

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年七月二十三日下午二時三十分舉行的
第676次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

余偉業先生

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
林達良先生

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七月九日
第 675 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」)二零二一年七月九日第 675 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

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

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

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生尚未到席。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署及地政總署的意見。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，包括經修訂的交通影響評估，以及就意見作出的回應。

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，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/7 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》，把位於元朗大欖第 113 約地段第 2 號(部分)、第 4 號、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號餘段(部分)、第 8 號(部分)、第 9 號(部分)、第 10 號(部分)、第 11 號(部分)、第 37 號、第 42 號(部分)及第 43 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/7B 號)

8. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問，而且目前與彼安托香港有限公司有業務往來。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生尚未到席。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月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，包括經修訂的技術評估及回應，以回應政府部門的意見。

11. 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，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／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席。]

議程項目5

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/327A號)

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。申請人表示需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

13. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/265 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢滘西新村第 217 約地段第 1090 號 A 分段(部分)、第 1090 號 B 分段(部分)、第 1090 號 C 分段(部分)、第 1090 號 D 分段(部分)、第 1090 號 E 分段、第 1090 號 F 分段及第 1090 號餘段(部分)和毗連政府土地興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/SK-PK/265 號)

14. 秘書報告，這宗申請已改期處理。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/70 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔路浪徑村第 216 約地段第 416 號 A 分段、第 416 號 B 分段及第 416 號餘段
進行填土及挖土工程，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/SK-TMT/70A 號)

15. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年七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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。申請人表示需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/72 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢大環第 216 約的政府土地(前萃英學校)
關設臨時康體文娛場所
(休閒農場及回收再造工藝工作室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/72 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場及回收再造工藝工作室)，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九份公眾意見。這些意見當中，八份表示反對這宗申請，分別由西貢鄉事委員會、大環村原居民代表和居民代表、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會，以及個別人士提交；另有一份表示支持這宗申請，由一名個別人士提交。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。雖然根據空置校舍用地檢討

的建議，申請地點適合作鄉郊用途，而擬議用途與之並非完全不相協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供有關現有樹木及建議處理該些樹木的資料，署方因而未能合理地確定擬議發展可能會對景觀造成的影響。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為鑑於擬議回收再造工藝工作室的運作和保養，以及工藝製作過程會排放工業污水，該工作室對集水區構成的污染風險高。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提供足夠的輔助資料證明有關建議在環境考慮方面屬可接受。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為關於植被損失和在該處棲息的蝙蝠的資料不足。運輸署署長亦對這宗申請有保留，因為申請人未能證明擬議運作及運輸模式如何能有效實施，避免對交通造成負面影響。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。

[張國傑先生在規劃署進行簡介期間到席。]

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

「申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境、水質、生態、景觀和交通造成負面影響。」

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、馮天賢先生及胡耀聰先生此時獲邀到席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/995 擬在劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶的道風山基督教墳場內沙田市地段第 349 號的部分闢設墳墓(藏骨庫)及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/995 號)

20. 秘書報告，這宗申請擬涉及靈灰安置所用途，由 Areopagos Norge 提交。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問；
以及

黃元山先生 — 為道風山基督教叢林副主席，該機構為 Areopagos Norge 的宣教合作伙
伴；以及

21. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，黃元山先生因事未能出席會議。由於張國傑先生所涉及的發牌委員會利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

22. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年七月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。

23. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/998 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 45 至 47 號
喜利佳工業大廈地下 E1 工場(部分)及 E2 工場(部分)
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/998 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田易康年女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (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。申請用途規模細小，與有關工業大廈和周邊發展的工業和工業相關用途並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為了不妨礙落實有關處所工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期五年的臨時規劃許可。

25. 一名委員詢問申請用途的真正需要。高級城市規劃師／沙田易康年女士在回應時表示，根據申請人提出的理據和他們在實地視察的觀察所得，申請用途是為了應付市場需求，而地產代理旨在服務區內的使用者。

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，有效期為五年，至二零二六年七月二十三日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零二二年一月二十三日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關措施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，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 III 所載的指引性質的條款。

議程項目11及12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/693 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村
第 8 約地段第 892 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/694 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村
第 8 約地段第 892 號 B 分段第 1 小分段(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/693 及 694B 號)

28. 小組委員會同意，由於這兩宗有關興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(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由創建香港提交表示反對這兩宗申請的公眾意見。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，規劃署不反對這兩宗申請。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因為兩個申請地點具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但擬建發展與周邊地區並非不相協調。就「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」而言，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於麻布尾的「鄉村範圍」內，而位於在集水區內的擬議發展可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來十年所有的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於當局近年採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。然而，這兩個申請地點屬於先前由相同申請人提交擬作小型屋宇發

展的獲批准申請(編號 A/NE-LT/582 及 583)，而地政總署大埔地政專員表示，有關小型屋宇批建申請正在處理中。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。基於上述情況，這兩宗申請可予從寬考慮。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。

30. 一名委員詢問城市規劃委員會在覆核過程中拒絕兩宗先前申請(編號 A/NE-LT/294 及 298)的理由。高級城市規劃師／沙田胡耀聰先生在回應時表示，兩宗申請被拒絕的理由是擬議發展未能接駁至現有或已規劃的污水收集系統。

