

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二一年三月二十六日下午二時三十分舉行的  
第 668 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

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

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

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

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**

張國傑先生

**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  
何文思女士

## 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三月十二日  
第 667 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」)二零二一年三月十二日第 667 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(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NSW/5 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 約地段第 1347 號餘段的申請地點  
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/5B 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院的附屬公司香港駕駛學院元朗分校有限公司提交。莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)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，因為其公司目前與香港駕駛學院及莫特公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

6. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

##### 規劃署

陸國安先生 一 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

黎惠珊女士 一 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

##### 申請人的代表

香港駕駛學院

元朗分校有限公司

朱燦培先生

盧國英先生

杜立基規劃顧問有限公司

杜立基先生

霍志偉先生

7. 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。

8. 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) 擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》把申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，改劃為新支區「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，並修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》，在第二欄包括「駕駛學校(只限在指定為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶的土地範圍內)」；

(c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

(d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 29 份公眾意見，包括 26 份表示反對的意見。這些意見分別來自一名元朗區議會議員、一名山背村原居民代表、一名山背村代表、一名山背村村民、嘉道理農場暨植物園公司、綠色力量、長春社、香港科技園公司及個別人士；而另外三份表示支持的意見則來自個別人士。主要的意見載於文件第 11 段；

(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。申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。該地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內，此外，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請地點亦坐落於后海灣區的濕地緩衝區，在其東北面錦田河對面有濕地保育區。自一九九四年首份分區

計劃大綱圖刊憲以來，當局一直知悉發展該地區(包括申請地點)作住宅用途的意向。隨後，申請地點在二零零五年改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。過去數年，申請地點附近已有住宅發展項目落成。駕駛學校用途與周邊用途(包括現有／已承諾的住宅用途)不相協調。在申請地點營辦駕駛學校一直透過臨時規劃許可予以容忍，第一次是在一九九二年獲批給臨時規劃許可，其後有關臨時規劃許可每二或三年續期，已續期 12 次，總共達 29 年之久。二零一四年，城規會在考慮申請編號 A/YL-NSW/231 的續期申請時，向申請人發出強烈訊息，要求申請人重置駕駛學校。自此以後，城規會就申請人的續期申請只批給較短的兩年續期，以監察重置駕駛學校的進度。考慮到周邊地區現有和已規劃的用途，現時把申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶實屬恰當。雖然申請人聲稱他們曾努力設法重置駕駛學校並因種種原因而未能成功，但申請人並無有力的規劃理據足以支持這宗建議改劃用途地帶的申請。雖然運輸署對這宗申請表示支持，而其他相關的政府部門對這宗申請亦不表反對，但把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶以把「駕駛學校」納入第二欄用途的建議，會偏離城規會把不協調的用途逐步遷離該地帶的意向。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。

[黃天祥博士在規劃署進行簡介期間到席。]

9. 主席然後請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表霍志偉先生、杜立基先生及朱燦培先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請提出把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，以及在第二欄中加入「駕駛學校(只限在指定為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶的土地範圍內)」，讓「駕駛學校」用途或可透過向城

市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請而獲准在申請地點進行；

- (b) 自一九九二年起，元朗駕駛學校分別透過提出 13 次申請所獲的臨時規劃許可在申請地點經營超過 20 年。自二零一一年當東頭區改劃作住宅用途之後，城規會建議申請人覓地重置元朗駕駛學校。二零一四年，就申請地點的臨時駕駛學校用途所批給的規劃許可有效期縮短至兩年；
- (c) 雖然規劃署不支持這宗申請，但其他相關政府部門對現時這宗申請不表反對；
- (d) 指定駕駛學校有別於其他駕駛學校，須遵從嚴格的監管制度。根據現行的政府政策，設立指定駕駛學校是為了鼓勵在公用道路以外的地方提供駕駛訓練，以便監管駕駛訓練的標準；推廣道路安全；以及減少因在公用道路上提供駕駛訓練而造成交通擠塞的情況。元朗駕駛學校是現時香港四間指定駕駛學校之一，亦是唯一一間位於新界西的指定駕駛學校。指定駕駛學校並非一般的臨時用途(例如露天貯物及停車場)。設立指定駕駛學校，須劃設訓練區，以便在公用道路上進行訓練，並在訓練區內劃設指定的考試路線以進行駕駛考試。由於社會對駕駛考試需求殷切，故此由報讀駕駛課程至參加駕駛考試的整個過程需時約 12 個月。自二零一四年城規會只批給為期兩年的臨時規劃許可以來，未來可否透過續期申請來取得規劃許可存有變數，導致接受新一期課程報名的計劃受到影響；
- (e) 只就這宗申請收到 26 份表示反對的公眾意見，分別來自 12 個團體／個別人士。元朗駕駛學校普遍為當區市民所接受。事實上，過去五年並無收到有關元朗駕駛學校運作方面的投訴；
- (f) 申請人已努力覓地重置元朗駕駛學校。多年來，申請人按照非常嚴格的準則來物色新的重置用地，目前已物色和檢視了七幅可作遷置用途的用地。例

如，馮家圍一幅「政府、機構或社區」用地適宜用作重置駕駛學校，但有關的土地擁有人不保證申請人可長期租用。二零一七年，在運輸署和元朗區議會的支持下，申請人物色到永寧村附近一幅可供遷置駕駛學校的用地，但城規會在覆核時拒絕了相關的第 16 條申請(編號 A/YL-PS/519)；

- (g) 現時這宗第 12A 條申請建議把申請地點約 20% 的範圍修復為濕地，並設置 20 米闊的無照明區，以及安排駕駛學校的內部燈光向下和向內照射。申請地點亦會提供大約 20% 的綠化覆蓋範圍。由於現時的建議包括濕地修復和緩解措施，涉及大額投資，因此需取得為期 10 年的規劃許可；以及
- (h) 由於物色用地重置駕駛學校有困難，而早日落實濕地修復和緩解措施的建議可盡量減少有關發展對附近一帶可能造成的影響，因此應從寬考慮這宗申請。

10. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

11. 兩名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 香港指定駕駛學校的總數及其位置；
- (b) 指定駕駛學校內的重型車輛駕駛訓練是否受運輸署監管；以及
- (c) 申請地點的規劃意向是否為了發展私營房屋。

12. 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) 香港有四間指定駕駛學校，當中只有元朗駕駛學校位於新界西；



