

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二一年三月十二日下午二時三十分舉行的  
第 667 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

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3

盧錦倫先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

侯智恒博士

余偉業先生

黃天祥先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會

高靄晴女士

## 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二月二十六日  
第 666 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」)二零二一年二月二十六日第 666 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

## 議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBN/10 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖  
編號 S/SK-CWBN/6》，把位於西貢清水灣  
第 229 約多個地段和毗連政府土地的  
申請地點由「綠化地帶」改劃為  
「政府、機構或社區(7)」地帶，以及  
修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

---

4. 秘書報告，這宗申請已改期審議。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

##### [公開會議]

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

---

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

6. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括就政府部門意見的回應、經修訂的交通影響評估及靈灰安置所的管理計劃，以回應政府部門的意見。

8. 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。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目5

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KTN/2 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》，把位於古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段、第 706 號餘段、第 709 號餘段(部分)、第 711 號餘段(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 714 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號餘段(部分)、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)及第 2158 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丙類)1」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/KTN/2 號)

---

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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。

## 議程項目 6

### 第 12A 條申請

[公開會議]

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

---

11. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途，而彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)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彼安托公司有業務往來，而且是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

12. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，而他亦沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括就政府部門意見的回應及經修訂的技術評估，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。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及城市規劃師／西貢及離島馬麗琪女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目7

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/32 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
南丫島洪聖爺南丫島第 4 約的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-LI/32 號)

---

15. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他過往與艾奕康公司有業務往來，而且目前與渠務署合作進行合約研究項目。

16. 小組委員會備悉侯智恒博士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設公用事業設施裝置(污水泵房)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別來自南丫島北段鄉事委員會及一名個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議污水泵房並非完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但申請地點目前建有洪聖爺灣泳灘污水處理廠(下稱「污水處理廠」)，為洪聖爺灣泳灘設施提供簡單的區內污水處理服務。申請地點緊連該泳灘現有的更衣室大樓。該現有污水處理廠停用後會由擬議污水泵房替代，而擬議污水泵房的規模會小於現有污水處理廠。在全面考慮技術上的限制後，申請人認為申請地點是最適合用作闢設該污水泵房的地方。擬議污水泵房採取美化環境及外牆設計措施後，與周邊環境並非不相協調，預計不會造成嚴重的視覺影響。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。

[伍穎梅女士在簡介期間到席。]

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定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。這項規劃許可的有效期至二零二五年三月十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：



「設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

20. 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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/321 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大藍湖第 247 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，並進行挖土及填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/321B)

---

### 簡介和提問部分

21. 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。金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 吳芷茵博士 | — | 為中電公司轄下中電科技研究院總監；     |
| 黃天祥博士 | — | 目前與中電公司有業務往來；<br>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。 |

22. 小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於吳芷茵博士涉及直接利益，小組委員會同意應請她就此議項暫時離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[吳芷茵博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

23. 城市規劃師／西貢及離島馬麗琪女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，並進行挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別來創建香港、一名西貢區議員和一名個別人士(兩度提交意見書)，對這宗申請表示反對／表達關注。主要的意見載於文件第 9 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明基於絕對公眾利益，有必要進行擬議工程，並把工程範圍延伸至天然斜坡。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。漁農自然護理署署長對有關建議的關注事宜尚未得到處理。申請人未能全面評估並有效緩解擬議工程對申請地點和附近一帶的天然植物(包括一棵稀有及珍貴植物)所造成的影響。儘管在同一「自然保育區」地帶內曾有一宗同類申請獲批准，但現時這宗申請的申請人未能證明有關建議的走線有必要穿過「自然保育區」地帶內長有天然植物的地方，以及擬議發展不會對申請地點和周邊地區的景觀造成負面影響。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

24. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和城市規劃師／西貢及離島馬麗琪女士回應一名委員的提問時，參照文件圖 A-3 的航攝照片解釋，申請地點有幾處地方位於天然斜坡上，而斜坡部分位置長有茂密的植物。儘管建議不涉及在申請地點地面上搭建構築物，但為鋪設地底電纜而進行的相關挖土及填土工程會對申請地點的天然景觀造成負面影響。申請人沒有就擬議美化環境措施提供資料，以盡量減少對現有的景觀資源的影響，亦沒有提供擬議地底電纜鋪設後的恢復原狀建議。

