

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二一年九月二十四日下午二時三十分舉行的  
第680次會議記錄

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

郭烈東先生

梁家永先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

吳芷茵博士

余偉業先生

伍穎梅女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張齡芝女士

## 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九月十日  
第679次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二一年九月十日第679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。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目3

#### 第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/TP/33

申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖  
編號 S/TP/29》，把位於大埔梅樹坑 8 號第 5 約  
地段第 136 號餘段(部分)及第 138 號餘段(部分)  
和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶  
改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TP/33A 號)

---

4. 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，因為其公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。

5. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉關於發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月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，以回應政府部門及公眾的意見。

7. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/9 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱草圖  
編號 S/TM-LTY Y/11》，把位於  
屯門藍地第 130 約地段第 523 號餘段、  
第 714 號餘段、第 718 號餘段、  
第 719 號餘段、第 721 號餘段、  
第 722 號餘段、第 723 號餘段、  
第 724 號餘段及第 725 號和毗連政府土地的  
申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為  
「住宅(乙類)4」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TM-LTY Y/9C 號)

---

8. 秘書報告，聯協建築師事務有限公司(下稱「聯協建築師公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此等議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與聯協建築師公司有業務往來；以及

侯智恒博士 一 過往曾與艾奕康公司有業務往來。

9. 由於張國傑先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

**規劃署**

張嘉琪女士 — 屯門及元朗西規劃專員

麥榮業先生 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

馮智禧先生 — 城市規劃師／屯門及元朗西

**申請人的代表**

*榮茂茶莊有限公司*

邱詠筠女士

方文昌先生

葉慧怡女士

黎俊昌先生

黃偉健先生

*KTA 規劃顧問有限公司*

杜立基先生

陸迎霜女士

*聯協建築師事務所有限公司*

李素筠女士

張鎮威先生

*景藝設計有限公司*

林廣良先生

*英環香港有限公司*

楊秉坤先生

11. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

12. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業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) 擬把在《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》上劃為「住宅(乙類)1」地帶的申請地點改劃為「住宅(乙類)4」地帶，以便進行中等密度的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 24 份公眾意見。在這些意見當中，22 份表示反對(包括共有 677 個簽名的聯署信)，一份表示支持，而餘下一份對這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。擬議的「住宅(乙類)4」地帶支區的最高地積比率限為 2.5 倍，而最高建築物高度則限為八層(不包括地庫)，符合「住宅(乙類)」地帶作中等密度的近郊住宅發展的整體規劃意向。建築署總建築師／管理統籌分處 2 對這宗申請表達關注，因為擬議發展在視覺影響方面並不理想，而且可能與毗鄰的住宅及鄉村式發展不相協調。不過，考慮到已規劃／現有的中等密度及高密度發展，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展應該不會對周邊地區造成嚴重的視覺影響。擬議的「住宅(乙類)4」地帶支區與該區現有及已規劃的發展並非不相協調。申請人已提交技術評估，以證明改劃土地用途的建議在技術層面可以接受。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

[郭烈東先生在規劃署簡介期間到席。]

13. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陸迎霜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

背景和規劃目的

- (a) 這宗擬提高申請地點發展密度的申請可增加房屋供應，並建議把周邊閒置的政府土地納入申請地點範圍，以便更善用土地資源；
- (b) 地政總署正處理擬在申請地點進行私人住宅發展的換地申請，有關發展的最高地積比率為 1 倍，建築物高度為四層加一層停車場；

概略發展計劃及設計概念

- (c) 有關概略發展計劃涵蓋九幢住宅樓宇，住用總樓面面積約 19 650 平方米，可提供合共 307 個單位；
- (d) 擬議發展與周邊地區互相協調。有關住宅大樓朝向西面的明渠，藉以盡量減低東面高架鐵路路軌帶來的噪音影響。沿西面邊界會有闊 4.5 米的後移空間，以增加申請地點與西面較遠處橫跨明渠的新慶村之間的緩衝距離；
- (e) 在申請地點北面邊界將重置一條 3 米闊的行人徑，方便行人從新慶村前往輕鐵藍地站和青山道。該行人徑將 24 小時開放予公眾使用；
- (f) 申請地點南端與五柳路之間的車輛及行人通道改善工程將由申請人負責進行，所涉工程並非位於這宗申請的涵蓋範圍內；

改劃建議

- (g) 建議把申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，最高地積比率為 2.5 倍，最大上蓋面積為 40%，而最高建築物高度為 8 層(不包括地庫停車場)，即主水平基準上 35 米；



- (h) 「政府、機構或社區」地帶及現有屋苑(即詠柏苑)把申請地點從主要的「住宅(乙類)1」地帶分隔開來。擬議發展不會影響該「住宅(乙類)1」地帶餘下的地方；

增加發展密度的理據

- (i) 擬議最高地積比率和最高建築物高度屬於中密度發展，與藍地的市郊環境互相協調；
- (j) 早於九十年代，藍地的發展集中於輕鐵站兩旁。輕鐵站東面一塊狹長的土地劃為「商業」地帶，最高地積比率為 3.6 倍，至於輕鐵站西面的土地(涵蓋申請地點)則劃為「住宅(乙類)2」地帶，地積比率為 1 倍，有關地積比率是因應當時基礎設施有限的情況而訂定的。申請地點其後改劃為「住宅(乙類)1」地帶，准許發展密度則維持不變。申請地點劃為「住宅(乙類)1」地帶逾 20 年，由於社會有迫切的住屋需求，因此應檢討申請地點的發展密度，以增加房屋土地供應；
- (k) 申請地點附近一幅土地最近由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶以作公營房屋發展，其最高地積比率為 6.5 倍，其最高建築物高度為主水平基準上 160 米。申請地點訂為 2.5 倍的擬議地積比率並非不協調；
- (l) 擬議建築物高度與青山公路藍地段沿路一帶呈梯級狀高度輪廓的建築物互相配合，擬議發展的視覺影響可以接受；
- (m) 申請人已提交技術評估，證明就交通、環境、排水及排污而言，改劃建議在技術上可行；以及
- (n) 在申請地點重置一條 3 米闊的行人徑給公眾使用的安排，屬於一項規劃優點。

14. 由於規劃署的代表及申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

15. 主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就視覺影響評估持不同意見，當局對此有何看法；
- (b) 備悉申請地點位於鐵路路軌附近，擬議發展會否因此受到負面的噪音影響；
- (c) 申請地點北面的「政府、機構或社區」地帶的已規劃用途為何；
- (d) 有關的「住宅(乙類)1」地帶是否已完成發展；以及
- (e) 建議把會所豁免計入地積比率／總樓面面積內的做法，是否屬可接受。

16. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於申請地點十分鄰近一些現有的低層住宅發展和鄉村式發展(尤其是位於申請地點西面的新慶村的有關發展)，建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為擬議發展可能會改變該區的景觀特色。相反，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展不大可能造成嚴重的視覺影響，特別是考慮到在申請地點東鄰現有的屯馬線高架結構，以及申請地點附近的已規劃中至高密度住宅發展的區內環境；
- (b) 為解決鐵路可能造成的噪音影響，申請人已建議採取緩解措施，包括為擬建於申請地點東面界線的住宅樓宇採用單向式的建築設計，以及為住宅樓宇的第 1 座及第 4 座安裝建築鱗片；

