

城市規劃委員會
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年七月十五日下午二時三十分舉行的
第 699 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

伍灼宜教授

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(新界西)
梁嘉誼女士

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

廖凌康先生

吳芷茵博士

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
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

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六月二十四日
第 698 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」)二零二二年六月二十四日第 698 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。

[伍穎梅女士此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/50 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段及第 375 號 B 分段(淨土園)的申請地點由「綠化地帶」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/ST/50B 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物業。
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。
5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。
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，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/338 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第 244 約地段第 877 號餘段、第 878 號餘段、第 879 號餘段、第 1939 號 B 分段第 3 小分段、第 1939 號 E 分段、第 1939 號 F 分段、第 1939 號餘段、第 1940 號(部分)及第 1944 號餘段作附設於毗連「住宅(丙類)1」用地內准許的住宅發展的康樂用途，以及進行相關的填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/338 號)

7. 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。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
以及

黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士和黃天祥博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六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，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。

10. 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5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/274 為批給在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)和毗連政府土地普通道地下 10D 號舖及該舖前方的空地作臨時食肆(包括餐廳戶外座位區)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/274 號)

簡介和提問部分

11. 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

12. 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，由二零二二年七月三十日至二零二五年七月二十九日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年一月三十日或之前)，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；

(b) 就上文(a)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三十日或之前)，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；以及

- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 項的任何一項，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。」

13. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/60 在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢馬游塘第 401 約地段第 542 號和毗連政府土地闢設宗教機構(現有寺廟和擬議附屬宿舍及設施)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/60 號)

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七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。

15. 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。

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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/56

在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第 84 約地段第 539 號(部分)及
第 87 約地段第 440 號(部分)和
毗連政府土地作臨時露天貯物用途，
以及闢設附屬五金加工工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/NE-HLH/56 號)

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七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。

17. 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。

[郭烈東先生此時到席。]

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-LYT/764 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下
第 46 約地段第 162 號 C 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/764 號)

簡介和提問部分

18. 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。規劃署不支持這宗申請。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

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

(b) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

[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

[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此時獲邀到席。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/89 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第96約地段第664號餘段(部分)、第665號餘段(部分)、第667號(部分)、第668號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)連附屬休息室及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/KTN/89號)

21. 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項物業。

22. 由於侯智恒博士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

23. 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。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年七月十五日止，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，不得於晚上八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(即在二零二三年一月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，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) 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已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，落實經同意的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)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。」

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

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/509 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水古洞南坑頭村第 94 約地段第 457 號 C 分段(部分)及第 457 號 E 分段(部分)關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(變壓器及器材)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/509 號)

簡介和提問部分

27. 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，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。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 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七月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

(b) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

30. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/333 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗蓮花地
第 112 約地段第 319 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/333 號)

簡介和提問部分

31. 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，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。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 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，至二零二五年七月十五日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年十月十五日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現時在申請地點設置的排水設施；
- (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(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(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

34. 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/YL-KTN/792 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗錦田第110約地段第629號Q分段、第630號
B分段第15小分段及第653號B分段餘段(部分)
臨時露天存放私家車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/792B號)

簡介和提問部分

35. 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。

36. 一名委員從文件圖 A-4 所顯示的申請地點的告示牌得知，申請地點現時可能用作經營車輛買賣及相關的車輛服務(例如汽車保險及貸款)。該名委員詢問，從規劃的角度這些用途應視作申請用途(即露天存放私家車及汽車零件)抑或商業用途。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，根據規劃署實地視察所見，現場確實如委員所指，設有列明有關用途的告示牌，而申請人已解釋指申請用途是為配合其業務的運作需要。就此，當局已提醒申請人，即使這宗申請獲小組委員會批准，申請地點亦只可作申請用途。該名委員表示，申請地點似乎已作商業用途若干時間，並進一步詢問，倘這宗申請獲小組委員會批准，當局是否會容忍現有商業用途並讓其繼續營運。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，如當局發現申請地點內有任何偏離獲批用途的用途／發展，或會構成違例發展，規劃事務監督可就此採取執管行動。主席補充，根據《城市規劃條例》第 16 條批給的規劃許可只限作核准計劃，規劃事務監督可對任何與核准計劃不符的用途／發展採取執管行動。

