署署長並不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該「農業」地帶的長遠規劃意向，而申請用途與周邊地區亦並非相不協調。其他相關政府部門大致上不反對這宗申請。然而，申請地點零散地分為多部分，該處範圍內有五幢現時主要用作動物寄養所的現有構築物，但該等構築物的所在之處不屬於申請地點範圍內，而相關動物寄養所亦未取得規劃許可。此舉會導致發展變得雜亂無章，從規劃管制角度而言，做法並不理想。此外，倘申請獲批准，申請地點會被邊界圍欄圍封，屆時將難以對使用該等不屬於申請地點範圍的構築物施加規劃管制。從土地用途規劃及規劃管制角度而言，較理想的做法是把該等用作同類用途的現有構築物撥入現時這宗申請。同一「農業」地帶內曾有 46 宗涉及臨時動物寄養所的同類申請及 8 宗涉及填土工程的申請獲得批准，但當中沒有一宗申請涉及剔除位於申請地點內的現有構築物／土地。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。

76. 一名委員從一份公眾意見得悉臨時動物寄養所申請的數目與市場需求不成正比。有見及此，該名委員問及有否關於該等設施的市場需求的資料。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士表示，暫時沒有關於動物寄養所的整體市場供

求情況的資料。錦田北的「農業」地帶內有 47 宗涉及臨時動物寄養所的同類申請，其中有一宗申請被拒，另有 22 宗獲批的申請已被撤銷或有效期已屆滿，其餘 24 宗申請獲批的規劃許可仍然有效，但所涉發展大部分仍未開始營運。

商議部分

77. 委員得悉擬議發展可容納不超過 150 隻遺棄動物(狗和貓)，但申請人沒有提供有關文件圖 A-4b 所示的流浪牛隻安排的資料。

78. 委員大致上不支持這宗申請，因為申請地點被零散分為多部分，內有五幢現時主要用作臨時動物寄養所的現有構築物，但該等構築物的所在之處不屬於申請地點範圍內，而相關動物寄養所亦未取得規劃許可。這樣會導致發展變得雜亂無章，做法並不理想。

79. 一名委員表示，有大量涉及動物寄養所的規劃申請已獲批准，但當中大部分仍未開始營運，令人質疑這些用地實際上是否真的用作闢設動物寄養所。主席表示，如有關用地的實際用途與獲批用途不相符，規劃事務監督會對用地內的違例發展採取強制執行及檢控行動。

80. 一名委員表示，有些申請涉及的土地面積過大，而需要寄養的動物數目卻很少。主席稱，動物寄養所的規模會因應市場需求而定，如申請人須申請動物寄養所牌照，寄養所的規模亦須經由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)審議。

81. 一些委員認為，有關動物寄養所的預計供求情況資料，可作為小組委員會日後有用的參考資料。小組委員會同意向漁護署索取相關資料(如有的話)。

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請地點被零散分為多部分，並有構築物被剔除在申請範圍外。從土地用途規劃及規劃管制角度而言，批准這宗申請會導致發展變得雜亂無章，做法並不理想。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/760 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 84 號(部分)、第 85 號 A 分段餘段(部分)、第 85 號 C 分段(部分)、第 86 號餘段(部分)及第 113 號(部分)關設臨時辦公室，以作准許的農業用途(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-KTN/760 號)

簡介和提問部分

83. 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) 關設臨時辦公室，以作准許的農業用途，為期三年，並進行填土工程；
- (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三份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園及一名個別人士，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點內 76% 的範圍是泥地，會關作農地、植物苗圃、溫室，以及配合日常運作需要的後勤辦公室，因此申請用途與「農業」地帶的規劃意向並非不相協調。漁農自然護理署署長並不支持在申請地點進行非農業發展。不過，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與

周邊地區並非不相協調。填土範圍會盡量減至僅用以應付運作所需的大小。所有相關政府部門(漁農自然護理署除外)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有一宗作臨時露天貯物用途的申請被小組委員會拒絕，但過往並無作辦公室用途的同類申請。在二零二零年至二零二一年間，同一「農業」地帶內有八宗涉及填土工程同類申請，獲小組委員會在有附帶條件的情況下予以批准。批准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。