- (c) 申請地點北面的「政府、機構或社區」地帶已預留發展一間小學；
- (d) 在該「住宅(乙類)1」地帶內，位於申請地點北鄰的是名為詠柏苑的現有住宅發展，位於北面較遠處該「住宅(乙類)1」地帶的餘下部分主要是池塘和沒有已知發展計劃的土地；以及
- (e) 有關要求就會所設施給予 5%的地積比率／總樓面面積豁免的建議，建築事務監督會在申請人提交建築圖則的階段予以考慮。

17. 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

18. 主席按文件詳載的內容扼要重述這宗申請的背景及主要規劃考慮因素，包括擬議發展與周邊地區是否互相協調及在技術方面是否屬可接受，並請委員考慮這宗申請。

19. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並訂明按申請所擬議的最高地積比率、建築物高度和上蓋面積。《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》的修訂連同經修訂的《註釋》及《說明書》在根據《城市規劃條例》第7條在憲報刊登前，會先提交小組委員會考慮。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生、何尉紅女士和關慧玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LWKS/4 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山大澳鹿湖近深屈道的政府土地進行挖土及填土工程，以關設准許的公用事業設施管道(地底電纜)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-LWKS/4 號)

---

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

- |       |   |                    |
|-------|---|--------------------|
| 吳芷茵博士 | — | 為中電公司轄下中電科技研究院的董事； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與中電公司有業務往來；以及    |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與中電公司有業務往來。   |

21. 小組委員會備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他在商議部分暫時離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑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) 擬進行挖土及填土工程，以闢設准許的公用事業設施管道(地底電纜)；
- (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反對意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的挖土及填土工程並不完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但有關工程旨在提供電力，以便利營運現有的靈灰安置所用途，以及滿足消防處就根據《私營骨灰安置所條例》申請指明文書所要求提供的消防裝置。這宗申請可予從寬考慮。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的評審準則。擬議工程規模細小，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

23. 一名委員詢問現有靈灰安置所的規模。高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生在回應時表示，擬設電纜所服務的現有靈灰安置所在所屬地區的首份發展審批地區圖於二零一一年公布之前已經存在。自二零一一年進行土地用途調查以來，有關土地用途及建築物用途均沒有重大改變。根據《城市規劃條例》，該靈灰安置所可視為「現有用途」。不過，他手頭上沒有資料關於現有靈灰安置所內的龕位數目。

[黃天祥博士於此時暫時離席。]

#### 商議部分

24. 一名委員並不反對這宗申請，但他與公眾意見同樣關注現有靈灰安置所懷疑出現擴充的情況。委員備悉，現有靈灰安置所所在之處，在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。在此地帶內，「靈灰安置所」用途既非第一欄用

途，亦非第二欄用途。因此，分區計劃大綱圖並不容許靈灰安置所進行擴展或擴充。

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二五年九月二十四日止。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。

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

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-PC/14 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的坪洲坪洲約地段第 194 號餘段及第 197 號餘段和毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-PC/14 號)

---

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月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。

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

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/66 擬在劃為「自然保育區」地帶及  
「海岸保護區」地帶的西貢清水灣  
小棕林海灘第 238 約的政府土地  
闢設臨時教育郊野學習中心(為期三年)，  
並進行相關的挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/66A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時教育郊野學習中心，為期三年，並進行相關的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 36 份意見。這些意見當中，一份表示支持申請、24 份表示反對申請和 11 份就申請表示關注。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。根據一般推定，「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，證明有需要進行擬議發展及挖土工程，以助保存區內現有天然景觀或風景質素，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持這宗申請偏離「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的規劃意向，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，因為在申請人取得規劃許可之前，天然海岸植物及地形已遭破壞。批准這宗規劃申請或會對在該兩個地帶提出的其他同類申請產生鼓勵作用。漁農自然護理署署長對這宗申請也有保留，因為該生態評估沒有足夠的生態資料以作支持，而且這宗申請沒有考慮到對生態造成的一些影響。運輸署署長基於申請書內提供的資料，表示不支持這宗申請，並認為沒有理據支持送貨、建築及運作車輛在坑口永隆路的迴轉安排在技術上可行。警務處處長亦對擬議發展造成的負面交通影響表示關注，特別是申請人沒有建議緩解措施解決擬議發展可能造成的交通問題，以及沒有機制落實擬議的穿梭巴士服務。環境保護署署長表示，申請人所提供的資料不足以證明擬議發展可符合污水處理的規定，亦無法確定擬議發展對排污可能造成什麼影響。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。

30. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人是否一間牟利機構，以及在經營擬議用途方面是否有相關經驗；以及
- (b) 申請地點部分地方本身已鋪築了混泥土地面，這宗申請是否涉及填土工程。

31. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人自稱是一間非牟利機構，於二零二零年成立，並已根據《公司條例》註冊為擔保有限公司。申請人沒有提交有關其在經營擬議用途方面的經驗；以及
- (b) 申請人表示可能會採用組裝合成建築法興建該教育郊野學習中心，因而不會建議進行填土工程。由於申請地點早前是一個小食部，現時該處部分地方仍保留混泥土地面。



## 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展及挖土工程不符合「自然保育區」地帶和「海岸保護區」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。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，這兩個地帶內不宜進行發展。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對申請地點及周邊地區的生態、交通和排污造成負面影響。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/124 在劃為「住宅(甲類)6」地帶的將軍澳唐賢街 33 號 Capri Place 地庫及地下 B01 至 B03、B05、B06、G02、G05、G05A 及 G13 號舖闢設宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/124 號)

---

33. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。下列委員已就此議項申報利益：

- 郭烈東先生 — 他所任職的機構在將軍澳設有社會服務單位；以及
- 盧錦倫先生 — 他及其配偶在將軍澳擁有物業。

34. 由於郭烈東先生所涉利益間接，而盧錦倫先生及其配偶的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 宗教機構(教堂)；
- (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 52 份意見。這些意見當中，49 份表示支持申請和三份表示反對申請。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。申請的用途與位於 **Capri Place** 的其他現有用途，以及主要是住宅暨商業發展(商業用途在較低的樓層)的周邊發展並非不相協調。由於大部分教堂用途將設於地庫，而商業用途亦可在毗鄰發展內提供，這宗申請不會對區內預定提供的零售及商業活動造成嚴重影響。申請的用途設有獨立通道，因此不大可能會對居民造成滋擾或對周邊環境造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「住宅(甲類)」地帶內則曾有兩宗同類申請獲得批准。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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九月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

38. 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。

[黃天祥博士此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/125 擬在劃為「休憩用地」地帶的將軍澳第 66 區的政府土地闢設地下公眾停車場(貨櫃車除外)  
連准許的市鎮公園  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/125 號)

---

39. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。這宗申請由運輸署提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 梁嘉誼女士      —    為運輸署的代表；
  
- 郭烈東先生      —    他所任職的機構在將軍澳區內設有社會服務單位；以及
  
- 盧錦倫先生      —    他及其配偶在將軍澳擁有物業。

40. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於梁嘉誼女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與此議項的討論。由於郭烈東先生所涉利益間接，而盧錦倫先生及其配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

42. 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10及12**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/325 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/SK-HC/331 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 483 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/325B 及 331 號)