商議部分

37. 小組委員會備悉規劃事務監督現時並無就申請地點採取任何執管行動。

38. 一名委員雖然不反對這宗申請所涉的申請用途，但表示申請地點曾涉及一宗作相同申請用途的先前申請，而當局並沒有對在申請地點內發現的商業用途採取執管行動，故關注倘這宗申請獲小組委員會批准，有關商業用途或者仍會繼續。主席回應時表示，規劃署會定期進行實地視察，以確定申請地點內的用途是否與核准計劃相符。如有充分證據顯示申請地點內的用途與核准計劃不符，而規劃許可其後亦被撤銷，則規劃事務監督會視乎情況採取執管行動，例如向申請人發出警告信。日後由同一名申請人提出在申請地點作相同申請用途的規劃申請將不獲從寬考慮。主席表示，即使獲批規劃許可，也不應視為當局會容忍現於申請地點進行但非這宗申請所涵蓋的任何其他用途。主席建議就這方面加入一項指引性質的條款，小組委員會同意有關建議。

39. 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，至二零二五年七月十五日止，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，除私家車外，所有車輛不得在申請地點停泊／存放；
- (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卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現時在申請地點豎設的圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年八月二十六日或之前)，提供已獲發有效消防證書(FS251)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(即在二零二三年四月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

40. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「規劃許可是批給這宗申請所涵蓋的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點進行但非這宗申請所涵蓋的任何其他用途。申請人應立即採取行動，終止未獲許可涵蓋的用途。否則，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，而規劃事務監督亦會視乎情況採取執管行動。」

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/838 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 822 號、第 824 號、第 826 號及第 827 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)及度假營連附屬設施(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-KTN/838 號)

41. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/839 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 3 號 E 分段(部分)及第 8 號 L 分段作臨時動物寄養所(貓舍)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/839 號)

簡介和提問部分

43. 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

44. 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，由二零二二年八月三日至二零二五年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 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；
- (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(即在二零二二年十一月三日或之前)，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。」

45. 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]

A/YL-KTN/840 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1505 號餘段(部分)、第 1506 號餘段及第 1510 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)和度假營(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/YL-KTN/840 號)

46. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年七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。

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

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

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/925 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗河背村
第 113 約的政府土地闢設公廁，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/925 號)

簡介和提問部分

48. 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、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。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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七月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提供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。」

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。

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-KTS/926 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路
石湖塘村第 106 約地段第 365 號 A 分段
關設臨時蔬菜收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/926 號)

簡介和提問部分

52. 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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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，至二零二五年七月十五日止，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，不得於中午十二時至上午七時在申請地點作業；

(b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(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。」

55. 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]

A/YL-KTS/927 在劃為「鄉村式發展」地帶的
錦田南第 109 約地段第 339 號 A 分段、
第 339 號 B 分段(部分)及第 339 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-KTS/927 號)

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七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解決政府部門提出的事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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-PH/892

擬在劃為「自然保育區」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 74 號
闢設臨時帳幕營地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
A/YL-PH/892B)

簡介和提問部分

58. 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。規劃署不支持這宗申請。

59. 一名委員引用文件繪圖 A-2 及 A3a，詢問在申請地點附近位於同一「自然保育區」地帶內的構築物是否違例發展。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應說，該等位於申請地點東南鄰的構築物涉嫌屬違例發展，規劃事務監督已對其採取執管行動，而申請地點東鄰的構築物則未有涉及執管行動。