#### 商議部分

25. 一名委員關注申請人未有提供擬議發展完成後的恢復原狀建議，以助委員考慮這宗申請。一名委員亦表示，申請人有責任提供必要資料以支持其申請。主席表示，會提醒申請人將來遞交申請時必須提供必要資料。

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議的公用事業設施裝置和挖土及填土工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，主要是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議工程和工程範圍是有必要的，亦沒有提出有力的理據以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向；以及

(b) 申請人未能證明擬議工程不會對申請地點及周邊地區的景觀造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和城市規劃師／西貢及離島馬麗琪女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生此時到席。]

## 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9

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/16 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第76約地段第1091號餘段、第1134號A分段及第1134號餘段關設臨時康體文娛場所(休閒農場、遊樂設施、手工藝製作及小食亭)和燒烤地點(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-HT/16A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) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場、遊樂設施、手工藝製作及小食亭)和燒烤地點，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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六份公眾意見。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；另外五份分別來自一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會副主席和第二副主席及個別人士，表示反對這宗申請。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。擬議用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有抵觸，而且從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。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。擬議用途與周邊的土地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。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點屬先前一宗獲批准作相同用途的申請(編號 A/NE-HT/9)的部分範圍。該宗申請的其中一名申請人提交了現時這宗申請。先前批給該宗規劃申請的許可至二零二一年十二月七日仍然有效。據申請人所述，考慮到財政可行性，就目前這宗申請提交了規模有所縮減的替代發展方案。自先前的申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變。小組委員會曾批准兩宗在同一「農業」地帶相同地點闢設臨時休閒農場的同類申請。現在這宗申請的情況與該等獲批准申請的情況相似。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，至二零二四年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，落實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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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。」

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10

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/16 擬在劃為「綠化地帶」的  
文錦渡新屋嶺第 86 約地段第 140 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/NE-MKT/16 號)

---

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應不同政府部門(包括運輸署)的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/595 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔大窩村第 9 約地段第 857 號餘段  
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/595 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份分別來自創建香港和兩名個別人士的反對意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。擬興建的小型屋宇與周邊地區並非不相協調。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而這個擬在集水區進行的發展項目將可接駁至公共污水收集系統。雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(348 幅小型屋宇用地)不足以完全應付日後的整體需求(1 010 幅小型屋宇用地)，但可以應付



160 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。申請地點先前有四宗作相同用途的申請，當中只有一宗獲得批准。與上一宗被拒絕的先前申請（編號 A/NE-KLH/570）相比，現時這宗申請擬興建的小型屋宇的覆蓋範圍和發展參數均沒有改變。在鄰近申請地點的地方，曾有 16 宗同類申請獲得批准及 16 宗同類申請被拒絕。最近兩宗被拒絕的先前申請及最近兩宗被拒絕的同類申請的規劃情況適用於目前這宗申請。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。

[吳芷茵博士在簡介進行期間返回席上。]

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應一名委員的提問，要點如下：

- (a) 申請人根據漁護署署長對二零一九年一宗被小組委員會拒絕的先前申請的意見，提出文件第 2(d)所載列的理據（即漁護署署長表示申請地點的復耕潛力低，因此不反對申請）。就目前這宗申請而言，雖然申請地點已鋪設地面，但漁護署最近的實地視察發現，申請地點附近一帶有活躍的農業活動。漁護署署長表示申請地點具有復耕潛力，可用作溫室、苗圃等農業活動。故此，從農業角度而言，漁護署署長不支持目前這宗申請；以及
- (b) 目前這宗申請其中一項主要的考慮因素是元嶺、九龍坑及大窩的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付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。

## 商議部分

35. 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。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。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) 元嶺、九龍坑和大窩的「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。」

## 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-TK/687 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角第17約地段第222號餘段(部分)、第223號餘段、第224號、第225號、第226號、第227號餘段(部分)、第228號(部分)、第245號A分段、第251號、第252號、第253號餘段及第254號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，並在部分地方進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TK/687C號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年，並在部分地方進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會一共收到 48 份反對意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、創建香港、汀角村原居民代表和居民代表、汀角村公所主席和副主席，以及個別人士，其中 45 份以劃一的形式提交。主要的反對理由載於文件第 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。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知悉申請地點涉及農業活動，但對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊環境並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以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。申請地點有部分地方涉及先前一宗擬興建臨時騎術學校而被拒絕的申請。附近的「農業」地帶先前有四宗獲批准作臨時休閒農場的同類申請，而據以批准該等同類申請的情況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及規劃評估亦適用。