(b) 重型車輛的駕駛訓練路線必須得到運輸署的批准。運輸署對申請人提交的交通影響評估沒有負面意見；以及

(c) 申請地點的規劃意向是為了發展私營房屋。

13. 兩名委員向申請人的代表提出以下問題：

(a) 申請人沒有把駕駛學校遷至申請人的代表所提及的「政府、機構或社區」用地，原因為何；以及

(b) 申請人建議在申請地點東北部面向南生圍濕地保育區的地方設立濕地修復區。申請地點西北隅是兩條河流的匯聚處，環境易受破壞，但該處設置了加油站，原因為何；以及有關的加油設施可否遷至申請地點的其他地方，從而使擬議濕地修復區的範圍得以擴大。

14. 申請人的代表朱燦培先生和霍志偉先生作出回應，要點如下：

(a) 有關的「政府、機構或社區」用地屬一個祖／堂所有。申請人與負責人商議租賃細節時遇到困難。該幅用地其後租出作臨時貯存用途；以及

(b) 該加油站為現有設施。根據環保顧問的意見，遷移這類設施須進行土地除污工程，有可能造成污染物洩漏。為解決與濕地保育區銜接的問題，建議闢設一個五米闊的園景緩衝區，把加油站與生態易受影響地區分隔。倘小組委員會同意這宗申請，申請人便會把有關駕駛學校用途的第 16 條申請連同詳細設計一併提交小組委員會考慮。相關政府部門(包括漁農自然護理署)會在第 16 條申請階段審議濕地修復計劃。

15. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應一名委員的提問時表示，新界西對駕駛訓練課程確有需求，這宗申請的主要考慮在於是否適宜把駕駛學校設於正進行住宅發展的申請

地點所在地區之內。此外，駕駛學校用途亦有違城規會的意向，即長遠而言，通過進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並把濕地修復區納入計劃之內，修復已受破壞的濕地。當局認許申請人在過往 10 年為重置駕駛學校所作的努力，而規劃署亦有就申請人提出的建議給予意見。

16. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

17. 主席扼要重述，這宗申請屬第 12A 條申請，提出將申請地點改劃為「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，以把「駕駛學校」納入第二欄用途。倘屬第二欄用途，有關用途便須取得城規會批給的規劃許可，而就申請地點作駕駛學校用途所批給的規劃許可有效期亦較長。由於申請地點的長遠規劃意向是進行由私營機構主動提出的住宅發展，這或許要一段時間才能實現，故短期內可容忍作臨時用途。因此，城規會多年來都多次批給臨時規劃許可，讓申請地點作駕駛學校用途。至於目前這宗申請，由於把「駕駛學校」用途納入第二欄用途內，會偏離城規會把不協調的用途逐步遷離該地帶的意向，因此規劃署不支持這宗改劃用途地帶的申請。

18. 委員雖然認同新界西需要有駕駛學校，但他們普遍不支持這宗申請，因為近年申請地點附近已有一些住宅發展項目落成，而且應維持申請地點用作住宅發展此一長遠規劃意向。一名委員補充說，倘擬議濕地修復區可涵蓋申請地點的西北部會更為理想，因為該處緊鄰后海灣濕地保育區南面。至於有關的加油站，應遷至遠離易受生態影響地區的地方。

19. 一些委員表示，倘認為有需要，相關政策局可考慮在政策上支持進行研究，為駕駛學校物色合適的重置地點。主席表示，會把委員的意見轉達運輸署，由該部門適當跟進。

20. 一些委員亦表示，在申請地點落實進行住宅發展前，就日後關於繼續作駕駛學校用途的第 16 條申請，可考慮批給較長的規劃許可有效期，例如三年。

21. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 考慮到周邊地區現有和已規劃的用途，現時把申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶實屬恰當。申請人並無有力的規劃理據足以支持這宗建議改劃用途地帶的申請；以及
- (b) 把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶以把「駕駛學校」納入第二欄用途的建議，會偏離城市規劃委員會把不協調的用途逐步遷離該地帶的意向。擬議發展與周邊的用途(包括現有／既定住宅用途)不相協調。」

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

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會委員會文件第 Y/YL/16 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請已改期審議。

## 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5至8

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/60 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢孟公屋坑尾頂村第243約的政府土地闢設公用事業設施裝置(鄉村照明設備)，並進行相關挖土工程

---

A/SK-CWBN/61 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢上洋第225約的政府土地闢設公用事業設施裝置(鄉村照明設備)，並進行相關挖土工程

---

A/SK-CWBS/38 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢下洋第225約的政府土地闢設公用事業設施裝置(鄉村照明設備)，並進行相關挖土工程

---

A/SK-PK/261 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的西貢大涌口第219約的政府土地闢設公用事業設施裝置(鄉村照明設備)，並進行相關挖土工程

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-CWBN/60號及61號、第A/SK-CWBS/38號及第A/SK-PK/261號)

23. 小組委員會同意，由於這四宗申請性質相似，由同一申請人提交，而且四個申請地點互為毗鄰，因此可一併考慮。

24. 秘書報告，這些申請由民政事務總署西貢民政事務處提交。謝俊達先生已就這些議項申報利益，因為他是民政事務總

署的總工程師(工程)。由於謝俊達先生涉及直接利益，小組委員會會同意他應就這些議項暫時離席。

[謝俊達先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在四個申請地點各闢設公用事業設施裝置(鄉村照明設備)，並進行相關挖土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就每宗申請收到兩份公眾意見。這些意見中，關於申請編號 A/SK-CWBN/60 和 61 及 A/SK-CWBS/38，各有一份來自坑口鄉事委員會的支持意見和一份來自一名個別人士的反對意見；至於申請編號 A/SK-PK/261，則有一份來自西貢鄉事委員會的支持意見和一份來自一名個別人士的反對意見。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，規劃署不反對這四宗申請。擬裝置的鄉村照明設備和相關工程是該些鄉村必要的基礎建設，可能會獲准許在「自然保育區」地帶內進行。所涉的申請地點全部位於現有的區內小徑／道路範圍內，預料不會對樹木造成影響。漁農自然護理署署長對擬裝置的鄉村照明設備沒有強烈意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這些申請，因為預料有關發展不會對現有景觀資源造成嚴重的負面影響。其他相關政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見。先前有兩宗獲得批准的申請涉及申請編號 A/SK-CWBS/38 的部分地方。現時這些申請的規

劃情況與先前獲批准申請的規劃情況相若。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。

26. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士在回應一名委員的提問時表示，民政事務總署會負責申請所涉的鄉村照明設備的未來保養工作。

### 商議部分

27. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這四宗申請。這四項規劃許可的有效期均至二零二五年三月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或許可已獲續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。

