

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年三月三日下午二時三十分舉行的 第714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	
倫婉霞博士	
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 吳雪兒女士	
規劃署副署長／地區 葉子季先生	秘書

因事缺席

伍灼宜教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

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

周卓樑先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年二月十七日
第713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」)
二零二三年二月十七日第713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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/16

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》，把位於上水古洞南金坑路第 92 約地段第 953 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/NE-KTS/16 號)

3. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目4

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/17

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》，把位於古洞南金坑路第 92 約地段第 959 號餘段、第 998 號餘段(部分)、第 999 號餘段(部分)、第 1005 號餘段、第 1006 號至第 1009 號、第 1011 號、第 1012 號、第 1013 號餘段及第 2272 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/17 號)

4. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

屯門及元朗西區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/24 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1744 號 D 分段第 1 小分段(部分)及第 1744 號 D 分段餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/24C 號)

5. 秘書報告，申請人於二零二三年二月二十四日獲發上述文件，而申請人的代表在會前要求延期考慮這宗申請。規劃處的代表和申請人的代表將獲邀出席會議，屆時申請人的代表將向小組委員會陳述擬延期的原因。然後，小組委員會將請規劃處的代表和申請人的代表離席，並在他們離席後商議有關延期要求。倘小組委員會決定按申請人的要求，延期就有關申請作出決定，申請人的代表在商議後會獲正式通知。若小組委員會認為並無必要延期，則會如期考慮有關申請。

簡介和提問部分

6. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|------------------|
| 區晞凡先生 | — 屯門及元朗西規劃專員 |
| 麥榮業先生 | — 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 黃粵麟先生 | — 城市規劃師／屯門及元朗西 |

申請人的代表

珀圖有限公司
李國銓先生

謝柏榮先生

奧世傲科技有限公司

陳沛翔先生

林世穎女士

何敏鈴女士

7. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他繼而請申請人的代表闡述延期要求的理據。

8. 申請人的代表李國銓先生表示，申請人於二零二三年二月二十四日才收到運輸署就其為這宗申請提交的經修訂交通影響評估所提出的意見。由於運輸署的意見有部分是新提出的，而且包含重要的內容，故申請人需較多時間擬備進一步資料以回應運輸署的意見，遂要求延期考慮這宗申請。

9. 主席繼而請規劃署闡述有關交通影響評估文件的背景，以及曾批准這宗申請延期的資料。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，申請人二零二二年九月提交的經修訂的交通影響評估已給運輸署傳閱，以便該署給予意見。之後，規劃署於二零二三年二月收到運輸署就經修訂的交通影響評估所提出的意見，而有關意見其後在文件內闡述。規劃署於二零二三年二月二十四日(即考慮這宗申請的會議舉行前一個星期)發出文件，並把文件副本送交申請人。申請人先前曾三次要求延期，並分別於二零二零年九月十八日、二零二一年二月五日及二零二一年九月十日獲小組委員會批准，因此申請人代表剛才提出了第四次的延期要求。

10. 主席詢問申請人擬延期多久，申請人代表李國銓先生回應說最好可延期三個月，但如慣常做法是延期兩個月，兩個月亦可以接受。

11. 規劃署的代表及申請人代表此時應邀離席。

[侯智恒博士在進行簡介和提問部分時到席。]

商議

12. 秘書應主席邀請解釋，考慮延期要求時可參考有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 33A」)。城規會規劃指引編號 33A 訂明，提出要求的先決條件是必須提出合理理由以作支持。就此而言，為回應相關政府部門的意見以解決與個案有直接關聯的主要技術事項，一般會視作批准延期的有效理由。就這宗申請而言，申請人需要更多時間以回應運輸署就經修訂的交通影響評估所提出的意見。至於延期的次數方面，城規會規劃指引編號 33A 訂明，為免延遲處理申請，第二次延期應為最後一次延期，除非情況非常特殊並有充分理據支持，則作別論。根據文件第 1.10 段，這宗申請已延期三次。然而，申請人於二零二三年二月二十四日(即會議舉行前一個星期)才收到運輸署的意見，而申請人代表亦表明需要較多時間擬備進一步資料，以回應運輸署新提出並包含重要內容的意見。因此，小組委員會須考慮所述的情況是否屬於情況特殊，並有充分理據以支持容許第四次延期。主席繼而請委員提出意見。

