

城市規劃委員會
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年八月十三日下午二時三十分舉行的
第 677 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

黃天祥先生

黃元山先生

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
吳雪兒女士

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

余偉業先生

倫婉霞博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄭韻瑩女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
利卓雄先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排將以視像會議方式進行。

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二十三日
第 676 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」)二零二一年七月二十三日第 676 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，已通過的小組委員會二零二一年七月九日會議記錄第 12 頁有一處打字錯誤。規劃許可附帶條件(h)項須予以修正。委員備悉，上述會議記錄會作出修訂，並會相應地向申請人發出經修訂的許可通知書。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/18 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》，把位於粉嶺第 51 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)7」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/FSS/18 號)

4. 秘書報告，這宗申請由信祥有限公司及宏懋國際有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及梁黃顧建築師事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司及梁黃顧公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，余偉業先生因事未能出席會議。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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月三十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。這是申請人首次就申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/65 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣第 238 約的政府土地關設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/65A 號)

8. 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，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。下列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及金城公司有業務往來。 |

9. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。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，但不應參與討論。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。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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。

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兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/79 擬在劃為「康樂」地帶的西貢白沙灣第217約地段第1208號(部分)闢設遊艇停泊處(會所)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HH/79號)

簡介和提問部分

12. 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) 擬闢設遊艇停泊處(會所)；
- (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八份公眾意見。這些意見中，有六份來自一名滘西新村原居民代表及五名個別人士，表示反對這宗申請；餘下兩份來自個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。擬議的兩層高構築物將取代現有白沙灣遊艇會現時的臨時帳幕，屬附屬設施，與「康樂」地帶的規劃意向並非不協調。擬議發展與四周的環境和該區的景觀特色並非不相協調。體育專員對這宗申請不表反對。渠務署總工程師／九龍及新界南就這宗申請提出關注，因為擬議發展存在水浸的風險，建議施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交排水評估。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士在規劃署簡介期間到席。]

13. 一名委員詢問地政總署就契約上的發展限制有何意見，以及倘這宗規劃申請獲批，申請人是否需要申請修訂契約。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士在回應時表示，所涉用地現時的上蓋面積沒有超出契約的限制。倘城規會批准這宗規劃申請，申請人便需就有關建議向體育專員取得政策上的支持，並向地政總署申請修訂契約，以便實施有關建議。倘這宗申請獲批，申請人仍需符合相關政府部門(包括地政總署)的所有其他規定。

商議部分

14. 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八月十三日止。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) 提交排水評估，並落實評估所提出的防洪措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

15. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PL/1 擬在劃為「農業」地帶的西貢白腊第 368 約多個地段闢設郊野學習／教育／遊客中心
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PL/1 號)

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七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。

17. 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-SKT/28 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地闢設綜合住宅發展，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/SK-SKT/28 號)

18. 秘書報告，新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司保潤有限公司是申請人之一。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 侯智恒博士 | — 為香港大學(下稱「港大」)的僱員，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在港大的學生學習計劃； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 余偉業先生 | — 為「要有光」的董事及行政總裁，該團體曾接受一個與新世界公司有關的慈善基金(周大福慈善基金)的捐款。 |

19. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生則因事未能出席會議。由於侯智恒博士所涉利益間接，以及張國傑先生沒有參予這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

20. 小組委員會備悉申請人的代表於二零二一年八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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

21. 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／西貢及離島區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、大埔及北區馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

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

22. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/49 擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 84 約地段第 629 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/49B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，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五份公眾意見。當中，有三份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及創建香港，表示反對這宗申請；一份意見來自個別人士，對這宗申請表達關注；一份意見來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。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。擬議發展與「農業」地帶的規劃意向沒有抵觸。從農業角度而言，漁農自然護理署署長對休閒農場沒有強烈意見。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。擬議的臨時休閒農場與相關地區的景觀特色並非完全不相協調。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於所收到

的公眾意見和區內人士提出的反對意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

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

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/660 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第79約地段第168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-TKL/660A號)

