

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二二年四月二十二日下午二時三十分舉行的  
第693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

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

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)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
蔡囀珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

郭烈東先生

倫婉霞博士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張翠盈女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年四月一日  
第 692 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」)二零二二年四月一日第 692 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。

## 屯門及元朗西區

## 議程項目 3

重新考慮第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/20 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門青山公路—青山灣段 436 號的申請地點由「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)27」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/20E 號)

---

簡介和提問部分

4. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

張嘉琪女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

耀圖控股有限公司 ]

李星強先生 ]

李珈諭女士 ]

李珈瑩女士 ]

周星光先生 ]

奧雅納公司 ] 申請人的代表

楊詠珊女士 ]

李偉臨先生 ]

陳嘉琪女士 ]

趙靜雯女士 ]

郝文俊先生 ]

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

6. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介重新考慮這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

[張李佳蕙女士在規劃署進行簡介期間到席。]

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

用地情況

- (a) 目前空置的申請地點位於屯門新市鎮的東陞，毗鄰屯門市中心及屯馬線屯門站。申請地點的西面有多層住宅發展項目；

### 歷史

- (b) 申請地點涉及二零零八年一宗編號為 A/TM/370 的獲批准申請。該宗申請擬按 0.4 倍的地積比率及兩層高的建築物高度(連一層停車場)，重建一幢現有屋宇。有關的建築圖則及地盤平整工程分別於二零一零年及二零一三年獲批。為配合政府以多管齊下的方式增加土地供應的政策，申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交目前這宗申請，但鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零二零年拒絕了這宗申請。申請人其後就小組委員會的決定提出司法覆核申請，原訟法庭裁定司法覆核得直，並頒令把有關申請發還城規會重新考慮；

### 司法覆核的裁決

- (c) 原訟法庭裁定司法覆核得直，理由是批准有關申請不會在土地用途的協調方面立下新的先例，原因是擬議發展與現有和已規劃的規劃情況及周邊地區互相協調；城規會應根據每宗申請的個別情況作出考慮；以及城規會不應堅持把申請地點與附近的地段合併作綜合發展；

### 概念計劃

- (d) 有關的概念計劃會提供 600 個單位，以應付住屋需求，並善用土地資源。申請地點亦會闢設一個到校學前康復服務計劃辦事處；
- (e) 擬議發展(地積比率為 6.08 倍，建築物高度為主水平基準上 100 米)可與規劃情況及周邊地區現有和已規劃的發展(建築物高度普遍為主水平基準上 100 米)互相協調。此外，先前有兩幅涉及同一「綠化地帶」的公營房屋發展用地改劃為「住宅(甲類)26」地帶，所涉的最高地積比率為 6.5 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 125 米／145

米，兩者均較這宗申請所建議的最高地積比率及最高建築物高度為高；以及

- (f) 申請人已提交多項技術評估，以證明擬議發展在技術上可行，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

8. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席邀請委員提問。

9. 副主席及一些委員提出以下問題：

背景及「綠化地帶」

- (a) 對於小組委員會先前在二零二零年考慮鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件所涉的申請，規劃署有何意見；
- (b) 位於申請地點南面較遠處的井頭上村南及前培愛學校舊址的兩幅公營房屋用地的背景分別為何；
- (c) 青山公路—青山灣段東邊的發展情況及擬議發展對「綠化地帶」的功能所造成的影響分別為何；
- (d) 區內的其他用地是否適合改劃作密度較高的住宅發展；
- (e) 同一「綠化地帶」內是否有改劃用地作私人住宅發展的同類申請；

地積比率及房屋供應

- (f) 對擬議的「住宅(甲類)27」地帶施加建議的地積比率限制(即最高住用地積比率為 6.0 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍)，而非採用總地積比率上限的理據為何；

- (g) 在什麼情況下，發展密度會訂為最大總樓面面積或最高整體地積比率；
- (h) 屯門的私人房屋供求情況如何；

#### 技術評估

- (i) 二零一九年所進行的技術評估是否仍有效；
- (j) 有關的技術評估是否已納入非住用地積比率為 9.5 倍的發展方案；
- (k) 擬議的泊車位數目(比例為每 25 個單位對一個車位)與其他發展項目所採用的是否相若；

#### 南面的三個地段

- (l) 自二零二零年起，南面的三幅屋地的情況有否改變；是否有考慮把有關用地一併全面重建；以及
- (m) 申請地點的地盤平整工程目前的狀況為何。

10. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

#### 背景及「綠化地帶」

- (a) 規劃署先前在二零二零年對這宗第 12A 條申請不表反對，而在重新考慮這宗申請時，仍然維持相同的意見；
- (b) 二零一七年，當局把位於井頭上村南及培愛學校舊址的兩幅公營房屋用地由主要是「綠化地帶」的地方改劃為「住宅(甲類)26」地帶。該兩幅用地分別位於青山公路—青山灣段以東及麥理浩徑和大欖郊野公園以西。現時建議的地積比率為 6.08 倍，建築物高度為主水平基準上 100 米。與之相比，該兩幅公營房屋用地的地積比率為 6.5 倍，而建築物高