43. 小組委員會同意，由於這兩宗有關興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

**簡介和提問部分**

44. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲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) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份反對有關規劃申請編號 A/SK-HC/325 的公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段。城規會沒有收到有關規劃申請編號 A/SK-HC/331 的公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 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因申請地點具復耕潛力而不支持這兩宗申請，但兩個申請地點內及其附近地區均沒有活躍的農業活動。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蠔涌的「鄉村範圍」內。儘管有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來 10 年的預計小型屋宇需求，但已足夠應付尚未處理的小型屋宇申請。由於城規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，但申請地點的位置接近「鄉村式發展」地帶邊陲，並且位於「農業」地帶內一個新村落中，而該「農業」地帶內建有蠔涌鄉公所，還有一些現有的小型屋宇／已獲批准作小型屋宇發展的用地。此外，申請編號 A/SK-HC/331 所涉地點先前曾有一宗申請獲得批准。因此，這兩宗申請或可從寬考慮。擬議發展與周邊環境並非不相協調。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。在申請編號 A/SK-HC/325 和 A/SK-HC/331 所涉及的同一「農業」地帶內，分別曾有 74 宗和 73 宗同類申請獲得批准。批准現在這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到有關申請編號 A/SK-HC/325 的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

45. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

46. 一名委員擔心若批准這兩宗申請，會否為「農業」地帶內的小型屋宇申請立下先例，導致小型屋宇發展進一步擴散。小組委員會備悉，這兩宗申請可從寬考慮的主要理由是申請地點的位置很接近「鄉村式發展」地帶，而且位於新村落中，批

准這兩宗申請不大可能會立下先例，引致其他小型屋宇發展在「農業」地帶內擴散。事實上，同一「農業」地帶內曾有五宗小型屋宇申請因所涉地點位於集水區內及遠離現有村落而遭小組委員會拒絕。主席表示，當局會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮。

47. 同一名委員認為，在評審這兩宗申請時，支持申請的主要理由應是兩個申請地點均位於新村落中。在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目而非預計長期需求量，這審慎做法維持不變。

48. 委員備悉，被人棄置在規劃申請編號 A/SK-HC/331 所涉地點(如文件圖 A-4 所顯示)的建築廢料主要來自附近的小型屋宇建築地盤。

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二五年九月二十四日止。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：

「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。」

50. 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 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/328 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約地段第 1332 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/SK-HC/328 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(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一份公眾意見，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。雖然部分申請地點(約 50%)位於顯示為「道路」的地方，而該地方先前已預留作提供道路予西貢公路改善工程第一期之用，但相關道路工程已完成，該項目無須使用該顯示為「道路」的地方。因此，這宗申請不會妨礙落實任何已規劃的道路。雖然城市規劃委員會近年已採用較謹慎的方法批核小型屋宇發展申請，而且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，但申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍分別約有 50% 和 68% 位於「鄉村式發展」地帶內。鑑於擬建屋宇鄰近村落，而且不影響現有和已規劃的道



路，故此或可獲從寬考慮這宗申請。擬議發展大致符合「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」。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年九月二十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

54. 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/SK-PK/267 在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1813 號(部分)普通道 11A 號地下經營臨時食肆(餐廳)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/267 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時食肆(餐廳)，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一份意見，就這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向，但由於有關用途屬臨時性質，而且申請地點位於西貢公路改善工程第二期項目的範圍以外，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實顯示為「道路」的地方的長遠規劃意向。申請用途與周圍一帶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。申請地點先前有兩宗作相同用途的申請獲得批准。上一宗獲批准的申請(編號 A/SK-PK/259)被撤銷規劃許可，是因為申請人未有在規定時限內履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。申請人解釋，他誤以為按照食肆發牌程序獲批給消防證書，便等同履行了有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件，故未有另外提交文件以履行上述規劃許可附帶條件。基於上述情況，現時這宗申請可予從寬考慮。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行條件的進度。申請地點附近有一些同類申請曾獲得批准。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。

56. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應一名委員的提問時解釋，為申請食肆牌照而取得消防證書，並不能視作履行了有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。申請人須向消防處提交涵蓋擬議消防裝置的相關平面圖，方可獲批有關的消防證書。就履行規劃許可附帶條件而言，申請人須在規劃許可

所規定的指明履行限期前提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

#### 商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，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六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；以及
- (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，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。」

58. 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14

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PL/2 擬在劃為「農業」地帶的西貢白腊第368約多個地段闢設臨時康體文娛場所及帳幕營地，並作附屬貯物用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-PL/2號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所及帳幕營地，並作附屬貯物用途，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71份反對意見(包括56份以兩種內容劃一的信件提交)。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。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及生態造成負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及環境保護署署長對這宗申請有所保留。申請人建議提供的穿梭巴士將經北潭涌關閘及麥理浩徑駛進西貢東郊野公園。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請書內提供的資料未能證明擬議交通安排、泊車及上落客貨安排不會對交通造成負面影響。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

60. 一名委員詢問擬議用途是否已經運作，高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應時表示，申請地點涉及違例發展作康體文娛場所(包括休閒農場和遊樂場)、帳幕營地、貯物用途及燒烤場地，當局發出強制執行通知書，而在強制執行通知書期限屆滿時，有部分違例發展已中止。如有需要，當局將採取跟進的執管行動。

### 商議部分

61. 一名委員同意規劃署及相關政府部門的意見(尤其是運輸署不支持這宗申請的意見)。鑑於通往申請地點的車輛通道目前須受嚴格的交通限制，倘批准這宗申請，會為同類個案立下不良先例，並會對該區交通造成負面影響。

62. 另一名委員表示，由於有人多年來在申請地點從事「先破壞、後建設」活動，故須審慎評審白腊的規劃申請。該名委員亦表示，前往擬議發展的訪客人數將高於申請人在建議書所述。擬議發展會造成重大的累積負面影響，預計會導致鄉郊環境的整體質素下降。

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通、環境及生態造成負面影響。」

## 議程項目15至19

### 第16條申請

#### [公開會議]

A/SK-SKT/29 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路1號闢設社會福利設施(安老院舍及多元服務中心)

A/SK-SKT/30 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路2號闢設社會福利設施(安老院舍)

- A/SK-SKT/31 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路6號闢設社會福利設施(安老院舍及多元服務中心連長者日間護理中心)
- A/SK-SKT/32 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路7號闢設社會福利設施(安老院舍)
- A/SK-SKT/33 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路7號(部分)及9號闢設社會福利設施(安老院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-SKT/29至33號)
- 

64. 秘書報告，這些申請由陞域(項目管理)有限公司(下稱「陞域公司」)轄下的不同申請人提交。Conley Investment Limited(下稱「CIL公司」)是其中兩宗申請(即A/SK-SKT/32及33)的申請人，而聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就上述議項申報利益，因為他的公司與陞域公司、CIL公司及聯協公司目前有業務往來。

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

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月十三日要求延期兩個月才考慮這些申請，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些申請要求延期。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這些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，這些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／西貢及離島楊智傑先生、何尉紅女士和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、易康年女士、馮天賢先生及胡耀聰先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 20

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/700 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村坪朗村第 8 約地段第 949 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-LT/700 號)

---

#### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份反對意見。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。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長從農業發展的角度而言不支持這宗申請，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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於坪朗的「鄉村範圍」內，而位於集水區內的擬議發展可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來 10 年所有的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於當局近年採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。然而，申請地點涉及先前由相同申請人提交擬作小型屋宇發展的獲批准申請(編號 A/NE-LT/473)，而地政總署大埔地政專員表示，有關小型屋宇批建申請已獲批准，正待簽立批地文件。基於上述情況，這宗申請可予從寬考慮。在申請地點附近並在同一「農業」地帶內，曾有五宗同類申請，當中四宗獲得批准，一宗則被拒絕。現在這宗申請的規劃情況與該些獲批准申請的規劃情況類似。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。