簡介和提問部分

27. 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五份公眾意見。這些意見中，有四份分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園和兩名個別人士提交，表示反對這宗申請；另有一份由上水區鄉事委員會主席提交，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，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。擬議發展與周邊環境並非不相協調。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坪洋村的「鄉村範圍」內。雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 4.86 公頃或相當於 194 幅小型屋宇用地)不足以完全應付未來的 1 079 幢小型屋宇需求，但足以應付 44 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展規模較具條理，以及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。自城市規劃委員會在考慮小型屋宇發展的申請時取態更為審慎後，在二零一六年至二零二一年六月期間，申請地點曾有一宗同類申請被拒絕，另有九宗同類申請獲小組委員會基於從寬考慮或考慮到先前獲批准的申請而予以批准。目前這宗申請的規劃情況與上述獲批准申請有所不同。批准現時這宗申請可能會立下先例，變相鼓勵在申請地點北面／東北面／西北面一帶(位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶的界線之間)興建小型屋宇。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。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 坪洋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此一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，以及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。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、鄧永強先生和黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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」的地方的古洞北青山公路古洞段旁的政府土地經營臨時商店及服務行業(銷售建築材料)以及附屬倉庫、露天貯物、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/72C 號)

30. 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，因為他在古洞北地區擁有物業。由於侯智恒博士所擁有的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

31. 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) 經營臨時商店及服務行業(銷售建築材料)以及附屬倉庫、露天貯物、辦公室及員工住所(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見。這些意見中，有五份由一名立法會議員、蔬菜產銷合作社及三名個別人士提交，表示反對這宗申請，另有兩份由同一名個別人士提交，表示沒有意見。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然「商店及服務」是「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶內經常准許的用途，但申請用途的一些其他項目並不符合該地帶和指定為「道路」的地方的規劃意向。根據土木工程拓展署北拓展處處長提供的資料，申請地點位於古洞北新發展區計劃餘下階段的

範圍，而該階段的工程暫定於二零二四年展開。申請用途已存在申請地點一段長時間，並於二零零一年獲批短期豁免書，與四周的現有土地用途並非不相協調。因應地政總署北區地政專員的要求，申請人建議將建築物從毗鄰的蔬菜產銷合作社用地後移，以設置 1.5 米闊緩衝區。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及評估亦通用。

32. 一名委員詢問有關員工住所的住客人數，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應時表示，根據申請人所提供的資料，申請地點會有 14 人居住。住客包括申請人、其家人和若干員工，其中部分人於申請地點工作。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)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的所有現有樹木，使之保持狀況良好；
- (e) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，沿申請地點東南面界線後移，以設置 1.5 米闊的緩衝區，而

有關情況必須符合地政總署北區地政專員或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(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。」

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/78 在劃為「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第 95 約地段第 249 號、第 252 號(部分)、第 253 號、第 276 號及第 280 號臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/78 號)

35. 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，因為他在古洞北地區擁有一個物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

36. 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) 臨時露天存放建築材料及機械，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六份公眾意見。當中，有三份意見來自沙田鄉事委員會、古洞居民委員會和一名個別人士，表示支持這宗申請；兩份意見來自個別人士，表示反對這宗申請；另有一份意見來自一名個別人士，表示沒有意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的規劃意向。根據土木工程拓展署北拓展處處長的意見，申請地點

位於古洞北新發展區工程項目餘下階段的用地內，該項目暫定於二零二四年展開。有關臨時露天存放建築材料及機械的申請用途與周邊主要是住用構築物的土地用途不相協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為古洞北新發展區工程項目已展開，未有先前獲批准作露天存放的規劃許可涵蓋申請用途，而且城規會不鼓勵新的露天存放用途滲入新發展區。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點旁有易受影響的用途，而且申請用途涉及重型車輛的使用，預期會對環境造成滋擾。小組委員會於二零一七年拒絕申請地點附近的一宗同類申請，拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。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。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 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「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要用作發展高密度住宅項目，另申請用途亦不符合預留作「道路」的地方的規劃意向，即主要用作道路用途。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；
- (j) 申請所涉及的露天存放用途不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且城規會不鼓勵新的露天存放用途滲入新發展區；以及
- (k) 申請人未能在申請書內證明申請用途不會對附近居民造成不良的環境影響。」