13. 一名委員認為，鑑於申請人在二零二三年二月二十四日才收到運輸署的意見，故延期的要求可予接受，但詢問運輸署的意見是否包含重要且複雜的內容，故申請人無法趕及在會議舉行前作出回應。秘書其後補充說，交通方面的事宜是這宗申請的其中一項主要考慮因素，而運輸署提供了非常詳細的意見(載於文件附錄 III)，該些意見主要關乎交通影響評估所採用的假設及擬議交通緩解措施的技術可行性。

14. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生應主席邀請解釋說，運輸署處理交通影響評估所需的時間視乎相關個案的複雜程度而定。運輸署處理這宗申請的交通影響評估用了四個月，時間異常地長，或許是一些特殊情況所致。正如文件所載，運輸署的意見包含了重要的內容，通常無法在一星期內處理。他認為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。

15. 一名委員考慮以上所述後，表示可從寬考慮批給第四次延期。

16. 主席表示，交通關注事宜是這宗申請的其中一項主要考慮因素。他注意到委員普遍同意應允延期的要求，並表示這已是第四次延期，而且應是當局最後一次就這宗申請給予延期。

17. 關於延期的期限，主席表示，城規會規劃指引編號 33A 訂明，一般而言，城規會同意延期要求後，會給予申請人或有關方面兩個月，以擬備進一步資料(如有需要的話)。副主席詢問，給予申請人兩個月時間準備進一步資料以回應運輸署的意見，是否足夠。主席在回應時補充說，當局收到申請人所提交的進一步資料後，便會按照既定做法處理所提交的資料，包括考慮有關資料是否可予接受及／或是否可獲豁免遵守公布及重新計算的規定，以及諮詢相關政府部門的意見。倘若進一步資料可在較短時間內處理，有關申請便可在收到進一步資料當日起計三個月內或更早時間提交予小組委員會考慮。

18. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，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

[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/70 擬在劃為「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶的西貢第 238 約近坑口永隆路的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，並進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/70 號)

19. 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。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前與中電公司有業務往來。小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

20. 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。規劃署不反對這宗申請。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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二零二七年三月三日止；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。

23. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/174

擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山塘福大嶼山第 328L 約地段第 889 號 A 分段和毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(電線桿、架空線組件和架空電纜)，並進行挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/174 號)

24. 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。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前與中電公司有業務往來。小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

26. 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／西貢及離島何尉紅女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生、馮天賢先生和廖家傳先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/749 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔林村鍾屋村第 19 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/NE-LT/749 號)

簡介和提問部分

27. 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。規劃署不支持這宗申請。

28. 一名委員問及申請人在目前這宗申請提出的三項理據是否與先前被拒絕的申請(編號 A/NE-LT/713)所提出的內容大致相同。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應時述明，就目前這宗申請和先前被拒絕的申請所提出的理據基本類似。此外，申請人在這宗申請中建議把擬議小型屋宇建於申請地點內遠離一棵白蘭樹的地方，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請編號 A/NE-LT/713 的擬建小型屋宇太過接近樹木的意見。不過，以上對現有樹木的關注並不構成拒絕申請編號 A/NE-LT/713 的理由。

29. 一名委員詢問為何申請人聲稱沒有土地可用於進行擬議發展而規劃署的陳述則另有說法。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助圖則解釋說，雖然在計及預計未來十年的小型屋宇需求量和尚未處理的小型屋宇申請後，發現「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但足夠應付尚未處理的小型屋宇申請，而尚未處理小型屋宇申請正正是城規會採取較審慎的態度審批小型屋宇發展申請後較為着重的。

30. 一名委員得悉申請地點有部分範圍位於緊貼申請地點的林錦公路顯示為「道路」的地方，遂提問倘申請獲得批准，會否對任何擴闊林錦公路的建議造成影響。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應指林錦公路部分路段的擴闊工程已經完成，而且根據最新的資料，並無計劃進行進一步的道路擴闊工程。在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方屬概括性質，是經諮詢相關政府部門後劃定的。

商議部分

31. 一名委員關注到，申請人先前的申請於幾個月前才被小組委員會拒絕，但申請人即使沒有因應拒絕理由對擬議計劃進行重大修訂，仍然提交申請予小組委員會考慮，此舉是否有濫用規劃許可制度之嫌。主席表示，城市規劃委員會秘書處和規劃署須處理所有根據《城市規劃條例》法定條文提交的申請。