31. 另一名委員詢問在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的林錦公路的道路走線。高級城市規劃師／沙田胡耀聰先生在回應時表示，一般而言，在分區計劃大綱圖上顯示的道路走線反映現有道路和因應相關政府部門給予的意見而劃設的道路預留土地。然而，當局在現階段並沒有有關擴闊林錦公路的建議。

商議部分

32. 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，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二五年七月二十三日止。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。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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。

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/203 在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳
文錦渡路第 52 約地段第 120 號 A 分段及
第 126 號 A 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/203 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由一名北區區議員提交，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。申請用途大致上與「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向沒有牴觸，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。申請地點附近曾有五宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年四月二十三日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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 (c)、(d)、(e) 或 (f) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/204 擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山
第 52 約地段第 217 號餘段及第 219 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/204 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(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三份公眾意見。這些意見當中，兩份表示反對這宗申請，分別由嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士提交；另有一份表示對這宗申請沒有意見，由一名北區區議員提交。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地

帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。就「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」而言，儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付預計未來 10 年的小型屋宇需求，但已足夠應付尚未處理的小型屋宇申請。由於城市規劃委員會近年在考慮小型屋宇發展時取態更為審慎，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。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，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 華山村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目15及16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/744 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/745 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/744A 及 745A 號)

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月十六日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應運輸署的意見。

42. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩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17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/674 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第 76 約地段第 1507 號 B 分段餘段(部分)、第 2022 號 B 分段餘段(部分)、第 2036 號(部分)、第 2037 號、第 2038 號、第 2039 號、第 2040 號(部分)、第 2041 號(部分)及第 2042 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天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/NE-TKL/674 號)

43. 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。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。

44. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天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兩份公眾意見。這些意見中，一份來自一名個別人士，對這宗申請提出關注；另外一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。

45. 小組委員會備悉，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該項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。

46. 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，由二零二一年八月四日至二零二四年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八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，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的全部現有樹木；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十一月四日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

47. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/596 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔泰亨第 7 約地段第 32 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/596 號)

簡介和提問部分

48. 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。這些意見中，一份由泰亨鄉事委員會主席提交，表示支持這宗申請；另一份由一名個別人士提交，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，規劃署不支持這宗申請。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因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向。由於申請人建議利用化糞池處理污水，環境保護署署長並不支持這宗申請，而水務署總工程師／建設則反對這宗申請。就「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」)而言，儘管擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，但這宗申請並不符合

臨時準則，理由是「鄉村式發展」地帶內有足夠土地，可完全應付尚未處理的小型屋宇申請及預計未來 10 年的小型屋宇需求。由於有關的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。再者，申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目可接駁至區內現有或已計劃敷設的污水收集系統，並且不會對區內水質造成負面影響。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。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是泰亨的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；申請人亦未能證明位於集水區內的擬議發展項目可接駁至區內現有或已計劃敷設的污水收集系統，並且不會對區內水質造成負面影響。」

議程項目19及20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/152 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 K 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-PK/153 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/152 及 153 號)

51. 小組委員會同意，由於這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，兩個申請地點亦十分接近，而且位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮。

簡介和提問部分

52. 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) 擬在各申請地點興建的屋宇(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，城市規劃委員會就每宗申請各收到四份公眾意見。這些意見中，三份分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士提交，表示反對申請。餘下一份由一名個別人士提交，表示對申請沒有意見。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長因申請地點具復耕潛力而不支持這兩宗申請，但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兩宗申請不表反對或沒有負面意見。就「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」)而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落雞嶺的「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地甚至不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。因此，這兩宗申請大致符合臨時準則。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。

53. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

54. 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。兩項規劃許可有效期均至二零二五年七月二十三日止；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。每項規劃許可均須附加下列條件：

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

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/139 擬在劃為「綠化地帶」的十四鄉西徑第 209 約地段第 325 號 A 分段(部分)、第 325 號 B 分段(部分)、第 325 號 C 分段(部分)、第 496 號(部分)、第 497 號(部分)和毗連政府土地闢設行車通道，以供毗連的「政府、機構或社區」地帶作政府、機構及社區用途，並進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/139 號)

56. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司光時投資有限公司提交。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」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 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、亞設貝佳公司及奧雅納公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

57. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女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，但不應參與討論。由於張國傑先生及侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

58. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年七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。

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/140 擬在劃為「海岸保護區」地帶的十四鄉西沙第 165 約的政府土地關設公用事業設施裝置(地下雨水渠)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/140 號)

60. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司光時投資有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；

- 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及奧雅納公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

61. 余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士及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。由於張國傑先生及侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[伍穎梅女士及黃天祥博士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(地下雨水渠)，並進行挖土工程；
- (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 103 份公眾意見。這些意見中，有 102 份為表示支持的意見，分別來自西沙居民、井頭村村民及個別人士；另有一份為表示反對的意見，來自一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展規模細小，與周邊的土地用途並非完全不相協調。西沙地區的有關部

分現時並無公共雨水排放系統，擬議發展在該處闢設適當的公共雨水排放系統，將符合公眾利益。渠務署總工程師／新界北確認，在擬議工程完成後，渠務署會接手管理和保養擬議的雨水渠。漁農自然護理署署長及環境保護署署長對這宗申請沒有意見／不表反對，因為申請人提交的生態影響評估和環境評估已證明擬議發展不會造成嚴重的負面影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