度限制分別為主水平基準上 125 米／主水平基準上 145 米，均稍高於現時的建議。就用地環境和土地用途的協調而言，該兩幅公營房屋用地和申請地點均有相似之處；

- (c) 申請地點位於屯門新市鎮的東緣，西面緊鄰青山公路對面的地方為屯門市中心的多層商業／住宅發展項目。這些發展項目所在之處大多劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用地積比率限為 5 或 6 倍，或最高非住用非地積比率限為 9.5 倍。申請地點北面緊鄰一些政府、機構及社區設施、村屋和長有植物的地方，北面較遠處是「住宅(甲類)」用地羣，用作發展高密度住宅。申請地點南面較遠處的地方有名為「怡峰園」的私人住宅發展項目，該處已改劃為「住宅(乙類)」地帶，另外，該兩幅位於井頭上村南及培愛學校舊址並劃為「住宅(甲類)26」地帶的公營房屋用地亦位於此處。多年來，隨着屯門新市鎮的發展，毗連青山公路—青山灣段「綠化地帶」的緩衝功能正在減弱。當首份屯門分區計劃大綱圖在憲報刊登時，申請地點已建有一幢屋宇。城規會在二零零八年批准了一宗第 16 條規劃申請，以便申請人重建該屋宇。由於申請地點涉及建屋權，以及考慮到周邊環境、規劃情況和用地情況的變化，加上申請人已證明改劃建議在技術上可行，規劃署不反對改劃申請地點作住宅發展用途。申請地點東面較遠處的「綠化地帶」仍可作為發展項目與大欖郊野公園之間的緩衝地帶；
- (d) 目前為止，政府已完成兩個階段的「綠化地帶」檢討，以期物色適合建屋的土地。檢討期間，只有位於井頭上村南及培愛學校舊址的兩幅用地獲確定為適合在該區作房屋發展用途。申請人已進行交通影響敏感度試驗。該試驗證明，即使把申請地點南面三個私人地段改劃作發展用途，並把住用地積比率訂為 6 倍，也不會對交通造成嚴重負面影響。該「綠化地帶」內沒有其他大面積而用地環境與申請地點相似的私人地段。關於日後的第 12A 條改劃申



請，城規會會按本身用地環境和每宗申請的個別情況作出考慮；

- (e) 二零一七年，當局把一幅位於屯門以東、只涉及政府土地的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，以發展私人住宅。不過，該幅用地並非位於這宗申請的同一「綠化地帶」內。屯門區內從未有涉及將劃作「綠化地帶」的私人土地改劃為住宅用途地帶的同類申請；

#### 地積比率與房屋供應

- (f) 有關把「住宅(甲類)27」地帶的最高住用地積比率訂為 6 倍，或非住用地積比率訂為 9.5 倍的建議，大致上遵行分區計劃大綱圖上其他「住宅(甲類)」地帶下所訂的地積比率限制。「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。訂明最高住用地積比率和非住用地積比率可賦予發展項目彈性，以容許在住宅發展項目中加入小部分的商業空間。非住用用途(在建築物的最低三層准許的用途除外)是指必須先取得城規會規劃許可的第二欄用途。擬議住宅發展項目的概念計劃包括一項總樓面面積為 500 平方米的非住用用途(到校學前康復服務)；
- (g) 「住宅(甲類)」地帶中一些支區訂有最大整體總樓面面積，以反映該等發展項目竣工後的總樓面面積。在一些其他支區，例如兩幅分別位於井頭上村南及培愛學校舊址作公營房屋用地的「住宅(甲類)26」地帶，均已訂明最高的整體地積比率，以反映在修訂分區計劃大綱圖時的公營房屋建議。倘小組委員會批准現時這宗申請，規劃署會擬訂對分區計劃大綱圖作出的修訂，並提交小組委員會徵求其同意，然後才根據《城市規劃條例》在憲報刊登；
- (h) 他手頭上沒有關於屯門房屋需求的資料，但香港的公私營房屋供應均短缺。現時，屯門的公私營房屋