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，至二零二六年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點的部分地方只可填土不超過 0.2 米深；
- (b) 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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，

落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 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；
- (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。」

39. 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13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/698 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角路第 17 約及第 29 約多個地段  
闢設臨時燒烤場及停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/698 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 闢設臨時燒烤場及停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請的用途不符合「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，因為申請地點具復耕潛力。不過，申請的用途屬臨時性質，不大可能妨礙申請地點的長遠規劃意向。申請地點大部分範圍已鋪築地面，並建有臨時構築物。申請的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。申請地點屬先前九宗獲批准作臨時燒烤場及停車場用途的申請的部分範圍。與上一宗於二零一八年獲批准的申請(編號 A/NE-TK/625)相比，目前這宗申請的總樓面面積和構築物的數目均有所增加。此外，同一「農業」地帶內曾有 10 宗同類申請，當中只有一宗遭拒絕。先前獲批准的申請及同類申請的情況大致適用於目前這宗申請。

41. 據悉，小組委員會曾於二零零六年拒絕同一「農業」地帶內的一宗同類申請(編號 A/NE-TK/207)，主要理由是擬議發展會對汀角具特殊科學價值地點的紅樹林生境造成負面影響。就此，一名委員詢問目前這個申請地點與汀角具特殊科學價值地點相距多遠。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助文件圖 A-1 及 A-2b 作出回應，解釋說汀角具特殊科學價值地點位於申請地點南面較遠處超過 100 米的地方，兩者中間是「農業」地帶和「海岸保護區」地帶。申請編號 A/NE-TK/207 是同一「農業」地帶內首宗作臨時燒烤場用途的規劃申請。該宗申請地點較接近具特殊科學價值地點，但沒有提出緩解措施，漁護署因此對該宗申請有保留。其後提交的申請均有提出一些措施，以避免遊客進入劃為「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」的地方，因此從保育的角度而言，漁護署不表反對。該些申請全部均獲得批准，但須附加相

關的規劃許可附帶條件，以確保不會對附近的「海岸保護區」地帶和汀角具特殊科學價值地點造成負面影響。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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)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) 倘在指明期限之內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

- (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。」

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/NE-TK/699 擬在劃為「康樂」地帶的  
大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1604 號 G 分段餘段  
闢設臨時私人停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/699 號)

---

##### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時私人停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及



- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「康樂」地帶內申請地點附近先前曾有三宗作臨時公眾停車場(只限私家車)用途的同類申請，當中只有一宗申請因擬議發展會對土力造成影響而被小組委員會拒絕。另外兩宗同類申請獲批准所基於的情況適用於目前這宗申請。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二四年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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；
- (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；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)、(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。」

47. 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／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。]

## 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、黃楚娃女士及黎惠珊女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目15

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/492 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的古洞南蓮塘尾第91約地段第3335號AW分段、第3335號AX分段、第3335號AY分段第1小分段、第3335號AZ分段第1小分段、第3335號BG分段第1小分段(部分)、第3335號BH分段第1小分段(部分)、第3335號BI分段第1小分段(部分)、第3335號BJ分段第1小分段(部分)、第3335號BJ分段餘段(部分)、第3335號BM分段第1小分段、第3335號BM分段第2小分段、第3335號BM分段第3小分段及第3335號BM分段第4小分段  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(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/NE-KTS/492A號)

---

48. 秘書報告，申請地點位於古洞南，在香港哥爾夫球會(下稱「哥爾夫球會」)附近。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是哥爾夫球會會員。由於李國祥醫生與哥爾夫球會有關的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

49. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——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合共九份公眾意見。這些意見包括七份表示反對的意見，分別來自世界自然基金香港分會、創建香港、一家代表申請地點北鄰一些地段土地擁有人的律師行、前蓮塘尾村原居民代表、蓮塘尾村村民及個別人士。另有一份意見由嘉道理農場暨植物園公司提交，對這宗申請表示關注。還有一份來自一名個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。一方面，擬議發展並非完全違背「綠化地帶」的規劃意向，另一方面，地政總署表示，申請地點目前並沒有正在處理的小型屋宇申請，而且從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。以規模和密度而言，擬議發展與周邊地區並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，並已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應部門所關注的技術問題。有關的臨時用途與城市規劃委員會規劃指引編號 10 並無牴觸。就渠務署關注到填土工程有可能影響排水的問題，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於所收到的公眾意見和北區民政事務專員轉達的地區人士意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

