

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二二年六月十日下午二時三十分舉行的  
第697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

梁家永先生

伍灼宜教授

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  
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

伍穎梅女士

郭烈東先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

何鉅業先生

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  
林達良先生

**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五月二十日  
第 695 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二二年五月二十日第 695 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]

2. 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/ST/54 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段的申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」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/ST/54A 號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於沙田。伍灼宜教授已就此議項申報利益，因為他在沙田擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

5. 秘書報告，申請人的代表於二零二二年五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準備進一步資料，以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，申請人在提出申請前已提交資料(包括附上布局和地盤邊界變更的經修訂的發展計劃)，以徵詢政府部門的意見。

6. 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，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。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/18 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》，把位於粉嶺第 51 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(甲類)12」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/FSS/18C 號)

---

#### 簡介和提問部分

7. 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

陸國安先生 一 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

劉涵女士 一 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

#### 申請人的代表

*宏懋國際有限公司*

羅柏倫先生

*盧緯綸建築規劃有限公司*

許澤鴻先生

何文彥先生

江嘉雋先生

*梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司*

陳頌文先生

*MVA Asia Limited*

潘偉麟先生

曾婉欣女士

英環香港有限公司  
范嘉豪先生

*Scenic Landscape Studio Limited*  
Christopher Foot 先生

8. 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。

9. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉涵女士借助投影片，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。規劃署原則上對這宗申請不表反對。

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表何文彥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 擬議發展切合現時和已承諾的規劃情況。申請地點位於現時粉嶺／上水新市鎮和已規劃的粉嶺北新發展區的策略性位置，周邊為現有和已規劃的高密度住宅發展項目(包括新落成的芬園已婚初級警務人員宿舍)，以及位於申請地點南面第 17 區的已規劃公營／私人房屋發展項目。申請地點東面已有發展項目，地積比率為 5.1 至 5.7 倍，建築物高度介乎主水平基準上 92 米至 130 米；位於申請地點北面的粉嶺北新發展區內亦有已規劃的住宅發展項目，其地積比率為 5 至 6 倍，建築物高度介乎主水平基準上 110 米至 115 米；而申請地點南面已落成及已規劃的發展項目，地積比率為 6 至 7 倍，建築物高度則介乎主水平基準上 110 米至 170 米；

(b) 申請地點現時為公眾停車場，並涉及先前兩宗獲批准作低密度私人住宅發展的第 16 條申請。獲批准的申請證明申請地點適宜用作住宅發展。申請人認為可進一步盡用發展潛力，以善用珍貴的土地資源；

- (c) 擬議發展項目有五幢住宅大廈，住用地積比率為 5 倍，建築物高度為主水平基準上 110 米；而擬設有 120 個名額的私營安老院舍，非住用地積比率為 0.18 倍；
- (d) 擬議發展項目可提供約 1 638 單位，並能帶來多項規劃增益。申請人諮詢社會福利署後，除了擬議安老院舍，亦會提供長者鄰舍中心。有關的社會福利設施可紓緩該區安老設施短缺的問題。擬議公眾停車場設有 100 個泊車位，可有助應付該區的泊車需求。申請人亦建議把建築物從馬適路和粉嶺樓路後移，並在住宅大樓之間留有建築物間距，以促進空氣流通；以及
- (e) 當局已進行相關技術評估，結論是擬議發展不會造成任何無法克服的問題。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

11. 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。

### 靈山鄉村擴展區

12. 一各委員問及靈山鄉村擴展區的背景和現況。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應。他請委員留意文件第 8.1.1 段，並表示劃設靈山鄉村擴展區，是為了讓附近三條認可鄉村(粉嶺圍、粉嶺樓和掃管埔)得以擴展。申請地點為靈山鄉村擴展區的一部分，劃為「鄉村式發展」地帶。然而，政府並未落實靈山鄉村擴展區。一九九九年，政府因應小型屋宇政策檢討，決定暫緩執行當時尚未開展相關工務工程的指定鄉村擴展區計劃，而靈山鄉村擴展區為其中一項暫緩執行的計劃。其後，發展局與鄉議局達成協議，同意會「解凍」部分鄉村擴展區計劃下的私人土地以作其他發展，亦會就「解凍」靈山鄉村擴展區內的私人土地以作發展一事，再與鄉議局跟進。若這宗申請獲批准，申請人須向地政總署申請換地，以落實擬議發展。

### 第三方土地的侵擾

13. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 若申請人未能收購申請地點內的第三方土地，擬議計劃是否仍可落實，在技術上又是否可行；
- (b) 第三方土地現時的進出安排為何，以及當局會否訂立「通行權」並於批地條件內訂明，按目前的建議完成發展後，容許自由進出第三方土地；
- (c) 是否有涉及改劃用途地帶的申請地點內有第三方土地的例子，以及倘申請獲批，第三方土地用途地帶是否也會改劃；以及
- (d) 鑑於第三方土地擁有人提出公眾意見，擬議發展會否對周圍的住用構築物構成結構性威脅，並對附近居民造成滋擾。

14. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，申請人所提交的技術評估證實，在第三方土地沒有被申請人收購的情況下，若申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶，擬議的5倍地積比率仍然可以實施。同時，在這些第三方土地當中，除了一幅土地因面積太小而不可獨立發展外，其餘三幅土地都可獨立發展，而申請人已在申請地點的邊緣預留一條通路服務這幾幅土地。就新界的改劃用途地帶申請而言，申請人未能收購部分第三方土地的情況並不罕見。這宗申請的申請人會繼續收購申請地點內的其餘土地。倘這宗申請獲批准，包括第三方土地的整幅用地會改劃為「住宅(甲類)」地帶，而正如申請人所展示，第三方土地可獨立發展。申請人的代表何文彥先生作出補充，以元朗一個住宅發展項目(即尚悅)為例，指出即使位於同一個住宅地帶內的第三方土地沒有被收購，該住宅發展項目仍然可以落實。

15. 申請人的代表何文彥先生進一步回應表示，申請人一直積極收購申請地點內餘下的第三方土地，有部分已在過去幾年購入。申請人將繼續盡力收購餘下的土地。這些第三方土地位於申請地點外圍，目前經毗鄰的政府土地接至公共道路。按有



關計劃進行發展後，這幾幅土地將可經由擬議的通路自由進出，而申請人亦已同意，有關容許此類進出的「通行權」可於批地條件內訂明。在潛在滋擾方面，申請人會遵守有關條例及規例所訂明的各項現行規定及標準，並確保擬議發展不會對周圍的住用構築物構成結構性威脅，或對附近居民造成滋擾。

### 交通改善與交通設施

16. 主席問及如何落實附近路口的改善工程。申請人的代表潘偉麟先生回應表示，申請人會按現行程序進行路口改善工程。路口改善工程的詳細設計會提交相關政府部門審批，申請人亦會在動工前申請挖掘准許證。落實路口改善工程不涉及任何私人土地。

17. 副主席問及公共交通的暢達程度，以及闢設有 100 個停車位的公眾停車場理由。申請人的代表潘偉麟先生回應表示，申請地點大部分地方目前用作公眾停車場。在擬議發展項目闢設公眾停車場，是為了補償申請地點所失去的現有公眾停車場，以及滿足交通影響評估所確定的區內泊車需求。申請人亦已就闢設公眾停車場諮詢運輸署，署方對有關建議不表反對。至於公共交通的暢達程度，由於申請地點遠離港鐵粉嶺站，交通影響評估建議若干巴士和小巴路線的服務須予加強，以應付額外人口的需求。將在第 17 區擬議公營房屋發展項目闢設的公共交通交匯處，亦會為日後的居民提供公共交通服務。

### 補種樹木

18. 有委員查詢補種樹木的詳情，並問及申請人有否提出改善城市生物多樣性的措施。申請人的代表何文彥先生和 Christopher Foot 先生回應表示，由於要建造區內道路，申請地點北面邊界有 55 棵樹將須移除，而申請地點其他部分的餘下樹木則可保留。申請人會按 1：1 的比例在申請地點內補種新樹，當中有大型和小型樹木，為日後的居民營造怡人的環境。園景美化計劃會納入多個本地品種，栽種的細節有待詳細設計。申請人亦同意可在批地條件中加入園景美化條款，以確保園景設計符合相關政府部門的要求。

### 空氣流通

19. 有委員就空氣流通評估所識別的盛行風方向提問，並問及有否為建議的通風走廊進行電腦模擬。申請人的代表范嘉豪先生回應表示，已進行空氣流通專家評估，而非電腦模擬，以確定區內通風環境。申請地點被多個現有和已規劃的高密度發展項目包圍。空氣流通專家評估參考了周圍的發展和道路布局，確定幾條(如文件的圖 Z-17 所示)的通風走廊。因應有關結果，申請人已建議在擬議發展項目內的多個建築物之間保留間距，以使空氣流通更佳。

20. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，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。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

21. 主席扼要重述有關的主要因素，以便委員考慮這宗申請。申請地點位於已劃定的靈山鄉村擴展區，所以在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。然而，經檢討後，鄉村擴展區目前已暫緩發展，政府認為申請地點可予「解凍」以作發展。申請地點不涉及任何鄉村範圍，而且位於粉嶺／上水新市鎮範圍內，毗鄰粉嶺北新發展區，有現存及已規劃的高密度發展項目。擬議計劃與周圍環境互相協調。此外，申請人已建議進行路口改善工程，以及闢設社會福利設施(包括安老院舍和長者鄰舍中心各一)和公眾停車場，可帶來社會效益，亦配合當區需求。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

22. 委員普遍支持改劃用途地帶的申請，因為擬議發展會增加房屋供應，並與周圍的高密度發展項目相協調。委員亦得悉靈山鄉村擴展區將「解凍」以作發展。

23. 鑑於目前的盛行風和通風走廊是透過空氣流通專家評估來識別，一名委員認為應進行進一步詳細研究，以核實這些通風走廊和進一步改善擬議發展的設計。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。規劃署會擬訂各用途地帶的界線，以及會載於《註釋》的發展參數和限制，待小組委員會通過後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/332 擬在劃為「康樂」地帶的西貢蠔涌第 247 約地段第 115 號(部分)闢設附設於已准許康體文娛場所(康樂中心)的酒店(賓館)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/332 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請已改期處理。