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-KTS/500 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
上水金錢村第八巷 1 號鋪第 92 約
地段第 2341 號(部分)和毗連政府土地
經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/500 號)

39. 秘書報告，申請地點位於古洞南，鄰近香港高爾夫球會。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港高爾夫球會會員。由於李國祥醫生與香港高爾夫球之間所涉利益屬間接性質，故小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／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) 擬經營食肆(餐廳)；
- (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由個別人士提交的公眾意見，其中一份表達關注，另一份則表示沒有意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點所在的地方劃為「政府、機構或社區」地帶，而申請所涉的屋宇在申請地點於一九九一年七月十二日首次劃為「政府、機構或社區」地帶之前已經存在。該屋宇位於一個根據契約有建屋權的私人地段內。當局過往一

直沒有把申請地點規劃作政府、機構或社區用途，亦沒打算把該地點用作此用途。申請地點四周有村屋和政府、機構及社區設施，擬議用途與該等用途並非不相協調。鑑於有關發展規模細小，預計不會對交通、排水、消防安全和景觀造成不良影響，而且經營餐廳須受《食物業規例》下的發牌制度規管。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。消防處建議施加相關規劃許可附帶條件。這宗申請沒有違反城市規劃委員會規劃指引編號 16。由於申請地點先前曾有兩宗涉及快餐店用途的申請分別獲批給為期五年的臨時規劃許可，故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。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定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八月十三日止。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：

「提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 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/YL-SK/312 在劃為「農業」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 292 號作臨時露天貯物用途，以及闢設貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/312 號)

簡介和提問部分

44. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 作臨時露天貯物用途，以及闢設貨倉(危險品倉庫除外)，為期三年；
- (h) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (i) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 24 份公眾意見，其中 23 份反對意見分別來自一名元朗區議員、上村兩名原居民代表和一名居民代表、上村鄉村委員會主席和副主席、15 名區內居民，以及兩名個別人士；另有一份意見來自嘉道理農場暨植物園公司，對這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，可用作農業活動用途，例如溫室和植物苗圃。申請書內並無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。有關發展與周邊地區並非完全協調，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不

支持這宗申請。批准這宗申請會為區內同類發展立下不良先例。倘這些同類發展均獲批准，累積影響所及，會進一步令該「農業」地帶的景觀質素下降。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的規定，因為申請地點位於第 3 類地區，但以往從未獲批給規劃許可作同類用途，而且政府部門對這宗申請提出負面意見，區內亦有居民提出反對。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，而且預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一「農業」地帶內曾有三宗同類申請被拒絕，而現時這宗申請的情況與該等被拒絕申請的情況相似。拒絕現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定大致上一致。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。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合關於「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請持負面意見，區內亦有居民提出反對；
- (c) 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；以及

- (d) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體景觀質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/755 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約多個地段
關設臨時動物寄養所
(犬舍及犬隻康樂中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/755A 號)

簡介和提問部分

47. 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) 擬關設的臨時動物寄養所(犬舍及犬隻康樂中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份表示反對的意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士。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。雖然擬議用途並非完全符合

「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宗申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。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及回應相關政府部門的技術要求。批准這宗申請，與小組委員會先前就「農業」地帶內同類申請予以批准的決定一致。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。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須時刻關在室內；
- (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三個月內(即在二零二一年十一月十三日或之前)，沿申請地點的邊界設置 2.5 米高的實心金屬牆，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(即在二零二二年二月十三日或之前), 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(即在二零二二年五月十三日或之前), 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月內(即在二零二二年二月十三日或之前), 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(即在二零二二年五月十三日或之前), 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)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;
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(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; 以及
- (m) 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。」

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/778 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 1227 號餘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/778 號)

簡介和提問部分

51. 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。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不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。不過，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。申請人表示，進行填土工程是為了反映申請地點現時鋪築路面的情況。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見，並已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，並回應相關政府部門所提出的技術要求。批准這宗申請與小組委員會先前就「農業」地帶內的同類申請