50. 有公眾意見表示，批准這宗申請會剝奪附近土地擁有人／居民在申請地點內的通行權。一名委員就此提問。高級城

市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應時解釋，據地政總署表示，私人土地的通行權涉及有關地段擁有人的私人協議，地政總署不能就通行權提出意見。

### 商議部分

51. 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，至二零二六年三月十二日止，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；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過 5.5 公噸的中型或重型車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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)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。」

52. 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 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/24 擬在顯示為「道路」的地方的上水文錦渡路  
第 52 約的政府土地臨時露天存放建築材料，  
並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FLN/24 號)

---

### **簡介和提問部分**

53. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——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分別來自北區區議會主席和個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於古洞北／粉嶺北新發展區發展計劃餘下工程的範圍內，會在二零二四年年中才進行清理並移交粉嶺北新發展區項目，用以關設路口。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會對落實關設有「道路」路段造成負面影響。然而，地政總署表示不會考慮短期租約的申請，因為申請地點被非法佔用，有關申請不符合地政總署現有指引列出的準則。擬議用途與周邊地區並非不相協調。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供與交通相關的足夠資料，而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，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議用途並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且區內人士反對擬議發展。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。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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，因為申請地點先

前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且區內人士反對這宗申請；以及

- (b) 申請人未能證明所申請的發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

## **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-SK/296 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗石崗第 114 約地段第 841 號餘段  
經營臨時食肆和商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/296 號)

---

### **簡介和提問部分**

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆和商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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 27 份公眾意見。這些意見中，有 26 份表示反對這宗申請，一份表示關注這宗申請。有關的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、19 名當區居民(全部以內容相似的信件形式提交)，以及兩名個別人士。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠發展。申請人表示，擬議用途是為了配合石崗地區附近社區的居民／工作人士所需。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。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所提出的技術要求。在同一「住宅(丁類)」地帶內，曾有四宗擬作不同臨時商店及服務行業用途的同類申請獲小組委員會批准。就現時這宗申請批給規劃許可，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。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 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，至二零二四年三月十二日止，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(即在二零二一年九月十二日或之前), 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(即在二零二一年十二月十二日或之前), 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, 必須時刻保養已裝設的排水設施;
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前), 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(即在二零二一年十二月十二日或之前), 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。」

59. 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-SK/297 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗  
第 114 約地段第 1639 號 A 分段(部分)  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/297 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。申請人表示，擬議發展旨在於本港推廣可持續耕作，種植本地農作物，而申請地點約有 55.6% 範圍會用作農地。擬議用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突。從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。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。擬議用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以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。該「農業」地帶曾有一宗用作臨時休閒農場用途的同類申請獲批准。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。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二四年三月十二日止，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公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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；
- (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；以及

56. 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。」

57. 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-SK/298 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗石崗第 114 約地段第 1284 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/298 號)

---

## 簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，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。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。申請人表示，申請用途旨在為附近居民提供服務。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。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沒有負面意見或不表反對。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及回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請(編號 A/YL-SK/254)，而該「鄉村式發展」地帶內有三宗獲批准作不同臨時商店及服務行業用途的同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二六年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (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(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)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。」

67. 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 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/299 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗南慶西路第 112 約地段第 84 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 84 號 A 分段餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(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-SK/299 號)

---

### **簡介和提問部分**

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，並進行填土工程；



- (c) 政府部門的意見——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 26 份公眾意見。這些意見中，有 25 份是以內容劃一書信的形式提交，分別來自一名元朗區議員、上村兩名原居民代表及一名居民代表、上村鄉事委員會主席及副主席和該村 19 名村民，他們均表示反對這宗申請。餘下一份意見由一名個別人士提交，就這宗申請提供了意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人表示，申請地點約 57% 的範圍會用作農地。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上並無牴觸，而從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。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「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點涉及一宗獲批的先前申請(編號 A/YL-SK/235)，所取得的規劃許可因申請人未有履行相關規劃許可附帶條件而遭撤銷。建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。由於申請人已就目前這宗申請提交了排水建議、消防裝置建議及保護樹木／美化環境建議，而且自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，故現時這宗申請可予從寬考慮。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年三月十二日止，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，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；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善護理申請地點內所有現有樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年九月十二日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (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。」

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 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/731 在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 926 號餘段、第 957 號 A 分段至 Z 分段、第 957 號 AA 分段至 AC 分段及第 957 號餘段關設臨時康體文娛場所(休閒農場及露營車度假營)，以及經營附屬食肆(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/731A 號)