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

[謝俊達先生此時返回席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/62 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢坑口孟公屋第 239 約地段第 106 號餘段作臨時停車場(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/SK-CWBN/62 號)

---

29. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時停車場(私家車及輕型貨車)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，對這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段。

30. 小組委員會備悉，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，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所提出的技術要求。

31. 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，由二零二一年三月二十八日至二零二四年三月二十七日止，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，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (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，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (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花槽和園景植物；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年十二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(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(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。」

32. 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/SK-CWBS/37 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣相思灣第 235 約地段第 114 號、第 115 號、第 117 號、第 118 號及第 119 號作臨時私人泳池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/SK-CWBS/37 號)

33. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時私人泳池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三份公眾意見。這些意見來自個別人士，表示反對這宗申請／對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 10 段。

34. 小組委員會備悉，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。除了地政總署西貢地政專員外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。地政總署西貢地政專員不支持這宗申請，因為申請地點與其他屋宇相隔一幅狹長的政府土地，而當局觀察到在該政府土地上有違例佔用的情況。有關的違例佔用範圍位於申請地點之外，地政總署會採取相關土地管制行動。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。



35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，由二零二一年三月三十一日至二零二四年三月三十日止。

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

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/324            擬在劃為「農業」地帶的西貢  
                         蠔涌第 244 約地段第 676 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/SK-HC/324 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別來自一名西貢區議員、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，表示反對這宗申請／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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但擬議小型屋宇發展與周邊地區並非不相協調。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於西貢蠔涌的「鄉村範圍」內。雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地（相當於 127 幅小型屋宇用地）不足以完全應付預計未來 10 年的 480 幢小型屋宇需求，但足以應付 103 宗尚未處理的小型屋宇申請。由於城市規劃委員會近年在考慮小型屋宇發展的申請時取態更為審慎，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。然而，由於小組委員會已批准不少當區的同類申請，而區內亦已形成新的村落，故這宗申請或可予從寬考慮。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

38. 一些委員提出下列問題：

- (a) 委員備悉近年有不少同類申請被小組委員會拒絕，理由主要是有足夠的可供使用土地應付尚未處理的小型屋宇申請，而現時這宗申請亦屬於類似情況，但因當局考慮到有關地區（包括申請地點）已形成村落而獲建議予以批准。就此，有份形成該村落的申請是何時獲批准的；
- (b) 毗鄰申請地點的獲批准申請和區內的獲批准申請所在位置為何；
- (c) 批准同類申請的理由為何；
- (d) 城市規劃委員會採取更為審慎的態度考慮小型屋宇發展的申請後，是否有同類申請獲得批准，以及是否有獲批准的個案並不涉及先前的批准；以及

(e) 有否計劃對區內的「鄉村式發展」地帶進行檢討。

39. 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) 自經修訂的臨時準則於二零零七年公布以來，同一「農業」地帶內有 77 宗小型屋宇發展的同類申請，當中 72 宗獲小組委員會批准。區內因而形成了一個村落；

(b) 部分獲批准申請位於申請地點北鄰和東鄰。該區同一「農業」地帶內亦有相當多獲批准申請，當中有一些在申請地點西面較遠處；

(c) 同類申請獲批准的理由主要是有關「鄉村式發展」地帶內可用以應付小型屋宇需求的土地不足；申請大致上符合臨時準則；以及申請對周邊地區不會造成嚴重的負面影響；

(d) 自城市規劃委員會於二零一五年採取更為審慎的態度考慮小型屋宇發展的申請後，除五宗申請被拒絕外，不少同類申請亦獲批准。該等申請被拒絕的主要理由是會對集水區造成負面影響。獲批准的同類申請當中，部分不涉及任何先前的批准，例如位於申請地點北鄰編號 A/SK-HC/263 的申請；以及

(e) 當局現階段未有對區內的「鄉村式發展」地帶進行檢討，如有需要，可進行有關的土地用途檢討。

#### 商議部分

40. 主席表示，雖然申請地點並不涉及先前的小型屋宇發展規劃許可，但同一「農業」地帶的範圍內已形成新的村落，委員可考慮是否從寬考慮這宗申請。

41. 委員大致不反對這宗申請，並備悉自二零零七年以來，區內已有不少小型屋宇申請獲得批准，以致在該些屋宇落成後，申請地點附近形成新的村落。一名委員表示，不應鼓勵小

型屋宇發展進一步擴展至區內的「農業」地帶。另一名委員表示贊同，並特別關注小型屋宇發展可能會侵佔申請地點南面的綠化區和西面的大片範圍，認為小組委員會日後考慮區內的小型屋宇申請時應更為審慎，須按個別情況考慮每宗申請。

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二五年三月二十六日止；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：

「如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

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 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/70 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔路浪徑村第 216 約地段第 416 號 A 分段、第 416 號 B 分段及第 416 號餘段進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/70 號)

---

44. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年三月十八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

45. 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。

[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。關女士於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生、胡耀聰先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

### 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-LK/133 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角石涌凹第 39 約地段第 2468 號、第 2469 號、第 2470 號、第 2471 號、第 2472 號、第 2473 號、第 2474 號、第 2475 號及第 2476 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/133A 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年；
- (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兩份公眾意見。這些意見中，一份來自上水區鄉事委員會主席，表示沒有意見；另一份則來自個別人士，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。雖然擬議的休閒農場並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而地政總署北區地政專員亦表示正在處理兩宗在申請地點內的小型屋宇批建申請，但申請人聲稱已獲相關地段的擁有人同意，不會在規劃許可有效期內動工興建小型屋宇。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊以鄉郊景觀特色為主的地區並非完全不相協調。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。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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，有效期為五年，至二零二六年三月二十六日止，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，每天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，不得在申請地點使用揚聲器、廣播系統，亦不可吹哨子；

- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，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；
- (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)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
- (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)、(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。」

49. 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 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/739 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下第 76 約地段第 1828 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(高爾夫球訓練中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/739A 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(高爾夫球訓練中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見。這些意見包括一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見；有一份由個別人士提交，就申請提出意見；另有七份由粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席和副主席、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，但鑑於擬議用途的性質和規模細小，就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實有關用途地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊土地用途並非完全不相協調。其他政府



部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和處理相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 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，至二零二四年三月二十六日止，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，不得於星期一至星期五晚上七時至下午二時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六至星期日(包括公眾假期)晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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；

- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的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。」