32. 鑑於目前並無計劃進一步擴闊林錦公路，一名委員認為，分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方應不會受影響，遂詢問這宗申請對日後道路擴闊工程可能造成的影響是否屬於關注事項，是否可納入為拒絕申請的其中一項理由。主席表示，在分區計劃大綱圖上把新界的道路概括顯示為「道路」的地方，做法常見。由於目前並無進一步擴闊林錦公路的具體計劃，加上日後的道路擴闊工程會由相關政府部門審視，因此，把這一點納入為其中一個拒絕申請的理由並不恰當。

33. 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。該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目可接駁至現有的污

水收集系統，不會對該區的水質造成不良影響；以及

- (c) 鍾屋村、放馬莆、塘面村及新屋仔的「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，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

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/685 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的大埔大福街及大華街交界的政府土地的建築物高度限制，以作准許的巴士廠用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/685A 號)

34. 秘書報告，申請地點位於大埔。這宗申請由載通國際控股有限公司的附屬公司九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)提交，而載通國際控股有限公司部分由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)擁有。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九巴及龍運巴士有限公司董事；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 倫婉霞博士 — 與配偶共同擁有一個在大埔的物業。

35. 小組委員會備悉，黃天祥博士和何鉅業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意應請

她就此議項暫時離席。由於倫婉霞博士及其配偶共同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。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

商議部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助投影片，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。規劃署不反對這宗申請。

37. 委員提出以下問題：

- (a) 提供電動巴士充電泊車設施能否作為有必要略為放寬建築物高度限制的理據；
- (b) 擬議巴士廠可容納的電動巴士數目；
- (c) 申請人有否提供關於將來使用電動巴士的路線圖的資料；以及
- (d) 留意到略為放寬建築物高度限制的建議涉及將建築物高度增加 100%，即由兩層增加至 4 層，故詢問這個增幅是否屬於輕微，以及批准這宗申請會否構成任何先例效應。

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 據申請人表示，擬議巴士廠除了會提供可供電動巴士充電的泊車設施外，也有助集中停放現時停泊於大埔及沙田區內的 183 架巴士(包括停泊在出現超泊情況的停車處或在巴士總站夜泊的巴士)，以便釋放土地資源作其他具效益的用途。特別是，位於申請地點以南大華街的巴士停泊的用地會在擬議巴士廠落成後交還給政府，以作其他用途；

- (b) 擬議巴士廠擬作停泊電動巴士用途，並設有 363 個可供充電的泊車位；
- (c) 二零二一年，當時的環境局公布了《電動車普及化路線圖》。該路線圖指出，政府一直與巴士公司合作進行電動車輛試驗計劃，目標是在二零二五年制訂實施時間表。申請人未有提供任何資料，說明日後使用電動巴士的路線圖；以及
- (d) 城規會在考慮略為放寬建築物高度限制的申請所提出的增幅百份比時，並無一個絕對數字。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮，當中亦會顧及可能對周邊地區造成的影響，以及規劃增益。這宗申請擬把建築物高度增加兩層或約 15 米(以實際數值計算)，有關增幅並非不可以視為略為放寬。小組委員會先前曾批准一些建築物高度增幅為 100% 的申請，例如曾有一間元朗的安老院舍申請把建築物高度限制由 3 層放寬至 6 層。

商議部分

39. 主席表示，擬議巴士廠為獲准的用途，所涉建築物的高度增幅(由 2 層增至 4 層)以百份比計為 100%。雖然有關的高度增幅看似很大，但整體的建築物高度仍屬低矮，而且小組委員會先前曾批准高度增幅為 100% 的低層發展申請。小組委員會亦會按這宗申請所涉個別情況加以考慮，包括長遠而言透過推廣使用電動巴士，可對碳中和作出貢獻。這宗申請已取得兩個相關決策局的政策支持。

40. 一名委員支持略為放寬建築物高度限制的建議，並認為把停泊巴士的用地交還給政府作其他具效益的用途，比推廣電動巴士的理由，理據更為充分。另一名委員對申請人未有就其日後使用電動巴士的計劃提供任何詳情感到失望。

41. 兩名委員認為，就具公眾利益的申請個案放寬建築物高度限制雖然屬有理可據，但對於一些個案而言，可能不適宜使用「略為」一詞。主席表示，如有機會，可檢討法定圖則上有關略為放寬限制條款的用字。

