

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年八月二十七日下午二時三十分舉行的
第678次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
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

李國祥醫生

郭烈東先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議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八月十三日
第 677 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」)二零二一年八月十三日第 677 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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/6 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍第 115 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NSW/6B 號)

4. 秘書報告，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家公司，而張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。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八月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括新／經修訂的技術評估，以回應政府部門的意見。

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

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。

屯門及元朗西區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/16 申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/24》，把位於元朗東頭工業區宏業東街 21 至 35 號(元朗市地段第 362 號)的申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/16 號)

8. 秘書報告，崔德剛—余鍊強建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)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，因為其公司目前與崔德剛公司有業務往來。

9. 由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署及申請人的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

蕭亦豪先生

— 高級城市規劃師／屯門及元朗西

申請人的代表

旺星國際有限公司

簡士民先生

李子仁先生

梁景賢先生
陳應強先生
陳俊基先生
江敏儀女士
莫嘉詠女士
姚逸明先生

KTA 規劃顧問有限公司

杜立基先生
吳詩雅女士

余鍊強建築工程師樓有限公司

梁偉光先生

陳錦敏亞洲有限公司

陳錦敏先生

英環香港有限公司

趙家輝先生

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

12. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪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) 擬在《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/24》把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為新的「住宅(戊類)2」支區，並在《註釋》列明，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施，則可免計算在內；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 73 份公眾意見。這些意見包括 30 份表示反對的意見，分

別來自西邊圍村代表、屏山鄉鄉事委員會及個別人士；39份表示支持的意見則來自個別人士；另外四份就這宗申請提出意見，分別來自香港鐵路有限公司及個別人士。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。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請(編號A/YL/259)，關於擬略為放寬地積比率限制作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途，以便按照活化工廈政策重建有關工廈。不論現時這宗改劃申請的結果如何，現有工廈內的工業用途／樓面空間將會在日後的重建過程中被取締。因此，小組委員會可依據這宗申請的優劣之處及個別情況作出考慮。就此，工業貿易署署長對改劃建議沒有意見。由於申請地點位於東頭工業區的邊緣，附近有各類休憩用地及住宅用途，因此在擬議住宅發展項目加入一些商業樓面面積及社會福利設施，大致上與周圍的土地用途並非不相協調。擬議的住用地積比率為5倍，非住用地積比率為0.22倍，而擬議建築物高度為主水平基準以上85米，對比「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)1」地帶現行的地積比率及建築物高度限制，以及周邊發展的發展密度，均大致相若／相同。雖然擬議計劃僅屬概念性質，在第16條申請的階段或有所更改，但申請人已承諾在擬議住宅發展項目內闢設社會福利設施。申請人亦在建議中提出多項規劃及設計優點。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

[黃天祥博士在規劃署進行簡介期間到席。]

13. 主席然後請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表吳詩雅女士借助投影片作出陳述，要點如下：

東頭工業區的背景

- (a) 東頭工業區於八十年代開始發展，屬於元朗新市鎮發展的其中一個部分。《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/1》於一九九一年刊憲時，東頭工業區主要劃為「工業」地帶。然而，隨着工廠於八十年代遷往內地，東頭工業區僅有不足一半土地於九十年代建成工廈；
- (b) 小組委員會於二零零一年同意把東頭工業區由當時的「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，為在工業處所內進行合適的商業用途提供彈性，同時容許東頭工業區逐步轉型作商貿及其他用途。在申請地點西面的朗屏站於二零零三年投入服務。隨後，東頭工業區東面及南面有些用地逐漸發展作住宅用途，例如采葉庭；
- (c) 二零一一年，根據「2009 年全港工業用地分區研究報告」（下稱「2009 年分區研究」）的建議，東頭工業區西／北面邊緣的一塊狹長土地在分區計劃大綱圖上由「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，旨在透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途；
- (d) 攝於二零二零年的航攝照片顯示，東頭工業區內有些劃為「住宅(戊類)1」地帶或「住宅(甲類)5」地帶的用地已發展作住宅用途，即映御、宏富苑及朗屏 8 號；
- (e) 雖然東頭工業區於二零零一年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但除了一幅仍在施工作商業用途的用地（即元朗市地段第 532 號）外，並看不到有轉型的跡象；

申請地點與周邊發展

- (f) 申請地點現為一幢工廈(名為麗新元朗中心)，地盤覆蓋率高，地面欠缺吸引行人的園境設施及商業用途。東頭工業區西／北面部分與東頭工業區東面和南面的地區主要是住宅發展項目；

擬議住宅發展項目

- (g) 申請地點位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的邊緣，由申請人全權擁有，可以立即進行重建。擬議發展項目除了可以提供 828 個單位外，申請地點亦設有零售及政府、機構或社區設施(包括短期食物援助服務隊、一隊為體弱長者而設的家居照顧服務隊(面積可供兩隊使用，不設中央廚房)及設有 120 個名額的長者日間護理中心(設有中央廚房))，協助建立活力充沛的生活環境與和諧的社區；
- (h) 申請人在提交的文件中已證明現有基礎設施足以應付擬議發展項目產生的交通量和污水。申請人會採取恰當的緩解措施，以處理任何潛在的負面影響；以及
- (i) 倘現時這宗改劃申請獲得批准，申請人會先提交第 16 條申請，才在申請地點落實擬議住宅發展，情況與其他在「住宅(戊類)」地帶的住宅發展相同。

[袁家達先生在吳女士進行簡介期間到席。]

14. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席請委員提出問題。

15. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 在營運模式和未來發展方面，元朗工業邨與東頭工業區的主要分別為何；

- (b) 東頭工業區和元朗區內的商貿／商業用途的整體空置率為何；
- (c) 元朗區內的就業情況為何；
- (d) 申請地點附近的住宅用途地帶的發展密度為何；以及
- (e) 現時這宗申請涉及把「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，是否屬首宗由東頭工業區的私營機構自發提出的同類申請。

16. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 元朗工業邨由香港科技園公司(下稱「科技園公司」)負責管理。元朗工業邨內的土地只會批予符合科技園公司所訂相關批租準則的工業家。根據現有資料，元朗工業邨內的用地尚未盡數使用，仍然有空間作進一步發展。此外，科技園公司一直支持在元朗工業邨內進行工業升級及轉型(例如在元朗工業邨內興建微電子中心)，以推動再工業化。至於東頭工業區，根據土地用途檢討的結果，有關土地已由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「住宅(戊類)」地帶，以容許工業用途逐步轉型為商業、住宅及其他用途；
- (b) 根據二零一四年分區研究的結果和觀察，東頭工業區內最大的用途為貨倉／貯物用途，而整體的空置率屬低。東頭工業區內一幅商業用地(即元朗市地段第 532 號)正在施工中，而元朗市中心內亦有一些商貿／商業樓宇。至於元朗區內的商貿／商業用途的整體空置率，現時手頭上並無有關資料；
- (c) 根據二零一六年中期人口統計，元朗新市鎮的工作人口約為 82 000 人，當中大約有 13 500 人在同區工作；

- (d) 在申請地點以東的地方，劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(乙類)2」地帶的土地上建有住宅發展項目，分別為尚豪庭(最高地積比率限為三倍)及采葉庭(最高地積比率限為三倍)；另有一些鄉村劃為「鄉村式發展」地帶。至於在申請地點以南的地方，劃為「住宅(甲類)」地帶的土地上建有住宅發展項目，即朗晴邨及世宙(最高地積比率為五倍)；另有一幅現時建有一幢工業樓宇的用地位於劃為「住宅(戊類)」地帶內，最高地積比率為五倍；以及
- (e) 申請地點涉及一宗在較早前提出改劃土地用途地帶的已撤回申請。除了該宗申請外，現時這宗申請是首宗由東頭工業區私營機構自發提出改劃土地用途地帶以作住宅用途的申請。東頭工業區內兩個現有的「住宅(戊類)1」地帶，是之前政府根據二零零九年分區研究的結果進行改劃的。

17. 主席留意到申請地點涉及一宗最近獲批的第 16 條申請(編號 A/YL/259)。該宗申請提出按照活化工廈政策，建議把地積比率限制略為放寬 20%，以作商業用途。主席於是詢問申請人提交現時這宗申請的理由為何。申請人的代表杜立基先生在回應時表示，一如他們在簡介時所述，過去 20 年來東頭工業區內只有一幢新的商業樓宇正在興建(即元朗市地段第 532 號)。雖然東頭工業區於二零零一年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但該區一直未能廣泛轉型為一般的商貿用途。申請人考慮到社會對房屋及社會福利設施有殷切需求，加上申請地點位處東頭工業區的邊緣範圍，以及住宅用途與周邊發展項目並非不相協調，所以認為申請地點較適宜作擬議的住宅發展。如該區有需要進行一般商貿用途，上文提及的東頭工業區內正在興建的商業樓宇，以及洪水橋／廈村新發展區內已計劃的商業發展項目，可提供商業／辦公室樓面空間以應付有關需求。

18. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，

稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

19. 主席扼述這宗申請和東頭工業區的背景。委員備悉，如現時這宗改劃土地用途地帶的申請獲得批准，申請人隨後須按照擬議的「住宅(戊類)2」地帶的規定，提交涉及擬議住宅發展的第16條申請，以處理有可能出現的工業／住宅用途為鄰的問題。

20. 委員備悉，關於上文提及的東頭工業區內正在興建的商業樓宇，有關的用地之前為巴士車廠佔用。委員亦備悉，文件的圖Z-5所顯示的兩幢現有工業樓宇(即元朗貿易中心及大昌貿易行汽車服務中心有限公司)，在有關用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶之前已經存在，而有關的土地擁有人未有提出任何有關重建該兩幢工業樓宇以作住宅用途的方案。

21. 一名委員雖然表示同意申請人的觀察，東頭工業區在過去20年來一直未能轉型為一般商貿用途，而有關土地本可用作住宅發展，以應付殷切的房屋需求，但該名委員關注批准現時這宗申請會否為東頭工業區內的同類申請立下先例，累積影響所及，可能會導致元朗區內的工業樓面空間減少，影響區內的就業。主席表示，每宗申請均會按照其個別情況考慮，而申請人須證明擬議發展項目與周邊發展項目並非不相協調，而且在技術上可行，以及不會對周邊地區造成無法克服的負面影響。至於區內的就業，創新及科技局一直與科技園公司合作，就元朗工業邨的使用情況及長遠發展方向進行檢討，而洪水橋／廈村新發展區會作為新界西北的區域經濟樞紐，提供新的土地作各項經濟土地用途，例如商業、辦公室及物流用途。元朗工業邨及洪水橋／廈村新發展區會為元朗居民造就工作機會，有助紓緩人口與職位空間分布失衡的情況。其他委員普遍對這宗改劃土地用途地帶的申請不表反對。

22. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶。對元朗分區計劃大綱圖作出的修訂會提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》的規定在憲報公布。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/266 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢
第 220 約地段第 152 號 A 分段及
第 152 號餘段進行填土及挖土工程
(設置電錶及水錶，以及作准許的農業用途)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/266 號)

23. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年八月二十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。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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(限於簡介和提問部分)]

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

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

吳芷茵博士 — 為中電公司轄下中電科技研究院的總監；

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來。

26. 由於吳芷茵博士及黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們在商議此議項期間暫時離席。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。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變壓站及地底電纜)，以及進行相關的挖土工程；

(c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到三份公眾意見。這些意見均由個別人士提交，包括一份提出支持意見、一份提出反對意見和一份就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。闢設擬議的組合式變壓站及地底電纜，旨在為布袋澳的鄉村發展提供更安全及穩定的電力供應，因此可視為必要的基礎設施項目，而在「自然保育區」地帶，必要的基礎設施項目是可能會獲准許的。擬議發展的選址已顧及必須接近現有地下供電系統的要求，以及附近有墓地和村民關注影響風水等問題。擬議發展與周邊地區並非不相協調。擬議電纜槽的走線已經重劃，以盡量減少對樹根的潛在影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

[吳芷茵博士及黃天祥博士此時暫時離席。]

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

30. 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。

[吳芷茵博士及黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/123 擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳坑口
第 224 約地段第 146 號興建學校
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/123 號)

31. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。郭烈東先生已就此議項申報利益，因為他是基督教家庭服務中心的總幹事，該中心在將軍澳有 14 個社會服務單位。

32. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及郭烈東先生因事未能出席會議。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月十二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。

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

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

沙田、大埔及北區

議程項目 7A

[公開會議]

擬修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/21 號)

35. 秘書報告，擬議修訂主要涉及兩幅位於大埔的用地，包括一幅供香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展公營房屋的用地(輔以由土木工程拓展署進行的工程可行性研究)，以及一幅屬已同意的第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)用地，而有關的申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 侯智恒博士 | — 過往曾與恒基公司有業務往來；為香港大學僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；以及過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 謝俊達先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 廖凌康先生 | — 為香港理工大學校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會及恒基公司有業務往來； |

- | | |
|-------|---------------------------------------|
| 郭烈東先生 | — 其任職的機構在房委會協助下營運社會服務隊，亦曾公開向房委會申請撥款； |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助； |
| 倫婉霞博士 | — 在大埔擁有一個物業； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 黃元山先生 | — 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；以及 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻。 |

36. 小組委員會備悉，郭烈東先生及李國祥醫生因事未能出席會議。

37. 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（包括有關公營房屋發展的修訂）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，而他們可留在席上。由於廖凌康先生及袁家達先生所涉利益間接，而侯智恒博士和張國傑先生並無參與涉及恒基公司的建議修訂項目，以及倫婉霞博士擁有的物業並非直接望向建議修訂項目的用地，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

38. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|----------------|
| 朱霞芬女士 | — 沙田、大埔及北區規劃專員 |
|-------|----------------|

陳卓玲女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

土木工程拓展署

杜琪鏗先生 — 工程項目組長／工程項目

陳振平先生 — 高級工程師／工程項目

房屋署

張明麗女士 — 高級規劃師

李家琪女士 — 規劃師

運輸署

彭曉峯先生 — 工程師／大埔

顧問

周仁傑先生 }
馮政傑先生 } 阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)

39. 主席歡迎各人到席，並請政府部門的代表向委員簡介這份文件。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂項目，要點如下：

背景

(a) 為應付社會對房屋用地的迫切需求，當局已在大埔第 6 區桃源洞馬窩路物色一幅「綠化地帶」用地發展公營房屋，以提供約 2 400 個單位，並闢設府、機構及社區設施和社會福利設施；

(b) 二零二一年六月十一日，小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/28)，把位於蕉坑附近優景里的一幅用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶及「住宅(乙類)12」地帶，供發展私人住宅，以提供共 2 198 個單位；

建議的修訂

- (c) 修訂項目 A(面積約 3.87 公頃)一把位於桃源洞馬窩路的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並把最高地積比率限為 6.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米；
- (d) 修訂項目 B1 及 B2(面積約 3.64 公頃)一把位於蕉坑附近優景里的一幅土地由「住宅(丙類)10」地帶分別改劃為「住宅(乙類)11」地帶(修訂項目 B1)，最大總樓面面積限為 50 981 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 55 米，以及改劃為「住宅(乙類)12」地帶(修訂項目 B2)，最大總樓面面積限為 80 217 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 65 米；

技術評估

- (e) 土木工程拓展署就擬議公營房屋發展項目(即修訂項目 A)進行的工程可行性研究涵蓋多項技術評估，包括交通、環境、視覺、通風、景觀、生態、基礎設施、風險和土地需求等方面。研究的結論是，擬議發展沒有無法克服的技術問題；
- (f) 申請人就改劃申請(即修訂項目 B1 及 B2)提交的技術評估顯示，擬議的房屋發展在各方面都不會造成無法克服的影響；

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (g) 經考慮有關的建議修訂後，當局認為，根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和計劃闢設的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足以應付整體規劃人口所需。雖然社福設施有短缺情況，但社會福利署要求闢設的各項社福設施均已納入修訂項目所涉的擬議房屋發展之內。大埔規劃區內已規劃的地區休憩用地和鄰舍休憩用地有供應過剩情況；