商議部分

60. 小組委員會從文件繪圖 A-2 得悉，申請地點東南鄰／東鄰位置現正用作汽車工場和貯物場。在首份涵蓋申請地點的法定圖則於憲報公布前，規劃署曾進行土地用途調查，但上述用途與調查中發現的用途並不相符。

61. 一名委員不支持這宗申請，他得知申請地點部分地方已鋪築地面，其內的植物已被清除。此外，申請地點的泊車／貯

物用途並非「現有用途」，而申請地點現時並未有涉及執管行動。該名委員認為應把現時在申請地點所發現的用途轉告規劃署作適當跟進。另一委員對此表示贊同，並表示應把在緊鄰申請地點的周邊地區內的涉嫌違例發展同時轉介規劃署。主席回應稱，雖然清除植物並非違例發展，但規劃署會查察申請地點是否有任何違例用途／發展，如證據充分，規劃事務監督可採取適當執管行動。

62. 一名委員察覺到，在「自然保育區」地帶作帳幕營地用途的申請根本難以獲批規劃許可，不明白為何還有申請人願耗費精力提出這類申請。主席表示，「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色。雖然該私人營運的帳幕營地屬於「自然保育區」地帶第二欄用途所列的「度假營」，但大體而言，只有有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。純粹由私人營運作商業用途的發展，一般不會獲得批准。儘管如此，申請人有權根據《城市規劃條例》提交規劃申請。

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，在「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請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) 申請人未能在申請書中證明，擬議發展不會對周邊地區的景觀及交通造成負面影響。」

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/921 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉錦田公路第 111 約地段第 1458 號 B 分段(部分)及第 1459 號 B 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-PH/921 號)

簡介和提問部分

64. 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、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

[張李佳蕙女士在規劃署進行簡介期間到席。]

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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，至二零二七年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(即在二零二三年一月十五日或之前)，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；
- (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)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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(d)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。」

67. 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/922 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 163 號(部分)、第 164 號(部分)、第 165 號(部分)及第 166 號(部分)關設臨時私人停車場(只限私家車)(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/922 號)

簡介和提問部分

68. 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。

69. 一名委員留意到申請地點附近沒有任何住宅羣，而區內對私人停車場的需求未必很大，遂詢問倘這宗申請獲小組委員會批准，申請地點能否用作露天存放車輛。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應指，申請地點現時已用作闢設停車場，並已根據申請編號 A/YL-PH/852 獲批給有效的規劃許可，而這宗申請擬作相同的申請用途。建議加入規劃許可附帶條件，確保在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放。如當局發現申請地點被用作露天存放車輛，批給的規劃許可會被撤銷，而當局亦會對該處的違例用途採取執管行動。

商議部分

70. 一名委員儘管不反對這宗申請，但認為區內對泊車位的需求不大，並關注申請地點可能會被用作申請用途以外的用途。該委員表示，倘這宗申請獲得批准，相關政府部門應監察申請地點的用途，並按合適情況採取執管行動。

71. 主席總結，委員大致認為可以批准這宗申請。他進一步表示，根據現行做法，如發現任何違例發展，規劃署將會採取規劃執管行動。

72. 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，至二零二五年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《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；
- (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(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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼處張貼告示，訂明僅限《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；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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；
- (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。」

73. 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-MP/327 在劃為「康樂」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 4620 號 1 樓闢設臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療及康復)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-MP/327 號)

74. 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，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。

75. 由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

76. 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。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

77. 主席及一名委員提出以下問題：

(a) 據悉，城市規劃委員會收到加州豪園 A 期及 B 期的業主委員會提出的反對意見。申請地點與加州豪園的空間關係為何；以及

(b) 臨時社會福利設施是否設於現有的建築物內。

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士作出回應，要點如下：

(a) 參照文件圖 A-1，加州豪園位於申請地點以北，並有一段距離；以及

(b) 臨時社會福利設施設於一幢現有教會建築物的 1 樓。

商議部分

79. 一名委員表示，雖然附近居民通常不歡迎闢設有關的臨時藥物倚賴者治療及康復中心，但從近期的實地視察發現，申請用途位於一幢現有建築物內，而且不容易從外面看到。此外，申請地點與區內的住宅發展項目相距頗遠。因此，加州豪園的反對意見並不成立，這宗申請應予支持。