予以批准的決定一致。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. 一名委員問及文件圖 A-2 上標示為「空置」與「荒地」的地方有何分別。鄧永強先生回應時解釋說，「空置」可能是鋪築了硬地面／已清理妥當的空置土地，「荒地」則可能是有植物覆蓋而上面沒有用途／發展的土地。該兩個詞語純粹根據觀察所得而用於描述土地狀況，並非規劃用語。

商議部分

53. 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，至二零二六年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業(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，所有動物必須時刻關在圍封的動物寄養所內(在歷時兩個小時的戶外活動時間除外)；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器和任何形式的擴音系統，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三個月內(即在二零二一年十一月十三日或之前)，沿申請地點邊界設置 2 米高的實心金屬牆，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(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(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；以及
- (m) 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。」

54. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/779 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 1376 號 C 分段及第 1376 號 D 分段關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/779 號)

簡介和提問部分

55. 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) 擬關設臨時動物寄養所連附屬設施，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反對的意見。這份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。擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向。從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。然而，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「農業」地帶的長遠規劃意向。有關的臨時發展與周邊地區並非不相協調。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途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。批准這宗申請與小組委員會先前就相關「農業」地帶內的同類申請予以批准的決定一致。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。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午六時在申請地點作業(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，所有動物於晚上七時至上午九時必須時刻關在申請地點的圍封動物寄養所內；
- (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(即在二零二二年二月十三日或之前)，提交江埔路設置車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合運輸署署長和路政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(即在二零二二年五月十三日或之前)，落實在江埔路設置車輛進出口通道的建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/895 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
錦田第 109 約地段第 291 號(部分)
經營臨時食肆(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/895 號)

簡介和提問部分

59. 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) 擬經營臨時食肆，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點並沒有涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「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，預料不會對周邊地區的環境、交通及排水造成重大影響。其他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的技術要求。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A。雖然這宗申請可予從寬考慮，但建議只批給為期較短的三年許可，而非所申請的五

年許可期，以便保留對申請地點的發展計劃的規劃管制，從而應付日後不斷轉變的社會情況。同一「鄉村式發展」地帶內曾有一宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，而非所申請的五年許可期，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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，現時批給的規劃許可便會停止生效，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

62. 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 18A

新增議程項目

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/767 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「自然保育區」地帶的元朗錦田北朗廈第 104 約地段第 3391 號、第 3393 號 A 分段、第 3393 號餘段、第 3394 號、第 3396 號、第 3399 號、第 3401 號、第 3402 號、第 3403 號、第 3405 號、第 3412 號、第 3413 號、第 3415 號、第 3422 號及第 3439 號經營臨時商店及服務行業(綠化及園藝)，並作附屬存放機械及材料用途及附屬園藝興趣班用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/767A 號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八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。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/305 擬在劃為「自然保育區」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗米埔担竿洲路第 101 約及第 104 約的政府土地闢設私人發展計劃的公共設施裝置(地下雨水渠)，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/YL-MP/305 號)

65. 秘書報告，這宗申請由世界自然基金會香港分會提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與澳昱冠公司有業務
往來。

66. 由於侯智恒博士和張國傑先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

67. 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) 擬闢設私人發展計劃的公共設施裝置(地下雨水渠)，並進行相關的填土和挖土工程；
- (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四份反對意見。這些意見分別來自新田鄉鄉事委員會、米埔村村公所、長春社和香港觀鳥會。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。擬議裝置符合「自然保育區」地帶的規劃意向，因為該裝置屬於支援毗鄰「政府、機構或社區」地帶內用作濕地管理訓練的新野外研習中心的必要設施。由於有關的「政府、機構或社區」地帶被「自然保育區」地帶包圍，沒有其他替代方案可令雨水不流經「自然保育區」地帶而從有關的中心排走。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 有關濕地保育區的規劃意向，因為申請人須透過擬議發展來支援有助於推動后海灣米埔自然護理區保育的新野外研習中心。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，因為