---

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括有關所衍生車流和交通安排的資料)，以回應政府部門的意見

73. 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讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/748 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 862 號餘段臨時存放水電工程零件及農業工具，並闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/748 號)

---

74. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年三月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/750 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」及「工業(丁類)」地帶的元朗新潭路第 107 約地段第 1733 號餘段(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料和雜貨(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/750 號)

---

76. 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，因為他的公司目前與溢峰公司有業務往來。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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料和雜貨，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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由一名元朗區議員及一名個別人士提交的反對意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，是作北環線發展之用。由於北環線的走線及發展時間表仍在檢討中，路政署原則上不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實北環線發展。此外，擬議用途與周邊地區並非不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途涉及使用重型車輛，預料會對申請地點附近的現有民居／構築物造成環境滋擾。不過，由於申請地點鄰近新潭路，車輛通道無須經過民居／構築物。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。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「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶先前有八宗作臨時貨倉、露天貯物及食肆用途的申請和三宗同類申請獲得批

准。目前這宗申請的情況與該些獲批准的同類申請情況類似。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，至二零二四年三月十二日止，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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

## **議程項目24**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/751 在劃為「其他指定用途」  
註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田  
新潭路第 104 約地段第 4122 號、第 4123 號、  
第 4124 號及第 4125 號(部分)和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(財務公司)，  
並附設員工食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/751 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(財務公司)，並附設員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見來自香港中華煤氣有限公司、一名元朗區議員及個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向是發展北環線。雖然擬議發展不符合該地帶的規劃意向，但路政署表示，擬議發展對北環線前期工程工作和建造工程造成的影響在三年內是可容忍的。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「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條



件，以盡量減少任何可能造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有三宗申請。小組委員會曾批准最後兩宗作同類用途的申請，但該兩宗申請的規劃許可因申請人未能履行相關規劃許可附帶條件而被撤銷。由於申請人已提交排水、消防裝置及美化環境建議，而且自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此現時這宗申請可予從寬考慮，但應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規劃許可附帶條件的進度。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月十二日止，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，不得於晚上七時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (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三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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)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(c)、(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。」

84. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/876 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 73 號(部分)及第 74 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，並經營食肆(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/876 號)

---

85. 秘書報告，這宗申請由嘉興遠東發展有限公司(下稱「嘉興公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與嘉興公司有業務往來。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。

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

87. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/877 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉  
第 106 約地段第 1703(A 至 C)號 A 分段、  
第 1703(A 至 C)號 B 分段及  
第 1703(A 至 C)號 C 分段  
關設臨時動物寄養所(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/877 號)

---

36. 秘書報告，這宗申請由滙陞有限公司提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與滙陞有限公司有業務往來。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

37. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——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 131 份反對意見。這些意見分別來自一名元朗區議員、東邊路關注組、居於東邊路附近的當區居民(當中 127 份屬同一式樣的意見書夾附於同一隨文函件)和個別人士。主要的反對理由載於文件第 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。擬議用途並不完全符合有關「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，因為申請地點具有復耕潛力。不過，就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。其他

相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有一宗由同一申請人提交作同一用途的申請(編號 A/YL-KTS/780)獲得批准，有關規劃許可因申請人未能履行相關的規劃許可附帶條件而被撤銷。與上一宗獲批的申請相比，現時這宗申請的布局和規模均沒有改變，但申請人要求批給的許可有效期則由三年改為五年。自上次批給規劃許可後，規劃情況並沒有重大改變，因此現時這宗申請可予從寬考慮。不過，建議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。申請地點曾有五宗同類申請獲批准。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。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

39. 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，至二零二六年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須時刻關在申請地點的密封構築物內；
- (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(即在二零二一年六月十二日或之前)，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三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃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六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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；
- (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；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。」

40. 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]

A/YL-PH/854 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2808 號(部分)、第 2809 號(部分)、第 2810 號(部分)、第 2811 號 A 分段、第 2811 號餘段(部分)、第 2814 號(部分)、第 2815 號(部分)及第 2816 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/854 號)

---

93. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/579 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗新田第 102 約地段第 1 號(部分)  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/579A 號)

---

### 簡介和提問部分

94. 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) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別由兩名村民及一名個別人士提交，對這宗申請表示反對／關注。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。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，申請地點並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。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，但有關指引訂明，作臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當