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (c) 倘在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, 並會於同日撤銷, 不再另行通知。」

81. 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-MP/328 擬在劃為「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的元朗米埔第 104 約的政府土地(米埔自然保護區基圍 7、8、19 及 20e)闢設郊野學習及教育中心(觀鳥屋)和自然教育徑, 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-MP/328 號)

82. 秘書報告, 申請地點位於米埔。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。以下委員已就此議項申報利益:

侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來;

梁家永先生 — 在米埔錦繡花園擁有一個物業;

以及

黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

83. 由於侯智恒博士和黃天祥博士沒有參與這宗申請，而梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展及相關的挖土工程、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。

85. 一名委員察悉申請地點位於「濕地保育區」地帶內，詢問擬議發展是否符合「不會有濕地淨減少」的原則。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，擬議發展及相關工程會在土堤上進行，不會影響池塘和基圍。此外，環境影響評估和生態影響評估均指出，該發展不會對環境和生態造成負面影響，而漁農自然護理署署長認為擬議發展符合「不會有濕地淨減少」的原則。

商議部分

86. 主席表示，擬議發展及相關工程不會涉及濕地範圍，並已符合《環境影響評估條例》有關進行環境影響評估的規定。

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。有關的規劃許可有效期至二零二六年七月十五日止；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；以及

(d) 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。」

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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/299 在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍
小商新村第 115 約地段前小商新村公立學校
關設臨時社會福利設施(綜合社區服務中心)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/299 號)

簡介和提問部分

89. 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. 主席表示，申請地點涉及四宗先前獲批准的申請。上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-NSW/264)由目前這宗申請的申請人提交，作相同的申請用途，為期五年。不過，由於未能履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件，該宗申請於二零二二年三月二日遭撤銷。關於這方面，一名委員詢問，若目前這宗申請獲批准，應否就規劃許可附帶條件批給較短的履行期限。小組委員會備悉，為確保規劃許可附帶條件獲適時履行，城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B 已獲修訂(其後重新編號為城規會規劃指引編號 34C)，以清楚訂

明，如履行規劃許可附帶條件的總期限超過臨時規劃許可有效期的一半，延期申請一般不會獲批。申請人亦建議將目前這宗申請所提出的許可有效期由五年縮短至三年，並已聘請註冊消防裝置承辦商，確保目前這宗申請獲批後可適時履行規劃許可附帶條件。

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，至二零二五年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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；
- (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的現有排水設施；
- (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(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
- (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)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。」

93. 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/439 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾新圍村第 104 約地段第 2212 號餘段及第 2213 號餘段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-NTM/439 號)

簡介和提問部分

94. 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。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 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，至二零二七年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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，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的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明僅限《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，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(即在二零二三年一月十五日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，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；
- (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的現有排水設施；
- (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)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(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。」

97. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/621 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 196 號(部分)、
第 197 號及第 199 號餘段和毗連政府土地
經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/621 號)

簡介和提問部分

98. 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。

99. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 申請人有否建議緩解措施，以處理擬議臨時食肆造成的排污影響；以及
- (b) 食物環境衛生署(下稱「食環署」)是否認為擬議的緩解措施符合有關發牌條件，以及申請人會否獲轉告該署的意見，以便其採取所需的跟進行動。

100. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人承諾會採取環境保護署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的良好作業方法處理申請地點的污水。申請人在進一步資料中還表示會聘用持牌收集商定期收集及排放污水，以盡量減少對周邊地區的環境造成的負面影響；以及