所涉的建築工程會沿現時已鋪築的道路進行，不會令濕地面積減少，亦不會損害其功能，而且擬議發展項目會採取緩解措施，因此不會造成令人無法接受的干擾影響。環境保護署署長不反對這宗申請，並同意這宗申請不會令后海灣地區的污染量增加。在「自然保育區」地帶內擬進行的雨水渠鋪設工程，以及相關挖土和回填工程的規模和範圍俱小，不會影響現有的植物／景觀。其他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。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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。有關的規劃許可有效期至二零二五年八月十三日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 不得於(i)星期一至星期六下午五時三十分至上午八時，以及(ii)星期日及公眾假期在申請地點進行建築工程(包括挖土和填土工程，以及鋪設雨水渠)；
- (b) 不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
以及
- (c) 就落實生態影響評估所建議的緩解措施提交報告，而有關報告必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

70. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/310 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 101 約多個地段
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/310 號)

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月三十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。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/591 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田新龍村第 102 約地段第 34 號
闢設臨時私人停車場(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/591A 號)

簡介和提問部分

73. 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) 擬闢設臨時私人停車場(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六份公眾意見。該些意見來自該區村民／居民和一名個別人士，就申請提出了反對或關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無涉及已獲批或現時正在處理中的小型屋宇申請。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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調，而且可為在附近居住的區內村民提供便利的泊車設施。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的「濕地緩衝區」內，但該指引訂明臨時用途的規劃申請可獲豁免進行生態影響評估。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入恰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及回應相關政府部門提出的技術要求。同一「鄉村式發展」地帶內曾有 24 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。為回應所收到的公眾意見，申請人已縮減了申請地點的面積和車位數量，以確保不會阻礙面向第 102 約地段第 51 號的行人徑。上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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入／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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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九個月內(即在二零二二年五月十三日或之前)，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)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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

76. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/592 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 774 號餘段和毗連政府土地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-ST/592 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，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意見，表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向並非不相協調。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「服務區」地帶的長遠規劃意向，因為該「其他指定用途」註明「服務區」地帶的有關部分並無作永久發展的即時建議。申請地點北面部分涉及一宗有效的規劃許可（申請編號 A/YL-ST/533），獲批准作相同的臨時用途，而現時這宗申請旨在納入毗連的政府土地，以提供私人泊車設施。申請人已履行先前申請所有設有時限的規劃許可附帶條件。擬議發展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 訂明，作臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗作相同用途但地盤面積較大的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。該「其他指定用途」註明「服務區」地帶內曾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。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。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，就發展項目提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月十三日或之前)，在發展項目設置車輛進出口通道，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、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

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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(部分)
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/561A 號)

簡介和提問部分

81. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 經營商店及服務行業和批發行業，並闢設附屬貨倉；
- (h) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (i) 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，一份為表示支持的意見，另一份為表示反對的意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (j) 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。有關處所的申請用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且與同一幢樓宇的其他用途和周邊的工業發展並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會對有關樓宇內的其他用途及毗鄰地方的消防安全、交通及環境造成不良影響。倘申請用途獲小組委員會批准，有關樓宇地面樓層的合計商業樓面面積將為 241.67 平方米，並沒有超出設有花灑系統的工業樓宇的 460 平方米的准許上限。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的要求。先前曾有四宗在有關處所作商店及服務行業用途的申請獲得批准，另有 29 宗在同一樓宇地面層的其他單位的同類申請獲得批准，而當中有兩宗申請是在申請地點被劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後獲批。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。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，提交並落實在申請處所設置消防裝置及設備的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(1) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/278

為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4297 號作臨時商店及服務行業(農場產品及雜貨店連附屬辦公室及儲物室)用途的規劃許可續期六年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/278 號)

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八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，以就申請作出澄清。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

86. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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/YL-PS/641 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)及第 452 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/641 號)

87. 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，因為其公司在屏山擁有一個項目。小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

88. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車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 11 段。

89. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意

見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以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。

商議部分

90. 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，由二零二一年八月二十五日至二零二四年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，僅限中型巴士(24 座位)及《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明僅限中型巴士(24 座位)及《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，提醒駕駛人士注意在通往申請地點的通道上的行人安全；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (f) 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；
- (g) 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；