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/76 擬在劃為「綠化地帶」的西貢鯽魚湖第 369 約地段第 614 號進行挖土及填土工程，以移除現有混凝土鋪面及闢設行人徑  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TMT/76A 號)

---

#### 簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點先前是否長有植物；
- (b) 申請地點是否有任何車輛通道接駁北潭路；
- (c) 有關申請背後的意圖；以及
- (d) 申請地點是否涉及任何執管行動。

28. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據二零零零年以來所拍的航攝照片，部分申請地點長滿植物。此外，亦見到有一條已鋪築硬地路面的通道／行人徑貫穿申請地點連接北潭路和通往附近的村屋。隨着時間過去，鋪築了硬地路面的範圍已經擴大；
- (b) 接駁申請地點與北潭路的現有通道並非一條正式車輛通道。該通道位於政府土地範圍內，並不屬於申請地點的一部分；
- (c) 申請人提交的申請書顯示，申請地點是於數年前購入，當時申請地點已鋪築了混凝土鋪面。擬議的挖土及填土工程旨在移除現有的混凝土鋪面，使申請地點可以恢復原有地貌和增加景觀方面的吸引力；以及
- (d) 申請地點不涉及任何正在進行的執管行動。

#### 商議部分

29. 主席表示，這宗申請旨在移除申請地點現有的混凝土鋪面，並恢復在景觀方面的吸引力，但申請人並沒有提及申請地

點其後會用作何種用途。委員察悉，申請地點的行人徑部分會開放供公眾使用，而其餘部分則會予以圍封。倘申請地點日後進行任何違例發展，相關的政府部門會採取適當的執管行動。

30. 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六月十日止。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：

「在工程展開前提交資料，以證明該建議不會大幅加劇污染影響，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

31. 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／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目7及8

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/606 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村  
第7約地段第50號(部分)及第68號餘段  
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件  
第A/NE-KLH/606號)

---

A/NE-KLH/607 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村  
第7約地段第48號餘段(部分)  
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件  
第A/NE-KLH/607號)

---

32. 小組委員會同意，由於這兩宗第16條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，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。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二五年六月十日止，並須附加下列條件：

#### A/NE-KLH/606

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前), 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;
- (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(即在二零二三年三月十日或之前), 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(即在二零二二年十二月十日或之前), 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(即在二零二三年三月十日或之前), 設置滅火水源和消防裝置, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前), 提交一份有關集水區受污染的風險評估報告, 而有關報告必須符合水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(即在二零二三年三月十日或之前), 落實上述報告所提出的緩解措施, 而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求;
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會於同日撤銷, 不再另行通知。」

A/NE-KLH/607

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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(即在二零二三年三月十日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交一份有關集水區受污染的風險評估報告，而有關報告必須符合水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(即在二零二三年三月十日或之前)，落實上述報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；



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

36. 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-TK/750 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角村第 17 約地段第 249 號餘段  
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/750 號)

---

#### 簡介和提問部分

37. 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、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請人未能在申請書內證明，從交通工程的角度而言，擬議停車場的布局設計可行。」

## 議程項目10

### 第16條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/54 擬在劃為「農業」地帶的  
打鼓嶺第87約地段第175號餘段(部分)  
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件  
第A/NE-HLH/54號)

---

40. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年五月二十三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運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

41. 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-LYT/763 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 76 約地段第 1442 號及第 1444 號餘段和毗連政府土地作臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)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-LYT/763 號)

---

42. 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，規劃署不反對有關許可續期三年的申請。

### 商議部分

43. 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，由二零二二年六月十二日至二零二五年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，不得於晚上七時至上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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在有效的操作狀態；
- (c) 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；以及
- (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)、(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。」

44. 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12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/19 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡第 90 約地段第 79 號餘段和毗連政府土地  
關設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MKT/19 號)

---

45. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 一 目前與渠務署進行合約研究項目；  
以及

黃天祥博士 一 目前與渠務署有業務往來。

46. 由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。鑑於侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助投影片，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。

48. 一名委員得悉附近有休耕農地，遂詢問收回申請地點的常耕農地以興建擬議污水泵房的理由，以及是否可改用其他休耕農地。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應指，適合興建擬議污水泵房的用地受到地形特徵及其他技術考慮因素嚴重限制。申請人已全面考慮各項技術限制，並認為申請地點位於地勢較低的地方，可依靠地心吸力有效收集污水，因此是唯一一幅可用而且適合興建擬議污水泵房的土地。然