- (b) 食環署對擬議緩解措施沒有意見，而該署對這宗申請的詳細意見及有關發牌條件則分別載於文件附錄 IV 及 V。申請人可參考上述附錄，從而作出所需的跟進行動。在食物業牌照申請階段，食環署會進一步審視擬議發展可能會造成的排污影響，屆時申請人將須把擬議排污設施的相關圖則／繪圖提交食環署考慮。

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，至二零二五年七月十五日止，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，不得於晚上十時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型及重型車輛(包括貨櫃車)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的所有時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，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) 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(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(即在二零二三年四月十五日或之前)，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。」

102. 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、鄧永強先生及張芝明女士出席會議，回答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、麥榮業先生、李佳足女士和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

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/378 為批給在劃為「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約及第 129 約多個地段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/378 號)

簡介和提問部分

103. 小組委員會備悉，這宗申請涉及為規劃許可續期，規劃署認為根據載於文件的評估，有關臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

104. 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，為期三年，由二零二二年七月二十日至二零二五年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年十月二十日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零二二年八月三十一日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年四月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/380 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村
第 124 約地段第 479 號餘段(部分)、
第 480 號 A 分段餘段(部分)、第 480 號餘段(部分)、
第 485 號(部分)、第 486 號、第 487 號 A 分段、
第 487 號 B 分段、第 488 號、第 489 號 A 分段、
第 489 號 B 分段餘段(部分)、第 490 號餘段、
第 491 號餘段、第 494 號餘段、
第 495 號餘段(部分)、第 496 號、第 497 號、
第 498 號、第 499 號、第 500 號、
第 501 號餘段(部分)、第 505 號、第 506 號(部分)
和毗連政府土地臨時露天停泊旅遊巴士／巴士
和私家車，並露天存放輪胎和零件，以及
闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/380 號)

簡介和提問部分

106. 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。

107. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉上一宗由同一申請人提出作相同用途的獲批准申請(編號 A/YL-HT/1001)的規劃許可，已於二零一九年一月二十二日失效。申請地點上的用途是否自此已經停止。如否，當局有否就該處的違例發展採取執管行動；以及
- (b) 備悉申請地點放置了一些油桶和張貼了一些不准吸煙的標誌(文件圖 A-4b)。該處是否有貯存任何或會引致火警的危險品。

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出回應，要點如下：

- (a) 自上一次的規劃許可有效期屆滿後，申請地點一直在無有效規劃許可的情況下進行申請用途。當局現時並沒有對申請地點採取任何規劃執管行動。不過，當局發現申請地點內有車輛停泊。規劃事務監督會視乎收集所得的證據是否足夠而採取適當的執管行動；以及
- (b) 申請地點由一間旅遊巴士／校巴服務公司所經營。申請地點上有一個附屬維修工場，而油桶或是用作收集廢潤滑油。就消防安全方面而言，消防處對這宗申請不表反對，並建議加入相關規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實消防裝置建議。

商議部分

109. 一各委員對這宗申請不表反對，但關注到油桶或屬危險品，或會引致火警，並認為應就此提醒相關政府部門，在有需要時作出跟進。主席表示，已建議就消防安全加入相關規劃許可附帶條件及指引性質的條款，並認為可把相關關注轉達申請人跟進。若發現申請地點的用途涉及任何違例情況，相關政府部門將採取適當的執管行動。

110. 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，至二零二五年七月十五日止，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三個月內(即在二零二二年十月十五日或之前)，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(即在二零二三年一月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二三年四月十五日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年八月二十六日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(即在二零二三年四月十五日或之前)，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)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(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。」

111. 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(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/427 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 515 號及第 516 號(部分)和毗連政府土地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/TM-LTY Y/427 號)

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些圖則，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。

113. 一名委員詢問申請地點現時是否用作商店及服務行業用途。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生在回應時表示，申請地點現時由一個臨時貨倉佔用。現有的破舊構築物將會拆除，而申請地點會發展作商業及服務行業用途，為區內社羣提供服務。