的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾及處理相關政府部門提出的技術要求。同一「鄉村式發展」地帶曾有 20 宗同類申請獲得批准，因此，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。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

96. 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，為期五年，至二零二六年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的所有時間，除《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛進入／停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，沿申請地點貼近現有河道的位置設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前), 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(即在二零二一年十二月十二日或之前), 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, 必須時刻保養已裝設的排水設施;
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前), 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(即在二零二一年十二月十二日或之前), 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; 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(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。」

97. 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及30**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/583 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 31 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/583 及 584 號)

---

A/YL-ST/584 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 33 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/583 及 584 號)

---

98. 小組委員會同意，由於兩宗擬設臨時私人停車場(只限私家車)的申請性質類似，而且兩個申請地點位置非常接近，均位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此可予一併考慮。

**簡介和提問部分**

99. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬於兩個申請地點各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——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就兩宗申請各收到兩份公眾意見。這些意見分別由一名村民和一名個別人士提交，內容相同，均表示反對兩宗申請／對兩宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，兩個申請地點的範圍內均沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。雖然兩個申請地點均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，但該指引述明，作臨時用途的規劃許可申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。由於申請地點已鋪設地面，亦已受干擾，漁農自然護理署署長對這兩宗申請均沒有意見。其他政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。在同一「鄉村式發展」地帶內，有 20 宗同類申請獲批准，批准目前這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

100. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 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，批准這兩宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的所有時間，除《道路交通條例》所界定的私家車外，不得有其他車輛進入／停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放；
- (d) 在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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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。」

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。

[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、黃楚娃女士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／屯門及元朗西李佳足女士、簡嘉露女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

#### 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-HTF/1111 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 134 號(部分)、第 159 號餘段(部分)、第 161 號(部分)、第 162 號(部分)、第 163 號 B 分段(部分)及第 173 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1111 號)

---

##### 簡介和提問部分

103. 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) 臨時露天存放金屬，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展，因為申請地點現時並無已知的發展。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。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對申請用途可能產生環境滋擾的關注或處理其他相關政府部門提出的技術要求。申請的用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。在同一「住宅(丁類)」地帶內，曾有五宗作露天貯物用途的同類申請獲得批准。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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，至二零二四年三月十二日止，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所有時間，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所有時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車進入／停泊在申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)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；
- (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(即在二零二一年十二月十二日或之前)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；
- (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(即在二零二一年九月十二日或之前)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個星期內(即在二零二一年四月二十三日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)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(即在二零二一年十二月十二日或之前)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



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。」

106. 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]

A/YL/273

擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗第 116 約地段第 455 號 C 分段餘段(部分)  
經營臨時食肆(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/273 號)

---

107. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年三月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。

### 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/274 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗鳳麒路第 116 約地段第 4399 號餘段和  
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，  
並略為放寬上蓋面積(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/274 號)

---

#### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士簡介這宗申請，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，並略為放寬上蓋面積，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——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三份來自個元朗區議員和兩名個別人士的意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但擬議用途可提供零售服務來滿足當地社區的需要。申請地點並無已知的發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(乙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途和其發展規模與申請地點的周邊用途並非不相協調。有見及擬議用途具有低層特色、規模細小(上蓋面積約 105 平方米)，且僅屬臨時性質，目前這宗申請可予從寬考慮。規劃署總城市規

劃師／城市設計及園境認為，擬議用途預期不會造成很大的視覺影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減低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。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 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，有效期為六年，至二零二七年三月十二日止，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，不得有車輛進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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。」

112. 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/HSK/257 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/257A 號)

---

113. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應、經修訂的消防裝置建議、美化環境建議和消防證書(FS251)，以回應政府部門的意見。

114. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/289 在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶、  
「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及  
營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方的  
元朗廈村第 125 約多個地段關設臨時貨倉，  
露天存放建築材料及露天存放貨櫃，以及  
關設貨櫃車停車場、貨櫃車拖頭停車場、物流場地  
連附屬工場(包括壓實及拆除包裝工場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/289 號)

---

#### 簡介和提問部分

40. 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，露天存放建築材料及露天存放貨櫃，以及關設貨櫃車停車場、貨櫃車拖頭停車場、