而，由於可供使用的政府土地並不足夠，需要收回附近的私人農地。申請人已就使用申請地點作擬議污水泵房尋求村代表和相關各方的支持。

### 商議部分

49. 一些委員支持這宗申請，但認為並無其他合適的用地可用，以避免收回常耕農地，實屬遺憾。委員同意，應盡可能在早期提醒申請人，避免就日後同類項目收回常耕農地。一名委員對於在擬議污水泵房的外牆進行垂直種植的建議是否可持續表示關注，並認為此外牆設計措施未必可緩解潛在的視覺影響。主席建議增加兩項指引性質的條款，請申請人盡量減少為關設擬議污水泵房而收回常耕農地的範圍，並在詳細設計階段進一步改善園景設計及外牆設計措施，以確保垂直種植可以持續。小組委員會同意主席的建議。

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。有關規劃許可有效期至二零二六年六月十日止；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：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「(a) 盡量減少為關設擬議污水泵房而收回常耕農地的範圍；以及

(b) 在詳細設計階段進一步改善園景設計及外牆設計措施，以確保垂直種植可以持續。」

[黃天祥博士此時返回席上。]

### 議程項目13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MTL/7 擬在劃為「農業」地帶的  
馬草壟第 96 約地段第 1295 號(部分)  
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/NE-MTL/7 號)

---

52. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

### 議程項目14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/681 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的  
坪輦第 77 約地段第 153 號(部分)  
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/681B 號)

---

53. 秘書報告，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家公司。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他過去曾與艾奕康公司有業務往來。

54. 由於侯智恒博士沒有參與有關申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助投影片，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。

56. 一名委員詢問，過去數年有多少宗證明屬實的投訴是與申請地點現有混凝土配料設施的運作相關。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，自一九九零年開始，申請地點有一間製造混凝土產品的工廠連附屬露天貯物用途營運。自二零一八年起，該工廠逐漸轉型為現有的混凝土配料廠。過去三年，環境保護署(下稱「環保署」)並無收到證明屬實的投訴。申請地點位於「工業(丁類)」地帶範圍的中間位置，而且周邊地方沒有住宅民居。倘這宗申請獲得批准，營運者須就擬議的混凝土配料廠向環保署申請指明工序牌照，並遵守相關規例和發牌規定。

#### 商議部分

57. 主席表示，申請地點所在之處主要為鄉郊工業作業，而倘這宗申請獲得批准，營運者仍需遵守嚴格的發牌規定。建議就擬議的臨時用途加入相關的規劃許可附帶條件。

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年六月十日止，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，不得於每天晚上十一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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交申請地點出入口的設計，而有關設計必須符合路政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(即在二零二三年三月十日或之前)，設置申請地點的出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在擬議發展項目內的受污染範圍展開建造工程前，提交污染評估計劃；倘確認土地受到污染，須提交補救計劃並完成經同意的補救工作，而有關計劃和落實情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，在擬議發展項目開始運作前，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守規劃許可附帶條件(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；
- (k) 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
- (l) 倘在擬議發展項目的建造工程展開前及在擬議發展項目運作前分別仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)或(i)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」



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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰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、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、鄧永強先生及張芝明女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉涵女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目15

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/86 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第 95 約地段第 736 號餘段、第 738 號餘段(部分)及第 739 號餘段和毗連政府土地闢設臨時倉庫和汽車修理工場連附屬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/KTN/86 號)

---

60. 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，因為他在古洞北擁有一個物業。

61. 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。

#### 簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士借助一些圖則，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。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 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，不得於星期六下午一時至下午六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，落實經協定的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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

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

65. 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 16

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/508 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 98 約地段第 599 號 K 分段及第 599 號 L 分段  
闢設臨時動物寄養所(為期五年)，  
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/NE-KTS/508 號)

---

#### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士借助一些圖則，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。

67. 一些委員提出以下問題：

- (a) 嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)所提交的公眾意見詳細內容為何；
- (b) 遭拒絕的同類申請的規劃情況為何；
- (c) 「農業」地帶內有否其他同類申請；
- (d) 是否有任何為污水排放而設的緩解措施，以及擬議發展項目的通風設施詳細資料為何；

- (e) 倘申請地點其後恢復作農業用途，是否須移除已鋪砌的硬地面；以及
- (f) 鑑於有公眾意見認為擬議發展會造成滋擾，以及對附近居民的身心健康造成負面影響，當局有否就擬議發展可能造成的滋擾建議任何規劃許可附帶條件。

68. 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) 嘉道理農場提交了公眾意見，促請城市規劃委員會在作出決定前查明申請地點的狀況。雖然嘉道理農場並沒有在所提意見中作出詳細說明，但根據過往嘉道理農場就其他申請所提的意見，所關注的可能是申請是否屬「先破壞、後建設」的個案。不過，申請地點並無涉及任何執管行動，而倘若日後有任何違例發展，規劃署會按情況採取執管行動；
- (b) 遭拒絕的同類申請(編號 A/NE-KTS/453)涉及作規模顯著較大的永久動物寄養所用途。申請地點鄰近一個住宅發展項目和一個具有住宅性質的院舍。此外，環境保護署署長對該宗遭拒絕的申請有負面意見；
- (c) 除上述遭拒絕的申請外，區內並無其他同類申請，雖然如此，其他鄉郊地區曾有同類申請獲小組委員會批准；
- (d) 申請人已建議在申請地點內設置化糞池以處理污水。擬議動物寄養所的密封式結構將裝設機械式通風及空調系統。營辦商須向漁農自然護理署(下稱「漁護署」)申請動物寄養所牌照，以及遵守相關發牌規定；
- (e) 考慮到溫室和飼養禽畜等各類農業操作都可於已鋪砌的硬地面進行，倘申請獲批准，申請人將無須在該臨時用途期滿後移除硬地面；以及