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。這項規劃許可有效期至二零二五年九月二十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/674 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 373 號及第 377 號和毗連政府土地興建屋宇(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/TP/674A 號)

---

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就這宗申請收到一份負面的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但從保育大自然的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。至於「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」，擬建小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內。雖然該「鄉村式發展」地帶的可用土地不足以全面應付預計未來 10 年的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。鑑於當局近年採用較謹慎方法考慮小型屋宇發展，另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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。然而，申請地點涉及先前由同一申請人就小型屋宇提交的已獲批准申請(編號 A/TP/581)，地政總署大埔地政專員表示有關小型屋宇批建申請已獲批准，正待簽立批地文件。有鑑於此，這宗申請可獲從寬考慮。申請地點附近和在同一「綠化地帶」內有 10 宗同類申請。然而，現時這宗申請的規劃情況與上述申請的情況並不類同。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年九月二十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；以及

(b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

75. 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

Y/ST/988 擬在劃為「工業(1)」地帶的沙田圓洲角源順圍 2 號闢設辦公室，並經營食肆(食堂)和商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/988C 號)

---

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請有更多時間修訂發展建議，並修改建築繪圖及視覺影響評估。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估及用以澄清上蓋面積和停車場布局的資料，以回應政府部門的意見。

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/995 擬在劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶的道風山基督教墳場內沙田市地段第 349 號的部分闢設墳墓(藏骨庫)及靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/995B 號)

---

78. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途，由 Areopagos Norge 提交。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問；以及

黃元山先生 — 為道風山基督教叢林副主席，而道風山基督教叢林是 Areopagos Norge 的夥伴機構。

79. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃元山先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與此議項的討論。由於張國傑先生與發牌委員會之間的利益關係屬間接，小組委員會同意他可留在席上。

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的技術評估)，以回應政府部門的意見。

81. 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 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1000 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 27 至 31 號協興工業中心地下 B1 室(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/ST/1000 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士簡介這宗申請，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 35 份表示支持的意見。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。擬議用途規模細小，與有關樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，而且相關的政府部門對這宗申請不

表反對或沒有負面意見。建議批給為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 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，至二零二六年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始運作之前提交和落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

85. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/1001 為批給在劃為「工業」地帶的大圍  
成運路 13 至 15 號樓上集團中心地下部分  
作臨時商店及服務行業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/ST/1001 號)

---

86. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時商店及服務行業用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

87. 小組委員會備悉，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34D，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

### 商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十月二十日至二零二四年十月十九日止，並須附加下列條件：

「必須時刻把裝設在申請處所的現有消防裝置維持在有效的操作狀態。」

89. 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 26**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/1002 在劃為「綠化地帶」的沙田大埔公路5800號海恬閣第二座地下至二樓闢設社會福利設施(安老院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/1002號)

---

90. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

91. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/752 在劃為「住宅(丙類)地帶的粉嶺龍躍頭沙頭角公路 192 號第 83 約地段第 799 號 A 分段餘段、第 800 號 B 分段餘段及第 801 號 B 分段闢設臨時私家車及輕型貨車私人停車場(貨櫃車除外)和上落客貨區(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/752 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 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) 臨時私家車及輕型貨車私人停車場(貨櫃車除外)和上落客貨區，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五份公眾意見，包括四份提出反對意見，另有一份則表示沒有意見。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請地點位於「住宅(丙類)」地帶的邊緣，而且自一九九八年起已用作相同／類似用途。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「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。運輸署署長認為，從交通工程角度而言，這宗申請可予以容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點

涉及先前由同一申請人提出作相同／類似用途並獲批的七宗申請。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (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，必須時刻妥為保養現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足／欠妥，須作出補救；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提交在申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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。」

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

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/682 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪輦第 77 約地段第 885 號及第 1552 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/682 號)

---

96. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺，黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺地區擁有一幅土地。

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

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月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。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/683 在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺第 79 約地段第 1256 號(部分)及第 1257 號餘段(部分)經營臨時批發行業，並闢設附屬貨倉(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/683 號)

---

100. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺，黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺地區擁有一幅土地。

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

102. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/684 為批給在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的坪輦第77約地段第783號及第784號和毗連政府土地作臨時汽車維修工場(貨車、旅遊巴士及貨櫃車)連附屬辦公室及電力變壓站用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKL/684號)

---

104. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺地區擁有一幅土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

105. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時汽車維修工場(貨車、旅遊巴士及貨櫃車)連附屬辦公室及電力變壓站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。這些意見包括一份提出反對，一份表示沒有意見，以及一份對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段。

106. 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 34D。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但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，而且申請所涉用途可能會造成環境滋擾，但過去三年，當局沒有收到涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。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提出的技術要求。

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十月二十日至二零二四年十月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時十五分至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養現有的排水設施，倘發現這些設施有不足或欠妥，須作出補救；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (f) 必須時刻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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年一月二十日或之前)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；
- (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)、(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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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

- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點屬「農業」地帶的部分恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

108. 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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/597 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 263 號 D 分段第 9 小分段興建屋宇(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-KLH/597 號)

---

#### 簡介和提問部分

109. 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就這宗申請表示關注的意見。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。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但擬議發展與周邊地區並非完全不相協調。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，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於元嶺和九龍坑的「鄉村範圍」內，而且擬議發展位於集水區內，可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來十年所有的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於當局近年採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。然而，申請地點先前有兩宗由同一名申請人提交的申請獲批准作小型屋宇發展(編號 A/NE-KLH/358 及 527)。自上次批給規劃許可以來，主要的發展參數沒有改變。基於上述情況，這宗申請可予從寬考慮。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。

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。這項規劃許可有效期至二零二五年九月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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



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

112. 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。

[主席鍾文傑先生此時離席，副主席廖凌康先生此時接手主持會議。會議小休五分鐘。]

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/598 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑村第 9 約  
地段第 263 號 D 分段第 15 小分段  
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-KLH/598 號)

---

#### 簡介和提問部分

113. 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表示反對這宗申請的公眾意見。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向。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% 坐落在元嶺及九龍坑的「鄉村範圍」內，而位於集水區內的擬議發展可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付預計未來 10 年的所有小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於城市規劃委員會近年在考慮小型屋宇發展時採取較為審慎的態度，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。申請地點涉及一宗由同一申請人提交擬作相同用途的先前申請，但該宗申請被城市規劃委員會於覆核後拒絕。拒絕該宗先前申請的情況在現時仍然有效。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。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 元嶺及九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/599 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔圍頭村第 7 約地段第 975 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/599 號)

---

#### 簡介和提問部分

116. 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) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份反對意見。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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。這宗申請不符合「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」)，因為申請地點位於集水區內，不能接駁至區內現有或已

計劃敷設的公共污水收集系統，而申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成負面影響。環境保護署署長和水務署總工程師／建設均反對這宗申請。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付預計未來十年的所有小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於城市規劃委員會近年採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。在同一個「農業」地帶內有兩宗同類申請被小組委員會拒絕，而拒絕該等申請的情況亦適用於目前這宗申請。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。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可以接駁至區內現有或已計劃敷設的公共污水收集系統，而且不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (c) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶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，會較為合適。」