63. 一名委員詢問文件圖 A-2 上標示為「M/U」和「VAC」的地方有何分別。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應時解釋，「M/U」是沒有任何人工建築痕跡(例如鋪築地面)的荒地，而「VAC」則是可能鋪築了硬地面但目前空置的土地。

商議部分

64. 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七月二十三日止；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：

「落實擬議發展，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、馮天賢先生和胡耀聰先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[伍穎梅女士及黃天祥博士此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生及黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/498 在劃為「農業」地帶的古洞南蕉徑
第 100 約地段第 1372 號餘段(部分)
闢設臨時康體文娛場所(園藝學習中心)
(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/NE-KTS/498 號)

66. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已申報利益，表示他是位於申請地點北面的香港哥爾夫球會會員。

67. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

68. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年七月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

69. 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]

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/279A 號)

70. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年七月十三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。

71. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/283 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺樂業路 5 號
經營商店及服務行業(陳列室)，
並闢設辦公室(改裝整幢現有工業大廈)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/283 號)

72. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 — 為房協監事會當然委員；
(主席)
以規劃署署長身分

李國祥醫生 — 為房協轄下長者房屋特別委員會
委員；

張國傑先生 — 其公司目前與房協有業務往來；
以及

黃天祥博士 — 目前與房協有業務往來。

73. 由於鍾文傑先生(主席)、李國祥醫生和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。副主席廖凌康先生此時接手主持會議。

[主席和黃天祥博士此時暫時離席。李國祥醫生此時離席。]

簡介和提問部分

74. 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) 擬經營商店及服務行業(陳列室)，並闢設辦公室(改裝整幢現有工業大廈)；
- (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。在這些意見中，有兩份反對意見來自粉嶺區鄉事委員會的首副主席和副主席；另有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 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關改裝的建議不完全符合「工業」地帶的規劃意向，但與周邊的土地用途並非不相協調，而且大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D。工業貿易署署長對這宗申請有所保留。不過，由於所涉的工業樓面空間只佔整個「工業」地帶的工業樓面空間一小部分，有關改裝的建議不會對安樂村工業區的工業樓面空間供應造成嚴重影響，以致妨礙落實「工業」地帶的整體規劃意向。從促進發展清拆行動及開發新發展區的角度而言，發展局局長支持這宗申請，並歡迎有關措施，因為可在相對方便的地點為受影響居民提供專用的陳列室。其他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「工業」地帶內有四宗把整幢建築物改裝的同類申請獲得批准。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。為免妨礙落實潛在的長遠規劃意向，建議規劃許可的有效期以有關建築物的整段使用期為限。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。

75. 一名委員要求當局澄清申請用途的規劃許可有效期以有關建築物的整段使用期為限的意思。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生在回應時解釋，倘規劃許可有效期以有關建築物的整段使用期為限，則申請地點在重建完成後需符合在重建時生效的相關分區計劃大綱圖所訂關於土地用途地帶及發展的限制。

商議部分

76. 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七月二十三日止；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) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

77. 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。

[主席此時返回席上及接手主持會議。黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目 26

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/761A 號)

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月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。

79. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/773 擬在劃為「工業(丁類)」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第107約多個地段關設臨時冷藏庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/773 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時冷藏庫，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 35 份公眾意見。這些意見來自多名個別人士，表示支持這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。由於北環線的發

展時間表仍在檢討中，當局認為就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實北環線發展。此外，擬議用途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。在同一「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶內曾有 10 宗作臨時貯物或貨倉用途的同類申請獲得批准。批准目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；

- (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(即在二零二二年一月二十三日或之前)，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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

83. 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/YL-KTN/774 在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1506 號餘段(部分)、第 1508 號餘段、第 1509 號、第 1510 號(部分)、第 1518 號及第 1519 號餘段進行填土工程，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/774 號)

84. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年七月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

85. 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29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/775 擬在劃為「農業」地帶的錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1224 號 D 分段、第 1225 號 B 分段及第 1226 號 D 分段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/775 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時動物寄養所，為期五年，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兩份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長基於申請地點具復耕潛力亦不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，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。在同一「農業」地帶內，有 30 宗獲准闢設臨時動物寄養所的同類申請，以及七宗涉及進行填土工程的獲批准申請。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及規劃評估亦適用。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 一名委員詢問，鑑於近年接獲關於在鄉郊地區闢設臨時動物寄養所的申請數目有所增加，應否擬立關於這類申請的指引，以方便委員會考慮類似的申請。主席建議，由於這類申請

通常都屬於臨時性質，規劃署可繼續採用現時的方法處理這類申請，即基於規劃情況、每宗申請的個別情況和各政府部門的意見，就擬議動物寄養所進行評估。由於小組委員會會持續監察有關情況，若日後情況有所改變，可再行檢討此方法。委員表示同意。

89. 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，至二零二六年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養除外)；
- (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(即在二零二二年一月二十三日或之前)，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(即在二零二二年四月二十三日之前)，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(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日之前)，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。」