- (f) 建議施加適當的規劃許可附帶條件，例如限制作業時間、禁止使用任何形式的擴音系統，以及裝設排水設施，務求盡量減少擬議發展可能對環境造成滋擾。倘在規劃許可有效期內沒有遵守任何規劃許可附帶條件，所批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷。

### 商議部分

69. 主席表示，其他鄉郊地區曾有關設動物寄養所的同類申請獲小組委員會批准，倘申請人在規劃許可有效期內沒有遵守任何規劃許可附帶條件，所批給的規劃許可會被撤銷。營辦商亦須向漁護署申請牌照，以及遵守相關發牌規定。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年六月十日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養服務除外)；
- (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、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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。」

71. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/284 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂門街 33 號  
經營商店及服務行業、食肆及其他用途  
(包括藝術工作室／辦公室／資訊科技及電訊業／  
康體文娛場所)(改裝整幢現有工業大廈)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/284B 號)

---

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，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。

73. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申請地點位於安樂村工業區，而有關大廈日後會有零售設施等，訪客可能會增加，故問及行人接駁通道和步行環境的情況如何；以及
- (b) 有關政府所指定作其他用途的 10%樓面總面積的詳情為何。

74. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生作出回應，要點如下：

- (a) 訪客可從港鐵粉嶺站經沙頭角公路或安樂門街步行 10 至 15 分鐘到達申請地點，不算太不方便；以及
- (b) 現行的活化工廈計劃於二零一八年《施政報告》公布，以鼓勵善用珍貴的土地資源。根據該計劃，若改裝「工業」地帶內樓齡為 15 年或以上的整幢現有工廈以作相關分區計劃大綱圖所准許的用途，只要符合一項額外條件，即把經改裝樓面空間的 10%用於政府指定的具體用途，例如有關藝術及文化界、創意產業、創新及科技產業、社會服務設施，或康體的用途，可免繳地契豁免書費用。如申請人所建議，部分地下及一樓的經改裝樓面空間會有 10%指定作該等用途(包括藝術工作室／辦公室／資訊科技及電訊業／康體文娛場所)。如申請獲批准，可向地政總署提交特別豁免書申請，除政府所指定的用途外，地政總署會考慮擬議用途是否符合有關政策的條件。

#### 商議部分

75. 委員備悉，擬整幢改裝的工廈有部分地下和一樓經改裝樓面空間會撥出 10%用於政府指定的用途，而其他用途的詳細情況會在詳細設計階段確定。

76. 一名委員支持這宗申請，但鑑於申請地點位於有工業作業活躍的安樂村工業區，故關注行人接駁通道和步行環境的情況。由於擬整幢改裝的工廈與其他未來發展項目將吸引更多人流到該區，日後行人與工業作業之間可能會有衝突。主席回應表示，政府在《北部都會區發展策略》(下稱「發展策略」)中公布了把安樂村工業區轉型為商業及創科用途的概念。當《發展策略》落實後，安樂村工業區的整體環境，包括步行環境和通達程度，會隨着將來的發展／重建而得到改善。目前這宗申請獲發展局接受，會為安樂村工業區的轉型注入動力。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年六月十日止，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) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並闢設車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (c) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

78. 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18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/328 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 114 約地段第 878 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(五金雜貨零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/328 號)

---

79. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

80. 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19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/329 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 670 號 A 分段(部分)、第 670 號 F 分段(部分)、第 670 號餘段(部分)、第 671 號餘段(部分)及第 685 號餘段(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-SK/329 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些圖則，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。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

83. 一名委員問及，政府是否有政策，更整全地審視在鄉郊地區對犬舍的需求，以及統籌有關設施的供應。主席表示，現時動物寄養所(包括犬舍)的供應是由市場主導，曾有一些獲批准關設動物寄養所的規劃申請，申請人其後未有落實。由於現時並無有關統籌在鄉郊地區關設動物寄養所，或預留土地作有關用途的政策，小組委員會會繼續按每宗申請所涉規劃考慮因素和個別情況加以考慮。當局會就有關申請諮詢相關政府部門(包括環境保護署)，並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。

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，有效期為三年，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，除了下午三時至下午六時期間可容許 10 隻狗隻同時進行戶外活動外，所有動物必須時刻關在圍封的構築物內；
- (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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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。」

85. 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19A

#### 新增議程項目

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/793 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 225 號餘段(部分)及第 226 號(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/793 號)

---

86. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/830 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗錦田北水尾村第 109 約地段第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)及第 1615 號(部分)和毗連政府土地作臨時康樂場所(包括燒烤地點、野餐地點、兒童遊樂場及手工藝製作區)連附屬設施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/830 號)