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/711 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 725 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時停車場(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/NE-TK/711 號)

---

119. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年九月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

120. 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/NE-TK/713 為批給在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田第 17 約地段第 1646 號餘段(部分)、第 1651 號 B 分段餘段(部分)及第 1652 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/713 號)

---

121. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

122. 小組委員會備悉，根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34D，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

#### 商議部分

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十一月二十一日至二零二四年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十一日或之前)，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；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年八月二十一日或之前)，裝設消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (e) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項或(c)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。」

124. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、易康年女士、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

[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、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生及張芝明女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/281 擬在劃為「綠化地帶」的  
上水吳屋村第 91 約的政府土地  
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/FSS/281A 號)

---

### 簡介和提問部分

125. 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。當中，一份意見表示對這宗申請沒有意見，其餘兩份意見則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而且該項發展旨在應付原居村民的需求。擬議發展與周邊環境並非不相協調。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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吳屋村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使



用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。因此，這宗申請大致上符合「臨時準則」，可予從寬考慮。申請地點先前有兩宗由不同申請人提交的申請獲批准作小型屋宇發展，同一「綠化地帶」內亦有九宗同類申請獲小組委員會批准。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。這項規劃許可有效期至二零二五年九月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，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；以及
- (b) 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。」

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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/314 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 361 號 B 分段餘段(部分)關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/314 號)

---

#### 簡介和提問部分

129. 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) 擬關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) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 40 份反對意見，其中 38 份以內容劃一的信件形式提交。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。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有抵觸，而且從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並無太大意見。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。不過，由於申請地點十分接近石崗軍營，保安局局長認為，批准申請或會引起保安方面的憂慮。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。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請地點十分接近石崗軍營。批准這宗申請或會引起保安方面的憂慮。」

**議程項目38**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/899 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗錦田第106約地段第2160號餘段和毗連政府土地進行臨時過渡性房屋發展(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/899號)

---

132. 秘書報告，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。張國傑先生就此議項申報利益，因為其公司目前與莫特公司有業務往來。

133. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

134. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行臨時過渡性房屋發展，為期三年；
- (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 86 份反對意見(包括 45 份屬同一式樣)。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。擬議發展大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。擬議過渡性房屋發展亦符合政府為應付輪候公屋人士的短期需要而增加過渡性房屋供應的政策，而運輸及房屋局局長亦已對這宗申請給予政策支持。擬議用途及發展密度與周邊的既定用途並非不相協調。從自然保育及排水的角度而言，漁農自然護理署署長和渠務署總工程師／新界北均不反對這宗申請。因此，在「綜合發展區」地帶區(b)內的廢棄河道進行填土，以及砍伐該區的樹木，以提供更多過渡性房屋單位應付殷切需求，未必沒有理據支持。擬在申請地點興建的便利設施大樓亦可為日後居民及整個社區提供社會福利設施及市政設施。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

135. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點北鄰的錦田河會否產生氣味滋擾；
- (b) 申請人是否申請地點的土地擁有人；以及
- (c) 如何確保日後「綜合發展區」地帶內的永久發展會進行已承諾的重新植樹工程。

136. 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) 相關政府部門(包括渠務署及環境保護署(下稱「環保署」))沒有發現錦田河產生氣味滋擾。這宗申請沒有就此提交相關評估或緩解措施。不過，如在申

請地點的擬議污水處理廠發出任何氣味，申請人將採取緩解措施；

- (b) 申請人並非申請地點的「現行土地擁有人」，但屬於擬議過渡性房屋的營辦機構；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須在規劃許可有效期屆滿後，把「綜合發展區」地帶區(b)恢復原狀，並種植樹木。此外，當局亦可根據「綜合發展區」地帶的法定規劃管制機制，規定任何永久發展均須在區(b)內進行環境美化。

137. 一名委員關注錦田河發出的異味可能會影響日後過渡性房屋的居民。環保署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生回應時表示，過去三年沒有收到由申請地點附近地區提出有關錦田河產生氣味滋擾的投訴。

#### 商議部分

138. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交在錦匯路興建車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實在錦匯路興建車輛進出口通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交在錦匯路旁興建行人路的建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實在錦匯路旁興建行人路的建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實詳載於已獲接納的排水影響評估的排水建議，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，必須時刻保養已在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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；

- (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)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；
- (m) 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)、(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
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點內的區(b)恢復原狀，並種植樹木，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

139. 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-KTN/783 在劃為「其他指定用途」註明  
「鐵路專用範圍」地帶及「工業(丁類)」地帶的  
元朗逢吉鄉第 107 約多個地段  
闢設臨時貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/783 號)

---

140. 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。

141. 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

142. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉，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反對意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為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，是作擬議的北環線發展之用，而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。此外，申請地點有一小部分位於一個擬議公營房屋發展的研究範圍之內，而由於這宗申請屬臨時性質，與該公營房屋發展的暫定發展時限沒有牴觸，土木工程拓展署西拓展處處長對這宗申請沒有負面意見。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實上述發展。申請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，因為申請地點附近有住宅用途，而且申請用途涉及使用重型車輛。不過，申請人表示申請地點擬用作貯存飲品，相關運作主要在貨倉構築物內進行。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。申請地點先前有三宗申請獲得批准，但申請用途與這宗申請並不相同。同一「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶先前亦有九宗同類申請獲得批准。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。



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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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 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(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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。」

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

## 議程項目 40

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/784 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶、  
「休憩用地」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉  
錦田公路第 110 約地段第 513 號  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/784 號)

---

### 簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的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五份反對意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點主要位於錦田北分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶和「住宅(丙類)2」地帶的地方，另有小部分位於八鄉分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方。雖然擬議用途不符合「休憩用地」地帶和「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長不反對這宗申請，因為當局沒有計劃在申請地點劃為「休憩用地」地帶的部分發展公眾休憩用地。此外，申請用地內「住宅(丙類)2」地帶部分現時並無涉及任何發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙該兩個地帶的長遠發展，而且擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關

政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

#### 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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。」

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 41**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/785 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1758 號、第 1759 號、第 1760 號、第 1761 號、第 1763 號餘段(部分)、第 1766 號餘段(部分)及第 1767 號餘段(部分)關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/785 號)

---

150. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)董事，而新鴻基公司持有九巴及龍運的股份；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 袁家達先生 — 親友為新鴻基公司的獨立非執行董事；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來。

151. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而伍穎梅女士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與此議項的討論。袁家達先生所涉利益間接，而張國傑先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月十六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。

153. 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-KTS/900      擬在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉第 106 約地段第 1165 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)，  
並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/900 號)

---

### 簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。儘管擬議用途並不完全符合該「農業」地帶的規劃意向，而且從農業角度而言，漁農自然護理署署長並不支持這宗申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。據申請人所述，進行填土工程是為了平整地盤，以供搭建構築物及行車。申請地點的布局已有所修改，旨在盡量減少填土範圍，以免殃及申請地點現有的成齡樹。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。上一宗由同一名申請人提交，並獲批准在該地點作相同用途的申請(編號 A/YL-KTS/809)，因申請人未能履行相關的規劃許可附帶條件而被撤銷。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。同一「農業」地帶內曾有 11 宗作類似臨時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。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

156. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

157. 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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/901 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田長莆第 113 約地段第 1289 號(部分)及第 1293 號(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-KTS/901 號)