部門回應

- (h) 相關的政府政策局及部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及

諮詢

- (i) 當局曾於二零二一年七月二十日諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會，但議員以地區諮詢不足為理由通過動議，反對修訂項目 A。二零二一年七月二十六日，當局諮詢大埔鄉事委員會。委員普遍支持修訂項目 A，並就修訂項目 B1 及 B2 提出意見。此外，當局於二零二一年八月十九日收到大埔南分區委員會副主席來信，副主席表示關注修訂項目 A。相關決策局／部門的主要意見及回應載於文件第 10 段。

40. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

[伍穎梅女士此時離席。]

41. 一些委員就修訂項目 A 提出下列問題：

- (a) 據知當局將會興建一間有 18 個課室的小學，大埔是否有小學短缺問題；
- (b) 位於用地以東的住宅發展項目德雅苑，其發展密度為何；
- (c) 用地附近有何政府、機構及社區設施；
- (d) 文件第 4.9(c) 段所載擬議交通安排和擬議專用無阻行車線的詳情；
- (e) 據悉當局建議把用地以西約 1.45 公里的蓮澳的一幅未撥用政府土地用作闢設林地補償區，當局不選擇在現時這幅土地上補種樹木的原因為何；

(f) 從文件圖 9 可見，林地補償區呈不規則形狀，是否有空間可以加大林地補償區，使林地的覆蓋範圍更廣泛和更連貫；以及

(g) 如何確保林地補償區日後不受任何發展項目影響。

42. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、土木工程拓展署工程項目組長／工程項目杜琪鏗先生、土木工程拓展署高級工程師／工程項目陳振平先生及阿特金斯公司馮政傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 根據《香港規劃標準與準則》，若只考慮大埔分區計劃大綱圖覆蓋範圍內的規劃人口(預計約為 299 000 人)，小學課室有供應過剩情況。不過，若以大埔區議會範圍內的規劃人口(約 423 0000 人)作為考慮，則實際上大約缺少七個小學課室；

(b) 德雅苑位於「住宅(甲類)」地帶。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，該地帶的最高住用地積比率限為 5 倍或最高非住用地積比率限為 9.5 倍；

(c) 用地附近現時有多項政府、機構及社區設施，例如仁愛堂賽馬會田家炳綜合青少年服務中心、長者鄰舍中心／鄰里社區中心、郵局、學校和幼稚園。此外，擬興建的公營房屋發展項目亦會提供一間有 18 個課室的小學、長者設施、幼兒照顧設施及復康設施；

(d) 擬議的公營房屋發展項目會經由馬窩路前往。毗連的馬成徑則建議改建為擬議小學的車輛通道，並會加設行人路和路旁停車處。為應付擬議公營房屋發展帶來的額外交通流量和公共交通需求，已進行的初步交通影響評估建議就位於馬窩路／達運道、達運道／南運路及廣福道迴旋處的三個現有主要路口和緊鄰馬窩路用地北面的巴士站進行道路改善計劃。建議在現時廣福道迴旋處的廣宏街路口 闢設供左轉的專用無阻行車線，以便把廣宏街往吐露港公路方向的交通從廣福道迴旋處分流開來；

- (e) 由於當局擬就擬議的公營房屋發展項目進行地盤平整工程，無法在原址作出林地補償，故建議把位於用地以外一幅面積不少於 1.95 公頃和長滿灌木及草的土地闢作林地補償區，並按不少於 1：1 的比率進行補償種植，以補回約 990 棵在發展用地內被砍掉的樹木；
- (f) 林地補償區以東及以南的土地均由私人擁有或坐落在郊野公園範圍之內，因此無論向東或向南擴展都不可行。儘管如此，可研究向西擴展林地補償區的範圍，惟須與負責護理林地補償區內所種樹木的當局達成協議；以及
- (g) 由於林地補償區的位置偏遠，基礎設施匱乏，日後任何發展都不大可能會對其造成干擾。

43. 主席總結表示，委員普遍支持修訂項目 A 的擬議公營房屋發展項目，並察悉土木工程拓展署會在詳細設計階段研究在該項目下擴展林地補償區是否可行。至於修訂項目 B，在分區計劃大綱圖加入該項目旨在反映小組委員會於二零二一年六月十一日已充分討論並同意的一項改劃申請。

44. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意建議對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》作出的修訂，並同意載於文件附件 II 的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/28A》(展示後將重新編號為 S/TP/29)及文件附件 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) 採納文件附件 IV 所載《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/28A》(展示後將重新編號為 S/TP/29)經修訂的《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，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。

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

[主席多謝政府部門的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/51 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段
第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、
第 176 號(部分)及第 177 號(部分)
關設臨時貨倉及露天存放建築機械及
建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/51A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉及露天存放建築機械及建築材料，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。這些意見中，有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；兩份來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港，表示反對這宗申請；以及一份來自個別人士，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。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。擬議用途與周邊環境並非完全不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)下的第 2 類地區，大致上符合上述指引。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。儘管申請地點於二零二零年根據規劃指引編號 13F，由第 3 類地區重新分類為第 2 類地區之前，曾有兩宗覆蓋申請地點部分範圍作臨時露天存放用途的先前申請被拒絕，並且有 10 宗同類申請被小組委員會拒絕／經城市規劃委員會覆核後駁回，又或是被上訴委員團(城市規劃)駁回，但現時這宗申請的規劃情況與先前的申請和同類申請的規劃情況有所不同。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