供應比例為 53:47，而就已規劃的發展而言，該比例將為 56:44；

### 技術評估

- (i) 申請人沒有提交最新的技術評估以供重新考慮有關申請。當局已就重新考慮這宗申請一事徵詢相關部門的意見，相關部門不表反對或沒有負面意見；以及

### 申請地點南面三個地段

- (j) 自二零二零年起，規劃情況沒有變化，而當局也沒有收到涉及申請地點南面該三個地段的規劃申請。

11. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

### 地積比率及房屋供應

- (a) 把擬議劃設的新「住宅(甲類)27」地帶的住用地積比率訂為 6 倍或非住用地積比率訂為 9.5 倍的建議，符合屯門分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶所訂的地積比率限制。根據「住宅(甲類)」地帶現時的《註釋》，在建築物最低三層以上的樓層作商業用途，必須先向城規會取得規劃許可。申請人擬在申請地點興建的住宅發展項目，會與周邊的住宅用途互相協調；

### 技術評估

- (b) 就交通、所需基礎設施、環境影響等方面所作的評估，是以住宅發展項目出現最壞的情況，而非純粹就商業發展來評估影響。由於申請地點並非位於屯門新市鎮的中心，有關發展項目不會吸引大量人流前往購物，而該項目將提供的非住用總樓面面積有限，所作的用途主要是為居民及區內人士提供服務。這些非住用用途對交通的影響極微。如把住用地積比率降低，並在申請地點提供更多非住用用

途，交通及噪音方面的影響將有所減少，因為繁忙時段出入該處的人流會較少，而且非住用用途較不容易受交通噪音所影響。相關的政府部門對有關評估亦沒有負面意見；

- (c) 擬議的泊車位數目是在提交申請時按《香港規劃標準與準則》的較高標準提出。申請人在申請地點進行發展時，會按最近修訂的《香港規劃標準與準則》的較高標準再調整提供的泊車位數目；

#### 申請地點南面的三個地段

- (d) 申請人已盡力聯絡申請地點南面三個地段的擁有人。緊連申請地點的該個地段的擁有人已表示目前無意重新發展其土地。其餘兩個在南面較遠處的地段的擁有人亦無意與申請人一起重新發展土地。因此，申請人只能在其本身的地段進行重建；以及
- (e) 申請地點先前進行的地盤平整工程，是為了二零零八年獲批准的房屋發展項目而作。如小組委員會同意現在這宗申請，申請地點將須進行新的地盤平整工程。

12. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[黃天祥博士在提問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

13. 主席表示，原訟法庭裁定有關的司法覆核得直，並把申請發回城規會重新考慮。根據法庭的裁決，小組委員會應按改劃申請本身的個別情況來評審申請。小組委員會不應堅持該幅涵蓋申請地點及其毗連地段的合併土地須採用全面規劃的方式。另外，由於申請地點周圍早已建有高密度的住宅高樓(包括兩幅涉及同一「綠化地帶」、分別位於南面較遠處及青山公

路—青山灣段東面的公營房屋用地)，因此，批准這宗申請不大可能會在土地用途協調方面立下新的先例。主席再表示，申請地點是領有建屋權的屋地，城規會先前曾批准在申請地點進行房屋發展。重新考慮這宗申請的重點應在於應否容許在申請地點進行密度較高的住宅發展。

14. 兩名委員表示，從航攝照片所見，涵蓋申請地點的「綠化地帶」仍有植被覆蓋及建有低矮村屋。他們關注倘這宗申請獲得批准，可能會為同類申請立下改劃「綠化地帶」用地以在有關地點或其他鄉郊地區進行發展的先例。他們認為，批准這宗申請或會導致改劃青山公路—青山灣段東面「綠化地帶」內其他地區的申請湧現，令該處的發展項目的整體結集程度有所改變。

15. 一名委員指出，由於先前在同一「綠化地帶」內位於井頭上村南和培愛學校舊址的用地已改劃作公營房屋用途，理應不用擔心批准這宗申請會立下先例。城規會在考慮性質相若的公營及私人發展建議時，應採用一致的做法，並應依司法覆核的判決，按這宗申請本身的個別情況重新考慮這宗申請。副主席及一些委員認同其意見，並表示申請地點附近已建有許多住宅高樓，而且與上述兩幅改劃後的公營房屋用地比較，申請地點距離郊野公園更遠一些。此外，技術評估亦已證明擬議發展是可行的。

16. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。小組委員會亦備悉，規劃署會擬訂對《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35》作出的適當修訂(包括各用途地帶的界線)，以及將載於《註釋》及／或《說明書》的發展限制和要求，以供小組委員會考慮，並在小組委員會通過後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

## 議程項目4

### 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-PS/4 申請修訂《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/19》，把位於元朗屏山第121約地段第1341號B分段餘段、第1341號B分段第1小分段J分段餘段、第1341號B分段第1小分段D分段及第122約地段第525號B分段餘段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PS/4 號)

---

### 簡介和提問部分

17. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

袁承業先生

—

屯門及元朗西規劃專員

麥榮業先生

—

高級城市規劃師／屯門及元朗西

#### 安兆國際有限公司

]

潘德俊先生

]

鄧本善先生

]

#### 毅勤發展顧問有限公司

]