物流場地連附屬工場(包括壓實及拆除包裝工場)，  
為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份分別來自一名元朗區議會議員和兩名個別人士的公眾意見，對這宗申請表示反對／關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶的規劃意向，土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對在申請地點進行臨時用途，因為該部分的洪水橋／厦村新發展區的實施時間表仍在擬訂階段。就現時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。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，以盡量減少任何可能造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。上一宗獲批准在同一申請地點作類似用途的申請(編號 A/HSK/9)，因申請人並無履行規劃許可附帶條件，以致有關規劃許可被撤銷。由於申請人已就現時這宗申請提交消防裝置建議，而消防處處長對這宗申請沒有負面意見，現時這宗申請可獲從寬考慮，但會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規劃許可附帶條件的進度。以往曾有 17 宗涉及申請地點的申請獲得批准，當中有九宗獲批的同類申請坐落在上述四個土地用途地帶內。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

41. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生就一名委員的問題作出回應，要點如下：

- (a) 該 52 個附屬重型貨車車位只供擬議倉庫使用，不會開放予公眾。所有重型貨車均會在申請地點內行駛和迴轉，而且不會經常有重型貨車進出申請地點。從交通工程的角度而言，運輸署對這宗申請沒有負面意見；以及
- (b) 建議加入有關運作時間和禁止車輛在規劃許可有效期內的任何時間排隊至公共道路或倒車進出公共道路的規劃許可附帶條件。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月十二日止，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，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)電器／電子器材／部件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管儀器；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木及園境植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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(即在二零二一年四月二十三日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

43. 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36及38**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/290 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村錫降圍第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理及室內設計)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/290 號)

---

A/HSK/292 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/292 號)

---

119. 小組委員會同意，由於這兩宗申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，在同一「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮。

**簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理及室內設計)，為期三年(申請編號 A/HSK/290)；以及經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)，為期三年(申請編號 A/HSK/292)；
- (c) 政府部門的意見——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有關申請編號 A/HSK/290 的公眾意見，包括一份來自元朗區議會議員表示支持的意見，以及一份來自一名個別人士表示反對／提出關注的意見。城市規劃委員會亦收到兩份對申請編號 A/HSK/292 提出關注的公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署表示沒有收到或沒有正在處理涉及申請地點的小型屋宇申請。就這兩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。申請用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這兩宗申請均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。就編號 A/HSK/290 和 A/HSK/292 兩宗申請而言，在各自的申請地點先前分別有一宗和五宗申請獲得批准，在同一「鄉村式發展」地帶則有十宗獲批准的同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月十二日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 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；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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(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。」

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

### **議程項目 37**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/291 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 107 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/291 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，就這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但地政總署表示申請地點沒有獲批准或正在處理的小型屋宇申請。土木工程拓展署西拓展處處長不反對在申請地點進行該項為期五年的臨時用途，因為該部分新發展區的實施時間表仍在制訂階段。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途與周邊地區的環境並非不相協調，預料不會對周邊地區造成深遠的影響。相關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，以盡量減少任何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。現時這宗申請的擬議用途與獲批准的同類申請(A/HSK/233)相似，規模相對細小，並會為該區提供零售服務。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。

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，至二零二六年三月十二日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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) 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)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

47. 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 39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/514 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
元朗大棠第 118 約地段第 1466 號 W 分段  
進行挖土及填土工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/514 號)

---

#### **簡介和提問部分**

128. 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) 擬進行挖土及填土工程作准許的農業用途；

- (c) 政府部門的意見——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。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、長春社、創建香港及一名個別人士，對這宗申請提出反對或表達關注。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，規劃署不支持這宗申請。擬議的填土工程不符合「自然保育區」地帶為保護和保存區內現有天然景觀的規劃意向。雖然申請人聲稱擬議挖土及填土工程是為方便進行獲准許的農業用途，而漁農自然護理署署長對為闢設魚塘而進行的擬議挖土工程亦沒有意見，但申請人未能提供充分理據，以證明確實有必要以混凝土進行如此範圍的填土工程(面積為申請地點的 82%)，以便在申請地點種植蔬菜和水果。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議填土工程的規模(約 399.25 平方米)過大，與周邊地區的現有景觀特色亦不相協調。雖然申請地點附近有其他挖土及填土工程，但均屬懷疑違例發展，可被規劃事務監督採取執管行動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前從未獲批許可，有關「自然保育區」地帶內亦沒有同類申請。批准現時這宗申請會立下不良先例。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。

129. 主席回應一名委員的問題時解釋，如文件第 11 段所述，擬議填土工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向(即推定此地帶不宜進行發展)；擬議填土工程的規模過大(面積為申請地點約 82%)；以及申請人未能提供充分理據，以證明確實有必要在所述範圍進行填土工程。