53. 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15及16

### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

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

---

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

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

55. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/644 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 605 號(部分)、第 628 號餘段(部分)、第 629 號餘段(部分)及第 632 號和第 84 約地段第 394 號餘段(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/NE-TKL/644B 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 307 份公眾意見。這些意見包括一份來自上水區鄉事委員會主席，表示沒有意見，以及 306 份表示反對的意見(當中 259 份屬同一式樣，部分附有其他意見)，分別來自坪輦元下村村民、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、環保觸覺、創建香港和個別人士。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，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議用途與周邊土地用途並非完全不相協調，但以作為康樂用途的擬議休閒農場取代現時仍用於耕種的優質菜園大致上不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持擬議的休閒農場用途，因為申請地點大部分地方現時從事商業農作物生產，產品供本地消費，

理應積極地盡全力加以保留；至於餘下部分，則屬於具復耕潛力的休耕農地。倘若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會鼓勵區內的休閒農場擴充營運，令現有的商業耕作規模縮小，這種情況實為偏離「農業」地帶的規劃意向。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應一名委員的提問時表示，參照文件的圖 A-3，申請地點東北面和西面的大部分土地均屬常耕農地。

#### 商議部分

58. 委員備悉，沒有資料顯示擬議的休閒農場為何需要佔用大片於常耕農地，以及申請人是否有意重用申請地點進行商業耕作。此外，申請人已表明有關的休閒農場有五個不同面積的分區，將為申請人公司的員工提供場地作休閒農耕，不會對外開放。

59. 一名委員認為，該休閒農場本質上與商業農作物生產有所不同，因為後者有助本港的食物生產，故須積極地盡全力加以保留。委員普遍認為不能支持這宗申請。

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/37 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 388 號 A 分段、第 388 號 B 分段、第 388 號餘段(部分)及第 390 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/37A 號)

---

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三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，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目19至20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/700 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 654 號 N 分段及 O 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/700 號)

---

A/NE-TK/701 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約多個地段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/701 號)

---

63. 小組委員會同意，由於這兩宗各擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，兩個申請地點亦十分接近，故可一併考慮。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就每宗申請各收到兩份公眾意見。這些意見分別由同一名個別人士和創建香港提交，表示反對申請。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，但擬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完全位於山寮的「鄉村範圍」內，而這些擬於集水區內興建的小型屋宇將可接駁至現有的公共污水收集系統。儘管有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(相等於 36 幅小型屋宇用地)不足以完全應付未來 10 年的預計小型屋宇需求(266 幢小型屋宇)，但足以應付 16 宗尚未處理的小型屋宇申請。由於城市規劃委員會近年在考慮小型屋宇發展的申請時取態更為審慎，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。雖然如此，申請地點有部分地方先前根據另一宗規劃申請(編號 A/NE-TK/421)，在城市規劃委員會對審批小型屋宇申請取態更為審慎前獲批規劃許可，可興建七幢小型屋宇。地政總署大埔地政專員不反對這兩宗申請，並表示有關的小型屋宇批建申請原則上已獲批准。有見及此，現在這兩宗申請可從寬考慮。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為這兩宗申請各只涉及興建兩幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

65. 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時表示，山寮村為認可鄉村。村內現有一些建築結構物，但部分村民或已遷出。

#### 商議部分

66. 一名委員察悉，雖然許多土地的小型屋宇發展規劃申請及／或小型屋宇批建申請已獲批准，但據文件圖 A-3 的航攝照片所顯示，緊鄰申請地點的土地大多空置，並未建有任何小型



屋宇。委員備悉，雖然該區有合共 28 宗小型屋宇發展申請已獲批准，但由於山寮村近年有水浸問題，渠務署在審批排水建議時取態更為審慎，因此落實獲批准的小型屋宇發展所需的時間較長。委員亦備悉，批准申請並不會對申請地點的土地交易施加任何限制。按照慣常做法，倘申請獲得批准，當局會按現行小型屋宇政策處理有關的小型屋宇批建申請。

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可有效期均至二零二五年三月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 採取保護及緩解措施，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。」

68. 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。

[吳芷茵博士此時離席。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/702 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 約地段第 252 號 A 分段、第 252 號 A 分段第 1 小分段、第 252 號 B 分段、第 253 號、第 256 號(部分)、第 257 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號(部分)、第 261 號(部分)、第 274 號(部分)、第 275 號 A 分段(部分)、第 275 號 B 分段、第 275 號 C 分段、第 276 號 A 分段第 1 小分段、第 276 號 B 分段第 1 小分段、第 278 號餘段、第 279 號 B 分段、第 280 號 A 分段餘段、第 280 號 B 分段餘段、第 280 號 B 分段第 1 小分段餘段及第 538 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時住宿機構(過渡性房屋)(為期五年)，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/NE-TK/702 號)

---

69. 秘書報告，這宗申請由九龍樂善堂提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來；  
以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司及梁黃顧公司有業務往來。

70. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士和余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

71. 秘書報告，劉志成博士在會議即將舉行前提交呈請書，就這宗申請提出反對。呈請書中的意見與他在法定公布期內提交的意見相若，有關意見已在文件中反映。除了該份呈請書外，城規會在法定公布期後共收到 34 份公眾意見，當中 11 份來自立法會議員，表示支持這宗申請，餘下 23 份來自區議會議員和個別人士，表示支持／反對這宗申請。由於上述公眾意見是在法定公布期後才提交，根據《城市規劃條例》的條文，應視為不曾作出。

### 簡介和提問部分

72. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時住宿機構(過渡性房屋)，為期五年，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，城規會共收到 1 999 份公眾意見。這些意見中，有 104 份表示支持的意見來自個別人士，而另外 1 895 份表示反對的意見(其中 1 835 份屬四款同一式樣的意見書)，則分別來自大埔鄉事委員會、一名大埔區議會議員、黃魚灘村事務管理委員會、長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、附近住宅發展項目的業主委員會、汀角路民生關注組、黃魚灘村的居民和村民，以及個別人士。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。擬議發展配合政府政策，增加過渡性房屋供應，以舒緩居住條件欠佳而輪候公營房屋已久的家庭壓力。運輸及房屋局局長原則上給予政策上的支持。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實相關地帶的長遠規劃意向。這宗

申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展與周邊地區的環境並非不相協調。周邊地區富有鄉郊特色，主要有村屋、常耕／休耕農地及空地／荒地。申請人已進行相關技術評估，確定在實施擬議改善工程和緩解措施後，擬議發展不會在交通、生態、環境和基礎設施的提供方面造成負面影響。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。