90. 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30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/878 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 602 號 B 分段(部分)、第 602 號 C 分段(部分)、第 602 號餘段、第 603 號 A 分段、第 603 號 D 分段及第 603 號餘段闢設臨時職業訓練中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/878A 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時職業訓練中心，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一份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請提出意見。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」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(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。發展局(工務科)和勞工及福利局均支持這宗申請，因為職業訓練中心可在不影響公共資源的情況下培訓建造業工人，亦可提升本地建造業工人的技能和吸引轉職者加入建造業。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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時半至上午八時在申請地點作業，另不得於下午五時半至上午九時在申請地點進行有關五金工程和金屬棚架的課堂；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/879 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦田公路第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號餘段、第 356 號 B 分段(部分)、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號及第 364 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車及建築材料／預製組件，並闢設地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/879A 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及建築材料／預製組件，並闢設地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)因申請地點具

復耕潛力而不支持這宗申請，但就這宗申請批給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。申請用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 2 類地區，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見(漁護署署長及環境保護署署長除外，環境保護署署長因附近有易受影響的用途而不支持這宗申請)。然而，申請地點過去三年均沒有收過涉及環境方面的投訴。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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點有八宗先前已獲批准的申請，另在同一「農業」地帶內亦有 16 宗已獲批准的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持狀況良好；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年四月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年九月三日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

98. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/893 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1890 號 A 分段第 3 小分段(部分)
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/YL-KTS/893 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，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兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，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五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊土

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。毗連的「鄉村式發展」地帶內曾有 12 宗同類申請獲批准。因此，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。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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 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]

A/YL-KTS/894 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田
第 106 約地段第 702 號 C 分段(部分)
關設臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/894 號)

103. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/857 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約
地段第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、
第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、
第 1875 號餘段(部分)、第 1876 號及第 1877 號
關設臨時公眾停車場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/857B 號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，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連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 11 份公眾意見。這些意見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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但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。同一「農業」地帶內曾有兩宗同類申請被拒絕。目前這宗申請的規劃情況與被拒絕的申請的規劃情況並不相同。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。

106. 一名委員問及目前這宗申請與被拒絕的申請(編號 A/YL-PH/758 及 799)的規劃情況有何不同。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應說，申請編號 A/YL-PH/758 涉及擬供私家車及重量不超過 24 公噸的重型車輛(包括貨車及旅遊車)使用的泊車位，城市規劃委員會經覆核後駁回該宗申請，因為申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面影響。申請編號 A/YL-PH/799 涉及擬供私家車及輕型貨車(重量不超過 5.5 公噸)使用的泊車位，小組委

員會拒絕該宗申請，主要是考慮到申請地點有植物被清除，以及有負面意見指有關發展會對景觀造成影響，而且批准該宗申請亦會為其他同類申請立下不良先例。

商議部分

107. 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，至二零二四年七月二十三日止，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，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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，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；
- (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(即在二零二二年一月二十三日或之前)，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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，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落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

108. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/307 在劃為「康樂」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 3010 號 A 分段
闢設臨時行車通道(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/307 號)

109. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔區擁有物業。由於梁家永先生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。

簡介和提問部分

110. 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) 闢設臨時行車通道，為期一年；
- (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一份公眾意見。該份意見來自個別人士，表示支持這宗申請。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。雖然申請用途與周邊地區並非完全不相協調，但並不符合「康樂」地帶的規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。把申請地點南面和西面已填土的池塘／土地恢復原狀的工程正在進行中，而有關工程無須取得闢設臨時行車通道的規劃許可也可進行。批准現時這宗申請會不必要地阻延規劃事務監督發出恢復原狀通知書。由於這宗申請與涉及執管行動的恢復原狀工程有關，性質較為特殊，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，其他申請人或會藉同類申請推遲進行恢復原狀通知書所規定的恢復原狀工程。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。

111. 兩名委員詢問申請地點的背景和情況，以及申請地點是否通往其南面和西面已填土的池塘／土地的唯一通道。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士在回應時表示，申

請地點是通往上述已填土的池塘／土地的唯一通道，由於申請地點有涉及貯物用途(包括存放貨櫃)的違例發展，規劃署正就此採取規劃執管行動。雖然相關的違例發展已終止，但申請地點仍被用以鋪築地面的硬地物料覆蓋。當局會視乎申請地點南面和西面的池塘／土地恢復原狀的工程進度，將於稍後向申請地點的土地擁有人發出恢復原狀通知書，供其遵從。須在申請地點進行的恢復原狀工程詳情，須經由規劃事務監督考慮，並會在向申請地點的土地擁有人發出的恢復原狀通知書中列明。

商議部分

112. 委員知悉，當局已向有關土地擁有人發出恢復原狀通知書，要求他們移除申請地點南面和西面的池塘和毗連土地的填土物料。有關土地擁有人已被定罪，而有關池塘／土地的恢復原狀工程正在進行中。恢復原狀工程無須取得在申請地點闢設臨時行車通道的規劃許可(為期一年)也可進行。規劃署會跟進和監察有關情況，而當局會視乎申請地點南面和西面的池塘／土地恢復原狀的工程進度，將於稍後向申請地點的土地擁有人發出恢復原狀通知書，供其遵從。主席表示，根據規劃署提供的資料，沒有需要批准這宗申請，以便把毗鄰地點恢復原狀，若給予批准，可能會阻延申請地點恢復原狀工程的進行。

113. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請人並沒有提出有力的理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請會阻延涉及申請地點的執管行動，並會為涉及恢復原狀工程同類申請立下不良先例。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/308 擬在劃為「商業／住宅」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 45 小分段闢設臨時汽車檢驗中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/308 號)

114. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已申報利益，表示他在米埔區擁有一個物業。

115. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於梁家永先生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。

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月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。

117. 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(只限簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/287 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段
作臨時駕駛學校及附屬用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/287 號)

118. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院有限公司(下稱「香港駕駛學院」)的附屬公司香港駕駛學院元朗分校有限公司提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與香港駕駛學院有業務往來。

119. 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

120. 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) 為批給作臨時駕駛學校及附屬用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見包括兩份來自山貝村原居民代表及一名山貝村村民，表示反對這宗申請；兩份由個別人士提交，表示支持這宗申請；以及一份來自一名個別人士，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「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，但有關地區內沒有已知的發展計劃，而且申請人身為申請地點的唯一土地擁有人，已表示無意在申請地點進行重建以作住宅用途。申請人已建議一些措施，以盡量減低噪音滋擾和對生態造成的影響。申請人亦已證明為批給作駕駛學校用途的臨時規劃許可續期三年不會對交通造成額外影響。二零二一年三月，小組委員會在商議申請人的改劃用途地帶申請（編號 Y/YL-NSW/5）時，確認有需要在新界西關設駕駛學校。同時，委員認為，長遠在申請地點落實住宅發展前，可考慮就申請人的續期申請批給為期三年的較長規劃許可有效期。運輸及房屋局在政策上支持這宗申請。運輸署亦表示全力支持繼續把申請地點作指定駕駛學校暨駕駛考試中心的用途，以免在物色到另一幅可供重置該駕駛學校的用地之前，令駕駛訓練／考試服務中斷。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。

[袁家達先生於此時離席。]

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 委員備悉，上次規劃申請獲批的規劃許可有效期為兩年，至二零二二年九月五日止。現時的申請旨在為該項規劃許可再續期三年，由二零二二年九月六日至二零二五年九月五日止。運輸署已提交選址研究要求，以重置香港駕駛學院元朗分校。規劃署現正處理有關要求。

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，由二零二二年九月六日至二零二五年九月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時三十分後在申請地點外為重型車輛或掛接車輛的司機進行訓練；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上七時三十分至九時三十分期間，申請地點外只可有一輛掛接車輛及一輛巴士供司機進行訓練；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年十二月六日或之前)，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；
- (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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生和黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目38

[公開會議]

擬修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/21 號)

125. 秘書報告，擬議修訂項目涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目。該項目獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的工程可行性研究支持，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是該研究的其中一個顧問。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)
身分) | — | 為民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會和博威公司有業務往來； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；以及 |
| 郭烈東先生 | — | 他任職的機構在房委會協助下營運社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。 |

126. 小組委員會備悉，黃元山先生因事未能出席會議。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於建議的修訂主要關乎公營房屋發展，屬規劃署

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，而且相關委員可留在席上。由於張國傑先生和侯智恒博士並無參與有關的修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

127. 下列的政府代表此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員；

麥榮業先生 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西；

土木工程拓展署

梁淑芳女士 — 高級工程師／房屋工程 2；

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂項目，要點如下：

背景

- (a) 為應付房屋及其他發展需要，政府一直持之以恆地增加土地供應。當局物色到的具發展潛力用地包括位於屯門新市鎮北緣的新慶路用地、新慶路延伸用地和康寶路用地。為充分利用這些用地的發展潛力，政府把這三幅用地合併為一個綜合全面的公營房屋發展項目，當中包含政府、機構及社區用途和相關基礎設施工程，並已進行工程可行性研究。屬於工程可行性研究一部分的環境影響評估(下稱「環評」)已於二零二零年十二月三十日根據《環評條例》獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准。有關工程可行性研究已於二零二一年上半年完成；
- (b) 擬議公營房屋發展範圍內有一些涉及住宅發展的規劃申請。編號 A/TM-LTY Y/273-1 及 381 兩宗申請由同一申請人提交，分別獲城市規劃上訴委員會

及小組委員會批准。該名申請人亦提交了一宗第 12A 條改劃申請(編號 Y/TM-LTY Y/8)，要求把地積比率由一倍增至六倍，以作高密度住宅發展。該宗申請於二零二零年四月二十四日遭小組委員會拒絕，申請人就小組委員會所作決定提出司法覆核。另有一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/337-1)被小組委員會拒絕，該宗申請相關的覆核申請暫定於二零二一年九月審議；

擬議修訂項目

- (c) 修訂項目 A：把康寶路北面兩個地方(約 21.52 公頃)由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 160 米。任何樓面空間如用作政府規定設置的公眾停車場、公共交通設施和政府、機構或社區設施，可豁免計入地積地率；
- (d) 修訂項目 B：把青山靶場東面的地方(約 0.53 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；

技術評估

- (e) 由土木工程拓展署進行的技術可行性研究涵蓋多方面的技術評估，包括交通、環境、供水、排水、排污、景觀、視覺和空氣流通。各項研究的結果顯示，擬議發展沒有無法克服的技術問題；