楊嘉杰先生

]

申請人代表；

黃志恆先生

]

林廣良先生

]

陳錦敏先生

]

陸紹傳先生

]

張陽薇女士

]

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

19. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

20. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人代表張陽薇女士及潘德俊先生借助投影片作出陳述，要點如下：

申請的目標

- (a) 香港正面對土地房屋俱缺及人口老化帶來的挑戰，而擬議發展項目可善用土地資源以進行附設安老院舍的住宅發展，貫徹政府增加房屋供應及安老設施的最新政策；
- (b) 擬議發展項目有助逐步淘汰棕地作業，釋放申請地點的發展潛力；

申請地點的環境

- (c) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶內，其中屬「鄉村式發展」地帶的部分由一九九三年起一直劃為該用途地帶，但並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶的部分亦沒有涉及小型屋宇申請。屬「綜合發展區」地帶的部分則由二零零二年起一直劃為該用途地帶。由於該部分土地的業權分散(現時有13名擁有人)，沒有人就該「綜合發展區」用地提出過發展計劃，以致該處現時仍被棕地用途佔用。申請人曾諮詢區內村民，並獲屏山鄉鄉事委員會支持進行擬議發展；
- (d) 小組委員會先前同意就有關「綜合發展區」地帶進行檢討，以便及早落實發展。目前的建議與小組委員會的決定一致；

申請人為集合土地所作出的努力

- (e) 申請地點的界線未有涵蓋整個「綜合發展區」地帶，因為該「綜合發展區」地帶內有些土地擁有人拒絕在他們的土地上重建。整個「綜合發展區」地帶的土地擁有權可分為四個部分，申請人擁有申請地點的西北部分，並已用了約 10 年時間徵求其餘土地擁有人同意，以聯手進行重建。不過，申請人只能夠取得申請地點南部的土地擁有人同意，以根據現時這宗申請聯手進行重建，而「綜合發展區」地帶其餘部分(內有一塊空置貨倉用地及一幢涉及九名擁有人的工業大廈)的其他土地擁有人，則拒絕參與聯手重建；

擬議計劃

- (f) 申請地點將分為兩個部分，南面部分(包括三幢介乎 11 層至 19 層高的住宅大廈(不計算一層地庫停車場)、兩層高的會所大樓及一層高的零售大樓)可提供 840 個分層住宅單位，而北面部分(包括一幢六層高的安老院舍)則可提供 294 個床位；
- (g) 申請人已與相聚護老之家有限公司簽訂有關在擬議發展項目內營辦安老院舍的諒解備忘錄。相聚護老之家有限公司現時在香港營辦多間持牌安老院舍；
- (h) 申請地點有兩條獨立通路，分別通往兩個部分(北面部分經屏廈路接達，南面部分則經青山公路可至)。此外，交通影響評估的敏感度測試證明，此安排不會影響「綜合發展區」地帶其他部分日後的發展及通路；
- (i) 建議的設計特色包括梯級式建築物高度輪廓、在建築物保留空間、沿申請地點界線邊緣闢設 1.5 米種植地帶以盡量減低潛在的視覺影響、預留五米闊的緩衝區以緩解道路交通對空氣質素造成的影響、裝設減音窗，以及把綠化比率訂於 28%，務求改善擬議發展項目的設計；以及

- (j) 就土地用途的協調程度、地積比率及建築物高度而言，擬議發展項目與周邊的現有及已規劃發展項目互相協調。申請人已提交多項技術評估，證明改劃用途地帶建議在技術上可行，而且相關政府部門原則上對改劃用途地帶不表反對，或沒有負面意見。

21. 規劃署的代表和申請人的代表簡介完畢，主席請委員提問。

22. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 關於文件第 4.2 段所述城規會轄下聆訊反對小組委員會的關注內容為何；
- (b) 擬議發展與周邊環境是否互相協調；以及
- (c) 如何確保有關安老院舍得以落實。

23. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生出回應，要點如下：

- (a) 涵蓋申請地點的「綜合發展區」地帶先前於二零零一年由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以期加快發展該幅「綜合發展區」用地。然而，有關修訂於憲報刊登後，當局收到公眾的反對意見(類似現時根據二零零五年生效的《城市規劃(修訂)條例》就分區計劃大綱圖的修訂所提出的申述)，而當時城規會轄下的聆訊反對小組委員會(類似現時城規會轄下的聆訊申述小組委員會)決定局部順應該些反對意見，並於二零零一年決定把有關的「住宅(戊類)1」地帶回復為「綜合發展區」地帶。把該用地劃為「綜合發展區」地帶實屬較合適，可藉以處理工業區與住宅區為鄰所產生的問題和屏廈路的交通問題，而把該用地劃為「住宅(戊類)1」地帶，便較難避免發展變得零碎。當局在二零零二年於憲報刊登上述改變，自此一直沒有改變該「綜合發展區」地帶。申請人已就現時這宗申請進行技術評估，以證明擬議發展屬可行，當中回應了城規會轄下聆訊反對小組委員會先前提出的關注