73. 一些委員提出以下問題：

- (a) 第一座和第二座所提供的單位數目有多少；
- (b) 把第一座和第二座置於毗鄰「自然保育區」地帶的地方(如文件繪圖 A-1 所示)，所持理據為何；
- (c) 擬在緩衝區種植的樹木高度為何；
- (d) 在第一座和第二座與「自然保育區」地帶之間是否設有鐵絲網圍欄；
- (e) 留意到第一座和第二座與第三座和第六座之間設有區內道路，是否有可能把該區內道路遷至西北面，以增加與「自然保育區」地帶之間的緩衝區範圍；
- (f) 在該區中央但不在申請地點範圍內的是什麼構築物；以及
- (g) 若現時這宗興建過渡性房屋的申請獲得批准，申請地點日後如作永久住宅用途，會否很有可能獲批給規劃許可。

74. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人沒有提供每幢住宅樓宇單位數目的分項數字，粗略估計第一座和第二座將提供約 200 個單位；
- (b) 規劃署已諮詢漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)，他對這宗申請沒有負面意見。該處將闢設緩衝區，內有園景植物、鐵絲網圍欄和排水管。緩衝區可遮擋擬議發展項目，並盡量減少對毗鄰「自然保育區」地帶所造成的人為干擾／環境影響；
- (c) 根據申請人提交的緩衝區截視圖，緩衝區內的樹木高度或許與圍欄的高度相若，約為 1.8 米。此外，亦建議加入有關提交和落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，以監察在緩衝區內植樹的情況；
- (d) 沿申請地點邊界將設有鐵絲網圍欄，把擬議發展項目與「自然保育區」地帶分隔開；
- (e) 第一座和第二座與第三座和第六座之間的區內道路是用作擬議發展項目的緊急車輛通道。把緊急車輛通道移至西北面未必理想，因為可能會對「自然保育區」地帶造成負面影響；
- (f) 在該區中央但不在申請地點範圍內的構築物為小型屋宇；以及
- (g) 現時這宗申請是關於臨時過渡性房屋，而所提交的相關技術評估是基於擬議用途屬臨時性質而作出的。若日後申請地點有永久住宅發展的申請，當局會按個別情況考慮。現時這宗申請明確指出擬議用途為臨時過渡性房屋，並有政策上的支持，與永久住宅發展不同。

75. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的提問時表示，這宗申請會提供約 1 200 個單位，為供約

2 000 人居住，數目遠少於現正大排長龍輪候公營房屋而居住條件欠佳的人數。

[侯智恒博士在答問部分進行期間離席。]

### 商議部分

76. 主席扼要重述，這宗申請旨在闢設為期五年的臨時過渡性房屋。申請人進行了相關的技術評估，預計擬議發展不會造成嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括漁護署署長和環境保護署署長)對申請沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以監察申請人提交和落實美化環境、排水和排污建議的情況，從而盡量減低可能對毗連「自然保育區」地帶造成的影響。若日後有任何把申請地點用作永久用途的申請，當局會按申請的個別情況考慮。

77. 委員備悉，儘管申請人可申請作永久住宿機構用途，但委員認為批給為期五年的規劃許可，讓當局根據房屋政策監察過渡性房屋的供應，是合適的做法。

78. 一名委員關注第一座和第二座的位置或太接近「自然保育區」地帶，而該地帶為值得保育的淡水沼澤。他提出擬用作興建第一座和第二座的地方應預留作綠化區，以盡量減低對濕地生態的影響。該名委員認為，若第一座和第二座的位置不改，則不可支持這宗申請。

79. 不過，由於擬議的過渡性房屋發展有助應付迫切的住屋需要，其他委員大致上支持這宗申請。他們亦備悉，第一座和第二座與「自然保育區」地帶之間會設立緩衝植樹帶，對此漁護署署長表示接受。部分委員認為應採取適當的緩解措施，包括把邊界圍欄設計得更理想和種植高度適中的樹木，以盡量減低可能對「自然保育區」地帶環境造成的影響。就此，委員同意加入一項指引性質的條款，提醒申請人改善邊界圍欄的設計，使圍欄與周邊地區更為融合。

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，至二零二六年三月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，提交經修訂的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，落實經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，落實詳細的排水建議，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二十六日或之前)，提交最新的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護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二十六日或之前)，落實上述報告所提出的排污緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)，提交最新的噪音影響評估報告，而有關評估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(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，落實上述報告所提出的消滅噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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；
- (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(即二零二一年十二月二十六日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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；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。」

81. 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及以下額外的指引性質的條款：

「改善邊界圍欄的設計，使圍欄與周邊地區更為融合。」

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生、胡耀聰先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]



## 粉嶺、上水及及元朗東區

[粉嶺、上水及及元朗東規劃專員陸國安先生，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及及元朗東黃楚娃女士、林秀霞女士和馮武揚先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 22

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/876 擬在劃為「露天貯物」地帶、「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉近錦泰路的政府土地進行臨時過渡性房屋發展，並闢設康體文娛場所(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-KTS/494 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. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

84. 粉嶺、上水及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，並闢設康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 21 份來自個別人士的公眾意見，當中 18 份為表示支持的意見，另有三份就這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合政府關於增加過渡性房屋供應的政策，而運輸及房屋局局長(下稱「運房局局長」)亦已原則上給予政策支持。把申請地點一部分地方用作闢設休閒農場不會對達成過渡性房屋的建屋目標造成影響。就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實相關用途地帶的長遠規劃意向。申請地點的周邊地區具鄉效特色，民居和露天貯物及工場等用途夾雜其中。擬議發展項目與這樣的周邊環境並非不相協調。相關的技術評估已確認，擬議發展不會對交通、環境、排污、視覺和景觀造成嚴重的不良影響。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和規劃評估亦適用。

85. 一些委員提出以下問題：

- (a) 雖然從這宗申請了解到有關建議可回應公眾對開辦休閒農場的訴求，不過，是否有理據支持不利用申請地點作此用途，以供應更多土地興建過渡性房屋單位，從而紓緩這方面殷切的需求；
- (b) 過渡性房屋供應是否訂有標準(例如平均單位面積)，以及是否有空間供應更多單位；
- (c) 從文件圖 A-3 的航攝照片可見，申請地點西北部已鋪築地面，而東南部則綠草如茵。申請人有否考慮過把休閒農場遷往東南部，讓當局可更妥善利用已鋪築地面的地方興建房屋；
- (d) 申請人為何要求批給三年的規劃許可有效期；以及
- (e) 預計擬議發展於何年完成。