42. 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二零二七年三月三日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的定量風險評估，而有關評估必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置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。」

43. 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。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/1013 在劃為「政府、機構或社區」地帶的大圍車公廟路以南第 184 約地段第 60 號 A 分段、第 60 號 B 分段及第 561 號和毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/1013 號)

44. 秘書報告，申請地點位於沙田。以下委員已就此議項申報利益：

- 伍灼宜教授 一 在沙田擁有一個物業；以及
- 何鉅業先生 一 與配偶在沙田共同擁有一個物業。

45. 小組委員會備悉，伍灼宜教授和何鉅業先生因事未能出席會議。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二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處理政府部門的意見。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/ST/1014 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭火炭路 9 至 15 號及
禾盛街 10 至 16 號海輝工業中心地下 4 號單位
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/1014 號)

48. 秘書報告，申請地點位於沙田。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 一 在沙田擁有一個物業；以及

何鉅業先生 一 與配偶在沙田共同擁有一個物業。

49. 小組委員會備悉，伍灼宜教授和何鉅業先生因事未能出席會議。

50. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二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處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

51. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/221 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及「農業」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)關設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/221 號)

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二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處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

53. 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13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/148

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角石涌凹第39約地段第2452號B分段(部分)及第2467號關設臨時度假營(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LK/148號)

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月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政府部門的意見。這是申請人第二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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊並有充分理據支持，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/NE-MTL/10 擬在劃為「綠化地帶」的羅湖第 89 約地段第 309 號、第 310 號餘段(部分)、第 311 號、第 316 號(部分)、第 322 號(部分)、第 323 號(部分)、第 324 號、第 325 號(部分)、第 330 號餘段(部分)、第 362 號(部分)、第 363 號(部分)和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MTL/10 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、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。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 一名委員留意到申請地點非常接近現有的鷺鳥林，而且毗鄰地方已劃為「自然保育區」地帶，故同意應拒絕這宗申請，並呼籲小組委員會致力保護該區，愛護易受破壞的環境。

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。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，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能在申請書證明擬議發展不會影響現有的天然景觀以及不會對附近地區的交通造成不良影響。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/180 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角鄉大塘湖村
第46約地段第58號A分段(部分)
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-MUP/180號)

簡介和提問部分

60. 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。規劃署不反對這宗申請。

61. 一名委員詢問圖 A-2a 上的黑色虛線所指為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助圖則回應說，黑色虛線指「鄉村範圍」的界線。如圖則所示，申請地點位於「鄉村式發展」地帶以外，但部分範圍坐落於「鄉村範圍」內。申請地點附近有小型屋宇申請在不同時期獲得批准，該些獲准興建的小型屋宇落成後會在區內形成新的村落。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請，該宗申請由同一名申請人提交，發展參數和覆蓋範圍與這宗申請的大致相同。

商議部分

62. 主席表示，地政總署一般不會考慮位於「鄉村範圍」以外的小型屋宇批建申請。鑑於區內已有一個村落，以及申請地點先前曾獲批准興建小型屋宇，因此，這宗申請可從寬考慮。

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。這項規劃許可有效期至二零二七年三月三日止；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。」

64. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/714 擬在劃為「農業」地帶的
坪輦第84約地段第217號(部分)
臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/714號)

65. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺坪輦。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數幅土地。小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

66. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二月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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/176 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1591 號 B 分段及第 1600 號 B 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/176 號)

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助一些圖則，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。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年三月三日止；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。」

71. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/767 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角圍下
第23約地段第252號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/767號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助一些圖則，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。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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。現時的申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (c) 圍下的「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供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務

的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/768 在劃為「自然保育區」地帶的大埔大美督第 28 約的政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣小食及出租和存放與釣魚有關的用具)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/768 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助一些圖則，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。規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

76. 一名委員詢問，圖 A-2 所顯示位於申請地點內劃有斜線的正方形範圍所指為何，以及申請人會否就申請用途砍伐樹木。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助一些圖則作出回應，指申請地點內劃有斜線的正方形範圍是渠務專用範圍，其上不得豎設構築物。申請人在申請中並無建議砍伐樹木，而文件圖 A-3 的航攝照片所顯示的樹木，全部均在申請地點範圍外。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的渠務專用範圍豎設構築物；