---

#### 簡介和提問部分

158. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，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反對意見。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。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有涉及已獲批准或現正處理中的小型屋宇申請。

就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。毗連的「鄉村式發展」地帶內曾有兩宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

159. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生在回應一名委員的提問時表示，擬議發展項目的總地盤面積約為512平方米，會搭建四幢構築物(每幢構築物的樓面面積約為54平方米)，以作各類商店及服務用途，包括地產公司、診所、便利店及零售商店等，服務周邊的區內人士。擬議用途的規模並非過大，而由於申請地點與其他零售設施有一段距離，沒有人反對擬議用途。

#### 商議部分

160. 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，至二零二六年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

161. 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 44

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/902      擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
馬鞍崗第 113 約地段第 123 號(部分)及  
第 124 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/902 號)

---

162. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

163. 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 45

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/903 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南錦上路第 109 約地段第 367 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/903 號)

---

164. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)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表示反對的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段。

165. 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 34D，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

### 商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十月二十日至二零二四年十月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年四月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年七月二十日或之前)，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)、(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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (j) 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。」

167. 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-PH/889 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉下輦第 111 約地段第 1033 號 A 分段(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-PH/889 號)

---

168. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生表示，文件第一和第四頁各有一處打字錯誤，並澄清申請地點為根據集體政府租契持有的舊批農地。

### 簡介和提問部分

169. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，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一份反對意見。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。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有涉及已獲批准或現正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。在同一「鄉村式發展」地帶內及申請地點附近曾有八宗同類申請獲得批准。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。

170. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應副主席的提問時表示，根據申請人所述，申請地點內的構築物在多年前搭建。歷年所拍的航攝照片亦顯示該構築物已存在若干年。該處現正進行一些維修和裝修工程。

#### 商議部分

171. 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，至二零二六年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

172. 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47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/890 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 115 號臨時存放車輛及汽車零件，以及闢設附屬汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/890 號)

---

##### 簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時存放車輛及汽車零件，以及闢設附屬汽車修理工場，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一份意見，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但該「住宅(丁類)」地帶內並無已知的永久發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

175. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)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(即在二零二二年三月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)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。」

176. 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-MP/304 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗下新圍第 104 約地段第 2261 號 S 分段餘段(部分)、第 2261 號 S 分段第 8 小分段(部分)、第 2262 號餘段(部分)、第 2265 號 A 分段、第 2265 號 B 分段、第 2265 號 C 分段、第 2265 號 D 分段及第 2265 號 E 分段餘段(部分)關設臨時學校(幼稚園暨幼兒中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/304A 號)

---

177. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已申報利益，表示他在米埔區擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

178. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時學校(幼稚園暨幼兒中心)，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 11 份公眾意見，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議幼稚園位於「鄉村式發展」地帶的範圍內，在此地帶內，有多項商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。申請地點並無小型屋宇申請，而就這

宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前一宗由另一申請人提出擬作永久學校(幼稚園)用途並獲批准的申請。自該宗申請獲小組委員會批給許可後，該學校一直營運。現時這宗申請涉及在上述已獲批建的幼稚園增闢擬議的幼兒中心，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

180. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，

落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。」

181. 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49**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/308 擬在劃為「商業／住宅」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 45 小分段闢設臨時汽車檢驗中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/308A 號)

---

182. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔區擁有物業。

183. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

184. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人預先提交了多份技術評估，以回應政府部門的意見。

185. 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 50

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/314                    擬在劃為「商業／住宅」地帶及  
   「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約  
   地段第 3250 號 B 分段第 24 小分段  
   A 分段餘段、第 3250 號 B 分段  
   第 34 小分段餘段和毗連政府土地  
   經營臨時食肆(為期三年)  
   (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
   第 A/YL-MP/314 號)

---

186. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已申報利益，因為他在米埔區擁有一個物業。由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。



### 簡介和提問部分

187. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份反對意見。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。申請地點主要位於「商業／住宅」地帶，部分位於「住宅(丁類)」地帶。雖然擬議用途是「商業／住宅」地帶內經常准許的用途，但並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。然而，涉及「住宅(丁類)」地帶的部分屬路旁範圍，沒有已承諾進行的住宅發展項目。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請和一宗先前被拒絕的申請。目前這宗申請與被拒絕的申請的情況有所不同。關於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

189. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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，必須時刻維修保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。」

190. 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。

[李國祥醫生於此時離席。]

**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-NTM/425 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗  
牛潭尾第 105 約地段第 1766 號餘段及  
第 1767 號餘段(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-NTM/425 號)

---

簡介和提問部分

191. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士簡介這宗申請，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(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份反對意見。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。雖然申請用途並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可為附近的區內居民提供服務。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(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一申請人上次就同類商店及服務行業用途提交申請並獲批給規劃許可，但由於申請人沒有履行若干規劃許可附帶條件，導致有關申請的規劃許可被撤銷。縱使如此，相關政府部門對現時這宗申請及申請人所提交的建議不表反對。因此這宗申

請或可予以從寬考慮。建議就規劃許可附帶條件批給較短的履行期限，以密切監察履行條件的情況。同一「住宅(丙類)」地帶曾有五宗同類申請獲批准。批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

193. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提交新潭路的車輛進出口通道設計，而有關設計必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二二年三月二十四日或之前)，在新潭路設置車輛進出口通道，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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)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(b)、(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。」

194. 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 52**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/595 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段及第 674 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/595 號)

---

195. 秘書報告，這宗申請已改期處理。

[副主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生及張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士、陳栢熙先生、麥榮業先生、李佳足女士及蕭亦豪先生於此時獲邀到席上。]

### 議程項目 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/281                      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉下攸田村第 116 約的政府土地(前培德學校)作臨時機構用途(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/281 號)

---

#### 簡介和提問部分

196. 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) 擬作臨時機構用途，為期六年；
- (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表達觀點的意見和三份反對申請的意見。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。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點全屬政府土地，並由一九四七年起用作學校，直至一九九七年該校關閉為止。由於申請地點沒有已批准或處理中的小型屋宇申請，就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區的土地用途並非不相協調。申請地點為其中一幅空置校舍用地，目前由地政總署管理。這宗申請的擬議用途為服務區內社羣以在短期滿足其文化藝術服務需要，大致上符合規劃署最近一次空置校舍用地檢討的建議用途，亦符合政府通過充分利用空置校舍用地以達致善用土地資源的意向。申請地點曾有一宗先前申請獲批准作臨時機構用途和宗教機構。批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

[簡兆麟先生於簡介期間返回席上。]

197. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

198. 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，有效期為六年，至二零二七年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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。」

199. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/305 在劃為「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約多個地段和毗連政府土地關設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/305A 號)

---

簡介和提問部分

200. 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，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反對意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(乙類)」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對這宗申請。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。申請用途與四周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。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，而且有關發展涉及操作重型貨車

及貨櫃車，預料會對環境造成滋擾。然而，過去三年，申請地點沒有涉及環境方面的投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。上一宗獲批申請(編號 A/HSK/108)由同一申請人提交，提出在申請地點作相同用途。有關的規劃許可因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人已在現時這宗申請中加入保護樹木和美化環境建議，以及消防裝置建議，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長認為有關的建議可以接受。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。申請地點先前獲批給兩項作相同申請用途的規劃許可，而同一土地用途地帶內則有五宗同類申請。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。