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) 建議闢作休閒農場的地方先前是支援興建廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)的貯存區。從先前就高鐵所作的公眾諮詢得知，公眾顯然對在區內推動社區有機耕作具有需求。根據二零零九年相關的立法會文件，運輸及房屋局(下稱「運房局」)認為把高鐵緊急救援站北面一部分土地用於社區耕作是合適的做法，但該部分土地正是申請地點北部擬議闢作休閒農場用途的地方。政府的目標是在二零二三年之前提供 15 000 個過渡性房屋單位，而運房局確認，把申請地點部分地方闢作休閒農場不會對達到這個目標造成影響。擬議發展採用的設計概念包括「可持續發展目標生態村」(包括休閒農場)，追求更着重可持續發展的生活方式；
- (b) 當局沒有為過渡性房屋訂下特定的單位面積標準。視乎所提供的單位類型，平均單位面積因應情況或會有所不同。以目前這宗申請來說，會提供兩類單位。目前建議的發展密度恰當，而且與元朗其他獲批准的過渡性房屋申請相若，地積比率約為一倍；
- (c) 申請地點東南部大部分地方雜草叢生。把申請地點西北部用作闢設休閒農場，主要是考慮到該處為「農業」地帶，亦是運房局承諾可開辦休閒農場的地方；
- (d) 由於「過渡性房屋」在分區計劃大綱圖《註釋》中並非列為相關用途地帶的第二欄用途，因此，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，可容許提出為期三年的臨時用途申請。雖然這宗申請屬臨時性質，為期三年，不過，倘目前這宗申請獲得批准，申請人打算營運擬議發展項目至少七年，所以提出續期申請。倘申請人提交續期申請，而規劃情況沒有重大改變，根據相關的城市規劃委員會規劃指引，城規會可從優考慮有關的續期申請；以及

(e) 預計擬議發展會在二零二三年完成。

### 商議部分

87. 委員察悉，把申請地點部分地方用作闢設休閒農場不會影響政府達成過渡性房屋的建屋目標。就這方面而言，有關建議連同其他類似的過渡性房屋發展，將可實現運房局訂下在二零二三年或之前供應 15 000 個單位的目標。

88. 委員普遍支持這宗申請，因為擬議的過渡性房屋發展可有助紓緩殷切的住屋需求，運房局局長已給予這宗申請政策上的支持，加上相關的技術評估已確定有關發展預計不會對周邊地區造成嚴重的不良影響，而相關政府部門亦對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月二十六日止，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) 在規劃許可有效期內，當展開發展後，須時刻在申地點內闢設公共交通上落客處和相應的停泊區，以配合公共交通服務；
- (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二十六日或之前)，提交最新的噪音影響評估，而有關評估必須符合環境保護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二十六日或之前)，落實噪音紓減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (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二十六日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估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二十六日或之前)，落實排水影響評估提出的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (l) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點的臨時休閒農場不得於下午六時至上午九時作業；

- (m) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的臨時休閒農場使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (n) 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)、(g)、(l)或(m)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(h)、(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；以及
- (p) 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。」

90. 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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/74

在劃為「綠化地帶」、  
「政府、機構或社區」地帶及  
顯示為「道路」的地方的古洞北第 95 約  
地段第 4 號(部分)臨時露天存放金屬棚架，  
並闢設附屬休息室及工具室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/74 號)

---

91. 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。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/75 為批給在劃為「農業(1)」地帶的上水  
古洞北第 95 約地段第 1049 號及第 1050 號和  
毗連政府土地作臨時豆品加工工場、零售及  
露天茶座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/KTN/75 號)

---

93. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時豆品加工工場、零售及露天茶座用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，一份表示沒有意見，另一份則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

94. 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，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，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

95. 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，由二零二一年三月三十一日至二零二四年三月三十日止，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，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年六月三十日或之前)，提交申請地點的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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及



- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f) 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。」

96. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/494 擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南第 92 約地段第 1192 號(部分)、第 1193 號、第 1196 號(部分)、第 1197 號(部分)及第 1198 號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/494 號)

---

97. 秘書報告，申請地點位於古洞南，在香港哥爾夫球會附近。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港哥爾夫球會會員。由於李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

98. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬辦公室，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 12 份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會、信和物業管理有限公司的代表和個別人士，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。擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為辦公室和泊車位可能會影響申請地點內的現有樹木，而填塘、鋪築地面和清除植被等活動已令申請地點的景觀環境質素逐漸下降。批准這宗申請或會鼓勵在沒有事先取得規劃許可的情況下在附近進行同類用地改建。漁農自然護理署署長表示，申請地點已鋪築地面並受到破壞，該等活動不應鼓勵。由於申請人沒有提供有關交通的資料，運輸署署長未能確認有關建議是否可予接受。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，原因是申請人沒有證明擬議用途預計造成的排水影響可予接受。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。同一「綠化地帶」內並無獲批准的同類申請。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。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出有力的

規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 擬議用途不符合有關擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通、排水及景觀造成不良影響。」

## 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-SK/300 為批給在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路第 114 約地段第 1415 號作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)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-SK/300 號)

---

101. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)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。該份意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段。

102. 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，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，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

103. 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 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告示，指明不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車拖頭／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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年十月二十一日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年一月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

104. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/301 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 585 號 A 分段第 1 小分段、第 585 號 B 分段第 1 小分段、第 585 號 B 分段餘段、第 585 號餘段、第 587 號、第 588 號、第 589 號及第 590 號和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/301 號)

---

簡介和提問部分

105. 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) 擬闢設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。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，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「工業(丁類)」地帶的規劃意向沒有衝突，而且與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 1 類地區內。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以盡量減少申請的用途可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。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。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月二十六日止，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《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；
- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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，必須時刻維修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二十六日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，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(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。」

108. 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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/752 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
逢吉鄉第 107 約地段第 1222 號 B 分段、  
第 1224 號 C 分段及第 1225 號 A 分段  
關設臨時動物寄養所(為期五年)，  
並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/752 號)

---

### 簡介和提問部分

109. 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)，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及個別人士提交，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦因為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。擬議用途與周邊饒具鄉郊特色的地區並非不相協調。雖然申請地點附近有民居，但環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見。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，以及處理相關政府部門就技術方面提出的要求。同一「農業」地帶曾有同類申請獲得批准，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應一名委員的問題時表示，倘這宗申請獲得批准，申請人在展開作業前，仍須向漁農自然護理署申請動物寄養所牌照。