事項。相關政府部門原則上對這宗申請不表反對或沒有負面意見。此外，小組委員會在二零二一年五月二十八日考慮該「綜合發展區」地帶的檢討時，同意當局應檢討該「綜合發展區」地帶以盡早落實其用途。現時的建議大致上與小組委員會的決定一致；以及

- (b) 參照投影片顯示的圖則，申請地點位於屏山，而屏山坐落在現有新市鎮和新發展區之間(即西北面為天水圍新市鎮、西面為洪水橋／厦村新發展區、東面為元朗新市鎮，以及東南面為元朗南發展區)。政府正就屏山兩幅棕地用地作擬議公營房屋發展進行研究，有關發展可能會訂較高的地積比率／建築物高度。因此，預期區內會有密度較高的住宅發展，而擬議發展與區內現有和已規劃的發展並非不相協調。

24. 申請人代表張陽薇女士回應關於落實擬議安老院舍的關注事項時解釋，為了便利關設安老院舍，申請人已建議把「社會福利設施」列為擬議「住宅(乙類)2」地帶的第一欄用途(即經常准許的用途)，而申請人已與相聚護老之家有限公司簽訂有關在擬議發展項目內營辦安老院舍的諒解備忘錄。倘申請獲批准，雙方便會如諒解備忘錄所訂明，共同發展及營辦該安老院舍。

25. 由於委員再無提問，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，並於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

26. 主席表示，現時這宗申請建議把最高住用地積比率訂為3倍，非住用地積比率訂為0.39倍，與根據《香港規劃標準與準則》為鄉郊市鎮訂定的地積比率一致，並有申請人提交的技術評估支持。雖然申請地點已局部劃為「綜合發展區」地帶超過25年，但沒有人提出重建計劃，因為在一眾土地擁有人當中沒有人擔當推動者角色，推展「綜合發展區」地帶的發展。

27. 委員普遍理解申請人致力把申請地點與毗連地段整合，以便進行發展。考慮到屏山區內有已規劃的較高密度公營房屋發展，委員普遍認為擬議地積比率和高度限制與區內現有和已規劃的發展並非不相協調，而且這宗申請有助加快淘汰該「綜合發展區」地帶用地餘下範圍內的棕地作業，加上在申請地點內闢設安老院舍，亦是這宗申請的規劃優點。批准這宗申請可為落實類似的中型「綜合發展區」地帶用地發展立下良好先例。

28. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。小組委員會亦備悉規劃署會擬訂《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》的適當修訂，包括有關的用途地帶邊界，以及在《註釋》及／或《說明書》中載列發展限制和規定，並會在按照《城市規劃條例》於憲報刊登有關修訂前，供城規會考慮和同意。

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/329 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 74 號及第 75 號闢設臨時帳幕營地及燒烤地點(為期三年)，以及進行填土工程

---

29. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PL/1 擬在劃為「農業」地帶的西貢白腊第 368 約多個地段闢設郊野學習／教育／遊客中心(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PL/1B 號)

---

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

31. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/170 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山貝澳大嶼山第 316 約地段第 66 號(部分)、第 67 號、第 68 號、第 69 號及第 72 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/170A 號)

---

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

33. 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，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/207 擬在劃為「農業」地帶的上水缸瓦甫第87約地段第360AB號(部分)、第360C號A分段(部分)、第360C號餘段(部分)、第360D號A分段(部分)、第360D號餘段(部分)及第360E號(部分)關設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-FTA/207A號)

---

##### 簡介和提問部分

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

35. 一名委員問及污水處理的問題。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，申請人並無提交詳細的排水建議。他表示在一些同類申請中，申請人會使用化糞池收集動物廢料，並會由專業公司定期(例如每星期)把動物廢料

泵出。渠務署表示，申請地點所在的地方並無接駁至公共污水渠，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交排水建議並闢設排水設施。排水建議及其落實情況的詳情會提交予渠務署批准，以履行相關規劃許可附帶條件。

### 商議部分

36. 一名委員認為，相關政府部門須謹慎處理犬舍所產生的廢料，以免對排水／排污造成負面影響。委員備悉，若擬議用途為動物提供食物及住宿以換取動物畜養人支付費用，申請人須向漁農自然護理署申請動物寄養所牌照。此外，建議加入相關規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實排水建議。當局亦建議申請人遵循環境保護署署長發出最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對周邊地區造成的環境影響。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物必須關在申請地點內的密封構築物內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，

設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年一月二十二日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

38. 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9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/688 在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺第 79 約地段第 1255 號餘段(部分)、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/688A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，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。」

