

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年五月六日下午二時三十分舉行的
第694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

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

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

何鉅業先生

郭烈東先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
周卓樑先生

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二零二二年四月二十二日
第 693 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」)二零二二年四月二十二日第 693 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-SKT/3 申請修訂《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》，把位於西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-SKT/3A 號)

簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 鄧翠儀女士 — 西貢及離島規劃專員
- 關慧玲女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島
- 戴朗謙先生 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

慧采有限公司／*Salechoice Properties Ltd.*

黃偉剛先生

弘域城市規劃顧問有限公司

陳劍安先生

司徒慧思女士

沙下的原居民代表

劉國其先生

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

6. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃用途地帶建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署並不支持這宗申請。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳劍安先生及黃偉剛先生借助投影片和錄像作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點原本在一九八零年代於《西貢市發展大綱圖編號 D/SK-T/1》上劃為「住宅(第 3 類)」地帶，以作低層住宅發展。不過，申請地點後來在一九九零年代後期於《西貢市北規劃區第 4 區發展藍圖編號 L/SK-T4/1》上改劃為「鄉村式發展」地帶，以配合沙下村日後的擴展需要，以及重置可能受政府項目影響屋宇的需要。不過，在過去 30 年，沙下的「鄉村範圍」有所減少，而被剔出「鄉

村範圍」的地方已發展成非小型屋宇的發展項目，包括申請地點北面的住宅發展項目，以及西面的綜合發展項目。因此，申請人認為申請地點不再需要配合原有的規劃意向(即進行鄉村式發展)，應釋放作其他用途；

- (b) 不少當區村民現時僑居海外，無意申請在「鄉村式發展」地帶的範圍內興建小型屋宇。連同兩名現時僑居海外村民的小型屋宇需求，預計小型屋宇的總需求量为 5 幢。不過，改劃用途地帶後，餘下的「鄉村式發展」地帶範圍仍可容納 11 幢小型屋宇。此外，村民之間亦已達成協議，不會同意沙下的「跨村」申請。基於以上所述，申請人不同意有需要把申請地點預留作小型屋宇發展；
- (c) 申請地點所處的地方位位置優越，鄰近香港科技大學、香港中文大學、香港科學園、西貢市中心，對本地和海外專才及其家屬來說相當吸引。此外，申請地點已建有基礎設施，隨時可以進行發展；
- (d) 關於擬議的發展規模，申請人將會採用梯級式建築物高度設計(介乎兩層至 7 層不等)，亦有建築物後移安排，務求令擬議發展項目與海灘環境和諧協調，並盡量減少在視覺及空氣流通等方面可能對周邊地區所造成的影響；
- (e) 申請人承諾與公用事業公司磋商，把位於有關用地西南面的煤氣管遷往別處；
- (f) 關於會採取的考古保育措施，待這宗改劃申請獲得批准後，申請人願意聘請考古學家進行詳細的實地考古勘探，包括但不限於二零二一年十一月二十九日提交的資料所示的四種不同程度的緩解措施，即(i)搶救發掘；(ii)密集式調查；(iii)考古篩查；以及(iv)考古學觀察／禁挖；
- (g) 鑑於申請地點位於沙下具考古研究價值地點的範圍內，視乎古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的考

慮，申請人並不反對在日後的租約施加特別條件，要求申請人在提交建築圖則前進行詳細的考古調查及考古勘探；以及

- (h) 擬議發展不會在交通、視覺、景觀等方面對周邊地區造成負面影響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。此外，沙下的村民和原居民代表，以及西貢鄉事委員會對有關發展計劃亦不表反對。

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. 副主席詢問，沙下村附近的其他鄉村是否有「跨村」的小型屋宇申請。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士作出回應，她借助投影片展示沙下的「鄉村範圍」並表示，申請地點的大部分範圍位於「鄉村範圍」內，申請地點的北面現時也有小型屋宇。西貢市中心附近的其他認可鄉村包括沙角尾和對面海。因此，在申請地點及其附近一帶的範圍內預留土地作鄉村式發展，實屬恰當。