---

87. 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

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，不得於晚上九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，不得於星期一至星期五下午六時至晚上九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點填塘或鋪築地面。申請地點應保持現狀，使地面徑流流入現有的池塘；
- (e) 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；
- (f) 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，而有關情況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；
- (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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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 21**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/831 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田北第 109 約地段第 540 號(部分)  
經營臨時食肆(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/831 號)

---

### 簡介和提問部分

90. 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。規劃署不反對就所涉的擬議用途批出為期三年的規劃許可，而非申請人提出的五年許可。規劃署建議批出為期較短的三年許可，藉此對申請地點作出更有效的規劃管制，以應付日後不斷轉變的社會及規劃情況。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

92. 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，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；

- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。」

93. 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-KTN/832 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗錦田北朗廈第 104 約多個地段  
經營臨時商店及服務行業(綠化及園藝商店及服務)，  
並作附屬存放機械及材料用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/832 號)

---

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六月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。

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

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/833 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田北第 107 約地段第 1243 號(部分)、  
第 1244 號、第 1245 號、第 1246 號(部分)及  
第 1247 號(部分)關設臨時度假營  
連附屬設施(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/833 號)

---

### 簡介和提問部分

96. 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。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

98. 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，至二零二五年六月十日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；

(b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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；



- (c) 就上文(b)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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(c)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(a)、(b)、(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。」

99. 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 24**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/922 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦田公路第 103 約地段第 460 號餘段(部分)及第 461 號餘段(部分)作臨時露天存放汽車零件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-KTS/922 號)

---

100. 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

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年六月二十二日至二零二五年六月二十一日止，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，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現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，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
- (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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

102. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/297 在劃為「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗山貝河東路第 115 約地段的政府土地(近元朗香港駕駛學院)闢設公用事業設施裝置(鋪設低壓電纜)，並進行填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/297 號)

---

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

吳芷茵博士 一 為中電控股有限公司轄下中電科技研究院的總監；

黃天祥博士 一 目前與中電公司有業務往來；

104. 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

105. 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。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年六月十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「如申請人所建議，不得於(i)星期一至星期六下午五時至上午九時；和(ii)星期日及公眾假期在申請地點進行建造工程(包括進行挖土和填土工程，以及鋪設地底電纜)。」

108. 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。

[黃天祥博士此時返回席上。]

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/435 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 607 號 A 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時動物寄養所(犬隻繁育場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/435 號)

---

## 簡介和提問部分

109. 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、政府部門的意見和公眾意見，以及有關的規劃考慮因素和規劃評估。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，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物必須時刻關在申請地點圍封的構築物內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器、任何形式的擴音系統，亦不得吹哨子；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，沿申請地點邊界設置 2.2 米高的實心圍牆，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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(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(d)、(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。」

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

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/610 擬略為放寬劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田青山公路—新田段第 102 約政府土地的建築物高度限制，以闢設准許的鄉事委員會辦事處，以及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/YL-ST/610A 號)

---

### 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。這項規劃許可有效期至二零二六年六月十日止；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) 設計並闢設位於青山公路一新田段的車輛進出口通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

116. 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 28

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-ST/611 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 247 號(部分)、第 248 號、第 276 號 B 分段餘段、第 277 號 B 分段餘段、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 282 號 B 分段餘段、第 283 號 B 分段餘段、第 284 號、第 285 號、第 289 號、第 293 號、第 321 號餘段、第 322 號、第 323 號、第 324 號、第 325 號餘段及第 329 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(為期三年)，並進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-ST/611A 號)

---

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/612 擬在劃為「自然保育區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗新田下灣村東路、落馬洲路及惇裕路第 96 約及第 99 約的政府土地闢設公用事業設施裝置，並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-ST/612A 號)

---

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

吳芷茵博士 — 為中電控股有限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；



120. 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

121. 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。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年六月十日止；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。

124. 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 30**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/616 在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)  
闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，  
並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及  
貯物用途(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/616 號)

---

125. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五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準備進一步資料，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。

126. 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]

A/YL-ST/617 為批給在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 382 號(部分)、第 383 號(部分)、第 385 號、第 389 號 A 分段(部分)、第 389 號 B 分段(部分)、第 389 號餘段(部分)及第 390 號作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/617 號)

---

127. 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

128. 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，由二零二二年七月六日至二零二五年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，所有車輛不得進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛進出申請地點；
- (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，說明在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (e) 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、修理汽車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十月六日或之前)，提交申請地點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，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月六日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

129. 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／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、鄧永強先生和張芝明女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉涵女士出席會議，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、簡嘉露女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1129 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 175 號(部分)、第 176 號(部分)、第 177 號(部分)、第 178 號 A 分段、第 178 號 B 分段、第 179 號及第 181 號和毗連政府土地闢設臨時金屬和塑膠回收中心連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1129A 號)