- (h) 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；
- (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) 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；
- (l) 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二十五日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(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(l)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。」

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/522 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗第 119 約地段第 1958 號(部分)、第 1959 號(部分)及第 1960 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並闢設植物苗圃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/522 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／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，並闢設植物苗圃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的意見，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但與周邊地區並非不相協調。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。地政總署元朗地政專員表示，申請地點內沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批出為期三年的臨時許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。其他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，以回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有一宗申請獲得批准作同類用途(但沒有落實)，而有關「鄉村式發展」地帶內亦曾有三宗同類申請獲批

准。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定大致上一致。小組委員會曾拒絕一宗同類申請，唯拒絕該宗同類申請的理由不適用於現時這宗申請。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 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，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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九個月內(即在二零二二年五月十三日或之前)，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(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

95. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1121 擬在劃為「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 1372 號闢設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1121 號)

簡介和提問部分

96. 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) 擬闢設臨時動物寄養所，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反對意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與周邊地區並非完全協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點有一些現有樹木將會受擬議的車輛通道所影響，而且申請人未能證明擬議發展不會對景觀產生負面影響。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，包括有關發展與周邊地區不相協調，以及有關發展會影響現有天然景觀及「綠化地帶」的完整性。有一宗先前的申請擬在申請地點填土以作准許的農業用途。該宗申請被小組委員會拒絕。小組委員會從未批准任何擬在有關的「綠化地帶」進行同類用途的申請。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，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令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及規劃評估亦適用。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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，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；
- (m) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響現有的天然景觀；以及
- (n) 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，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。」

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-LFS/403 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗
流浮山第 128 約地段第 10 號餘段(部分)
闢設臨時燒烤場(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/403 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時燒烤場，為期三年，並進行填土工程；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份反對意見，分別來自深灣畔業主立案法團及兩名個別人士。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但在申請地點並無已知的發展計劃，而且申請用途屬臨時性質，不大可能妨礙申請地點的長遠規劃意向。申請人擬把面積約為 161 平方米(相當於申請地點面積的 15%)的填土工程納入規範。渠務署總工程師／新界北及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)分別從排水和環境方面而言並無負面意見。申請用途與周邊一帶並非不相協調。根據環保署署長的資料，過去三年並沒有關於申請地點證明屬實的環境投訴。其他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。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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、任何形式的擴音系統及揚聲器；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(即在二零二二年五月十三日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/317 在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天貯物和貨倉(建築材料、建築設備及回收物料)連附屬工場及地盤辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/317 號)

簡介和提問部分

103. 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) 作臨時露天貯物和貨倉(建築材料、建築設備及回收物料)連附屬工場及地盤辦公室用途，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，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員和四名個別人士，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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請用途與「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶和「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的規劃意向並無牴觸，而且土木工程拓展署西拓展處處長並不反對把申請地點作擬議的臨時用途。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，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，而且先前曾有涉及申請地點的各類露天貯物用途申請獲批給規劃許可。雖然上次申請獲批的規劃許可因申請人未有履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已就目前這宗申請提交消防裝置建議，而消防處處長原則上亦不反對這宗申請。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。雖然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，預料擬議用途會對環境造成滋擾，但在過去三年，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。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少申請用途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。申請地點先前有三宗作各類露天貯物用途的申請獲批准，而同一「其他指定用途」註明「物流設施」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶內曾有八宗同類申請獲批准。批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

104. 陳栢熙先生回應一名委員的詢問時澄清，申請地點不包括靠近其北邊一幅正方形的土地，並不會影響申請用途的運作，以及通往申請地點的車輛通道。

商議部分

105. 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，至二零二四年八月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，不得於星期六下午二時至下午六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十一月十三日或之前)，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二十四日或之前)，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三個月內(即在二零二一年十一月十三日或之前)，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六個月內(即在二零二二年二月十三日或之前)，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(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

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

106. 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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/319

在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/319 號)

107. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八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。

108. 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／屯門及元朗西張嘉琪女士、蕭亦豪先生、李佳足女士及陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目31

其他事項

109. 餘無別事，會議於下午四時結束。