201. 一名委員詢問物流中心及貨倉用途的定義和規劃考慮因素有何不同。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生解釋，貨倉主要用作存放貨物(貨物種類通常較少)，存放時間較長，而物流中心則主要用作分發貨物，存放貨物的時間相對較短，而且貨物流動量亦較大。物流中心所產生的車流會多於貨倉用途所產生的車流。物流中心亦屬港口後勤用途，而城市規劃委員會規劃指引編號 13F 適用於這類用途。

#### 商議部分

202. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，不得在申請地點進行回收、清洗、修理、拆件及工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，落實已獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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
- (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)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。」

203. 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 55

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/328 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗鳳降村第 125 約地段第 6 號 C 分段(部分)及第 7 號(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/HSK/328 號)

---

204. 秘書報告，申請人在文件發出後已於二零二一年九月二十四日撤回這宗申請。

## 議程項目 56

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/329 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 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及食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/329 號)

---

205. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

206. 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 57

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/330 為批給在劃為「商業(1)」地帶、「休憩用地」地帶、「休憩用地(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 124 約多個地段作臨時露天存放建築材料和機械，以及貯存工具和零件和附屬場地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/HSK/330 號)

---

207. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司屯豐有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司持有九巴公司及龍運公司的股份利益；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 袁家達先生 — 其親戚為新鴻基公司的獨立非執行董事；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來。

208. 小組委員會備悉，伍穎梅女士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論這個項目。由於袁家達先生所涉利益間接，而張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

209. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放建築材料和機械，以及貯存工具和零件和附屬場地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一份表示反對這宗申請的意見。主要的意見載於文件第 11 段。

210. 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 34D。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，而有關發展涉及使用重型貨車，預計會對環境造成滋擾。然而，過去三年，申請地點沒有涉及環境方面的投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

#### 商議部分

211. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十月十日至二零二四年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、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的所有時間，必須在申請地點內把現有水管中線起計兩邊各 1.5 米範圍內的土地劃為水務專用範圍；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的所有屏障植物，包括樹和灌木，使之保持狀況良好；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年四月十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年七月十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二一年十一月二十一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年四月十日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年七月十日或之前)，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)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
- (n) 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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會同日撤銷，不再另行通知。」

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

### 議程項目 58

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/416 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門菜園村第130約地段第1367號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/416號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份反對意見。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。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但有關用途可提供商店及服務業以滿足區內對這方面的需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一「住宅(丁類)」地帶內曾有兩宗同類申請獲得批准。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

214. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

215. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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的任何時間，不得有車輛在申請地點停泊或進入申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

216. 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 59

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/418 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門菜園村第 130 約地段第 2384 號(部分)及 2386 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/418 號)

---

### 簡介和提問部分

217. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到九份表示反對的意見。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。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但有關用途可為附近居民提供私家車泊車位，以應付該區的此等需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

218. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

219. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 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，僅限《道路交通條例》所界定的私家車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修理車輛、拆件、汽車美容或其他工場用途；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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(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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(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。」

220. 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 60**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/643 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 123 號(部分)及第 124 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/643 號)

---

221. 秘書報告，申請地點位於屏山。余偉業先生已就此議項申報利益，因為其公司在屏山有一個項目。小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

222. 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)，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表示反對的意見。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。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但亦沒有已知的發展計劃以落實該地帶的指定用途。有關用途可提供泊車位，以應付該區的此等需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有兩宗申請獲得批准作

相同用途，而同一「住宅(乙類)1」地帶內曾有九宗同類申請亦獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

223. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

224. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只限《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (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，說明只限《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆件、汽車美容或其他工場用途；
- (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，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持狀況良好；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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。」

225. 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 61

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/644 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 490 號餘段(部分)、第 492 號 B 分段(部分)、第 492 號 F 分段(部分)及第 492 號餘段(部分)填土以興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)及行人路(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/644 號)

---

226. 秘書報告，申請地點位於屏山。余偉業先生已就此議行申報利益，因為其公司在屏山有一個項目。小組委員會備悉余偉業先生因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

227. 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) 進行填土工程，以興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)及行人路；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期期內，城市規劃委員會收到一份反對意見。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。這項為興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)及行人路而申請進行的填土工程，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請涉及的填土工程必須取得規劃許可。制訂此規定旨在處理工程可能對排水造成的影響，以及對天然環境帶來的不良影響。從排水角度而言，渠務署總工程

師／新界北原則上不反對這宗申請。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。就工程的範圍和規模而言，申請涉及的填土工程與周邊地區並非不相協調。申請地點大部分地方涉及先前一宗擬作同一用途並已獲批准的申請。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

228. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

229. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

230. 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 62

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/645 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 9 號 B 分段餘段(部分)作臨時公眾停車場(私家車)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/645 號)

---

231. 秘書報告，申請地點位於屏山。余偉業先生已就此議項申報利益，因為其公司在屏山有一個項目。小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。

232. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時公眾停車場(私家車)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兩份表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段。

233. 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 34D，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

#### 商議部分

234. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十一月三日至二零二四年十一月二日止，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，只限《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (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，說明只限《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (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，必須保養現有的邊界圍欄；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年二月三日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(j)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。」

235. 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 63

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1124 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗厦村第 128 約地段第 136 號  
臨時露天存放五金廢料，  
並闢設物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1124 號)

---

#### 簡介和提問部分

236. 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) 臨時露天存放五金廢料，並闢設物流中心，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兩份反對意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但在申請地點及毗連一帶並無已知的永久發展。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 2 類地區，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為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。在同一「住宅(丁類)」地帶內先前曾有一宗申請因情況不同而被拒

絕，另有一宗由同一名申請人提交作相同用途的申請獲得批准，以及有五宗同類申請獲得批准。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。

237. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

238. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進出申請地點／在申請地點停泊；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

239. 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 64

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1125 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗厦村第 128 約地段第 130 號(部分)  
闢設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1125 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份反對意見。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。擬議用途不完全符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留，因為以往從未對在「農業」地帶內作同類用途批給規劃許可。不過，考慮到擬議用途的規模和性質，以及須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的規定，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。擬議用途與周邊的景觀特色並非完全不相協調。為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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點涉及先前



八宗被拒絕的申請，但這些申請是作不同的用途。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。

241. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

242. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (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哨子、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，所有動物於下午六時至上午九時必須關在已鋪設隔音物料和設有機械式通風及空調系統的密封構築物內；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進出申請地點／在申請地點停泊；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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。」

243. 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 65

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/406 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2030 號(部分)、第 2031 號(部分)、第 2032 號餘段(部分)及第 2033 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣五金用品店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/406 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(售賣五金用品店)，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一份反對意見。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。雖然擬議用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展時間表。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」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。在同一「康樂」地帶內曾有四宗同類申請獲得批准。申請地點有一宗先前遭拒絕的申請涉及不同用途。批准這宗

申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

245. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

246. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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 公噸的車輛(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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物及進行工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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；
- (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。」

247. 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 66

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/407      擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗  
流浮山第 129 約地段第 2159 號 A 分段餘段  
經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/407 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆，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反對意見。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。雖然擬議用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展時間表。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(戊類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區的景觀特色並非完全不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「住宅(戊類)」地帶內曾有三宗同類申請獲得批准。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

249. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

250. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，

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，必須時刻妥為保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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。」