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (f) 雖然藍地及亦園地區由政府、機構及社區設施供應未必能完全符合《香港規劃標準與準則》的規定，但屯門區已規劃政府、機構或社區設施的整體供應量大致上足以應付該區整體規劃人口所需。在詳細設計階段，會在擬議公營房屋發展項目中加入社會福利署要求提供的各項社會福利設施；

- (g) 關於公眾休憩用地的供應，擬議公營房屋發展項目會為規劃人口提供足夠的鄰舍休憩用地。屯門區已規劃地區休憩用地的供應量整體出現過剩，因此可彌補藍地及亦園地區的地區休憩用地不足的情況；

政府部門的意見

- (h) 政府相關決策局及部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；

諮詢

- (i) 二零二一年七月六日，當局就擬議修訂諮詢屯門區議會。屯門區議員表示關注擬議發展帶來的新增人口對屯門區交通造成影響，亦令社會福利設施和政府、機構或社區設施不足，以及缺乏地區諮詢的問題。屯門區議會要求當局提供進一步資料，包括計劃在擬議發展項目內闢設的政府、機構及社區設施和社會福利設施、交通方面的細節，以及對受影響棕地作業的補償安排。二零二一年七月十九日，當局向屯門區議會提交有關擬議公營房屋發展的進一步資料；以及
- (j) 二零二一年六月二十六日，當局就擬議修訂諮詢屯門鄉事委員會。屯門鄉事委員會主要關注擬議發展對交通造成的影響及相關緩解措施、排水問題，以及對受影響居民和棕地作業營運者的補償及重置安排。

[黃天祥博士在規劃署進行簡介期間離席。]

129. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

130. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 對涉及擬議公營房屋用地的有效規劃許可、處理中的覆核申請和司法覆核案件會有何影響；

- (b) 擬議公營房屋發展所涉修訂項目的擬議邊界為何；
- (c) 有何交通改善措施，以及如何接駁公共交通服務；
- (d) 擬議公營房屋發展項目的建築物高度與四周是否協調；
- (e) 受影響「綠化地帶」的現況如何；以及
- (f) 擬議公營房屋發展項目可否增加用於闢設社會福利設施的總樓面面積。

131. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生及土拓署高級工程師／房屋工程 2 部梁淑芳女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然擬議公營房屋發展用地涉及擬作議私人住宅發展的有效規劃許可，但小組委員會考慮該等申請時，相關文件已清楚列明當局在該區發展公營房屋的意向。正如上文所述，有一宗司法覆核案件涉及小組委員會就一宗第 12A 條改劃申請（編號 Y/TM-LTY Y/8）所作的決定。預計法庭會在二零二一年九月對該宗司法覆核案件作出裁決。另有一宗司法覆核案件涉及環保署署長於二零二零年十二月批准與擬議公營房屋發展有關的環評決定。雖然擬議公營房屋發展用地涉及有效的規劃許可、處理中的覆核申請及司法覆核案件，但地政總署因為政府計劃發展公營房屋而暫緩處理申請人的契約修訂申請，故獲批准的計劃可能無法落實。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦訂明擬議「住宅(甲類)」地帶旨在作公營房屋發展。建議按計劃修訂分區計劃大綱圖，以推行擬議公營房屋發展。與此同時，規劃署會一直留意司法覆核案件的最新情況；
- (b) 擬議公營房屋發展範圍的邊界已考慮到用地狀況及該區的發展限制，例如墳墓、民居和已規劃的發展，以避免／盡量減少可能造成的衝突及銜接問題。擬議公營房屋發展項目的一小部分地方(主要涉及擬議道路工程及一些基建工程)位於屯門分區計劃

大綱圖的範圍內，並不屬於這次分區計劃大綱圖的修訂。由於新的 L7 路走線及重訂康寶路走線會再作微調，當局會在稍後階段才就屯門分區計劃大綱圖提出修訂；

- (c) 為應付擬議公營房屋發展項目所產生的額外車流，建議建造新的 L7 路，為現有的康寶路重新定線，以及進行多項路口改善工程。擬議發展項目將與最接近的屯馬線／輕鐵線車站相距大約 5 至 15 分鐘步程。建議興建一座行人天橋，更方便步行。此外，建議在擬議發展項目內闢設兩個公共運輸交匯處，為將來的居民提供最佳的公共交通服務；
- (d) 有關的發展密度(地積比率 6.5 倍，建築物高度訂為主水平基準上 160 米)與周邊發展項目和已獲批准發展項目的發展密度並非不相協調。周邊的發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 120 米。至於一些已獲批准發展項目，會略為放寬有關的地積比率和建築物高度限制(最高建築物高度為主水平基準上 140 米)，以在屯門市邊緣進行准許的公營房屋發展項目；
- (e) 雖然擬議修訂項目所涉及的地方有大約一半範圍原本劃作「綠化地帶」，但該「綠化地帶」大部分土地現時有棕地作業和其他現有用途，景觀和生態價值不高；以及
- (f) 建議在分區計劃大綱圖上把「住宅(甲類)」地帶的最高地積比率訂為 6.5 倍，以進行擬議的公營房屋發展。為了有彈性以容納更多政府、機構或社區設施，分區計劃大綱圖中有關「住宅(甲類)」地帶的《註釋》訂明，計算地積比率時，任何樓面空間如用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，可免計算在內。

132. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意各項擬對《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》作出的修訂，以及載於文件附件 II 的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/10A》(展示時重新編號為 S/TM-LTY Y/11)和載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/10A》(展示時重新編號為 S/TM-LTY Y/11)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

133. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府部門的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[廖凌康先生此時離席。]

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

議程項目39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/276 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及「政府、機構或社區(5)」地帶的元朗馬田壘第 120 約地段第 1846 號餘段和毗連政府土地的建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/276 號)

134. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

135. 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40

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)

136. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。中原測量師行有限公司是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問，目前與中原測量師行有限公司有業務往來。

137. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉關於發牌委員會的利益間接，而且他沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

138. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包

括經修訂的環境評估、經修訂的交通影響評估，以及對政府部門的回應。

139. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/564 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門新平街前聖西門學校關設為流浪動物而設的臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/564 號)

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月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。

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/112 擬在劃為「綠化地帶」的屯門青山公路
18 咪半掃管笏 305 號地下第 374 約的政府土地
經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/112 號)

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆，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四份公眾意見。其中三份分別來自嘉道理農場暨植物園公司和個別人士，表示反對這宗申請；另有一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。儘管擬議用途與周邊的土地用途並非完全不相協調，但該用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未能解決擬議用途可能對環境造成的潛在影響。渠務署總工程師／新界北認為，申請書內沒有足夠資料證明擬議用途不會對周邊地區的排水造成不良影響。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。擬議用途不符合城市規劃委員

會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境及排水造成不良影響。批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在該「綠化地帶」內激增。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。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。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/413 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順風圍第 124 約地段第 3674 號餘段
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/413 號)

簡介和提問部分

145. 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) 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，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見中，有一份支持的意見來自屯門東北分區委員會主席，餘下兩份反對的意見則來自個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有涉及已獲批准或現正處理的小型屋宇申請，因此就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實「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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有六宗已獲批准的申請(包括兩宗作同一用途的申請)，以及在同一「鄉村式發展」地帶內有 10 宗已獲批准的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先

前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時半至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/639 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業和建築材料批發(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/639 號)

149. 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。余偉業先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

150. 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) 經營臨時商店及服務行業和建築材料批發，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但申請地點並無落實該地帶指定用途的已知計劃，而且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「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不向協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有兩宗已獲批准作同一用途的申請，以及同一「政府、機構或社區」地帶內有六宗已獲批准的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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) 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、噴漆及其他工場活動；
- (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，使之保持良好狀況；
- (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) 在三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(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。」

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45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/640 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗屏山橫洲第 123 約地段第 664 號(部分)、第 669 號(部分)、第 670 號(部分)、第 671 號(部分)、第 672 號、第 673 號、第 714 號(部分)、第 715 號(部分)、第 716 號(部分)、第 717 號(部分)、第 723 號 A 分段(部分)、第 724 號、第 727 號(部分)、第 728 號(部分)、第 731 號(部分)、第 734 號(部分)、第 762 號 D 分段部分及第 768 號，以及第 126 約地段第 558 號部分及第 562 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修理工場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/640 號)

154. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修理工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一份由個別人士提交的意見，表示反對這宗申請。

155. 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。

156. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年八月八日至二零二四年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七時至上午七時在申請地點作修

理工場用途，亦不得於晚上十一時至上午七時在申請地點進行所有其他作業；

- (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，在申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (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(即在二零二一年十一月八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年二月八日或之前)，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(即在二零二二年五月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

157. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1120 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 159 號 A 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時回收中心(五金廢料、塑膠及膠樽)連附屬辦公室及塑膠破碎工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1120 號)

簡介和提問部分

158. 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) 關設臨時回收中心(五金廢料、塑膠及膠樽)連附屬辦公室及塑膠破碎工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點和毗鄰地區沒有已知的發展計劃。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和回

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。在同一「住宅(丁類)」地帶內曾有五宗獲批准的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過5.5公噸的中型和重型貨車進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (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，不得在申請地點燃燒、熔煉、清洗或潔淨可循環再造物料；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在密封建築並設有機械通風裝置系統的構築物內進行所有工場活動；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

161. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問(部分))]

A/YL-LFS/397 在劃為「住宅戊類」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2193 號(部分)、第 2194 號(部分)、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2327 號(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號 B 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)
關設臨時物流中心連附屬食堂及場地辦公室為期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/397A 號)

簡介和提問部分

162. 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) 關設臨時物流中心連附屬食堂及場地辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但因為申請地點現時並無已知的發展，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點屬於第 2 類地區。除了環境保護署署長因附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。然而，申請地點過去三年均沒有涉及環境方面的投訴。雖然上次獲批的規劃許可因申請人未有履行有關的規劃許可附帶條件而於二零二一年七月二十二日被撤銷，但相關政府部門在考慮已提交的建議後對這宗申請不表反對。因此，這宗申請或可予從寬考慮。建議批給較短的履行相關規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關條件的進度。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。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放可循環再造物料及進行拆件、組裝、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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的現有樹木，使之保持狀況良好；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄，使之保持狀況良好；
- (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)、(f)、(g)或(i)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

- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

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48

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/401 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山沙橋村第129約地段第74號餘段進行挖土工程以作准許的農業用途，以及擬闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置並進行挖土和填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/401號)