---

#### 簡介和提問部分

130. 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。

131. 一名委員詢問，規劃署不支持這宗申請，是否主要因為有關用途涉及使用中型貨車。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時表示，儘管同一地帶內曾有作臨時回收中心的同類申請獲小組委員會批准，但現時這宗申請的規劃情況有所不同，因為這宗申請涉及金屬和塑膠回收、進行工場作業及使用中型貨車。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是進行擬議用途期間會造成塵土滋擾，且預計中型貨車會沿附近有易受影響用途(居民)的公共道路行駛，對環境造成滋擾。申請人

沒有足夠資料證明擬議用途不會對周邊地區的環境造成負面影響。因此，規劃署並不支持這宗申請。

132. 另一名委員詢問，有關「住宅(丁類)」地帶的規劃意向為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時表示，該「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。再者，申請地點位於擬議北部都會區的範圍內，而該區的長遠規劃將視乎北部都會區發展策略所進行的進一步研究而決定。

#### 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) 擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。  
「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境造成負面影響。」

[黃天祥博士此時返回席上。]

### 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-HTF/1133 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放新車(私家車)、建築材料、機械和設備，以及貯存工具和零件，並闢設附屬場地辦公室(為期三年)，以及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-HTF/1133 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，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。

135. 一名委員就擬議景觀設計圖的詳情和將予種植的新樹木的大小提出問題。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應表示，申請書已包括景觀設計圖和樹木調查，並載有申請地點現有樹木的詳細記錄，以支持這宗申請。根據文件繪圖 A-7 所顯示的擬議景觀設計圖，沿用地界線會設有園景緩衝區，以保留現有樹木並種植新樹木，申請地點亦會種植胸徑不小於 75 毫米的重標準新樹木。

#### 商議部分

136. 委員得悉，當局並無施加有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。一名委員注意到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，遂對於擬議用途與附近的住宅用途為鄰而可能出現的問題表示關注，因此，美化環境建議應妥為落實。為了回應委員的關注，主席建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議。小組委員會同意這項建議。

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。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，不得有貨櫃車拖架進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點關設園景緩衝區；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，在申請地點設置隔音屏障，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交經修訂的排水影響評估報



告，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，落實排水影響評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交詳細的道路改善建議和相關工程繪圖，而有關建議和圖則必須符合運輸署署長、路政署署長和土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，落實詳細的道路改善建議和相關工程，而有關情況必須符合運輸署署長、路政署署長和土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已落實的道路改善工程；
- (o) 擬議發展項目不得在道路改善工程落實前運作；
- (p) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年七月二十二日或之前)，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；
- (q) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (r) 就上文(q)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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；

- (s) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交考古影響評估報告，而有關評估必須符合古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)或城規會的要求；
- (t) 就上文(s)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，落實考古影響評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)或城規會的要求；
- (u) 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)、(k)、(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
- (v) 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)、(h)、(i)、(j)、(l)、(m)、(p)、(q)、(r)、(s)或(t)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。」

138. 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 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/276 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及「政府、機構或社區(5)」地帶的元朗馬田壘第120約地段第1846號餘段和毗連政府土地的建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/276C號)

---

#### 簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

140. 一名委員留意到現行計劃的整體總樓面面積及最高建築物高度均有所增加，但對比先前的核准計劃，擬議安老院舍的床位數目卻反而減少，遂詢問是否因社會福利署(下稱「社署」)更改相關設計要求所致。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，社署並無更改相關設計要求。根據申請人的資料，在擬議安老院舍的詳細設計階段，發覺須撥出更多樓面面積闢設活動室，以及在床位之間預留足夠位置，以符合面積和空間方面的相關規定。因此，即使現行計劃的地盤面積、整體總樓面面積及最高建築物高度均有所增加，床位總數仍由 219 個減至 197 個。倘這宗申請獲得批准，申請人仍須遵守由社署就擬議安老院舍詳細設計而制訂的相關發牌要求。

#### 商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年六月十日止；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) 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；
- (b) 提交並落實詳細的排水建議，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；以及
- (c) 提交最新的噪音影響評估，並採取評估所提出的噪音緩解措施，而有關評估及措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

142. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/292 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶的  
元朗鳳翔路 2 至 6 號交通廣場地下 33 及 34 號舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/292 號)

---

#### 簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，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。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

145. 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六月十日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「在學校開始運作之前，提供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。」

146. 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 36**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/356 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段臨時存放建築材料及貨櫃，並闢設物流中心連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/356A 號)

---

#### **簡介和提問部分**

147. 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。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### **商議部分**

149. 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，至二零二五年六月十日止，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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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(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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/367 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋第 124 約地段第 1088 號(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/HSK/367 號)

---

151. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

152. 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38

#### 第16條申請

[公開會議]

A/HSK/368 為批給在劃為「商業(5)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第128約地段第24號餘段、第26號餘段(部分)及第29號餘段(部分)，以及第129約地段第2387號餘段、第2388號B分段餘段(部分)、第2389號餘段(部分)、第2390號、第2395號餘段、第2396號餘段、第2397號、第2398號餘段、第2399號、第2400號、第2401號(部分)、第2403號(部分)、第2404號(部分)、第2405號、第2406號A分段、第2406號餘段、第2407號、第2408號、第2409號餘段(部分)、第2410號餘段、第2411號餘段、第2420號餘段(部分)、第2421號餘段、第2422號餘段(部分)、第2423號(部分)及第2424號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃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/368號)