#### 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，有效期為五年，至二零二六年三月二十六日止，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(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的任何時間，所有動物於下午六時至上午九時須時刻關在申請地點密封的動物寄養所內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，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(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

112. 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。

[李國祥醫生及梁家永先生於此時離席。]

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/753 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田路  
第109約地段第283號A分段餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/753號)

---

### 簡介和提問部分

113. 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，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無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。周邊土地用途饒具鄉郊特色，夾雜住宅構築物／民居、停車場和空地／荒地。有關發展與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入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，以及處理相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前曾有九宗申請獲批給許可作相同用途。就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及規劃評估亦適用。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

115. 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，田批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年三月二十六日止，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，不得於晚上八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內現有的樹木；
- (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二十六日或之前)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二十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (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二十六日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，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(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，並會同日撤銷，不再另行通知。」

116. 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30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/754 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 423 號餘段(部分)及第 428 號餘段和毗連政府土地作臨時存放肥料及食物加工材料用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/754 號)

---

117. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時存放肥料及食物加工材料用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段。

118. 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，因為在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對環境造成滋擾。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。為盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

119. 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，由二零二一年四月七日至二零二四年四月六日止，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，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年七月七日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年十月七日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年一月七日或之前)，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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

120. 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 31

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/864 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦上路第106約地段第455號B分段(部分)及第475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/864A號)

---

### 簡介和提問部分

121. 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兩份公眾意見。兩份意見均來自個別人，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點現時並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與夾雜住用構築物／民居及空置土地／荒地的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所提出的技術要求。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。



122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月二十六日止，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，不得於下午五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二十六日或之前)，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) 就上文(d)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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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(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(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。」

124. 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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/865 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 447 號餘段(部分)及第 448 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/865A 號)

---

#### 簡介和提問部分

125. 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) 臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見均來自個別人士，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 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。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。申請地點周邊的土地用途具鄉郊特色，當中主要夾雜住用構築物／民居、休耕農地和空地／荒地，而有關發展與該等土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為由一九九八年開始，小組委員會曾批准在申請地點作同類／同一露天貯物用途的先前申請，以及申請人已履行對上一宗獲批准申請的所有規劃許可附帶條件。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所提出的技術要求。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

127. 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，至二零二四年三月二十六日止，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 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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月二十六日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年五月七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

128. 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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

129. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年三月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 34

### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十七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。

132. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月二十三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，以回應政府部門提出的意見。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。

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

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/861 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 29 號(部分)、第 33 號及第 35 號和毗連政府土地闢設臨時可循環再造物料回收中心(塑膠及膠樽回收)連附屬辦公室及塑膠破碎工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/861A 號)

---

### 簡介和提問部分

135. 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) 擬闢設臨時可循環再造物料回收中心(塑膠及膠樽回收)連附屬辦公室及塑膠破碎工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見分別來自一名立法會議員、一名元朗區議員、亞公田的村代表及一些個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途涉及塑膠及膠樽回收和塑膠破碎，與饒富鄉郊特色並夾雜住宅民居／構築物及空置土地／荒地的周邊地區不相協調。申請地點東面有一個長滿植物的「自然保育區」地帶。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。現時這宗申請的作業性質和可能造成的影響與被拒絕的同類申請相似。拒絕這宗申



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。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

137. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議發展與建有住宅構築物的周邊地區不相協調。」

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士、林秀霞女士及馮武揚先生出席會議，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／屯門及元朗西陳栢熙先生、麥榮業先生和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

#### 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/293 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的  
元朗第 124 約多個地段和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業  
(日用品及食物零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/293 號)

---

### 簡介和提問部分

138. 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(日用品及食物零售商店)，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。雖然擬議發展並不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但新發展區相關部分的落實發展時間表仍在制訂中。土木工程拓展署西拓展處處長對申請地點為期三年的臨時用途不表反對。因此，就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請地點四周的土地主要用作商業用途和運輸設施，申請用途與之並非不相協調。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。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門的意見和規劃評估亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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，至二零二四年三月二十六日止，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，不得於晚上七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)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六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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二十六日或之前)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；
- (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二十六日或之前)，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；

- (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。」

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38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/295 在劃為「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地關設臨時物流中心，並存放可循環再造物料(塑膠、金屬及紙張)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/295 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) 關設臨時物流中心，並存放可循環再造物料(塑膠、金屬及紙張)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但新發展區相關部分的落實計劃仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長並不反對在申請地點進行這項臨時用途。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請的用途與周邊地區並非不相協調，而周邊一帶主要有露天貯物場、物流中心和貨倉。此外，申請的用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，而且先前亦有規劃申請獲得批准。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二四年三月二十六日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木及園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (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二十六日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月二十六日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

145. 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 39

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/296 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 674 號(部分)、第 675 號 A 分段(部分)、第 675 號 B 分段(部分)及第 676 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放食品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/296 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) 闢設臨時貨倉存放食品，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四份公眾意見。該等意見由個別人士提交，就這宗申請提出反對／關注。主要的意見載於文件第 10 頁；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「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都不反對該項在申請地點的臨時用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與四周的土地用途(包括不同的貨倉和露天貯物用途)大致上並非不協調。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入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，並回應相關政府部門提出的

技術要求。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二四年三月二十六日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的貨車在申請地點停泊／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，使之保持良好的狀況；
- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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。」

149. 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40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地
LTY Y/401	順達街第124約地段第3866號B分段經營臨時商店及服務行業(為期三年)
	(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
	第A/TM-LTY Y/401B號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議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一份公眾意見。這份意見由個別人士提交，旨在提出疑問。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。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議商店及服務用途應能回應區內的有關需求。據地政總署屯門地政專員所述，申請地點目前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三年的臨時規劃許可，不會妨礙「鄉村式發展」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。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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾以及回應相關政府部門提出的技術要求。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。

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，至二零二四年三月二十六日止，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，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木使之保持狀況良好；
- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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，必須時刻維修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六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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。」

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

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/410 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 124 約地段第 3835 號 A 分段及第 3836 號經營臨時商店及服務行業，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/TM-LTY Y/410 號)

---

154. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十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。

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

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/630 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗上璋圍第 122 約地段第 425 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/630 號)

---

### 簡介和提問部分

156. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，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一份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時並無已獲准或正在處理的小型屋宇申請。申請用途可提供泊車位以應付區內的相關需求。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。申請用途與周邊主要為住宅民居及停車場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。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 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，至二零二四年三月二十六日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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；
- (e) 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修理、拆卸、洗車及其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持良好的狀況；
- (h) 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；