251. 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 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/408 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 280 號(部分)、第 281 號(部分)、第 283 號(部分)及第 286 號(部分)和毗連政府土地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-LFS/408 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份反對意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「綠化地帶」的規劃意向沒有牴觸，而且申請人擬將申請地點的 67% 面積闢作耕地。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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。在同一「綠化地帶」內曾有九宗同類申請獲批准作休閒農場。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

253. 委員並無就這宗申請提出問題。



商議部分

254. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在擬議用途開始運作前，先要移除申請地點所有的硬鋪面；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過5.5公噸的車輛在申請地點停泊／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(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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；

- (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；以及
- (j) 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。」

255. 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 68

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/524 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村第 117 約地段第 1213 號(部分)闢設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/524 號)

---

256. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九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。

257. 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 69

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1107 在劃為「其他指定用途」註明

「貯物及工場用途」地帶的元朗唐人新村

第 121 約地段第 1092 號 A 分段、第 1819 號及

第 2008 號 H 分段餘段(部分)和毗連政府土地

關設臨時物流中心(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-TYST/1107 號)

---

### 簡介和提問部分

258. 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) 關設臨時物流中心，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兩份意見，其中一份表示反對申請，另一份就申請提出意見。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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。申請的用途與「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶的規劃意向沒有牴觸，而且與該地帶的周邊用途並非不相協調。申請地點主要上劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶內，而部分地方坐落在「元朗南建議發展大綱圖」顯示為「道路」的地方。儘管如此，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。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請的用途大致上符合城市

規劃委員會規劃指引編號 13F。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住戶，而且預計申請的用途會帶來重型車輛的車流，對環境造成滋擾。不過，當局在過去三年並沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減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。申請地點先前有三宗就同一用途獲批規劃許可的申請。批准這宗申請大致符合小組委員會先前的決定。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。

259. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

260. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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) 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修理、拆件、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

261. 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70及71

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1108 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 990 號(部分)、第 991 號(部分)、第 994 號(部分)、第 1024 號(部分)、第 1025 號及第 1026 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉，以存放舞台用具(為期三年)

A/YL-TYST/1109 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1020 號(部分)關設臨時貨倉存放舞台用具(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1108 及 1109 號)

---

262. 小組委員會同意，由於這兩宗有關申請／擬議關設臨時貨倉存放舞台用具(為期三年)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「未決定用途」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

263. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪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) 申請／擬在各申請地點關設臨時貨倉，以存放舞台用具，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，城市規劃委員會並沒有就這兩宗申請收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請／擬議的臨時用途可予容忍三年。申請／擬議用途與「未決定用途」地帶並無牴觸，而且與四周的用途並非不相協調。雖然兩個申請地點在元朗南的「建議發展大綱圖」中坐落於劃為「地區休憩用地」地帶的範圍內，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長都不反對這兩宗申請。就這兩宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。在該「未決定用途」地帶內／橫跨該地帶的地方有 93 宗同類申請獲得批准。批准這兩宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。在同一「未決定用途」地帶內曾有四宗同類申請遭拒絕，理由是申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，但目前這兩宗申請的規劃情況有所不同。

264. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

265. 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。這兩宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年九月二十四日止，並須各自附加下列條件：

- 「(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) 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維修、拆件、清洗或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

266. 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 72

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1110 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋洪順路第 124 約地段第 2519 號餘段(部分)、第 2520 號餘段(部分)、第 2521 號(部分)及第 2522 號(部分)經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1110 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 12 份公眾意見。這些意見包括一份表示支持(以呈請書連同 59 個簽名的形式提交)、九份表示反對，其餘兩份提出疑問或並無表達特定意見或觀點。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。雖然申請用途並不完全符合「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但可應付該區對食肆的需求。申請地點沒有已知的發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠規劃發展。申請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。申請地點先

前有四宗申請獲批准作同類用途，而在同一「住宅(乙類)1」地帶內曾有三宗同類申請獲批准。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和規劃評估亦適用。

268. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生在回應一名委員的提問時表示，自上次批給的規劃許可於二零一二年失效以來，申請地點的食肆用途在未有有效規劃許可的情況下繼續經營，申請人聲稱忘記就規劃許可申請續期。

#### 商議部分

269. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

270. 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 73

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1111 為批給在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 322 號 A 分段(部分)、第 323 號(部分)、第 324 號(部分)及第 1421 號(部分)作臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬連附屬場地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/1111 號)

---

271. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬連附屬場地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三份公眾意見，

包括兩份表示反對的意見和一份對這宗申請表達關注的意見。主要的意見載於文件第 11 段。

272. 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 34D。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。申請用途會帶來重型車輛的車流，預計會對環境造成滋擾。然而，過去三年，申請地點沒有涉及環境方面的投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。

#### 商議部分

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

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示器、電腦／電子零件或任何其他類型的電子廢料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；

- (f) 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；
- (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；以及
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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。」

274. 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 74

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1112 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1198 號 E 分段(部分)、第 1223 號餘段(部分)及第 1224 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時存放廣告物料連附屬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/1112 號)

---

275. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時存放廣告物料連附屬工場用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

276. 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。這宗申請大致符合規劃委員會規劃指引編號 34D。除環境保護署署長外，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，而且預期環境會受到滋擾。然而，當局在過往三年均沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。建議施加合適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。

### 商議部分

277. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年十月十日至二零二四年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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(附屬玻璃切割活動除外)；
- (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》所界定的貨櫃車拖頭／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，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (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；以及
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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。」

278. 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 75

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1113 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1628 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-TYST/1113 號)

---

#### 簡介和提問部分

279. 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反對意見。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。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有

已獲批准或處理中的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然有一宗涉及申請地點的先前申請被拒絕，但被拒絕的申請的申請情況與現時這宗申請的申請情況有所不同。鑑於在橫跨同一「鄉村式發展」地帶的範圍或在同一「鄉村式發展」地帶內有五宗同類申請已獲批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

280. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

281. 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，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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)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(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

282. 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 76

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1114 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2707 號、第 2708 號、第 2709 號、第 2710 號、第 2711 號，以及第 121 約地段第 1638 號、第 1639 號(部分)、第 1640 號(部分)、第 1671 號、第 1672 號、第 1673 號(部分)、第 1674 號(部分)、第 1676 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 1668 號(部分)、第 1669 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，並露天存放建築機械及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1114 號)

---

### 簡介和提問部分

283. 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) 擬闢設臨時貨倉，並露天存放建築機械及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份反對意見和兩份就這宗申請提出觀點的意見。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，規劃署認為這宗臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地

帶的規劃意向，而且申請地點位於元朗南發展區，但規劃署總工程師／跨界基建發展、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這宗申請。就這宗申請批給為期三年的規劃許可，不會妨礙該地區的長遠發展。申請用途與周邊用途並非不相協調。這宗申請大致符合規劃委員會規劃指引編號 13F。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環保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，預期申請用途會帶來重型車輛的車流和對環境造成滋擾。雖然環保署署長在過往三年均收到一些涉及申請地點並查明屬實關於環境方面的投訴，但這些投訴僅涉及申請地點內一間不再營運的前回收工場，而且與現時這宗申請無關。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

284. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

285. 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，為有效期三年，至二零二四年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設

施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年十一月五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月二十四日或之前)，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(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。」

286. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士、陳栢熙先生、麥榮業先生、李佳足女士和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 77

其他事項

287. 由於這是秘書龍小玉女士在退休前最後一次出席鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議，副主席代表全體委員就其多年來的貢獻致謝。

288. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。