簡介和提問部分

166. 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) 擬進行挖土工程以作准許的農業用途，以及擬闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置並進行挖土和填土工程；
- (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七份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、長春社、一個環境關注

組織和個別人士，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。雖然擬議用途與周邊的土地用途並非完全不相協調，但申請人未能證明並無其他方法，在不影響「海岸保護區」地帶內易受影響的天然海岸環境的情況下進行擬議養魚活動(包括設置電線杆)，而且申請書內沒有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。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，因為建議難免會改變易受影響的天然海岸環境和附近的天然海岸線，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，將進一步影響「海岸保護區」地帶的完整性。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一「海岸保護區」地帶內有四宗涉及填土及／或挖土工程以作不同用途的申請。這些申請全部被小組委員會拒絕。拒絕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。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議挖土及填土工程，以及擬闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置，不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。「海岸保護區」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；以及

- (b) 批准這宗申請會為擬在「海岸保護區」地帶內進行挖土及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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/314 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 95 號(部分)、第 96 號(部分)、第 108 號 A 分段(部分)、第 119 號(部分)、第 154 號(部分)、第 155 號、第 156 號(部分)、第 157 號餘段(部分)及第 158 號餘段(部分)關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/314 號)

簡介和提問部分

169. 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) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但新發展區相關部分的落實發展時間表仍在制訂中。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，因為附近有易受影響的用途。然而，在過去三年，申請地點並無涉及環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，而且先前亦曾獲批給規劃許可。雖然上次獲批的規劃許可因申請人未有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但相關政府部門在考慮已提交的建議後對現時這宗申請沒有負面意見。因此，這宗申請或可予從寬考慮。建議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相關條件的進度。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。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 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，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

172. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/315 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約內多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/315 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，並闢設地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，他們對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合有關地帶所指定用途的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請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，因為附近有易受影響的住宅用途。然而，在過去三年，申請地點並無涉及環境方面的投訴。其他相關

政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號13F，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，而且先前亦曾獲批給規劃許可。這宗申請可予從寬考慮。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. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五下午六時至上午八時和星期六下午二時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施

的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年九月三日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年四月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

176. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/316 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、
「政府、機構或社區」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約及
第 129 約內多個地段和毗連政府土地
關設臨時物流中心及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/316 號)

簡介和提問部分

177. 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) 關設臨時物流中心及貨倉，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兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合有關該地帶所指定用途的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途大致上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，因為附近有易受影響的住宅用途。然而，在過去三年，申請地點並無涉及環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區

內，而且先前亦曾獲批給規劃許可。雖然上次獲批的規劃許可因申請人未有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但相關政府部門對現時這宗申請沒有負面意見。因此，這宗申請可予從寬考慮。建議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相關條件的進度。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。

178. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

179. 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，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五下午六時至上午九時和星期六下午一時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年一月二十三日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

180. 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52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1082 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 961 號 C 分段(部分)及第 962 號(部分)闢設臨時貨倉以存放家具，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1082A 號)

簡介和提問部分

181. 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家具，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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，規劃署不支持這宗申請。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前三宗涵蓋申請地點不同部分並作相同貨倉(連／不連附屬辦公室)用途的獲批准申請，全部均由與現時這宗申請相同的申請人提出，該三宗先前申請的發展參數和地盤布局與現時這宗申請相若。該三宗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。倘屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定的規劃管制機制失效。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。

182. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

183. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請地點先前曾三度獲批給規劃許可，作相同的申請用途，但因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。該三次申請均由與現時這宗申請相同的申請人提出。倘屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定的規劃管制機制失效。」

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1101 擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗唐人新村第 121 約
地段第 1816 號(部分)及第 1820 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-TYST/1101 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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，城市規劃委員會收到 13 份公眾意見。這些意見中，12 份是來自區內居民和個別人士的反對／負面意見，另有一份來自一名個別人士，對申請提供了意見。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。雖然擬議用途並非完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，而且申請地點位於元朗南發展區，但擬議用途可滿足該區對商店及服務行業方面的需要。就這宗申請批予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。擬議用途與四周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。申請地點先前有兩宗涉及同一用途的申請獲批准，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

商議部分

185. 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，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

186. 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54

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1102 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、
「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村
第119約地段第324號(部分)、
第325號、第326號(部分)、
第327號E分段餘段(部分)、
第1420號餘段及第1421號(部分)
臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及
舊電器／舊電子產品和零件，
並闢設附屬工場及進行包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/1102號)

簡介和提問部分

187. 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) 臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件，並闢設附屬工場及進行包裝工序，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兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，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 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合有關該地帶所指定用途的規劃意向，而且申請地點位於元朗南發展區，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，因為附近有易受影響的住宅用途。然而，在過去三年，申請地點並無涉及環境方面的投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於元朗南發展區內，而且先前亦曾獲批給規劃許可。雖然先前獲批的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但相關政府部門在考慮已提交的建議後對這宗申請不表反對。因此，這宗申請或可予從寬考慮。建議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相關條件的進度。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。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

189. 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，至二零二四年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理及清洗活動；
- (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 1 號及 2 號構築物進行裝卸活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年九月三日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年一月二十三日或之前)，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)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

190. 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。

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

議程項目55

其他事項

191. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。