10. 委員提出以下有關考古影響評估的問題：

- (a) 一般而言，須提交的考古影響評估的詳細程度為何；這項評估的提交時間為何；以及
- (b) 申請人為考古勘探工作／制訂保育措施付出了多少努力。

11. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應說，古蹟辦在二零零五年進行了一項調查，該項調查顯示，沙下具考古研究價值地點的考古潛力甚高，而申請地點的大部分範圍均位於沙下具考古研究價值地點的範圍內。二零二二年一月，小組委員會批准一宗在申請地點西面一幅用地作綜合住宅發展的規劃申請。該宗申請的申請人就沙下具考古研究價值地點提交了工程建議，當中建議了多項緩解措施，古蹟辦對這些措施沒有負面意見。然而，目前這宗申請並無這類資料支持，因此，古蹟辦原則上反對目前這個發展建議。

12. 申請人的代表陳劍安先生回應說，擬議發展仍有待詳細設計。這宗改劃申請獲得批准後，申請人會聘請專業人士進行詳細的實地考古勘探，包括但不限於已提交資料所示的四種不同程度的緩解措施。

13. 委員就區內的小型屋宇發展提出以下問題：

(a) 預計未來 10 年的小型屋宇需求的詳細資料為何，尤其是二零一四年的預計數字有否更新，以及申請地點內 12 幢先前獲批但隨後撤回申請的小型屋宇所涉私人地段目前是否由申請人擁有；以及

(b) 申請人有否就發展建議取得沙下村村民的同意。

14. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示，申請地點曾涉及 34 宗小型屋宇申請，其中有 22 宗已撤回，另有 12 宗獲批准。由於該 12 宗獲批小型屋宇申請所涉土地的業權已有改變，地政總署不會進一步處理有關申請，故規劃許可已經失效。她補充說，預計未來的小型屋宇需求資料由沙下原居民代表於二零一四年提供，並經地政總署轉交。

15. 申請人代表黃偉剛先生確認申請地點內 12 宗先前獲批小型屋宇申請所涉私人地段現時由申請人擁有。沙下原居民代表劉國其先生亦表明已就擬議發展項目與區內村民商討，而儘管村民對發展建議沒有意見，但認同有關建議可以美化該區。

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

商議部分

17. 主席扼要重述委員在考慮這宗申請時須顧及的主要因素。第一，需要確定「鄉村式發展」地帶的規劃意向是否仍然有效，即提供合適土地以作鄉村擴展和供原居村民興建小型屋宇之用，而非遵從已過時的行政規劃圖所指定的住宅用途地

帶。雖然申請地點現時由申請人擁有，但不能排除土地業權日後可能改變。此外，規劃署認為，倘把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，會導致餘下「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付區內村民對小型屋宇的需求和日後鄉村的擴展。第二，申請人現時已提交的資料尚未能回應古蹟辦所關注的考古事宜，委員應考慮在此情況下批准這宗申請的做法是否恰當。倘把申請地點改劃為「住宅(乙類)6」地帶，進行擬議住宅發展便無須取得規劃許可，屆時將沒有機制確保在落實擬議住宅發展項目前須先處理受關注的考古事宜。此做法將偏離小組委員會以往的做法，即先前考慮一宗在毗鄰用地進行綜合住宅發展的申請時，有關申請人已就考古事宜提交妥當的資料及建議。

18. 兩名委員認為申請地點的面積達合理水平，位置靠近沙灘，並可作發展用途，卻已空置了一段時間，應該善加利用。另一方面，更多委員留意到沙下對小型屋宇發展仍有需求，故關注餘下「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地以應付需求。雖然沙下的原居民代表確認沙下村民無意在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，但原居民代表亦未必能夠代表所有村民的意見，而且倘把申請地點改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以致沒有足夠土地興建小型屋宇，村民日後或要就在其他地區興建小型屋宇申請規劃許可。考古方面，小組委員會認為未能在改劃申請的階段妥為處理有關事宜，而須依賴申請人承諾在詳細設計／施工階段處理，做法不可接受。