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

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKLN/43 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路  
第 80 約地段第 75 號餘段(部分)及第 78 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/NE-TKLN/43 號)

---

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。



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

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-WKS/17 擬在劃為「綠化地帶」的坪輦五洲路第 79 約地段第 1265 號餘段及第 1267 號和毗連政府土地關設臨時貨倉，以存放建築機械及建築材料(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/NE-WKS/17 號)

---

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

46. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，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／沙田、大埔及北區馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

## 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、上水及元朗東林秀霞女士、鄧永強先生及張芝明女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 12

#### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

47. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在有關地區擁有一個物業。

48. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士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。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間更新排污影響評估的資料，並就建築工程車輛可能造成的影響擬備新的評估報告，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料(包括經修訂的交通影響評估及經修訂的排污影響評估)，以回應政府部門的意見。

50. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間以準備所需提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/84 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北新發展區第 19 區的地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/84 號)

---

51. 秘書報告，申請地點位於古洞北。這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>身分) | — 為民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士                                | — 目前與房委會有業務往來；                                    |
| 郭烈東先生                                | — 他所任職的機構在房委會協助下營運社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款；以及           |
| 侯智恒博士                                | — 在古洞北擁有一個物業。                                     |

52. 小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議，而黃天祥博士已離席。由於區英傑先生所涉利益直接，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於侯智恒博士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。

[區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

54. 黃傑龍先生申報一項利益。他是香港房屋協會(下稱「房協」)的委員及前僱員。房協與房屋署(房委會的執行機關)商討房屋發展事宜，在古洞北亦有房屋發展項目。由於黃傑龍先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 現時的建議與先前獲得批准的申請(編號 A/KTN/54)的計劃相比，在地積比率和單位數目方面有何不同；
- (b) 是否有可能進一步增加地積比率，以盡量增加申請地點內的單位供應；
- (c) 考慮到第 24 區有一宗規劃申請(編號 A/KTN/83)提出興建地下停車場，現時這宗申請建議興建地面停車場的原因為何；
- (d) 古洞北新發展區的整體建築物高度輪廓及設計概念為何；以及
- (e) 繪圖 A-8 的電腦合成照片顯示市鎮廣場兩旁會興建高層建築物。關於這一點，市鎮廣場內的人會有怎樣的視覺體驗。

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士作出回應，要點如下：

- (a) 與先前獲得批准的申請(編號 A/KTN/54)的計劃相比，現時的建議增加了 513 個單位，整體地積比率由 6 倍增加至 6.25 倍(+4%)。現時建議的住用地積比率為 5.6 倍，非住用地積比率為 0.65 倍。先前獲得批准的計劃的住用地積比率為 5.07 倍，非住用地積比率為 0.93 倍；
- (b) 雖然政府的政策鼓勵把發展項目原有的地積比率提高至 30%，但申請地點的公營房屋項目已進入較後期的階段。如對有關的地積比率及建築物高度作出重大修改，有關發展的落實時間表便會有所延誤。此外，在申請地點進行發展會有地盤限制(西北面為東江水務專用範圍，東南隅的用地則會用作闢設公眾街市)。土木工程拓展署亦正在研究增加古洞北新發展區餘下階段房屋用地的發展密度，以善用土地。基於已規劃的基礎設施容量、環境及其他技術方面的限制，並考慮到當局建議增加餘下階段的發展密度，申請地點的擬議地積比率已足以實現新發展區最理想的發展；
- (c) 考慮到為興建地下停車場而進行挖土工程所涉及的建築成本和額外施工時間，房委會提出現時的計劃，把申請地點的停車場設於地面。第 24 區內的發展涉及一宗規劃申請(編號 A/KTN/83)。該宗申請由不同的項目倡議人(即房協)提出，於二零二二年二月十八日獲得批准。房協在設計過程中可能有不同的考慮準則，所以才決定闢設地下停車場；
- (d) 按照圖 A-1 所示，申請地點位於古洞北新發展區西南面的部分，緊連南面的市鎮廣場。古洞北新發展區的建築物高度輪廓把較高的建築物設在西面，較低矮的建築物則設在東面，順應了現時的地勢(西北面的鳳崗山地勢最高，東南面的塱原自然生態公園的地勢則較低)。古洞北新發展區的中心是長形的市鎮廣場，與擬議的港鐵站相接。申請地點東南面擬議港鐵站附近的地段會闢設一個公共交通交匯處。附近一帶已計劃興建高層發展項目，例如南面的公營和私營房屋發展項目(建築物高度限制為主水平基

準上 120 米至 135 米)、東面的公營房屋發展項目(建築物高度限制為主水平基準上 115 米),以及北面的公營房屋發展項目(建築物高度限制為主水平基準上 135 米)。擬放寬的建築物高度(西面部分的建築物高度為主水平基準上 151 米,東面部分的建築物高度則為主水平基準上 146 米),仍然符合新發展區由西至東漸次下降的梯級式建築物高度輪廓;以及

