

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年十月十五日下午二時三十分舉行的
第681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

簡兆麟先生

張國傑先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
葉子季先生

秘書

因事缺席

袁家達先生

侯智恒博士

郭烈東先生

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何子健先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年九月二十四日第
680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」)二零二一年九月二十四日第 680 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。

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上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/35

擬在劃為「自然保育區」地帶的
南丫島第7約地段第5號重建屋宇，
以及進行美化種植及填土／挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/35 號)

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

5. 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4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

7. 一些委員提出以下問題：

(a) 申請人已在這宗申請中提出在申請地點興建地下污水處理系統，並加以維修保養。考慮到這一點，當局有否建議就關設有關設施的事宜施加相關的規劃許可附帶條件；以及

(b) 這宗申請提出略為放寬地積比率限制，當中所增加的樓面面積會用作哪些擬議用途。

8. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

(a) 污水處理設施已經是發展計劃的一部分，而申請人亦須按照發展計劃關設這些設施，故此當局並沒有建議就關設這些設施的事宜施加相關的規劃許可附帶條件；以及

(b) 擬略為放寬地積比率限制後所增加的樓面面積，主要會作住用用途。

[張國傑先生在簡介和提問部分進行期間到席。]

商議部分

9. 主席表示，當局建議批准這宗申請，主要是考慮到蠓涌北路已經建成，所以申請地點內劃為「道路」的範圍不再需要作道路用途；把申請地點現有的臨時工業用途重新發展為永久住宅用途，符合「住宅(丁類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。該等地帶的規劃意向主要是改善現有的構築物／逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途)；以及所諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

10. 一名委員表示，擬議的地積比率增幅輕微，而且批准這宗申請可改善鄉郊環境。

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零二五年十月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計並提供通道安排、泊車位、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，申請人須自費設計、提供和維修保養公共行人徑及車輛通道，以及在現有的公共行人徑及行車道進行任何必要的修改工程，以配合擬議發展，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點進行發展前，根據現行指引提交土地污染評估，並落實評估所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(e) 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。」

12. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/264 擬在劃為「康樂」地帶的
西貢橫江村 5 號地下經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/264A 號)

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

14. 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。

[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、大埔及北區馮天賢先生和胡耀聰先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/160 擬在劃為「綠化地帶」的
萬屋邊萊洞村第 46 約地段第 575 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-MUP/160 號)

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 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「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，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；

(b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例

第 16 條提出的規劃申請」及「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」的規定，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及

- (c) 萊洞村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。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，會較為恰當。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/685 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺五洲南路第 77 約地段第 554 號 A 分段第 2 小分段(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-TKL/685 號)

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九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，以回應環境保護署和運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

19. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/600 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺第 9 約地段第 344 號 A 分段第 6 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/600 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

21. 一名委員詢問，就村屋發展而言，當局是否有任何有關發展密度的指引和提供社區設施的規定。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生在回應時表示，除了為小型屋宇訂明的標準發展參數外，當局沒有任何規管村屋發展密度的具體指引。當局會按個別情況考慮每宗申請。一般而言，屋宇之間應有足夠緩衝距離，以供行人往來，以及須提供如雨水渠和污水渠等所需的基建設施。當局亦沒有有關就村屋發展訂定提供社區設施的具體指引。如有需要，可參考《香港規劃標準與準則》內載列的相關規定。

商議部分

22. 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十月十五日止；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) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/148 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水丙崗第 91 約地段第 2120 號、第 2122 號 A 分段及第 2122 號 B 分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及附設燒烤場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/148 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請的用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年十月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，接待訪客和訪客離開的時段僅限於星期一至星期五的非繁忙時段(上午十時至下午三時)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，落實已獲批准的消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(b)或(c)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；
- (f) 倘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；以及
- (g) 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。」

27. 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-SSH/141 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉大洞第165約地段第1497號餘段(部分)、第231號(部分)、第235號、第236號(部分)、第240號、第241號及第245號(部分)作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-SSH/141號)

28. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件第11段所載的評估，規劃署認為有關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34D，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

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，由二零二一年十月二十日至二零二四年十月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 除私家車及輕型貨車外，其他車輛不得在申請地點內停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養現有的排水設施，倘發現這些設施有不足／欠妥，須作出補救；以及
- (c) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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。」

30. 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 11 至 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- | | |
|-------------|---|
| A/NE-TK/714 | 擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AC 分段(部分)及第 298 號餘段(部分)闢設行車通道以連接毗連的臨時私人停車位(為期三年) |
| A/NE-TK/715 | 擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AA 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年) |
| A/NE-TK/716 | 擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AB 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年) |
| A/NE-TK/717 | 擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AE 分段、第 298 號 AF 分段、第 298 號 AG 分段及第 298 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年) |
| A/NE-TK/718 | 擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AH 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年) |
| A/NE-TK/719 | 擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AI 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年) |