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，至二零二七年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年四月十五日或之前)，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；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(即在二零二三年四月十五日或之前)，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。」

115. 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-HTF/1134 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 136 號臨時露天存放五金廢料，並闢設物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/YL-HTF/1134 號)

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

117. 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-LFS/426 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/426 號)

簡介和提問部分

118. 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。

119. 部分委員提出以下問題：

- (a) 為何文件說這宗申請可予從寬考慮，而不是簡單地表示不反對這宗申請；
- (b) 這宗申請的申請人是否與上一宗獲批申請編號 A/YL-LFS/353 的申請人相同；

- (c) 申請地點過往曾被劃為甚麼土地用途地帶，以及流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃作「住宅(戊類)」地帶的總面積是多少；以及
- (d) 申請地點將佔分區計劃大綱圖上整個「住宅(戊類)」地帶的大部分地方，而「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。申請地點長遠發展及推行時間表為何。

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為區內人士所關注的問題和相關政府部門所關注的技術問題，均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決。到現時為止，雖然申請人尚未履行上一宗獲批申請編號 A/YL-LFS/353 有關落實消防裝置，以及提交現有排水設施的狀況記錄的建議，但申請人已提交相關圖則及建議以支持目前這宗申請，而相關政府部門對申請書的內容不表反對或沒有負面意見。因此，這宗申請或可予從寬考慮；
- (b) 這宗申請由不同的申請人提交，但申請地點現正由同一名經營者使用；
- (c) 自從首份涵蓋申請地點的法定圖則在一九九零年在憲報刊登以來，申請地點一直劃為「住宅(戊類)」地帶。在分區計劃大綱圖上，現時約有 12 公頃土地劃為「住宅(戊類)」地帶；以及
- (d) 申請地點坐落在《北部都會區發展策略》涵蓋的範圍內。有關地區的長遠規劃和發展將有待相關政府部門進行研究。

121. 關於申請地點的長遠發展，主席補充說，政府會在今年內就尖鼻咀、流浮山及白泥地區的發展潛力展開可行性研究。計劃在申請地點進行的發展將視乎上述研究的結果而定。

商議部分

122. 一名委員指出，雖然在「住宅(戊類)」地帶內，現時的工業用途可予容忍，但申請地點已劃為「住宅(戊類)」地帶超過30年，至今尚未重建作住宅用途。他認為應更好地善用土地資源，以滿足市民殷切的房屋需求。主席表示，新界鄉郊地區的配套基建／社區設施不足，以及業權分散等因素可能會阻礙發展／重建步伐。為增加土地供應及加強基建配套，以提升新界鄉郊的發展潛力，政府現正／將會就新界鄉郊新發展區的不同部分(例如《北部都會區發展策略》下的新田／落馬洲發展樞紐和新界北)展開各項綜合研究。另外，不時會有規劃申請，建議／落實一些個別房屋項目。

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年七月十五日止，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十月十五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，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；
- (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)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(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。」

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

[會後備註：為了更正編輯錯誤，文件附錄 V 第(c)段已作出以下修訂：

「留意地政總署元朗地政專員的意見，短期租約／短期豁免書的持有人須向地政總署申請適當修訂短期租約／短期豁免書的條件。沒有短期豁免書的地段擁有人須立即向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況(如有的話)納入規範。此外，申請人須把申請地點內沒有短期租約的政府土地剔出，或在實際佔用餘下的政府土地前取得正式許可。另外，基於申請用途屬臨時性質，只有把違例情況納入規範或搭建臨時構築物的申請，才會獲得考慮。~~任何興建新界豁免管制建築物的申請，均不會獲得考慮或批准。~~地政總署會以業主或批租人身分全權酌情考慮上述任何申請，但不保證予以批准。倘予批准，地政總署或會附加條款及條件，當中包括須支付地價或費用。」]