84. 一名委員問及申請地點的擬議填土工程及恢復原狀工程。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時表示，這宗申請涉及在申請地點的部分地方進行填土，以建造辦公室和車輛通道的地基，填土厚度不會超過 0.2 米。申請人亦提出在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復作農業用途。因此，建議施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶。

商議部分

85. 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，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 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) 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(即在二零二一年十一月十四日或之前)，提交排水建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/761 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗新村錦田公路第 110 約地段第 624 號及第 787 號和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/761 號)

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月四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。

88. 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/YL-KTN/762 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田北錦田大馬路石崗新村第 110 約地段第 629 號 T 分段、第 629 號 U 分段、第 630 號 B 分段第 16 小分段及第 630 號 B 分段第 17 小分段作臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/762 號)

89. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件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公眾意見。該份意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

90. 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 和 13F。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但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用途，而且有關發展涉及使用重型車輛，預料會造成環境滋擾。然而，過去三年，當局沒有收到涉及環境方面的投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

91. 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，由二零二一年六月六日至二零二四年六月五日止，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三十分在申請地點作業；

- (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、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點把汽車或汽車零件堆疊至超過 2.5 米的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有車輛的進出通道；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護養申請地點內所有現有的樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年九月六日或之前)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；
- (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。」

92. 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]

A/YL-KTN/763 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 748 號(部分)
闢設臨時動物寄養所(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/763 號)

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月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。

94. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/419 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾
第 105 約地段第 1400 號及第 1401 號
經營臨時商店及服務行業
(園藝及建築材料銷售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/419 號)

簡介和提問部分

95. 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) 經營臨時商店及服務行業(園藝及建築材料銷售)，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六份公眾意見。當中，四份由新田鄉鄉事委員會和個別人士提交，表示支持這宗申請；另外兩份來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，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「住宅(丙類)」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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的任何滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。鑑於先前的申請因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。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。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 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，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期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，僅限《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車和輕型貨車停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/420 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 963 號及第 956 號(部分)和毗連政府土地作臨時漁業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-NTM/420 號)

99. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時漁業用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內沒有收到公眾意見。

100. 小組委員會備悉，規劃署認為根據文件第 12 段所載的評估，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。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，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。

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，由二零二一年五月十九日至二零二四年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持狀況良好；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年八月十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十九日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年二月十九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/578 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃車及貨車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎及汽車維修處、地盤辦公室、員工飯堂及貯物用途(為期 18 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/578B 號)

簡介和提問部分

103. 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) 闢設臨時貨櫃車及貨車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎及汽車維修處、地盤辦公室、員工飯堂及貯物用途，為期 18 個月；
- (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六份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園、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，規劃署不支持這宗申請。申請用途並不符合「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，以及城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引」)編號 12C。申請人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。擬議用途與周邊地區不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明申請用途不會造成噪音滋擾，亦不會對水質造成負面影響。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為申請地點位於后海灣地區的濕地緩衝區，鄰近濕地保育區的魚塘。申請人未能證明這宗申請符合濕地緩衝區或「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。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亦有保留。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。這宗申請不符合規劃指引編號 13F 的規定。小組委員會或城規會曾拒絕／駁回九宗涉及作臨時貨櫃車停車場／汽車維修工場用途的申請，以及 10 宗涉及在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶作貨櫃車泊車用途的同類申請。這宗申請不見得情況特殊以致小組委員會可予從寬考慮。拒絕這宗申請與小組委員會及城規會就區內同類申請所作的先前決定一致。至於所

收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

104. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點涉及違例發展，有兩宗正在處理的規劃執管個案。由於該等違例發展在強制執行通知書期限屆滿後仍未中止，當局已採取檢控行動。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「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。此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。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；
- (b) 有關發展不符合關於「擬在后海灣地區內進行發展的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，因為申請人未能證明擬議發展符合濕地緩衝區的意向。濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展；以及
- (c) 有關發展不符合關於「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13F)。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區造成噪音和水質方面的負面影響。批准這宗申請會導致有關地區的整體環境質素下降。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/587 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
新田仁壽圍第 99 約地段第 733 號 D 分段
第 11 小分段(部分)闢設臨時公眾停車場
(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/587 號)