47. 一名委員詢問，申請地點根據規劃指引編號 13F 重新分類的原因。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生根據文件的圖 A-1 作回應時解釋，考慮到規劃署完成的《新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究》的研究結果，申請地點及其毗連地區(約 21 公頃)於二零二零年，根據規劃指引編號 13F 由第 3 類地區重新分類為第 2 類地區。有關第 3 類地區內的申請，須在(i)申請地點先前曾獲批給規劃許可；(ii)政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對；(iii)申請人或須提交技術評估，以證明擬議用途不會對附近地區造成不良影響；以及(iv)政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件來處理的情況下，方會獲當局從優考慮。而第 2 類地區內的申請，則會在符合條件(ii)至(iv)的情況下方會獲當局從優考慮。現時這宗申請大致上符合規劃指引編號 13F，理由是規劃署沒有收到政府部門對這宗申請重大的負面意見，而相關政府部門所關注的問題可透過實施相關的規劃許可附帶條件來處理。

商議部分

48. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，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二十七日或之前)，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星期內(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (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二十七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實緩解環境影響措施，而

有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (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)或(b)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
- (j) 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)、(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。」

49. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/205 擬在劃為「農業」地帶的上水缸瓦甫第 87 約地段第 360AB 號(部分)、第 360C 號 A 分段(部分)、第 360D 號 A 分段(部分)及第 360D 號餘段(部分)關設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/205 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所(犬舍)，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。這些意見中，有一份來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見；一份則來自嘉道理農場暨植物園公司，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。雖然擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議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。申請地點的一部分先前有一宗涉及不同用途(即擬闢設臨時貨倉及露天存放貨櫃)的申請遭拒絕。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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 一名委員注意到申請地點的一部分先前涉及一宗遭拒絕的第 16 條申請(編號 A/NE-FTA/195)。該宗申請由同一申請人提交，擬闢設臨時貨倉及作露天存放貨櫃用途，而申請地點目前有一些荒廢臨時構築物。該委員關注申請地點可能會被用作先前申請的用途而非擬議的動物寄養所用途。由於難以查看目前這宗申請的擬議密封構築物內的用途，該名委員認為，若這宗申請獲批准，相關政府部門應監察申請地點的用途，並視乎情況採取執管行動。

53. 主席表示，可將該名委員的關注轉達規劃署中央執行管制及檢控組，在有需要時採取跟進行動。委員表示贊同。

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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須時刻關在申請地點的密封構築物內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器、任何形式的擴音系統，亦不得吹哨子；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十七日或之前)，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二十七日或之前)，闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，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；
- (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二十七日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實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)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

55. 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]

A/NE-TKL/676 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的粉嶺第 76 約地段第 2102 號及第 2103 號(部分)關設臨時貨倉，以存放五金(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/676 號)

56. 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。

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

58. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其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。

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、鄧永強先生及黎惠珊女士此時獲邀到席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/76 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 6 號(部分)、第 7 號、第 8 號(部分)、第 9 號(部分)、第 10 號 A 分段、第 10 號餘段(部分)及第 12 號(部分)和毗連政府土地的地積比率限制，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/76A 號)

60. 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。

61. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士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。

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

63. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/497 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蕉徑彭屋第 100 約地段第 452 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-KTS/497A 號)

簡介和提問部分

64. 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 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，包括四份來自嘉道理農場暨植物園公司、蕉徑老圍村的原居民和個別人士的反對意見。餘下一份意見來自個別人士，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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。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。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，雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付預計未來十年的所有小型屋宇需求，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，會較為合適。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。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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；有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，會較為合適。」

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/890 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦上路第 106 約地段第 390 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業和食肆(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/890A 號)

簡介和提問部分

67. 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) 經營臨時商店及服務行業和食肆，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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，對這宗申請表示反對／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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合關於擬在「鄉村式發展」地帶內開設食肆而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 15A。然而，根據上述指引，建議就這宗申請批給有效期為三年的期限較短的規劃許可，而非申請要求的五年，以保留

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。雖然上次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情況。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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，落實獲接納的消防裝置建

議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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

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

70. 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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/896 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 617 號餘段及第 618 號餘段作臨時露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放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-KTS/896 號)

71. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放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公眾意見。該份意見來自一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

72. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。除了環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。然而，過去三年，申請地點沒有涉及環境方面的投訴。建

議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十月六日至二零二四年十月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年一月六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二一年十一月十七日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年四月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年七月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)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。」

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

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

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

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月二十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

77. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。這是申請人第三次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給予申請人合共五個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則以後不會批准再延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/886 為批給在劃為「露天貯物」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 1863 號餘段(部分)
作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/886 號)

78. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

79. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

商議部分

80. 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，由二零二一年九月八日至二零二四年九月七日止，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，不得於晚上六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十二月八日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 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-PH/887 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 111 號(部分)、第 116 至第 119 號和毗連政府土地進行臨時過渡性房屋發展(為期三年)，並進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/887 號)

82. 秘書報告，這宗申請由香港路德會社會服務處(下稱「路德會社會服務處」)提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與路德會社會服務處及奧雅納公司有業務往來。