19. 一名委員詢問，倘小組委員會同意改劃建議，有關改劃是否即時生效。主席回應時表示，倘小組委員會同意這宗申請，規劃署便會着手妥為修訂有關分區計劃大綱圖，並在《註釋》及／或《說明書》訂明發展限制及規定，再交予小組委員會考慮。待小組委員會同意後，便會根據《城市規劃條例》在憲報刊登有關分區計劃大綱圖，屆時新的用途地帶才會生效，而各方人士亦須遵守相關法定規定。

20. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的範圍及沙下的「鄉村範圍」內，並無有力的規劃理據支持把

申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以提供土地作非小型屋宇發展。申請地點目前劃作「鄉村式發展」地帶，實屬恰當。有關用途地帶應予以保留，以應付對小型屋宇發展的需求及作鄉村擴展之用；以及

- (b) 申請人未能證明改劃用途地帶建議不會在考古方面對沙下具考古研究價值的地點造成負面影響。」

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/YL-LFS/11 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1966 號 A 分段、第 1966 號餘段、第 1968 號、第 1969 號、第 1970 號、第 1975 號餘段及第 2024 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/11C 號)

簡介和提問部分

21. 以下規劃署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 |
| 李佳足女士 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 黃博栓先生 | — | 城市規劃師／屯門及元朗西 |

申請人的代表

達材都市規劃顧問有限公司

韋卓鴻先生

陳達材先生

何心怡女士

紫雲仙苑有限公司

文劍輝先生

黃子聰先生

李兆民建築師有限公司

李兆民先生

梁永泰先生

李君諄先生

RL Consultancy Ltd.

黃岱暉工程師

英環香港有限公司

鄭志明先生

22. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、改劃申請地點用途地帶的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

23. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表韋卓鴻先生表示他沒有進一步資料補充，並同意規劃署的評估。

24. 由於規劃署的代表已簡介完畢，而申請人的代表沒有再提出意見，主席遂請委員提問。

25. 委員就以下事宜提問：

(a) 拒絕位於申請地點附近的一宗同類申請（編號 Y/YL-LFS/8）的理據為何；

- (b) 留意到申請地點位於有關「康樂」地帶的中央。倘把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，會否損及該「康樂」地帶的完整性，以及該區內是否有其他同類用途。若現時這宗申請獲批准，會否為同類規劃申請立下先例；
- (c) 申請地點位於北部都會區發展策略（「發展策略」）的覆蓋範圍內。現時的发展建議會否影響該發展策略下的規劃工作；
- (d) 是否有鄰近居民表示反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署建議把「靈灰安置所」和「宗教機構」用途列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途（經常准許的用途），與申請人所建議把該兩項用途均列為第二欄用途相反，當中理據為何。

26. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 該宗同類申請（編號 Y/YL-LFS/8）被拒絕，理由是申請人並無有力的規劃理據，以支持零碎地改劃有關用地，以便作擬議發展；申請人未能證明擬議發展不會對交通造成負面影響；以及批准有關申請會立下不良先例。該宗被拒絕的同類申請涉及在《私營骨灰安置所條例》生效前興建新的靈灰安置所，而現在這宗申請則涉及根據《私營骨灰安置所條例》將一間設於三幢現有新界豁免管制屋宇內的截算前骨灰安置所規範化。倘與該宗被拒絕的同類申請比較，現在這宗申請的情況特殊，應予特別考慮；
- (b) 倘把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，並如其他「政府、機構或社區」地帶一樣把「康體文娛場所」列為第一欄用途，便不會妨礙申請地點發揮「康樂」地帶的功能，即進行康樂發展，為市民提供所需設施。根據目前所得的資料，鄰近地區沒有其他涉及截算前骨灰安置所的申請尚未提交城