簡介和提問部分

106. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自新田鄉鄉事委員會和兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。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。擬議用途與周邊地區並非不相協調。雖然申請地點位於濕地緩衝區內，但城市規劃委員會規劃指引編號 12C 述明，作臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。相關政府部門(包括漁農自然護理署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一「鄉村式發展」地帶內曾有 23 宗作公眾停車場用途的申請獲得批准，其中 14 宗旨在服務區內村民，與

現時這宗申請類似。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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，並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及規劃評估亦適用。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除《道路交通條例》所界定的私家車外，不得有其他車輛在申請地點進出／停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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(即在二零二二年二月十四日或之前)，裝設消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

109. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/588 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(只限私家車及落馬洲－皇崗穿梭巴士)連附屬設施(包括小食亭)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/588 號)

110. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時公眾停車場(只限私家車及落馬洲－皇崗穿梭巴士)連附屬設施(包括小食亭)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公眾意見。該份意見來自一名個別人士，就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 11 段。

111. 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 及 13F。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，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

112. 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，由二零二一年五月二十三日至二零二四年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點西面的界線與直徑 150 毫米的現有水管的中心線之間都要有最少 1.5 米的距離；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車和落馬洲－皇崗過境穿梭巴士在申請地點停泊；

- (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，述明僅限《道路交通條例》所界定的私家車和落馬洲－皇崗過境穿梭巴士在申請地點停泊；
- (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、汽車修理、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的已鋪築地面；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須保養申請地點內面向青山公路(新田段)的緩衝區，並且不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (i) 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；
- (j) 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，使之保持狀況良好；
- (k) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年八月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的照片記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生，以及高級城市規劃師／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。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/561

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 17A 號及 17 號工場經營商店及服務行業和批發行業，並闢設附屬貨倉
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/561 號)

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/520

擬在劃為「自然保育區」地帶及「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1463 號餘段及第 1464 號和毗連政府土地
闢設臨時起重機訓練中心連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/520 號)

簡介和提問部分

116. 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) 擬闢設臨時起重機訓練中心連附屬設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。申請書內亦無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為申請地點附近有活躍的農業活動和農業基礎設施，而且申請地點具復耕潛力。擬議用途與該區的鄉郊特色整體來說並不協調。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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並認為若批准這宗申請，累積影響所及，會導致「自然保育區」地帶周圍環境的整體景觀質素下降。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。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 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「自然保育區」地帶的規劃意向。有關意向主要是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的環境和景觀造成不良影響。」

議程項目31及32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1081 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第 119 約地段第 1523 號(部分)、第 1527 號(部分)、第 1530 號(部分)、第 1531 號 A 分段、第 1531 號 B 分段及第 1532 號(部分)關設臨時貨倉以存放建築材料、建築機械、舊電器／舊電子產品和零件及廢金屬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1081A 號)

A/YL-TYST/1089 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 864 號 A 分段及 B 分段(部分)關設臨時貨倉，以存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1089 號)

119. 小組委員會備悉，這兩宗有關關設臨時貨倉(為期三年)的申請性質相似，兩個申請地點亦十分接近，均位於同一「未

決定用途」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公佈期內，城市規劃委會就這兩宗申請各收到兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，當中一份表示反對申請，另一份對申請表示關注。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，規劃署認為這兩宗申請的臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有抵觸，而且就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的用途大致上並非不相協調。環境保護署署長不支持申請編號 A/YL-TYST/1081，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，但在過去三年都沒有收到環境方面的投訴；他對申請編號 A/YL-TYST/1089 沒有負面意見。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。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所提出的技術要求。鑑於這兩宗申請涉及的先前申請都因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，建議就這兩宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。批准這兩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。

121. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

122. 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，批准這兩宗申請。兩項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-TYST/1081

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(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；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動，以及存放／處理陰極射線管和任何其他類別的電子廢料；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

申請編號 A/YL-TYST/1089

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，於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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養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(即在二零二一年十一月十四日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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
- (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)、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。」

123. 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。

新增議程項目32A

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1086 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗
朗邊第 122 約政府土地
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/YL-TYST/1086A 號)

124. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

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

125. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。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。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

126. 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) 擬關設公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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。該份意見來自一名個別人士，就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但擬議的公用事業設施裝置會提供必需的服務，處理朗邊毗鄰申請地點的已規劃公營房屋發展項目和數項現有發展項目所產生的污水。擬議的污水泵房規模細小，而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。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。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二五年五月十四日止。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：