A/NE-TK/720	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AJ 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/721	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AK 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/722	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AL 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
A/NE-TK/723	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AM 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/724	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AN 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/725	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 AO 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/726	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 R 分段及第 298 號 S 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/727	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 T 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/728	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 U 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)

A/NE-TK/729	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 V 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
A/NE-TK/730	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 X 分段及第 298 號 Y 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
A/NE-TK/731	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 Z 分段闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
A/NE-TK/733	擬在劃為「綠化地帶」的汀角第 26 約地段第 298 號 W 分段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 A/NE-TK/714 至 731 及 733 號)

31. 小組委員會備悉，這 19 宗申請由一個現有私人停車場內各個申請地點(下稱「申請地點」)的泊車位或行車通道的個別擁有人／佔用人提出。委員同意，由於這 19 宗申請性質相似，而且各申請地點的位置十分接近，均位於同一「綠化地帶」內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助部分圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這些申請的背景、擬議用途、政府部門的意見、公眾的意見，以及有關的規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的擬議臨時用途可予容忍三年。

33. 一名委員詢問為何准許申請地點所在的違例停車場營運超過十年。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應時表示，規劃事務監督會定期調查被指屬違例的發展，並會在考慮有關違例發展的性質及所造成負面影響的程度後，採取適當的執行管制行動。在這宗個案中，申請地點在首份法定圖

則於憲報刊登時是作露天貯物用途，其後才被鋪築作停車場用途，而根據當局觀察，該私人停車場自被發現營運以來，沒有對環境、排水及其他方面造成負面影響。儘管如此，為作出妥善的規劃管制，規劃事務監督近期已發出強制執行通知書，要求中止申請地點的違例泊車情況。上述各宗申請由有關的擁有人／佔用人提出，目的是把有關的違例用途納入規範。

[黃天祥博士在簡介和提問期間到席。]

商議部分

34. 關於該區的土地用途地帶歷史及規劃意向，委員備悉，申請地點及毗鄰一帶主要是休耕農地，在一九九四年刊憲的首份分區計劃大綱圖上均劃為「農業」地帶。其後，由於環保團體要求改劃申請地點以北船灣地區的荒廢魚塘，因此規劃署進行了土地用途檢討，並建議把船灣地區改劃為「自然保育區」地帶，以保存該處的生態價值，以及把主要是林地和草木茂盛的土地的其他地方(包括申請地點)改劃為「綠化地帶」，以保護景觀。有關土地用途地帶至今一直維持不變。參照文件圖 A-3b 的航攝照片，委員備悉「綠化地帶」大部分土地範圍仍然草木茂盛，並長有樹羣。委員亦備悉，在規劃事務監督採取執管行動後，申請地點旁的一塊土地最近已經停止用作停車場。這些申請所涉的私人停車場屬臨時性質，為期三年，整體而言不會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。

35. 委員進一步備悉，申請地點分為 19 個地段，每個申請人分別為相關停車位／行車通道的擁有人／佔用人。雖然相關私人停車位及行車通道涉及 19 宗不同申請，但均位於同一停車場內。

36. 主席表示，這些申請的情況特殊，故應獲從寬考慮。一名委員表示，考慮到有關用地現時的狀況和過去歷史，他不反對這些申請。不過，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，因此他認為應密切監察該區的土地用途，以確保「綠化地帶」的規劃意向不會因而受損。另一名委員對這些申請沒有特別意見，但認為這樣長期容許在申請地點作違例用途的做法並不理想。

37. 主席總結說，委員普遍認為可以批准這些申請。他進一步表示，規劃事務監督已就這宗個案採取所需的執管行動，並會繼續密切監察該區，確保任何違例發展都得以妥善處理。由於這些申請屬臨時性質，因此「綠化地帶」的長遠規劃意向不會因而受損。

38. 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，批准這些申請。這些申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年十月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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)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，必須時刻妥為保養現有的排水設施。倘發現這些設施有不足或欠妥，須作出補救；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年七月十五日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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；

- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/732 為批給在劃為「康樂」地帶的大埔龍尾第17約地段第1690號B分段(部分)作臨時商店及服務行業(士多)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-TK/732號)

40. 小組委員會備悉，這宗申請是為相關的規劃許可續期三年，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34D，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

41. 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，由二零二一年十月二十日至二零二四年十月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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；

(b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置；以及

(c) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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。」

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

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

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-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/761B 號)