規會考慮。然而，即使有這類申請，城規會會按個別情況考慮每宗個案；

- (c) 《北部都會區發展策略》下有關發展流浮山地區的研究尚未展開。按照一般做法，獲批准的規劃申請會視為已承諾進行的發展，而日後的研究會顧及有關發展；
- (d) 沒有跡象顯示該些表示反對的意見是由申請地點附近的居民提交。由於前往申請地點的通道只途經現有的棕地作業場地，不會經過區內零散的住宅發展項目，而申請人亦已承諾不會容許在申請地點燃燒冥鏹香燭，因此，預計不會對附近居民造成負面影響或環境滋擾；以及
- (e) 申請人已提交詳細的發展建議，並輔以技術評估報告。相關政府部門原則上對概念計劃不表反對或沒有負面意見。再者，在《私營骨灰安置所條例》的發牌制度下，亦會有機制規管擬議骨灰安置所用途的細節和技術要求。因此，倘小組委員會同意這宗申請，可考慮透過把「靈灰安置所」列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途，並訂明適當的發展限制(例如最高建築物高度和龕位數目)，從而簡化發展管制程序。此外，根據城規會公布的《法定圖則註釋總表》，「宗教機構」是「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途。因此，「宗教機構」亦可列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途。不過，當局在隨後修訂分區計劃大綱圖時，會就上述事宜進一步諮詢相關政府部門和小組委員會，而有關過程亦會受到公眾監察。

27. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會在他們離席後會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。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

28. 主席扼要重述，這宗申請涉及把申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便把現時主要利用申請地點內三幢現有新界豁免管制屋宇作靈灰安置所的用途規範化，而有關靈灰安置所在《私營骨灰安置所條例》所訂的二零一四年截算時間前已在營辦。申請人已提交相關技術評估報告和交通管理措施及人流管理計劃，以支持有關發展建議。當局並無收到相關政府部門的負面意見。倘這宗申請獲得批准，有關靈灰安置所的營運亦須符合《私營骨灰安置所條例》所訂的發牌規定。基於上文所述，規劃署原則上不反對這宗申請，並建議把「靈灰安置所」及「宗教機構」列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途。

29. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，以及可把「靈灰安置所」及「宗教機構」列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途，並訂明適當的發展限制(例如最高建築物高度和龕位數目)。小組委員會備悉，規劃署會擬訂對《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》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。有關修訂獲小組委員會考慮並通過後，會根據《城市規劃條例》刊憲。

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/17 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》，把位於元朗大旗嶺第 120 約地段第 1695 號 D 分段餘段、第 1741 號餘段及第 1394 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/17A 號)

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已盡力提交資料，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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/67 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢清水灣坑口永隆路第 238 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器和
地底電纜)，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/67B 號)

32. 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。下列委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 一 為中電公司中電科技研究院的總監；
以及

黃天祥博士 一 目前與中電公司有業務往來。

33. 由於吳芷茵博士和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。

[吳芷茵博士和黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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五月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

37. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[吳芷茵博士和黃天祥博士此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生、劉家榮先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/605 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆
第 9 約地段第 617 號 B 分段第 1 小分段及
第 618 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/605A 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、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。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可有效期內的所有時間，不得在申請地點進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；

(b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年八月五日或之前)，提交防止上段間接集水區水質受

污染措施的建議，而有關建議必須符合水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六個月內(即在二零二二年十一月五日或之前)，落實防止上段間接集水區水質受污染措施的建議，而有關情況必須符合水務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(即在二零二二年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年八月五日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年十一月五日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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(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。」

41. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/142 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「郊野公園」地帶及顯示為「道路」的地方的十四鄉西沙大埔市地段第 157 號餘段及第 253 號，以及第 165 約、第 207 約及第 218 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展及興建政府、機構或社區設施，並略為放寬總樓面面積和建築物高度限制(擬修訂核准總綱發展藍圖)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/142 號)

42. 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」)的附屬公司光時投資有限公司提交。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一間公司。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」)董事及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴和龍運公司的股東之一；

黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

43. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於伍穎梅女士和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他

們可留在席上，但應避免參與討論。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，他可留在席上。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/680 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣
蝦地下村第26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/TP/680A號)

46. 秘書報告，申請地點位於大埔，倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她在大埔擁有一個物業。由於倫婉霞博士所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

48. 申請地點南面較遠處有一些小型屋宇申請位置更接近「鄉村式發展」地帶。一名委員問及這些申請遭拒絕的原因，以及批准申請地點南鄰一宗小型屋宇申請時的考慮因素。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應說，有關申請遭拒絕，主要是考慮到該等擬議發展會對周邊地區的景觀、排水和土力造成負面影響，並會令區內的水浸問題惡化，亦不符合「臨時準則」及城市規劃委員會規劃指引編號 10。至於申請地點南鄰獲批准的申請(即 A/TP/618)，由於所涉用地完全位於蝦地下的「鄉村範圍」內，其南面較遠處又有其他村屋，加上用地空置、地勢平坦和沒有大範圍的植被，故預計不會對周圍環境造成負面影響。