「提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1090 擬在劃為「其他指定用途」註明
「貯物及工場用途」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗
唐人新村第 121 約地段第 295 號餘段、
第 296 號 D 分段及第 298 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車零件)，
並闢設附屬汽車修理工場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1090 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(汽車零件)，並闢設附屬汽車修理工場，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四份公眾意見。這些意見來自個別人士，包括三份表示反對這宗申請，另有一份則提出關注。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，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。擬議用途並不完全符合「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶的規劃意向。然而，就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途大致上與周邊用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負

面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以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及規劃評估亦適用。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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(即在二零二二年二月十四日或之前)，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。」

133. 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34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/299 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 124 約多個地段進行填土工程，以興建 33 幢准許的屋宇(只限新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/299 號)

簡介和提問部分

134. 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) 擬進行填土工程，以興建 33 幢准許的屋宇(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來自個別人士的公眾意見。該兩份意見表示反對這宗申請，並就這宗申請提出問題。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「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，但「鄉村式發展」地帶內的填土工程需取得規劃許可才可進行，理由是有關工程可能會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。渠務署總工程師／新界北表示，從排水角度而言，他原則上不反對這宗申請。擬議的填土水平不算過高，與周邊地區的地盤平整水平相若。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點的部分地方涉及一宗先前的獲批申請。該宗申請提出闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)及進行挖土工程，以配合日後在申請地點進行的小型屋宇發展。小組委員會於二零一九年在有附帶條件下批准該宗申請。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。

135. 部分委員提出以下問題：

- (a) 進行填土工程前須取得規劃許可，施加此規定的規劃意向為何；

- (b) 擬議的填土工程會否影響毗鄰地區；以及
- (c) 申請人是否申請地點的現行土地擁有人。

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途。進行任何填土工程(包括為准許的用途而進行的填土工程)前，必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，原因是有關工程可能會導致毗鄰地區出現水浸情況，對排水造成不良影響；
- (b) 擬議的填土工程不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。根據文件繪圖 A-6a 及 A-6b 所示，擬議的填土深度為 0.5 米至 1 米，完成填土後的地面高度為主水平基準上 11 米，與毗鄰的田廈路的路面高度相若。渠務署總工程師／新界北表示，從排水角度而言，他原則上不反對這宗申請。如這宗申請獲批，會加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人在展開填土工程前提交排水建議(當中須包括排水緩解措施)，以及在完成所有填土工程後落實有關的排水建議；以及
- (c) 申請地點包含 94 幅私人地段。申請人並非申請地點的「現行土地擁有人」。

商議部分

137. 委員備悉，新界豁免管制屋宇是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途。要求申請人就填土工程提交規劃申請，只是因為有關工程可能會在排水方面造成不良影響。渠務署對現時這宗申請不表反對。委員亦備悉，在分區計劃大綱圖的同一「鄉村式發展」地帶內並無同類的填土申請；以及非新界豁免管制屋宇的房屋發展必須得到城規會的規劃許可。

138. 委員亦留意到文件第 3 段提及申請人並非「現行土地擁有人」，但已遵照城市規劃委員會規劃指引編號 31A 有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定，在報章刊登通知，以及以掛號郵遞方式把通知寄給屏山鄉鄉事委員會。委員亦備悉，如有關的土地擁有人不同意進行填土工程，該問題應由土地擁有人和申請人自行解決。

139. 一名委員表示，申請人並非申請地點的土地擁有人，而地政總署未有收到在申請地點興建小型屋宇的申請。他懷疑擬議的填土工程可能是為了興建屋苑式的房屋發展項目，當中涉及原居村民非法轉讓發展小型屋宇的權益。地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生表示，現時有既定程序處理小型屋宇申請，例如申請人必須是認可鄉村的原居村民及相關地段的唯一註冊業權人，而且必須從未與任何人士訂定任何安排或協議，以轉移、讓與、處置或以其他方式處理申請人對相關地段的權利。如發現小型屋宇批建申請涉及虛假陳述或詐騙行為，當局可作刑事檢控。當有資料顯示申請人提交虛假陳述，或有可能濫用小型屋宇政策，地政總署會展開全面調查，並會把個案轉介執法部門進行調查和檢控。