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

商議部分

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

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/786 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 470 號(部分)、第 471 號、第 472 號(部分)、第 473 號(部分)、第 474 號(部分)、第 475 號(部分)、第 483 號(部分)、第 1643 號(部分)、第 1644 號(部分)、第 1645 號餘段(部分)及第 1646 號(部分)關設臨時貨倉以存放尾板(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/786 號)

45. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司(下稱「溢峰公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與溢峰公司有業務往來。

46. 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

47. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及有關的規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的擬議臨時用途可予容忍三年。

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，至二零二四年十月十五日止，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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年七月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，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(即在二零二二年七月十五日或之前)，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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，把申請地點屬「農業」地帶的部分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 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/787 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗第 104 約地段第 3458 號餘段闢設臨時辦公室，並作附屬貯物及停車場用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/787 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借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，有效期為三年，至二零二四年十月十五日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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(即在二零二二年四月十五日或之前)，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(即在二零二二年七月十五日或之前)，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(即在二零二二年四月十五日或之前)，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(即在二零二二年七月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/788 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田第 104 約地段第 3307 號餘段(部分)、第 3308 號餘段(部分)、第 3312 號餘段及第 3313 號餘段經營臨時零售商店及批發行業，並作附屬存放乾貨食材用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/788 號)

55. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十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，以回應政府部門及公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

56. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/904 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦田公路第 109 約地段第 291 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-KTS/904 號)

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 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，至二零二四年十月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年一月十五日或之前)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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，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(即在二零二二年七月十五日或之前)，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。」

60. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/905 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 466 號餘段和毗連政府土地作臨時露天存放汽車及汽車零件用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/905 號)

61. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。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 34D。環境保護署署長就這宗申請提出負面意見，但申請地點過去三年均沒有收過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。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十月二十四日至二零二四年十月二十三日止，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；
- (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《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放機械；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放汽車及汽車零件的堆疊高度不得超逾周邊圍欄的高度；
- (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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年一月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須使現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(j)項的任何一項，現時批給的許可便會停止生效，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(i)，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。」

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/891 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1697 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械(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-PH/891 號)

64. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年九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。

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/309 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗米埔担竿洲路第 101 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(公用事業設施管道)，以及進行相關的填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/309 號)

66. 秘書報告，申請地點位於米埔。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)為申請人的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與澳昱冠公司有業務往來；以及

梁家永先生 — 在米埔地區擁有一個物業。

67. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

[李國祥醫生在進行簡介和提問部分時到席。]

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二五年十月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，不得於(i)星期一至星期六下午五時至上午八時；和(ii)星期日及公眾假期在申請地點進行建造工程(包括進行挖土和填土工程，以及鋪設水管)；以及
- (b) 就落實生態影響評估所建議的緩解措施提交報告，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

71. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/315 擬在劃為「自然保育區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶的元朗米埔担竿洲路第 101 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行相關的填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/315 號)

72. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中華電力」)提交。香港環境資源管理顧問有限公司(下稱「香港環境資源公司」)為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：

- 吳芷茵博士 — 為中電公司中電科技研究院的總監；
- 黃天祥博士 — 目前與中華電力有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與中華電力及香港環境資源公司有業務往來；以及
- 梁家永先生 — 在大埔區擁有一個物業。

73. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。吳芷茵博士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與此議項的討論。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

74. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年九月二十七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。

75. 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/YL-ST/596 擬在劃為「自然保育區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗新田第 99 約落馬洲路及下灣村東路和毗連政府土地關設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行相關的填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/596 號)

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

吳芷茵博士 — 為中電公司中電科技研究院的總監；

黃天祥博士 — 目前與中華電力有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與中華電力有業務往來。

77. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。吳芷茵博士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與此議項的討論。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

78. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年九月二十七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。

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，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／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生及張芝明女士出席會議，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／屯門及元朗西陳栢熙先生、張嘉琪女士、李佳足女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/331 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「污水處理廠」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1454 號餘段(部分)、第 1457 號餘段(部分)、第 1458 號餘段(部分)、第 1459 號 A 分段(部分)、第 1459 號餘段(部分)、第 1460 號(部分)、第 1461 號(部分)、第 1462 號(部分)、第 1463 號(部分)、第 1464 號(部分)、第 1465 號(部分)及第 1466 號(部分)闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/331 號)

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

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，至二零二四年十月十五日止，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年一月十五日或之前)，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六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年一月十五日或之前)，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六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，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。」

83. 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42及43

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/622C 號)

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/623C 號)

84. 秘書報告，這些申請由要有光(天水圍社會房屋)有限公司(下稱「要有光公司」)提交，而梁黃顧建築師(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家公司。下列委員已就這些議項申報利益：