- (e) 繪圖 A-8 是展示已計劃興建的道路 P1 的景觀視角。該條道路的地面水平比市鎮廣場的地面水平高。從市鎮廣場地面水平望去,略為放寬地積比率及建築物高度限制的較高建築物與已獲得批准的計劃下的建築物相比,不會在視覺方面對市鎮廣場的使用者造成嚴重的負面影響。處於市鎮廣場地面水平的使用者所見景觀主要會限於市鎮廣場及其沿路的梯級式平台內的活動。市鎮廣場闊 100 米,梯級式平台的最高建築物高度限為 5 米,而平台一樓須後移 10 米。因此,處於市鎮廣場地面層的人可享有廣闊的視野。

57. 一名委員曾參與編號 A/KTN/83 的申請所涉發展計劃。該名委員解釋,申請人在設計方面有特定的考慮因素,於是提出在房屋發展項目內闢設地下停車場。一般而言,興建地下停車場需進行挖土工程,所以建築成本較高,工程需時較長,而且保養費用較高。此外,地下停車場需進行機械通風,所以未必環保。

[吳芷茵博士在提問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

58. 兩名委員表示支持這宗申請,因為這宗申請的發展可在申請地點提供更多單位。該兩名委員亦認為,當局應盡量發揮新發展區內各用地的發展潛力,尤其是那些鄰近港鐵站、位置優越的用地。其中一名委員亦指出,不同的項目倡議人或會考慮在公營房屋計劃中採用相似的停車場設計。主席扼述,土木工程拓展署正在就古洞北新發展區的餘下階段進行研究,務求

地盡其用，當中會顧及基礎設施的容量、環境及其他技術方面的限制。委員普遍表示支持這宗申請。

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年四月二十二日止；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：

「為擬議發展項目設計和闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

60. 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。

[區英傑先生此時回到席上。]

#### **議程項目 14**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-SK/325 為批給在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1556 號(部分)及第 1558 號作臨時「營地作禪修用途」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/325 號)

---

61. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署不反對這宗要求續期三年的申請。

##### **商議部分**

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年四月二十三日至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／建築新的固定附着物或構築物；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得以任何方式干擾、砍伐申請地點內的樹木，或為申請地點內的樹木截頂；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點作露天焚燒活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用或存放化學物品，包括肥料及殺蟲劑；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的揚聲系統；
- (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及園景植物；
- (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)、(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
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

63. 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

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/828 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第110約地段第4號(部分)、第5號AP分段及第5號BA分段作臨時動物寄養所(貓房)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/828號)

---

64. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。此外，根據文件所載的評估，規劃署不反對這宗要求續期三年的申請。

### 商議部分

65. 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，由二零二二年六月二十五日至二零二五年六月二十四日止，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，所有動物必須時刻關在申請地點的密封動物寄養所內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、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，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年九月二十五日或之前)，提交申請地點的現有排

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；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置和設備；
- (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(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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

66. 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 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/912 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 512 號餘段(部分)及第 515 號(部分)作臨時露天存放汽車作銷售用途(包括新舊車輛)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/912A 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放／銷售汽車零件，以及進行修理、拆件、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，除《道路交通條例》所界定的私家車外，不得有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(即在二零二二年十月二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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三個月內(即在二零二二年七月二十二日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年六月三日或之前)，設置已獲發有效消防證書(FS 251)的滅火筒，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(即在二零二二年十月二十二日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

70. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/911 在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1576 號(部分)及第 1584 號 A 分段第 2 小分段(部分)闢設臨時辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/911 號)

---

### 簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、

申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

73. 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，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(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。」

74. 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。

[侯智恒博士於此時離席。]

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/912 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉  
第 111 約地段第 2794 號(部分)闢設臨時私人停車場  
(貨櫃車除外)(為期三年)，並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/912 號)

---

### 簡介和提問部分

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

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

77. 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，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，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(即在二零二二年十月二十二日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## 議程項目19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/913 擬在劃為「露天貯物」地帶、「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗錦田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/YL-PH/913 號)

---

### 簡介和提問部分

79. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

80. 一名委員就規劃許可的有效期提問。粉嶺、上水及元朗規劃專員陸國安先生回應時表示，根據鄉郊分區計劃大綱圖《註釋》，即使分區計劃大綱圖沒有就有關用途或發展作出規定，對於為期不超過三年的臨時用途或發展的規劃申請，《註釋》說明頁已訂有適用條文。倘申請獲批准，申請人可由批給規劃許可之日起發展和使用申請地點，以進行擬議的臨時發展，為期三年。申請人如欲繼續進行臨時發展，可為規劃許可申請續期。如申請人已遵行先前各項規劃許可附帶條件，而規劃情況並無改變，則其就同一項發展提出的續期申請一般會獲從優考慮。