83. 由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

84. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安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) 擬進行臨時過渡性房屋發展，為期三年，並進行填土及挖土工程；
- (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 31 份公眾意見。這些意見包括 16 份來自八鄉鄉事委員會主席、區內居民及一名個別人士，表示反對這宗申請；另有 15 份由個別人士提交，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。此外，擬議過渡性房屋發展亦符合政府增加過渡性房屋供應的政策。運輸及房屋局局長在政策上支持這宗申請。擬議用途與周邊地區並非不相協調。申請地點擬建的社會服務大樓亦會為日後的居民及鄰近的地區整體提供社會福利設施及設備。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。運輸及房屋局已承諾會就適時加強運輸服務一事與運輸署密切聯繫。長遠而言，就目前這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實一宗獲批准在申請地點作擬議安老院舍發展的第 12A 條申請(編號 Y/YL-PH/4)。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。

85. 一些委員提出以下問題：

- (a) 為何就推展先前獲批准在申請地點興建安老院舍的第 12A 條申請所作出的分區計劃大綱圖擬議修訂會被暫緩，以及批准目前這宗申請與落實興建安老院舍是否有舐觸；
- (b) 據悉申請地點東鄰的雙魚河現時受到污染，擬議住宅發展項目的擬議污水處理安排為何；
- (c) 相關政府部門是否已發現雙魚河的臭味問題；以及
- (d) 申請人是否須提交評估，以證明擬議用途不會導致后海灣的污染量出現淨增加的情況。

86. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 建議對分區計劃大綱圖作出修訂以反映該宗獲批准的第 12A 條申請的法定程序，原先預定在二零二零年進行。不過，有關的土地擁有人透過運輸及房屋局聯絡規劃署，表示鑑於社會對過渡性房屋有迫切需求，有意在申請地點營運臨時過渡性房屋不少於

七年，稍後再落實興建安老院舍。此外，八鄉的安老院舍床位供應足以應付該區的需求。因此，當局按照土地擁有人的要求，暫緩進行法定製圖程序。批准目前這宗申請不會影響日後落實興建安老院舍；

- (b) 據申請人表示，現時申請地點附近並無公共污水收集系統。擬議發展項目所產生的的污水會由該處的污水處理廠處理。該污水處理廠會採用三級處理水平設計應用薄膜生物反應器技術處理污水，然後排放至雙魚河。經薄膜生物反應器過程處理的污水水質優良，因此，對雙魚河造成的污染量甚微。環境保護署(下稱「環保署」)及渠務署均不反對擬議安排；以及
- (c) 相關政府部門(包括環保署)並無在雙魚河發現與申請地點有關的臭味問題。就此，申請人並無在申請中提交相關評估。

87. 環保署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生回應上述問題(d)時表示，根據城市規劃委員會規劃指引編號 12C，只有在申請地點位於濕地緩衝區或濕地保育區範圍內的情況下，申請人才須提交生態影響評估，以證明擬議發展不會導致后海灣的污染量出現淨增加的情況。由於申請地點並非位於濕地緩衝區或濕地保育區的範圍內，因此上述的規定並不適用。儘管如此，由於申請地點位於后海灣集水區的範圍內，因此擬議污水處理廠會採用三級處理水平設計，而經處理的污水水質優良。環保署並不反對這宗申請。

商議部分

88. 委員備悉，申請人提交的申請書建議按照《香港規劃標準與準則》的規定，為每人提供不少於 1 平方米的休憩用地。雖然《香港規劃標準與準則》沒有就零售設施的供應訂下特定的標準，但申請地點會提供這些設施，以配合日後居民的需要。此外，元朗區的學校供應足以滿足日後居民的需求。

89. 兩名委員並不反對這宗申請。他們分享了近期到訪該區的經歷，並就雙魚河的臭味對日後居民造成影響表示關注。應主席的邀請，環保署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生回應表示，手頭上沒有資料是關於附近的居民對臭味滋擾作出投訴。劉先生進一步表示，預料擬議用途不會造成臭味滋擾，因為污水處理廠配備了氣味控制設施。委員亦備悉，在提交申請階段前及處理這宗申請期間，相關政府部門未有提出雙魚河可能會造成臭味滋擾的問題。

90. 一名委員察悉，運房局已承諾會與運輸署緊密聯絡，商討如何改善交通服務以配合遷入的人口。不過，該名委員關注到，申請地點位處偏遠地方，而且周邊地方現時的公共交通設施有限，運輸署可否及時提供公共交通服務，以滿足日後居民的需要。

91. 主席總結，委員普遍不反對這宗申請。不過，兩名委員關注到，雙魚河的臭味可能對日後的居民造成影響，以及改善交通服務的建議存在變數。為回應委員的關注，主席建議就可能造成的臭味滋擾加入一項指引性質的條款，並向相關政府部門傳達臭味滋擾和交通服務方面的關注，以便有關當局視乎情況作出適當跟進。與會者表示同意。

92. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交粉錦公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長和運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實粉錦公路的車輛進出口通道建議，而有關情況

必須符合路政署署長和運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交詳細的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交污染評估計劃和補救計劃(如有需要)，而有關計劃必須符合環境保護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二十七日或之前)，在施工前落實發展項目受污染範圍的補救工作，而有關情況必須符合環境保護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(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

93. 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和以下額外的指引性質的條款：

「採取適當的緩解措施，以解決雙魚河可能造成的臭味滋擾。」

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-MP/311 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔
第104約地段第2882號B分段餘段經營
臨時商店及服務行業(室內設計公司)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-MP/311號)

94. 秘書報告，申請地點位於米埔，梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一項物業。

95. 由於梁家永先生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

96. 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(室內設計公司)，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／對這宗申請提出關注。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但當局並無落實該地帶指定用途的計劃。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的「濕地緩衝區」內，但臨時用途的申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。附近的「休憩用地」地帶曾有 21 宗的同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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。