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二五年五月十四日止；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) 在申請地點展開任何進一步的填土工程前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在申請地點完成所有填土工程後，落實排水建議(包括排水緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在展開填土工程前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，或在完成填土工程後仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)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。」

141. 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。

[侯智恒博士此時返回席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/300 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗
新生新村第 124 約地段第 1315 號餘段(部分)和
毗連政府土地作臨時商店及服務行業
(新鮮糧食店)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/300 號)

142. 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(新鮮糧食店)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公眾意見。這些意見來自個別人士，分別對這宗申請提出關注／表示反對。主要的意見載於文件第 11 段。

143. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。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，以為盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。

144. 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，由二零二一年七月七日至二零二四年七月六日止，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，不得於下午八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十月七日或之前)，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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

145. 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(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/301 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗新生新村第 124 約地段第 1315 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(寵物用品零售店)和犬隻繁育中心用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/301 號)

146. 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(寵物用品零售店)和犬隻繁育中心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公眾意見。該份意見來自一名個別人士，對這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 11 段。

147. 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。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，並回應相關政府部門提出的技術要求。

148. 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，由二零二一年七月七日至二零二四年七月六日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，所有犬隻必須時刻關在供繁育犬隻的密封構築物內；

- (d) 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、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (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及園景植物；
- (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排水設施；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十月七日或之前)，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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/302 在劃為「休憩用地」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約
地段第 904 號 B 分段餘段及第 907 號餘段
關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/302 號)

簡介和提問部分

150. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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。這些意見來自兩名個別人士，對這宗申請表達關注／表示反對。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。雖然申請用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請用途大致上與周邊土地用途並非不相協調。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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點曾有五宗作臨時公眾停車場

用途的先前申請，而同一「休憩用地」地帶內則曾有三宗同類申請。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。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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在申請地點停泊／存放；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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現有的樹木及園景植物；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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(即在二零二二年二月十四日或之前)，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。」

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/303

在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第 125 約地段第 256 號(部分)作臨時露天存放金屬及塑膠，並闢設附屬辦公室及塑膠加工工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/303 號)

154. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

155. 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 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/337-1 擬延長展開在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行獲批准分層住宅發展及略為放寬建築物高度限制的期限兩年
至二零二三年六月二十三日止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
A/TM-LTY Y/337-1 號)

簡介和提問部分

156. 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) 擬延長展開獲批准分層住宅發展及略為放寬建築物高度限制的期限兩年至二零二三年六月二十三日止(即由原來規劃許可的有效期限起計附加兩年)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所載的評估，規劃署不支持這宗延長展開獲批准發展期限的申請。這宗延長期限的申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 35C 所載列的評審準則。申請人於二零一七年六月二十三日獲批給有關規劃許可以來，所採取的行動就只有提交換地申請。申請人未能證明其確曾盡力採取合理行動以落實獲批准發展，因為申請人既未有提交建築圖則，亦未有為履行任何規劃許可附帶條件而提交所須文件。申請人亦未能證明擬議發展有很大機會可以在申請延長的兩年期限內

展開。自申請人於二零一七年獲批給原來的規劃許可以來，土木工程拓展署基本上已經完成有關新慶路及康寶路擬議房屋發展項目的可行性(下稱「該研究」)，可見政府是決意落實該公營房屋發展項目。就此，房屋署署長不支持這宗延長期限申請。地政總署屯門地政專員表示，不論這宗延長期限申請是否獲批准，現時都不會處理有關的換地申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

157. 一些委員提出以下問題：

- (a) 換地申請的最新情況為何，獲批准發展的落實是否如申請人所稱，受到政府部門在疫情期間的特別工作安排影響；
- (b) 倘這宗延長期限申請被拒絕，對原來的規劃許可有何影響；以及
- (c) 申請編號 A/TM-LTY Y/273-1 獲城市規劃上訴委員會准許延長展開期限，該宗申請與現時這宗延長期限申請有何分別；倘當局稍後才援引有關的收地條款，該等條款會否有所不同。