### 商議部分

81. 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，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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，當發展項目動工後，必須一直在申請地點內提供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九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，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十二個月內(即在二零二三年四月二十二日或之前)，落實噪音影響評估所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年四月二十二日或之前)，落實所提出的排水建議，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，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十二個月內(即在二零二三年四月二十二日或之前)，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九個月內(即在二零二三年

一月二十二日或之前)，提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，提交經修訂的空氣質素影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年四月二十二日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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的臨時休閒農場作業；
- (o) 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；
- (p) 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)、(n)或(o)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
- (q) 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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

82. 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。

[伍灼宜教授此時離席。]

## **議程項目 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-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(部分)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/308C 號)

---

83. 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。

### **簡介及提問部分**

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

85. 部分公眾關注車輛測試中心帶來的額外車流對錦綉花園大道路面造成的破壞，以及維修費用由何方承擔，一名委員就此提問。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士回應時表示，據文件附錄 Ia 的附件 2 顯示，申請地點的擁有人已和錦綉花園大道的註冊擁有人就通行權簽立批地契據，並會就使用錦綉花園大道支付維修費用。

商議部分

86. 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，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午八時三十分在申請地點作業；
- (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所有時間，除私家車及 1.9 噸重的小型貨車外，不得有其他車輛進入申請地點／在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車製造、汽車保養、工場活動或汽車美容或類似服務，以及不得存放危險品；
- (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至公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，就落實申請人在所提交的噪音影響評估及空氣質素影響評估中提出的環境影響緩解措施提交報告，而有關報告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(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零二三年一月二十二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養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(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

87. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/325 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第101約地段第11號(部分)及第12號(部分)作臨時地產及傢俬銷售辦公室和傢俬陳列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-MP/325號)

---

88. 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。

89. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

#### 商議部分

90. 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，由二零二二年四月二十二日至二零二五年四月二十一日止，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，申請地點的地產銷售辦公室不得於晚上八時三十分至上午九時三十分作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的傢俬銷售辦公室及傢俬陳列室不得於星期一至六下午六時至上午九時三十分和星期日及公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的所有時間，除私家車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年七月二十二日或之前)，提交現有排水設施的照片記

錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (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)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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

91. 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/436 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2158 號餘段作臨時私人游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文件第 A/YL-NTM/436 號)

---

92. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

### 商議部分

93. 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，由二零二二年四月二十二日至二零二五年四月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 游泳池不得對外開放；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年七月二十二日或之前)，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；
- (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)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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。」

94. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/437 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾古洞路第102約地段第2790號(部分)、第2798號餘段(部分)、第2799號(部分)、第2800號及第2801號和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及員工休息室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/437號)

---



### 簡介和提問部分

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

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

97. 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，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、修理、壓縮及工場活動(包括修理貨櫃和修理汽車)；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年七月二十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。」

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

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

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/535 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大棠大樹下西路第 116 約的政府土地(前永安學校)闢設臨時康體文娛場所(訓練及社區活動中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件  
第 A/YL-TT/535A 號)

---

99. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年三月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

100. 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，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

## 議程項目25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/657 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第122約地段第390號(部分)、第392號(部分)、第403號餘段(部分)及第404號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(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/657號)

---

101. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署對這宗再續期三年的申請不表反對。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年五月十八日至二零二五年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須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；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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) 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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

103. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 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/YL/289 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗大旗嶺第 120 約地段第 1695 號 E 分段第 1 小分段餘段、第 1695 號 F 分段第 1 小分段及第 1695 號 H 分段餘段(部分)和毗連政府土地的建築物高度限制，以闢設准許的社會福利設施(安老院舍)及作擬議屋宇用途連保育方案

---

104. 委員備悉，小組委員會已改期考慮這宗申請。

### 議程項目 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/338 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 128 約及第 129 約多個地段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/HSK/338A 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午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回收、清洗、修理、拆件及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年七月二十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

108. 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(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/352 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 127 約地段第 136 號餘段(部分)及第 137 號餘段(部分)闢設臨時私家車公眾停車場(為期三年)，並進行填土及挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/352A 號)

---

### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有未根據《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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／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(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年一月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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



## 議程項目 29

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/HSK/365 為批給在劃為「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 43 號(部分)、第 192 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 192 號 A 分段餘段(部分)、第 192 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 192 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放金屬製品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/365 號)

---

113. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

#### 商議部分

114. 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，由二零二二年六月一日至二零二五年五月三十一日止，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) 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切割、清洗、熔煉、拆件及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年九月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀

況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二二年七月十三日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，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；
- (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；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)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

### 議程項目30

#### 其他事項

116. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。