商議部分

49. 一名委員參照文件第 10 段，指出若計及現時這宗申請，目前尚未處理的小型屋宇申請總數為 11 宗，「鄉村式發展」地帶內的土地(即約 0.25 公頃或相等於興建 10 幢小型屋宇的面積)將不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。委員備悉此事。

50. 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五月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

51. 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10

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/681 在劃為「綠化地帶」的大埔石蓮路半春園第 6 約地段第 1119 號 A 分段、第 1119 號 C 分段、第 1253 號、第 1254 號 A 分段、第 1254 號 B 分段、第 1254 號 C 分段、第 1254 號餘段、第 1260 號 A 分段及第 1270 號 A 分段和毗連政府土地闢設於宗教機構內的靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/681 號)

52. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她在大埔擁有一個物業。

53. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於倫婉霞博士所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/760 在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭祠堂村
第 83 約補租地段第 1766 號餘段(部分)
關設臨時私家車停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/760A 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署認為所涉的臨時用途可予容忍三年。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月六日止，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現有的邊界圍欄；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年二月六日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年二月六日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。」

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/761 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 888 號 E 分段(部分)及第 889 號 C 分段(部分)闢設臨時地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/761A 號)

60. 秘書報告，這宗申請由協興工程有限公司提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他目前與協興工程有限公司有業務往來。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

61. 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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，設置排水設施，而有關設施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(即在二零二二年十一月六日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年二月六日或之前)，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；
- (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(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
- (h) 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)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。」

64. 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。

[張李佳蕙女士於此時離席。]

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/762 擬在劃為「農業」地帶的龍躍頭第 83 約地段第 751 號餘段(部分)、第 753 號餘段(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 777 號(部分)及第 778 號(部分)興建臨時綠色建築研究中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/762 號)

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬

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

66. 一名委員問及目前這宗申請與先前申請的主要分別。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應指，與先前申請相比，目前這宗申請的地盤面積由 10 733 平方米縮減至 5 168 平方米(-52%)，主要剔除先前申請所建議的部分農作物生產區，以及總樓面面積由 3 500 平方米略為縮減至 3 200 平方米(-8.6%)。拒絕先前申請的主要理由是考慮到申請地點大部分地方用作生產農作物以供本地消費，擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。至於目前這宗申請，由於申請人已進行環境美化，包括保留申請地點西面和西南面的現有樹木並種草覆蓋園景區，而且有關發展對周邊地區環境所造城的影響極微，因此可予從寬考慮。

[侯智恒博士於此時離席，黃天祥博士在提問部分進行期間返回席上。]

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，設置排

水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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
- (h) 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)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。」

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

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

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)和毗連政府土地闢設臨時貨倉
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/682B 號)

69. 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，因為他的公司在打鼓嶺擁有一幅土地。

70. 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在打鼓嶺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。

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已盡力提交資料，以回應政府部門的意見。

72. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/44 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺北第 78 約地段第 1676 號餘段(部分)
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/NE-TKLN/44 號)

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回

應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生及張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/286 在劃為「綠化地帶」的粉嶺黃崗山第 51 約的
政府土地闢設宗教機構及靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/286A 號)

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已盡力提交資料，以回應政府部門的意見。

76. 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。

[吳芷茵博士於此時離席。]

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

簡介和提問部分

77. 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、擬議的用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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三個月內(即在二零二二年八月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目18

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/802 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北
第107約地段第1397號(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/802A號)

簡介和提問部分

81. 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。規劃署不反對這宗申請。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年八月六日或之前)，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六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，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三個月內(即在二零二二年八月六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

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

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/824 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉路第 107 約地段第 956 號及第 959 號餘段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(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-KTN/824 號)

簡介和提問部分

85. 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。規劃署認為有關的擬議臨時用途可予容忍三年。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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回收、清洗、修理、拆件或其他工場活動；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

88. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/893 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 121 號(部分)、第 122 號、第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 127 號(部分)及第 128 號(部分)和毗連政府土地關設臨時犬隻訓練場、犬貓寄養所及犬隻游泳康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/893A 號)

簡介和提問部分

89. 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。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，所有動物於下午五時至上午十時必須關在圍封的動物寄養構築物內；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除了容許最多五隻狗隻可同時進行戶外活動外，所有動物於上午十時至下午五時必須時刻關在圍封的動物寄養構築物內；
- (d) 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公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年八月六日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

92. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/900 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉下輦第 111 約地段第 861 號 A 分段(部分)及第 861 號 C 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並作附屬貯物和辦公室用途(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/900A 號)

簡介和提問部分

93. 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，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。規劃署對這宗申請不表反對。

94. 一名委員詢問，擬議的四層高構築物是否受到任何形式的管制。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應時表示，擬議構築物會用作銷售、展示及貯存汽車零件，以及附屬辦公室用途，而申請人須遵守政府其他相關規定／規例，包括消防安全和提交建築圖則(如適用)，方可在擬議發展的落實階段建造擬議構築物。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年十一月六日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(a)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/908 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 22 號(部分)及第 24 號(部分)臨時存放建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/908 號)

簡介和提問部分

97. 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。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至下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》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實排

水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

100. 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。

[黃天祥博士此時離席。]

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-PH/909 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 159 號(部分)、第 160 號(部分)、第 162 號(部分)、第 163 號(部分)及第 164 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放挖泥機及起重機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-PH/909 號)

簡介和提問部分

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

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二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) 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，必須時刻保養現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年七月二十三日或之前)提交申請地點的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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二二年六月四日或之前)，提供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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年十月二十三日或之前)，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(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。」

104. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/326 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗米埔担竿洲路第 101 約及第 105 約的政府土地闢設公用事業設施裝置，以及進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/326 號)

105. 秘書報告，這宗申請所涉地點位於米埔，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。下列委員已就此議項申報利益：

梁家永先生 — 在米埔錦綉花園擁有一個物業；

吳芷茵博士 — 為中電公司轄下中電科技研究院的總監；

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來。

106. 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。小組委員會亦備悉，吳芷茵博士和黃天祥博士已經離席。

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

108. 一名委員詢問，一宗先前獲批准申請(申請編號 A/YL-MP/309)所涉的裝設消防栓連地下水管的建築工程，會否與現時這宗申請所涉的擬議用途一併進行。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士回應表示，雖然該宗先前

獲批准申請所涉建築工程的準線，與現時這宗申請所涉擬議公用事業設施裝置工程的準線相若，但兩宗申請由不同申請人提出。申請編號 A/YL-MP/309 所涉建築工程已經展開。儘管如此，現時這宗申請的申請人已表示，為縮短施工期，申請所涉地下電纜的建築工程會配合申請編號 A/YL-MP/309 所涉地下水管的施工時間表。

商議部分

109. 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五月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 不得於(i)星期一至星期六下午五時至上午八時；以及(ii)星期日及公眾假期，在申請地點進行建築工程(包括挖土和填土工程，以及鋪設地下電纜)；以及
- (b) 就落實申請人在生態評估所建議的緩解措施提交報告，而有關報告必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/434 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 98 約地段第 518 號(部分)和毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(鋪設低壓電纜)，以及進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 YL-NTM/434A 號)

111. 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。下列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總監；
以及

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來；

112. 小組委員會備悉，吳芷茵博士和黃天祥博士已離席。

簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二六年五月六日止；除非在該日期

前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

116. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/615 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 156 號餘段、第 156 號 A 分段、第 156 號 B 分段、第 156 號 C 分段、第 194 號 A 分段(部分)、第 194 號 B 分段(部分)、第 196 號(部分)、第 197 號及第 199 號餘段和毗連政府土地闢設臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/615 號)

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生及張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士此時獲邀到席上。]

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/366 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第128約地段第37號(部分)、第41號(部分)、第42號(部分)、第43號(部分)、第44號(部分)、第45號(部分)、第46號(部分)、第47號(部分)、第49號(部分)、第50號(部分)及第51號(部分)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/366號)