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生作出回應，要點如下：

- (a) 二零一七年七月，申請人根據申請編號 A/TM-LTY Y/337 的核准計劃向地政總署提出換地申請，此後有數份查詢信件正在處理。在二零一八年至二零二零年期間，地政總署屯門地政專員和發展局曾多次致函告知申請人，申請地點位於新慶路及康寶路擬議公營房屋發展項目可行性研究中的發展範圍內，而所涉及的換地申請已被暫緩處理，以待該研究的結果。申請人與政府之間的通信夾附於文件附錄 I。申請人於二零一七年獲批給原來的規劃許可以來，除採取上述行動以外，既未有提交建築圖

則，亦未有為履行任何規劃許可附帶條件而提交所須文件；

- (b) 倘小組委員會拒絕這宗延長期限申請，有關的規劃許可會在二零二一年六月二十三日失效；以及
- (c) 城規會拒絕編號 A/TM-LTY Y/273-1 的延長期限申請，理據是有關的規劃情況有重大改變，但此理據不獲城市規劃上訴委員會接受。城規會和城市規劃上訴委員會均備悉，申請編號 A/TM-LTY Y/273-1 的申請人曾採取合理行動以落實核准計劃，但在現時這宗延長展開期限申請中，則未見申請人曾作出此舉。有關收回土地的事宜，會在新慶路及康寶路擬議公營房屋發展項目的工程落實階段予以處理。

159. 主席再補充，申請編號 A/TM-LTY Y/273-1 獲批准延長展開期限後，申請人可繼續落實其核准計劃，但亦須接受政府日後或會提出收地以落實擬議公營房屋項目。然而，倘現時這宗申請被小組委員會拒絕，申請人便不可進行核准計劃，除非申請人對小組委員會／城規會的決定提出覆核／上訴，其延長期限申請因而獲得批准。

160. 地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生再補充，該署根據《收回土地條例》設有既定的收地機制，並會按個別情況考慮每宗個案。

商議部分

161. 主席請委員考慮這宗延長展開期限申請是否符合城市規劃委員會規劃指引編號 35C 所載列的準則，包括申請人曾否採取合理行動以落實獲批准發展，以及申請人有否證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開。即使換地申請被暫緩處理，申請人本可嘗試提交建築圖則或履行規劃許可附帶條件，以展開獲批准發展。

162. 就申請人指擬議發展的落實受疫情影響，一名委員認為此理據並不成立，因為原來的申請已於二零一七年獲批准，較二零二零年疫情開始時早得多。

163. 委員普遍不支持這宗延長展開期限申請，認為申請人未有採取合理行動以落實獲批准發展。

164. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 35C，因為申請人未能證明其確曾盡力採取合理行動以落實獲批准發展，亦未能證明擬議發展有很大機會可以在申請延長期限內展開。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

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

165. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/411 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「加油站」地帶及顯示為「道路」的地方的
屯門藍地青山公路 121 號第 130 約
地段第 2792 號餘段(部分)和
毗連政府土地作臨時商店及服務行業
(零售商店及附屬貯物用途)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/TM-LTY Y/411 號)

167. 秘書報告，這宗申請由埃克森美孚香港有限公司(下稱「埃克森美孚公司」)提交，仲量聯行有限公司(下稱「仲量聯行」)是擔任申請人顧問的公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司與埃克森美孚公司及仲量聯行目前有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

168. 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(零售商店及附屬貯物用途)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三份公眾意見。這些意見中，有兩份來自一名屯門區議員及屯門東北分區委員會主席，表示支持／沒有意見，另一份來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

169. 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，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年七月七日至二零二四年七月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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；以及
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

171. 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-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 分段及第 273 號餘段
闢設臨時公眾停車場(私家車、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/629A 號)

172. 秘書報告，申請地點位於屏山。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他的公司在屏山地區有一個工程項目。由於余偉業先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

173. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)，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合共 106 份來自個別人士的公眾意見，當中 103 份為表示支持的意見，另有三份意見表示反對。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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點內沒有小型屋宇申請獲得批准。批准這宗申請不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，而且有關停車場可為區內居民提供泊車位。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有易受影響的住宅用途，而且預期重型貨車出入會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會曾批准一宗先前的申請，以在申請地點闢設臨時公眾停車場(不供中型貨車停泊)；31 宗關於闢設臨時公眾停車場以供私家車及／或輕型貨車停泊的同類申請；以及六宗關於在同一「鄉村式發展」地帶內闢設臨時公眾停車