---

153. 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，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

154. 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，由二零二二年七月六日至二零二五年七月五日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、修理、壓縮、維修車胎、維修車輛、維修貨櫃和工場活動；
- (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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年一月六日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零二二年八月十七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年一月六日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年四月六日或之前)，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(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。」

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

### 議程項目39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/369 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋第 124 約地段第 1088 號(部分)及第 1089 號(部分)關設臨時辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/369 號)

---

156. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

157. 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 40

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/370 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1835 號(部分)、第 1839 號、第 1840 號(部分)、第 1841 號 A 分段(部分)、第 1841 號 B 分段(部分)、第 1842 號(部分)、第 1854 號、第 1855 號(部分)、第 1856 號(部分)、第 1857 號餘段(部分)、第 1864 號餘段(部分)、第 1889 號(部分)、第 1890 號(部分)、第 1894 號(部分)及第 1895 號餘段(部分)關設臨時貨倉存放電器(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/370 號)

---

### 簡介和提問部分

158. 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。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 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，有效期為三年，至二零二五年六月十日止，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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (e) 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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/539 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1298 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-TT/539A 號)

---

##### 簡介和提問部分

162. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，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。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

164. 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，至二零二五年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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(e)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(a)、(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。」

165. 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 42

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/547 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠路第 116 約地段第 4773 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件  
第 A/YL-TT/547 號)

---

166. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月三十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

167. 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43

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/548 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠路  
崇正新村第 116 約地段第 4989 號餘段、  
第 4990 號及第 4991 號興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/548 號)

---

168. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

169. 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44

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1132 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村  
第 120 約的政府土地(包括部分前華封學校)  
闢設臨時社會福利設施(安老院舍)(為期 10 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/YL-TYST/1132A 號)

---

## 簡介和提問部分

170. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，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。規劃署對這宗申請不表反對。

171. 一些委員提出下列問題：

- (a) 為期 10 年的臨時規劃申請是否常見，以及相關規劃考慮因素為何；
- (b) 擬議安老院舍有多少床位；以及
- (c) 前華封學校是否其中一個空置校舍。

172. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 小組委員會曾批准數宗為期 10 年作不同用途的臨時規劃申請。根據《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14》關於「鄉村式發展」地帶的《註釋》，社會福利設施在該地帶內屬第二欄用途。申請人可申請永久規劃許可，或規劃許可有效期沒有限制的臨時規劃許可。若擬議用途並非第一欄或第二欄用途，則小組委員會只可批出為期不超過三年的臨時規劃許可；
- (b) 根據申請人所提交的資料，擬議安老院舍會提供約 100 個床位；以及
- (c) 位於申請地點的前華封學校是規劃署最新一輪「經中央調配機制檢討的空置校舍用地」(下稱「空置校舍用地檢討」)下的空置校舍用地之一。前華封學校大部分地方是政府土地，可供非政府機構或社會企業申請作短期的社區、機構或社區、團體或非牟利用途。

## 商議部分

173. 主席表示，位於申請地點的前學校是空置校舍用地檢討中的空置校舍之一，獲建議保留作長遠的政府、機構或社區用途。為更有效地運用土地資源，該幅用地可供申請作短期的社區、機構或非牟利用途，而擬議安老院舍亦屬符合申請地點的建議長遠土地用途。由於擬議安老院舍屬第二欄用途，小組委員會可考慮能否批准為期 10 年的擬議臨時用途。

174. 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 10 年，至二零三二年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零二三年六月十日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零二三年六月十日或之前)，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；
- (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(c)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 (a)、(b)、(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。」

175. 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45、46及47**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/YL-TYST/1156 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2526 號(部分)、第 2530 號(部分)、第 2531 號(部分)及第 2532 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1156 及 1157 號)
- A/YL-TYST/1157 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2526 號(部分)、第 2530 號(部分)、第 2531 號(部分)、第 2532 號餘段(部分)及第 2533 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/1156 及 1157 號)
- A/YL-TYST/1158 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗灰沙圍南路第 121 約地段第 388 號餘段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-TYST/1158 號)
- 

176. 小組委員會同意，這三宗第 16 條申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，因此可一併予以考慮。

### 簡介和提問部分

177. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、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。規劃署不反對這三宗申請。

178. 委員並無就這三宗申請提出問題。

### 商議部分

179. 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，批准這三宗申請。每項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年六月十日止，並須附加下列條件：

#### 申請編號 A/YL-TYST/1156

- 「(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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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(即在二零二三年三月十日或之前)，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(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (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。」

申請編號 A/YL-TYST/1157

- 「(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九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(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

- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)、(d) 或 (e) 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。」

申請編號 A/YL-TYST/1158

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月十日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年三月十日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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(c)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(a)、(b)、(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。」

180. 小組委員會亦同意告知各申請人，留意相關文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、簡嘉露女士、陳栢熙先生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 48**

##### **其他事項**

181. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。