簡介和提問部分

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

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 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的任何時間，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/543 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1873 號(部分)及第 1874 號(部分)闢設臨時辦公室及存放農作物以作准許的農業用途(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-TT/543 號)

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

124. 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/YL-TYST/1153 為批給在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 771 號(部分)、第 772 號(部分)、第 773 號(部分)、第 775 號(部分)及第 776 號(部分)，以及第 119 約地段第 1131 號(部分)及第 1132 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築物料及可循環再造物料連附屬工場和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/1153 號)

簡介和提問部分

125. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的規劃考慮因素及評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。

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，由二零二二年六月十一日至二零二五年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年九月十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (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(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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

128. 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30

第16條申請

[公開會議]

A/YL-YTST/1154 在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第120約地段第2815號餘段(部分)及第2816號餘段(部分)臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/1154號)

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回

應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1132 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗厦村第 128 約地段第 219 號 A 分段
第 1 小分段餘段(部分)進行填塘工程，
以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1132 號)

簡介和提問部分

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

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填塘工程並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。有關意向是保育、保護和保留天然海岸線及

易受影響的天然海岸環境，而建築發展會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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) 申請人未能證明擬議填土工程不會對周邊地區的景觀和排水造成不良影響。」

議程項目32

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/420 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第129約地段第1673號(部分)、第1675號(部分)、第1676號(部分)、第1677號(部分)及第1678號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(出售五金用品的商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/420A號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，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。規劃署對這宗申請不表反對。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物及進行工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 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(即在二零二二年十一月六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年二月六日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

137. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/423 在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約地段第 269 號(部分)、第 275 號餘段(部分)、第 276 號餘段(部分)及第 277 號(部分)和毗連政府土地關設臨時動物寄養所(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/YL-LFS/423 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，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。規劃署不反對這宗申請。

139. 一名委員詢問在「綠化地帶」關設動物寄養所的申請是否罕見。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時表示，這是首宗涉及「綠化地帶」的同類申請。雖然如此，申請地點先前已獲批准作其他用途，並已平整及鋪築地面。同一名委員詢問申請地點會否被恢復為美化市容地帶，原因是當局就這些先前的個案批給許可時，已是二零零零年代初的事，亦曾就申請地點的未經許可用途發出執行管制通知書。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時表示，是否要求將用地恢復原狀須視乎個別情況而定。主席補充說，目前所發出的執行管制通知書，是針對未經許可而在申請地點關設動物寄養所而發出的，並非關於填土工程。此外，這宗申請倘獲批准，會

加入一項須將申請地點的「綠化地帶」部分恢復為美化市容地帶的規劃許可附帶條件。同一名委員進一步詢問，將來當申請地點恢復原狀後可否批准在申請地點鋪築地面。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時表示，當局會根據每宗個案的個別情況和作出考慮時用地的狀況處理有關申請。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路／倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交車輛通道安排建議，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(即在二零二三年二月六日或之前)，落實車輛通道安排建議，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(即在二零二二年十一月六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年二月六日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點內劃為「綠化地帶」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。」

141. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/424 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2766 號餘段(部分)、第 2767 號(部分)、第 2782 號、第 2783 號、第 2784 號、第 2785 號 A 分段、第 2785 號餘段、第 2787 號、第 2794 號(部分)、第 2795 號(部分)、第 2796 號(部分)、第 2800 號(部分)、第 2828 號、第 2829 號、第 2830 號、第 2831 號、第 2832 號(部分)、第 2833 號、第 2834 號、第 2835 號、第 2836 號、第 2837 號、第 2838 號、第 2839 號、第 2840 號、第 2841 號 A 分段餘段、第 2841 號 B 分段餘段、第 2843 號及第 2845 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(有機農場、燒烤場、教育及遊客中心、休閒活動場地及附屬設施)(為期三年)，並進行填土和填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/424 號)

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請的用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

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，至二零二五年五月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、任何形式的擴音系統和揚聲器，亦不得吹哨子；
- (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 公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月六日或之前)，修正現有的排水設施，以及提交經修訂的現有排水設施狀況記錄，而有關情況和記錄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(即在二零二二年十一月六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年二月六日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，把申請地點內劃為「綠化地帶」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。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目35

其他事項

146. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。