場以停泊私家車、輕型貨車、旅遊巴士和 24 公噸貨車的同類申請。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

174. 一名委員問到城規會先前是否曾批准在區內闢設供中型貨車停泊的公眾停車場。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助文件圖 A-1a 作出回應，並表示在該「鄉村式發展」地帶內，有六宗關於闢設臨時公眾停車場以停泊私家車、輕型貨車、旅遊巴士和 24 公噸貨車的同類申請。據申請人所提供的資料，申請地點可經一條通往翠屏道的區內路徑前往，無須穿過申請地點北鄰的住宅羣。此外，私家車會沿申請地點北面邊界停泊，而輕型貨車和中型貨車則分別沿申請地點南面和東面邊界停泊，以盡量減輕可能對北鄰村屋造成的滋擾。停車場的營業時間為每天早上七時至晚上十時，公眾假期休息。

商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十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，不得於公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車在申請地點停泊／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、修理、拆件、汽車美容及其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，提交申請地點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(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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。」

176. 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-PS/634 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山馮家圍第 126 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)、第 284 號(部分)、第 285 號(部分)、第 286 號(部分)、第 287 號(部分)及第 320 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/634 號)

177. 秘書報告，申請地點位於屏山。余偉業先生已就此議項申報利益，因為其公司在屏山地區有一個工程項目。由於余偉業先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

178. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，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。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但位於「康樂」地帶內的申請地點沒有已知的發展時間表，而位於「鄉村式發展」地帶內的申請地點

亦沒有已批准或處理中的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實「康樂」地帶及「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。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以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。自一九九四年以來，在申請地點及其毗連地區曾有八宗涉及露天存放新車或闢設臨時野戰中心的先前申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。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。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

180. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (b) 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，說明僅限《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，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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持狀況良好；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年二月十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)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(即在二零二二年二月十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的許可便會停止生效，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)、(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。」

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

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1113 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 386 號、第 387 號(部分)、第 390 號、第 397 號(部分)及第 432 號(部分)和毗連政府土地進行填土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1113 號)

182. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/392 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2019 號(部分)、第 2037 號(部分)、第 2038 號(部分)、第 2054 號(部分)及第 2055 號(部分)闢設臨時貨倉，以存放塑膠及零售粒狀塑膠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/392 號)

簡介和提問部分

183. 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) 關設臨時貨倉，以存放塑膠及零售粒狀塑膠，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公眾意見。這些意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點未有已知的計劃落實分區計劃大綱圖上該地帶指定的用途，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」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。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。申請地點曾有一宗作相同用途的申請和附近有四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。鑑於先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

184. 一名委員留意到劃為「康樂」地帶的地方主要被棕地作業佔用。該名委員詢問「康樂」地帶的規劃意向為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應說，「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。鑑於該區接近流浮山海旁附近的「海岸保護區」，加上深灣路交通

方面的限制，該區不適合進行大型發展，故劃為「康樂」地帶。

商議部分

185. 委員備悉，同一「康樂」地帶內有兩宗同類申請被拒絕，當中一宗被拒絕的原因是涉及貯存大量清潔用品，環境保護署署長因而不支持該宗申請；另一宗則涉及工場用途，可能造成滋擾，而且有政府部門對該宗申請有負面意見。一名委員表示關注到缺乏誘因在目前劃為「康樂」地帶的地方發展康樂用途，導致臨時用途在區內擴散。

186. 一名委員不支持這宗申請，因為申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。其他委員普遍同意，雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但批給這宗申請臨時規劃許可不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向，而且政府部門對有關規劃申請沒有負面意見。

187. 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，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車在申請地點停泊或進出申請地點；
- (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) 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及露天貯物；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持狀況良好；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月十四日或之前)，設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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(f)、(g)、(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。」

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

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/393 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 7 號進行填土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/393 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土工程，以作准許的農業用途；
- (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四份公眾意見。這些意見分別來自一名區議員、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園及一名個別人士，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。雖然農業用途(植物苗圃除外)屬「海岸保護區」地帶經常准許的用途，但根據推定，此地帶不宜進行發展，而倘要在「海岸保護區」地帶進行填土工程，必須申請規劃許可，因為填土工程可能會對毗鄰地區的排水造成負面影響，