#### 商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填土工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。申請人亦未能證明有需要進行大規模的填土工程；以及
- (b) 申請人未能證明擬議填土工程不會對周邊地區的景觀造成不良影響。」

#### 議程項目40

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/515 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗大棠第117約地段第1339號G分段及第1339號H分段第1小分段  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(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-TT/515號)

---

##### 簡介和提問部分

131. 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(休閒農場)，為期五年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第10段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見中，有兩份分別來自香港觀鳥會和創



建香港，表示反對這宗申請；另有兩份則分別來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途並非完全違背「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，因為擬議用途涉及農業活動。申請用途與四周用途大致上並非不相協調，而且大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議用途的規模並不龐大，而且與區內景觀特色並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。該「農業」地帶及「綠化地帶」內或在橫跨兩個地帶的地方，曾有兩宗同類申請獲得批准，以及兩宗同類申請被拒絕。該兩宗被拒的同類申請的情況與現時這宗申請的情況有所不同。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應兩名委員的提問，要點如下：

- (a) 在該「農業」地帶內作同一用途的先前申請(編號 A/YL-TT/353)被小組委員會拒絕，主要理由是有關用途會對景觀造成負面影響，而且沒有理據支持需要進行填土工程；以及
- (b) 根據文件圖 A-4，申請地點現時部分空置／長滿植物，部分被一個放置建築材料的露天貯物場及一個臨時構築物佔用。

商議部分

133. 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，至二零二六年三月十二日止，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，不得在申請地點使用揚聲器、音頻放大器和公共廣播系統；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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(即在二零二一年九月十二日或之前)，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(即在二零二一年十二月十二日或之前)，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。」

134. 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41**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1075 為批給在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第 120 約地段第 2366 號餘段、第 2367 號及第 2386 號餘段(部分)作臨時露天存放建築機械及材料和汽車修理工場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1075 號)

---

135. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放建築機械及材料和汽車修理工場用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示反對和關注。主要的意見載於文件第 11 段。

136. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 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，而且預料申請用途會造成環境滋擾。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

137. 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，由二零二一年四月二十一日至二零二四年四月二十日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24

公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年七月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的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(i)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。」

138. 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 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1077 為批給在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗公庵路第 120 約地段第 2817 號餘段(部分)作臨時貨櫃車拖頭／拖架停泊場和露天存放建築機械連附屬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-TYST/1077 號)

---

139. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時貨櫃車拖頭／拖架停泊場和露天存放建築機械連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示反對和關注。主要的意見載於文件第 11 段。

140. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 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，而且預料申請用途會造成環境滋擾。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

141. 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，由二零二一年三月十七日至二零二四年三月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，不得於星期日或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車輛拆件、車輛修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月十七日或之前)，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；
- (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)、(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(i)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。」

142. 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43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1078 在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)及第 2388 號(部分)臨時露天貯物及關設貨倉存放展覽用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1078 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天貯物及關設貨倉存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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，對這宗申請表示反對和關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，康樂及文化事務署署長和土木工程拓展署西拓展處處長都不反對這宗申請，但後者建議將規劃許可有效期縮短至兩年。規劃署備悉，不論將會批予的規劃許可有效期為何，有關部門仍會按項目時間表進行收地計劃。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



用途大致上並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及處理相關政府部門提出的技術要求。前兩宗獲批准作同類／相同用途的申請由現在這宗申請的申請人提交，而有關的規劃許可已因申請人沒有履行關於消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。由於消防處處長認為申請人就現時這宗申請提交的消防裝置建議可以接受，這宗申請或可予從寬考慮，但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規劃許可附帶條件的進度。有關的「休憩用地」地帶先前有八宗申請獲批准，兩宗申請被拒絕，另有 27 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。

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應兩名委員的提問，要點如下：

- (a) 如文件繪圖 A-3 所示，申請地點西面備有 16 米圓形空間，以供車輛迴轉；以及
- (b) 參照文件附錄 III，先前有兩宗申請（編號 A/YL-TYST/280 及 A/YL-TYST/281）被拒絕，主要理由為申請書未有提供足夠資料，證明有關發展不會對周邊地區的環境、交通及排水造成負面影響。就現時這宗申請而言，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

133. 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，至二零二四年三月十二日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的中型貨車或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (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的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月十二日或之前)，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(即在二零二一年四月二十三日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月十二日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

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

#### **議程項目44**

##### **其他事項**

147. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。