- (i) 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；
- (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二十六日或之前)，提交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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(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。」

159. 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。

[廖凌康先生此時離席。]

### 議程項目43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/YL-PS/631 為批給在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 1342 號(部分)作臨時停車場(私家車及客貨車)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/YL-PS/631 號)

---

160. 秘書報告，這宗申請由康屏花園業主立案法團提交，港深聯合物業管理有限公司(下稱「港深公司」)為申請人的顧問。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司與港深公司目前有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

161. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時停車場(私家車及客貨車)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五份來自個別人士的公眾意見，當中四份表示反對這宗申請，一份則對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 11 段。

162. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。

163. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年四月七日至二零二四年四月六日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；



- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，除私家車和輕型客貨車外，不得有其他車輛進入／停泊在申請地點；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，提醒駕駛人士注意在通往申請地點的通道上的行人安全；
- (e) 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，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持狀況良好；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的邊界圍欄；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零二一年七月七日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

#### 議程項目 44

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/275 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶、「其他指定用途」註明「抽水站」地帶及顯示為「道路」及「明渠」的地方的元朗山貝河東路關設公用事業設施裝置(旱流抽水站)，並略為放寬上蓋面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/275號)

---

165. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 正與渠務署進行合約研究項目；以及

張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來。

166. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議，而侯智恒博士已離席。

##### 簡介和提問部分

167. 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) 擬關設公用事業設施裝置(旱流抽水站)，並略為放寬上蓋面積限制；

(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一份公眾意見。這份意見由個別人士提交，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。雖然擬議的旱流抽水站不完全符合「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，但擬議的公用事業設施裝置是元朗明渠旱季污水截流系統的必要部分，有助紓減現時臭味造成的滋擾，從而改善元朗明渠的現況，以及改善下游生態易受破壞的山貝河及內后海灣的水質。雖然申請人亦提出把申請地點內劃為「住宅(戊類)1」地帶的範圍的上蓋面積限制由 60% 略為放寬至 89%，但擬議旱流抽水站的總上蓋面積大約只佔整幅用地的 50%。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。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

169. 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三月二十六日止；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。」

170. 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-TT/516 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗木橋頭村第119約地段第1607號餘段(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-TT/516號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見由個別人士提交，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議商店及服務用途應能滿足區內的有關需求，而且地政總署元朗地政專員表示，申請地點目前沒有已獲批准或正在處理的的小型屋宇申請。雖然申請地點有很小部分侵進元朗南發展第二階段第二期的範圍，但土木工程拓展署西拓展處處長對這宗申請不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議用途大致上與周邊主要為村屋夾雜停車場及露天貯物用途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。

172. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應一名委員的提問時表示，現時並無計劃改劃申請地點的土地用途。

#### 商議部分

173. 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，至二零二四年三月二十六日止，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，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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，必須時刻維修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二十六日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)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。」

174. 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 46**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/517 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路  
第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、  
第 4892 號 A 分段、第 4892 號餘段(部分)及  
第 4893 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-TT/517 號)

---

### **簡介和提問部分**

175. 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一份公眾意見。這份意見來自一名個別人士，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，但有關的商店及服務用途旨在服務鄰舍，並可以配合區內居民這方面的需要。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准的小型屋宇申請。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。申請用途與四周主要是村屋的用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

177. 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，至二零二四年三月二十六日止，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，不得於晚上八時至上午十時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年六月二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可



即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

178. 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 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/518 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的  
元朗第 119 約地段第 1627 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-TT/518 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。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。儘管擬議用途並不完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但擬議的商店及服務行業用途可應付區內有關需求。雖然申

請地點有部分位於元朗南發展計劃經修訂的建議發展大綱圖上劃為「教育」用途地帶的地方，有部分位於顯示為「道路」的地方，但土木工程拓展署西拓展處處長和教育局局長對這宗申請均不表反對。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。擬議用途與周邊的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。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。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。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

181. 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，至二零二四年三月二十六日止，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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(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(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。」

182. 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 48

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/519 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗  
青山公路元朗段第 115 約地段第 994 號餘段(部分)  
闢設臨時鄉公所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/519 號)

---

### 簡介和提問部分

183. 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) 有關的臨時鄉公所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見由一名個別人士提交，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。雖然申請用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但有關的臨時鄉公所主要服務鄰近村民，而申請地點並無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，不會妨礙落實該區長遠的規劃意向。申請用途與四周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。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

185. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年九月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年十二月二十六日或之前)，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；
- (c) 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。」

186. 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49

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1076 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗山下村第 120 約及第 121 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放回收物料(塑膠和金屬)，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-TYST/1076 號)

---

187. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十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。

188. 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 50

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1079 在劃為「未決定用途」地帶的元朗  
白沙村第 119 約地段第 1167 號 A 分段餘段及  
第 1172 號和毗連政府土地  
闢設臨時貨倉以存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1079 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉以存放建築材料，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一份公眾意見。這份意見來自個別人士，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。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸，而且運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。雖然申請地點位於元朗南發展範圍，但土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途大致上與主要作露天貯物用途的周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

191. 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，至二零二四年三月二十六日止，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (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二十六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)，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；
- (j) 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二十六日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

192. 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 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1080 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗第 120 約地段第 2621 號餘段闢設臨時食肆及經營商店及服務行業(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1080 號)

---

### 簡介和提問部分

193. 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) 擬闢設臨時食肆及經營商店及服務行業，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見均來自個別人士，表示反對這宗申請／對這宗申請提出關注。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 11 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「露天貯物」地帶的規劃意向，但擬議的臨時食肆及商店和服務行業用途主要在於服務附近居民和工人。即使申請地點位於元朗南發展範圍內，規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長均不反對這宗申請。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議用途大致上與主要作露天貯物用途的周邊用途並非不相協調。除環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為減少可能對環境造成的

滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

195. 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，至二零二六年三月二十六日止，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，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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；

- (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二十六日或之前)，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；
- (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。」

196. 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 52

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1081 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、  
「政府、機構或社區(1)」地帶、  
「未決定用途」地帶及顯示為  
「道路」的地方的元朗唐人新村第 119 約  
地段第 1523 號(部分)、第 1527 號(部分)、  
第 1530 號(部分)、第 1531 號 A 分段、  
第 1531 號 B 分段及第 1532 號(部分)  
闢設臨時貨倉以存放建築材料、  
建築機械、舊電器／舊電子產品和零件及  
廢金屬(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1081 號)

---

197. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年三月十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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、麥榮業先生及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### **議程項目53**

#### **其他事項**

199. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。