余偉業先生 一 現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。

85. 小組委員會備悉，規劃署要求延期考慮這些申請。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，但不得參與討論。由於張國傑先生沒有參與這些申請，小組委員會同意他可留在席上。

86. 秘書報告，這些申請涉及興建臨時過渡性房屋，而這些申請曾延期三次。首兩次延期均由申請人要求，以便申請人有時間準備進一步資料；而第三次延期和現時這次(第四次)延期均由規劃署要求，以便相關政府決策局／部門有更多時間與有關各方進行商討，並回應與擬議發展相關而有待處理的事項。自上一次延期後，運輸及房屋局一直與相關各方聯絡，以回應當區市民的關注事項。

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

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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闢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/564A 號)

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議

用途、政府部門的意見和公眾意見，以及有關的規劃考慮因素和規劃評估。規劃署不反對這宗申請。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 一名委員表示支持這宗申請，因為擬議發展可更加善用該空置校舍。該名委員認為，參與漁農自然護理署(下稱「漁護署」)動物領養伙伴計劃的營辦者可為寄養動物提供更合適的設施和服務，而日後如有類似申請，可把申請人須具有動物領養伙伴機構身分一事，視為申請人須符合的要求之一。委員備悉這宗申請並非擬闢設商業形式的動物寄養所，而申請人是非牟利的動物福利機構，也是漁護署的動物領養伙伴機構，提供動物領養服務。主席補充，其他擬闢設動物寄養所的申請大部分擬以商業形式營辦，不會提供動物領養服務。

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年十月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，所有動物須於晚上九時至上午七時關在申請地點的密封動物寄養所內；
- (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，亦不可吹哨子；
- (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，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九個月內(即在二零二二年七月十五日或之前)，實行獲接納的紓減環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，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(即在二零二二年七月十五日或之前)，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，必須時刻保養在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(即在二零二二年四月十五日或之前)，提交排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長、渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年七月十五日或之前)，落實排污影響評估報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長、渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年七月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

92. 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45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/409 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 288 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期兩年)，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/409 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不支持這宗申請。

94. 一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點有否搭建違例構築物；以及
- (b) 有沒有標準或指引，規定休閒農場申請內耕地範圍所佔的最小比例。

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點內有臨時的密封構築物／經改裝的貨櫃構築物／開放式棚架。申請地點涉及貯存用途，當局可對此違例發展採取規劃執管行動；以及
- (b) 雖然沒有明確指引規定休閒農場內農耕活動的規模，但當局會按每宗個案的情況進行評估，並考慮擬闢設的耕地所佔比例是否合理。這宗申請沒有提出有力的規劃理據，以證明只佔極小面積耕地(少於用地面積8%)的擬議發展實際上是作休閒農場用途。

商議部分

96. 主席表示，建議拒絕這宗申請的理由主要是擬議用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，以及政府部門提出負面意見。一名委員表示應拒絕這宗申請，並認為小組委員會在日後處理同類申請時，需仔細考慮擬在休閒農場內闢設的耕地所佔比例是否可以接受。

97. 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；以及
- (b) 擬議用途不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展與周圍環境並不配合，而且申請人未能證明擬議發展不會影響斜坡的穩定性，或斜坡的穩定性不會影響擬議發展。」

議程項目 46

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/276A 號)

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門進一步的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

99. 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，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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/283 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的元朗宏業東街 18 號宏業工貿中心地下 L 室(部分)經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/283 號)

100. 秘書報告，英滙建築顧問有限公司(下稱「英滙公司」)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，因為其公司目前與英滙公司有業務往來。

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

102. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

103. 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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/525 擬在劃為「農業」地帶的元朗大樹下西路第 118 約地段第 1295 號 B 分段餘段(部分)及第 1436 號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/YL-TT/525 號)

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 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，至二零二四年十月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有狗隻必須時刻關在密封構築物內，而該構築物須已鋪設隔音物料，並設有機械通風裝置和空調系統；
- (e) 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，亦不得吹哨子；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年七月十五日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長、路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年七月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(k)或(l)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
- (o) 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。」

107. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1115 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1573 號(部分)及第 1574 號(部分)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-TYST/1115 號)

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景、擬議用途、部門和公眾的意見，以及規劃考慮和評估。規劃署不反對這宗申請。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年十月十五日止，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(即在二零二二年四月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實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，必須時刻維修保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年四月十五日或之前)，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(即在二零二二年七月十五日或之前)，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(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。」

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。

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

議程項目50

其他事項

112. 餘無別事，會議於下午四時結束。