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，至二零二六年八月二十七日止，並須附加下列條件：

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

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，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(即在二零二二年五月二十七日或之前)，設置擬議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 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(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；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/289 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗學圍第 104 約地段第 3614 號餘段
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/289 號)

簡介和提問部分

100. 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(地產代理)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，這些意見分別來自一名元朗區議員、新田鄉鄉事委員會、一名新圍(一)村的村代表和一名個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，而擬議用途亦能配合區內居民的需要。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。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有

負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可

即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

103. 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-NSW/290 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗壘圍第 104 約多個地段進行住宅發展(連濕地生境)，以及相關的填塘和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/290 號)

104. 秘書報告，這宗申請由豐展設計及營造有限公司（下稱「豐展公司」）提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司與豐展公司目前有業務往來。

105. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

106. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/424 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 2613 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(建築材料零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/424 號)

簡介和提問部分，

108. 城市規劃師／屯門及元朗西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(建築材料零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 32 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

「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但能配合區內居民的需要，而且尚未有涉及申請地點的即時永久發展建議。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。擬議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。同一「住宅(丁類)」地帶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。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。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點露天貯物或進行工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入申請地點或在申請地點停泊；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，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二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

111. 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]

A/YL-ST/593

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 96 約地段第 199 號(部分)及第 200 號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/593 號)

112. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年八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。

113. 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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/594 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)及第 768 號餘段(部分)，以及第 105 約地段第 199 號 C 分段(部分)、第 200 號 B 分段(部分)、第 204 號餘段(部分)及第 215 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬貨櫃車停車場和車輛維修工場及冷藏庫，並提供汽車美容服務(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/594 號)

114. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年八月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、鄧永強先生和黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/622 擬在劃為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段及第 387 號 B 分段餘段和毗連政府土地興建臨時過渡性房屋，並作附屬用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/622 號)

116. 秘書報告，這宗申請由要有光(天水圍社會房屋)有限公司(下稱「要有光公司」)提交。梁黃顧建築師(香港)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一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 — 為要有光公司的股東、董事及行政

總裁；以及

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

117. 小組委員會備悉，是規劃署要求延期考慮這宗申請。由於余偉業先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

118. 秘書報告，這宗申請是關於進行臨時過渡性房屋發展的建議，而有關申請已二度延期考慮。該兩次延期均由申請人提出要求，以讓申請人有更多時間準備進一步資料。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。儘管如此，區內人士就這宗申請提交了大量公眾意見，對擬議發展表達各種不同關注。因此，規劃署要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓有關政府政策局／部門有更多時間與相關各方商討，以及回應與擬議發展有關而尚未處理的問題。

119. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/623 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 360 號及第 377 號和毗連政府土地關設臨時住宿機構(過渡性房屋)(為期七年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/623B 號)

120. 秘書報告，這宗申請由要有光(天水圍社會房屋)有限公司(下稱「要有光公司」)提交。梁黃顧建築師(香港)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一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 — 為要有光公司的股東、董事及行政總裁；以及

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

121. 小組委員會備悉，是規劃署要求延期考慮這宗申請。由於余偉業先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

122. 秘書報告，這宗申請是關於進行臨時過渡性房屋發展的建議，而有關申請已二度延期考慮。該兩次延期均由申請人提出要求，以讓申請人有更多時間準備進一步資料。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。儘管如此，區內人士就這宗申請提交了大量公眾意見，對擬議發展表達各種不同關注。因此，規劃署要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓有關政府政策局／部門有更多時間與相關各方商討，以及回應與擬議發展有關而尚未處理的問題。

123. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/414 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的屯門
和平新村第 124 約地段第 3055 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/TM-LTY Y/414 號)

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。這些意見分別來自一名屯門區議員和個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，但擬議用途能配合區內對於商店及服務的需求，而且申請地點沒有作該地帶指定用途的已知發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(乙類)2」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。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。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車，可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)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二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

127. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1122 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村
第 128 約地段第 172 號、第 173 號及第 174 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1122 號)

簡介和提問部分

128. 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) 擬臨時露天存放建築材料，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 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。雖然擬議用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的永久發展。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委

員會規劃指引編號 13F。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求，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。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進出申請地點／在申請地點停泊；
- (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二十七日或之前)，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二十七日或之前)，落

實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二一年十月八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十七日或之前)，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二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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(e)、(f)、(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。」

131. 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28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/279 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 122 約地段第 1315 號(部分)及第 1316 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬汽車修理工場(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/279 號)

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間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。

133. 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-TYST/1103 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)、第 1298 號(部分)及第 1301 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1103 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)，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一份公眾意見。這份意見來自個別人士，對這宗申請提出疑問。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「住宅(丙類)」地帶的的規劃意向，但該用途可滿足區內居民在康樂方面的需要，而且申請地點沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議用途與周邊的用途並非完全不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 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；
- (c) 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二十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

137. 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-TYST/1104 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗山下村第 121 約山下地段第 1 號
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/YL-TYST/1104 號)

簡介和提問部分

138. 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) 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(下稱「城規會」)收到 90 份公眾意見。這些意見當中，有 55 份來自區內居民和個別人士(49 份以劃一格式提交，部分另加意見)，表示支持這宗申請；30 份來自一名山下村的村代表(以呈請信形式提交，附有 71 個簽名)、區內居民和個別人士，表示反對這宗申請；其餘五份來自個別人士，沒有表達任何意見或立場。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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，而且申請用途可滿足該區在有關方面的需要。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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合有關