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-TT/553 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 116 約地段第 1448 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施(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-TT/553 號)

簡介和提問部分

125. 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。

126. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據知擬議填土工程範圍佔申請地點的面積 35%，所佔比例不算少，而在該「農業」地帶(文件圖 A-1)內有兩宗涉及填土工程的同類申請(編號 A/YL-TT/372 及 A/YL-TT/380)於二零一六年遭小組委員會拒絕。現時有否關於可容許填土幅度的評審準則；
- (b) 據悉有反對意見質疑是否有真正需要進行擬議填土工程，規劃署有否要求申請人證明有需要進行擬議填土工程；以及
- (c) 申請地點的擬議臨時構築物是否須於規劃許可有效期屆滿後拆卸。

127. 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) 該兩宗同類申請分別涉及進行填土工程以作准許的農業用途(編號 A/YL-TT/372)及擬議臨時露天存

放建築及裝修材料和貨櫃(貯存裝修器材)(編號 A/YL-TT/380)。在提出規劃許可申請前，所涉的兩個申請地點整個範圍均已鋪上混凝土。至於現時這宗申請，所涉地點目前是一幅休耕農地。現時沒有關於可容許填土幅度的評審準則，但每宗申請會按其個別情況作出考慮；

- (b) 申請人表示，申請地點大部分地方會用作耕地(65%)，至於鋪上硬地面的部分(35%)則會闢設一個兩層高的構築物和相關排水設施。進行填土幅度(約143平方米)並非不可接受；以及
- (c) 規劃許可有效期屆滿後，擬議休閒農場及其臨時構築物將停止使用，並會拆卸。否則，有關用途及構築物即屬違例，地政總署及規劃事務監督會對其採取執管行動。

128. 一名委員關注到，如該臨時構築物和填土範圍未被移除，可能會影響申請地點長遠用作農業用途。該名委員亦認為，普遍來說，規劃署會要求涉及這類臨時用途申請的申請人在規劃許可有效期屆滿後，把有關用地恢復原狀。

商議部分

129. 主席表示，委員大致上對這宗申請不表反對。關於一名委員關注到，如不要求申請人把申請地點恢復原狀，會導致失去農地，主席表示，有關當局會對違例發展／構築物採取適當的執管行動，以確保申請地點會於規劃許可有效期屆滿後恢復原狀，同時規劃署亦會加入相關的附帶條件。

130. 一名委員贊成加入要求把申請地點恢復原狀的規劃許可附帶條件，並認為如不要求申請人這樣做，便會對優質農地造成損害，令農地無法恢復原狀，儼如規劃制度中出現容許「先破壞，後建設」活動的漏洞。

131. 另一委員建議對於日後所有擬在「農業地帶」作臨時用途及／或填土工程的申請，一律在規劃許可加入附帶條件，要

求把申請地點恢復為美化市容地帶。小組委員會對此表示同意。

132. 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，至二零二七年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年四月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(即在二零二三年四月十五日或之前)，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；

- (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；以及
- (i) 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。」

133. 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及34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/554 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗第 119 約地段第 1600 號餘段
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/554 號)

A/YL-TT/555 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1109 號餘段
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/555 號)

134. 小組委員會同意，由於這兩宗在劃為「鄉村式發展」地帶內擬經營臨時商店及服務行業(為期三年)的第 16 條申請性質相似，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

135. 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。

136. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二五年七月十五日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-TT/554

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，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(即在二零二三年一月十五日或之前)，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(即在二零二三年四月十五日或之前)，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) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

申請編號 A/YL-TT/555

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年四月十五日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項, 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。」

138. 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／屯門及元朗西陳栢熙先生、麥榮業先生、李佳足女士及蕭亦豪先生出席會議, 解答委員的查詢。他們此時離席。]

議程項目35

其他事項

139. 餘無別事, 會議於下午四時二十分結束。