而且可能會破壞自然環境。儘管從排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，而從生態的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，但申請人並無提供理據證明真的有需要把申請地點的 43% 面積填上混凝土。申請書內亦無提出有力的規劃理據，以支持偏離「海岸保護區」地帶的規劃意向。使用混凝土進行大規模填土的建議與四周的景觀特色並不協調。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有保留。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。申請地點並沒有涉及任何先前申請，但同一「海岸保護區」地帶內有三宗涉及在土地及／或池塘進行填土及／或挖土工程以作不同用途的同類申請。這些申請於一九九八年及二零二一年全部被小組委員會拒絕。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。申請地點及有關「海岸保護區」地帶內同類申請先前從未獲批許可。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。

190. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬設置在已鋪地面範圍的魚缸會否視作「農業用途」；以及
- (b) 污水處理的詳情為何。

191. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 設置在申請地點用以養殖魚類的魚缸，會視作「農業用途」。倘現在這宗擬進行填土工程的規劃申請獲得批准，申請人仍須就擬議的農用構築物向地政總署申請批准書；以及
- (b) 除了文件繪圖 A-1 的布局設計圖外，申請人並沒有提供任何關於污水處理建議的資料。

商議部分

192. 委員備悉，申請地點北面和西北面主要是空置土地、雜草叢生的閒置魚塘，以及后海灣海岸線一帶的濕地。

193. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議填土工程不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為擬在「海岸保護區」地帶內進行填土工程的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。」

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/394 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、
「住宅(甲類)」地帶及「綠化地帶」的
元朗流浮山沙江圍第 129 約
地段第 2804 號(部分)、第 2826 號、
第 2827 號、第 2844 號、第 2845 號(部分)、
第 2846 號及第 2853 號闢設臨時公眾停車場
(私家車及輕型貨車)(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/394 號)

簡介和提問部分

194. 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) 擬闢設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場，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 27 份公眾意見。這些意見中，有一份來自個別人士，表示關注；另有 26 份來自嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、村民及個別人士，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 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議公眾停車場可供區內村民／居民使用。申請地點並無地政總署已批准或正處理的小型屋宇批建申請。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。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點位於該「綠化地帶」的邊陲，而且大部分範圍已作平整，並已用於進行多項獲批准的發展。擬議用途與周邊的土地用途並非完全不相協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為該處有植物已被清除，對景觀造成顯著影響，但其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點曾有兩宗先前申請，涉及填塘作農業用途和康樂用途連公眾停車場，而且附近涵蓋「鄉村式發展」地帶及／或「綠化地帶」的地方亦曾有 12 宗同類申請，涉及作公眾停車場用途（私家車、輕型貨車及／或中型貨車），並進行／不進行填土工程。該等申請均獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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。

195. 一名委員提出以下問題：

- (a) 可否提供上一宗獲批准的先前申請的詳細資料；以及
- (b) 申請地點的現況為何。

196. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 上一宗先前申請的編號為 A/YL-LFS/39，擬在「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內作康樂用途（包括燒烤點、遊樂場、小食亭、遊客中心、公共停車場及配套用途），於一九九九年獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。如文件圖 A-3 的航攝照片所示，先前申請包括一個小型賽車場，而該小型賽車場已不再營運；以及

- (b) 如文件圖 A-4a 及 A-4b 的實地照片所示，申請地點目前空置，部分範圍已鋪築硬地面，部分範圍則被鬆土及雜草覆蓋。在申請地點的「綠化地帶」範圍內可見已有植物被清除，包括有樹木被砍伐，對景觀已造成顯著影響。

商議部分

197. 秘書回應一名委員的提問時表示，申請地點主要坐落發展地帶內，包括「鄉村式發展」地帶及「住宅(甲類)」地帶，預計進行發展後，在這些地帶內會有植物被移除，亦有樹木被砍伐。申請地點僅有很小部分位於「綠化地帶」的邊陲。

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，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，僅限《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或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車美容、汽車修理、噴灑、拆件及其他工場活動；
- (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，說明在規劃許可有效期內，僅限《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；

- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，提交經修訂的排水建議，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；
- (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(即在二零二二年二月十四日或之前)，落實經修訂的排水建議，包括水浸緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月十四日或之前)，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(即在二零二二年二月十四日或之前)，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(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

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

議程項目48

其他事項

200. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。