擬在「鄉村式發展」地帶內開設食肆而提出規劃申請的城規會規劃指引編號 15A。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及評估亦適用。

139. 一名委員察悉，申請地點被名為「聚秀堂」的一層高宗祠佔用，遂詢問對「鄉村式發展」地帶內的宗祠採取的法定規劃管制。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應表示，「宗教機構(只限宗祠)」屬「鄉村式發展」地帶的第一欄用途，無需就該類用途向城規會申請規劃許可。該宗祠在相關法定圖則首次公布前已存在於申請地點。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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

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

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/320 擬在劃為「商業(3)」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第124約地段第597號餘段(部分)、第599號餘段、第601號餘段、第602號(部分)、第637號餘段(部分)、第638號餘段、第639號餘段、第648號餘段、第649號餘段、第650號、第651號、第652號(部分)及第653號餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉，以存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/320號)

簡介和提問部分

142. 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) 關設臨時貨倉以存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，表示反對／關注這宗申請。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。雖然擬議用途並不符合「商業」地帶及「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但該部分的洪水橋／厦村新發展區的實施時間表仍在擬訂階段。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。擬議用途與周邊土地用途大致上並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然上次獲批作相同申請用途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現時這宗申請不表反對。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。

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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十一月二十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十一月二十七日或之前)，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(即在二零二二年二月二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/321 在劃為「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約內多個地段和毗連政府土地

關設臨時物流中心連附屬場地辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/321 號)

簡介和提問部分

146. 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) 關設臨時物流中心連附屬場地辦公室，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兩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。雖然申請的用途並不符合「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，而且申請地點位於洪水橋／廈村新發展區範圍，但土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對該項在申請地點的臨時用途不表反對。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協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。除環境保護署署長因申請地點附近有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。不過，過去三年，申請地點並沒有涉及關於環境方面的投訴個案。申請地點先前有三宗申請獲批准，而在同一用途地帶內亦曾有九宗同類申請獲批准，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。由於申請人尚未履行上一次續期申請有關落實消防裝置的建議，建議就這宗申請施加較短的履

行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行條件的進度。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。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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) 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(即在二零二一年十一月二十七日或之前)，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；
- (g) 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二十七日或之前)，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(即在二零二二年二月二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在上述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) 倘在上述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。」

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

議程項目33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/322 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 823 號 B 分段餘段(部分)、第 826 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 829 號 A 分段(部分)、第 829 號 B 分段(部分)、第 830 號餘段(部分)、第 831 號、第 832 號、第 833 號餘段、第 834 號、第 837 號 B 分段餘段(部分)、第 838 號(部分)及第 839 號(部分)關設臨時汽車服務中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/322 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時汽車服務中心，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公眾意見。該份意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(甲類)3」及「休憩用地」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長並不反對在申請地點進行有關的臨時用途。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。除環境保護署署長因申請地點附近有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。然而，申請地點過往三年均沒有涉及環境方面的投訴。除了有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件外，申請人已履行申請地點上一次規劃許可的所有有時限的附帶條件。消防處原則上不反對這宗申請和申請人所提交的消防裝置建議。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。

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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在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現有樹木及園境植物；
- (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(即在二零二一年十一月二十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年十月八日或之前)，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；
- (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二十七日或之前)，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(即在二零二二年二月二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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

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

153. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/323 擬在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋洪安里第 124 約的政府土地進行臨時過渡性房屋發展(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/323 號)

簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙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) 擬進行臨時過渡性房屋發展(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 33 份公眾意見。這些意見包括 26 份來自個別人士的支持意見(以劃一格式提交)；另有 7 份反對意見，分別來自雅珊園業主立案法團、朗峰園業主立案法團、洪水橋聚賢婦女組、泉薈業主委員會和金閣豪園業主委員會，一封由泉薈業主委員會、雅珊園業主立案法團、元朗麗珊園業主立案法團及柏雨花園業主立案法團發出的聯署信，以及一名個別人士。主要的意見載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但申請地點是閒置的政府土地，部分範圍長有屬常見品種的樹木，可立即作擬議用途。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「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。擬議用途的 404 個單位，為低收入社羣提供負擔能力範圍內的房屋，對社會有所裨益。擬議用途與政府增加過渡性房屋供應的政策一致。運輸及房屋局局長對這宗申請已給予政策上的支持。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。關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。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 一名委員表示支持這宗申請，因為有關地點鄰近公共運輸、社區及零售設施等，適合作擬議的住宅發展。委員普遍支持這宗申請，因為可增加房屋供應以滿足社區的短期迫切需要。

157. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交排水和排污建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年五月二十七日或之前)，落實排水和排污建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養為有關發展而裝設的排水和排污設施；
- (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(c)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[廖凌康先生此時離席。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/324 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 1089 號
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/324 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車)，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，包括兩份由一名元朗區議員和厦村鄉鄉事委員會提出的支持意見，以及五份來自元朗區議會主席和個別人士的反對意見。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。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有涉及已獲批准或現正處理中的小型屋宇申請。申請用途可提供泊車設施，以應付該區的泊車需求。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。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。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

161. 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，至二零二四年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃

車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十一月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十一月二十七日或之前)，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(即在二零二二年二月二十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

162. 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／屯門及元朗西麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生和陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目36

其他事項

163. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。