- (b) 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。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年六月三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月三日或之前)，落實已獲接納的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；
- (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(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；
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (g) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生、馮天賢先生及廖家傳先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/97 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的古洞北新發展區粉嶺上水市地段第 263 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/97 號)

79. 秘書報告，申請地點位於古洞北，這宗申請由添永發展有限公司提交。該公司為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 侯智恒博士 | — | 在古洞北擁有一個物業；為香港大學僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家人捐款；過往與恒基公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾獲恒基公司贊助； |

79. 由於廖凌康先生所涉利益間接，而侯智恒博士並無參與這宗申請，而且他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

80. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生借助投影片，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。規劃署不反對這宗申請。

81. 一名委員詢問申請地點附近用地的地積比率限制為何，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生借助一幅圖則回應說，申請地點東鄰和西鄰的私人房屋用地的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，最高地積比率為 6 倍，而西面較

遠處的用地的最高建築物高度為主水平基準上 135 米，最高地積比率為 5.5 倍。在申請地點北面已規劃的市鎮廣場另一邊是公營房屋用地，其最高建築物高度為主水平基準上 146 米及主水平基準上 151 米，最高地積比率為 6.25 倍，而位於申請地點東南面預留作政府、機構及社區設施用途的用地的最高建築物高度為主水平基準上 130 米。

82. 同一委員得悉鄰近用地的建築物高度和地積比率相對較高，尤其是在申請地點北面的另一幅房屋用地，其最高建築物高度為主水平基準上 145 米，最高地積比率為 7.8 倍，該委員因而詢問這宗申請在建築物高度和地積比率方面能否充分發揮申請地點的發展潛力。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生借助一張投影片解釋說，申請地點位於古洞北新發展區第一階段發展的範圍，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)自二零一九年起一直進行基建工程，而申請地點的換地程序已於二零一七年完成。在擬訂這宗申請所涉地點的發展參數時，申請人應考慮多項因素，包括已規劃基建設施的落實時間和相關技術評估的結果。位於申請地點北面的房屋用地，地積比率為 7.8 倍，所在之處屬古洞北新發展區餘下階段發展的範圍，土拓署曾申請略為放寬該範圍內多幅房屋用地的發展限制，而有關申請於二零二二年獲小組委員會批准。

商議部分

83. 主席表示，為釋放古洞北新發展區一些發展用地的發展潛力，土拓署先前曾提交多項關於放寬土地發展限制的規劃申請，但該等放寬限制申請主要涉及公營房屋用地。現時這宗申請是關於私人房屋發展，在釐定住用地積比率的擬議上調幅度(即由 5 倍增至 5.5 倍)時，申請人應已考慮申請地點的發展潛力及其他相關因素。建議增加地積比率的幅度與周邊地區的發展密度並非不協調。

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。這項規劃許可有效期至二零二七年三月三日止；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：

「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。」

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/520 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第100約地段第1618號(部分)、第1619號(部分)及第1620號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉(電子零件及建築材料)
連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/520A號)

87. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；

(b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；

- (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。倘發現這些設施在運作期間有不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年六月三日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(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 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-SK/338 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
蓮花地村第112約地段第721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會文件
第A/YL-SK/338A號)

90. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

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，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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) 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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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。」

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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/882

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 160 號餘段經營臨時商店及服務行業(汽車玻璃零售店)，並闢設附屬辦公室及服務中心(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-KTN/882 號)

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以讓申請人有更多時間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。

94. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/883 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦慶圍第 109 約地段第 173 號餘段(部分)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會文件
第 A/YL-KTN/883 號)

95. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

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，至二零二八年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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。」

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25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/884 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第109約地段第948號A分段第1小分段A分段第1小分段、第948號A分段第1小分段A分段第2小分段、第948號A分段第1小分段A分段餘段、第948號A分段第1小分段B分段、第948號A分段第1小分段C分段、第948號A分段第1小分段D分段、第948號A分段第1小分段E分段、第948號A分段第1小分段F分段、第948號A分段第1小分段餘段興建四間屋宇(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/YL-KTN/884號)

簡介和提問部分

98. 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。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年三月三日止；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。」

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/885 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 646 號(部分)、第 648 號(部分)及第 655 號(部分)關設臨時動物寄養所連附屬設施(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/YL-KTN/885 號)

102. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業(通宵動物寄養服務除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有狗隻於下午六時至上午八時必須關在申請地點的密封構築物內，而在作業時間內，同一時段不可有多於五隻已佩戴狗用口罩的狗隻到戶外活動；
- (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、吹哨子、使用手提揚聲器和任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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；

- (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(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

104. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/886 擬在劃為「農業」地帶的元朗水尾村第107約地段第1471號B分段(部分)闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統及電線杆連變壓器)，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-KTN/886號)

105. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

106. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/887 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 1049 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施(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/YL-KTN/887 號)

107. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以讓申請人有更多時間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。

108. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/940 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田河背第 113 約地段第 1023 號 A 分段、第 1023 號餘段、第 1024 號 A 分段及第 1024 號餘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/YL-KTS/940A 號)

109. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

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，有效期為五年，至二零二八年三月三日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有狗隻於下午六時至上午九時必須關在申請地點的圍封的動物寄養構築物內，而在作業時間內，同一時段不可有多於兩隻已佩戴狗用口罩的狗隻到戶外活動；
- (c) 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、使用手提揚聲器和任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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；
- (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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；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。」

111. 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-KTS/946 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 126 號(部分)及第 127 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放建築材料(木材及金屬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/946 號)

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以讓申請人有更多時間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。

113. 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-KTS/947 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1185 號 G 分段餘段(部分)闢設臨時動物寄養所(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-KTS/947 號)

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以讓申請人有更多時間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。

115. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/937 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/937 號)

116. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

117. 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，至二零二六年三月三日止，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，不得在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卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年六月三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二三年四月十四日或之前)，提供滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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；
- (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(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

(k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(h) 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。」

118. 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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/640 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田米埔隴屯門青山公路一新田段第 105 約地段第 16 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 16 號 B 分段第 3 小分段、第 19 號 C 分段、第 19 號餘段、第 21 號 A 分段(部分)、第 21 號餘段(部分)、第 23 號 A 分段、第 24 號餘段(部分)、第 25 號 A 分段、第 26 號餘段(部分)、第 42 號餘段(部分)及第 44 號 A 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時冷藏庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/640 號)

119. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二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處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生及鄧永強先生出席會議，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／屯門及元朗西張嘉琪女士及麥榮業先生此時獲邀到席上。]

議程項目34

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/575 在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門
青山村 145 號第 131 約地段第 792 號(部分)
和毗連政府土地一幢現有建築物地下闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/575B 號)

簡介和提問部分

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

122. 副主席詢問，申請用途是否僅涉及該建築物地下的處所，以及位於一樓的處所是否由申請人所擁有。如否，有關擁有人是否有就這宗申請提出任何意見。高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助投影片作出回應，表示根據這宗申請，申請用途僅涉及位於地下的處所。位於一樓的處所現時空置，亦非這宗申請或提交予私營骨灰安置所發牌委員會的申請的一部分。

商議部分

123. 主席表示，相關政府部門不反對這宗申請，尤其是申請人所建議的交通安排和「預約到訪」系統。當局會透過《私營骨灰安置所條例》下的發牌制度規管和監察該靈灰安置所的運作。

124. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請處所內的靈灰龕位數目最多不得超過 2 347 個；以及
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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。」

125. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/577 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1444 號及第 1445 號餘段
闢設臨時動物寄養所(為期三年)，
以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/577A 號)

126. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須把所有動物關在已鋪設隔音物料和設有機械式通風及空調系統的密封構築物內；
- (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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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；

- (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；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。」

128. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/584 擬在劃為「農業」地帶的元朗大樹下西路
第 118 約地段第 1438 號和毗連政府土地
關設臨時動物寄養所(為期三年)，
以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/584 號)

129. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議臨時用途。

商議部分

130. 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，至二零二六年三月三日止，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，所有動物必須時刻關在密封構築物內，而該構築物須已鋪設隔音物料，並設有機械通風裝置和空調系統；
- (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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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；
- (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；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。」

131. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/585 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗南坑村第 118 約地段第 975 號及第 976 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/585 號)

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

133. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/586 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗大旗嶺第 116 約地段第 4080 號
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/586 號)

134. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

135. 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，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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。」

136. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/669 在劃為「住宅(甲類)6」地帶及「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 227 號(部分)、第 231 號(部分)、第 232 號 A 分段(部分)、第 232 號 B 分段(部分)、第 232 號 C 分段、第 232 號餘段(部分)、第 234 號(部分)及第 235 號(部分)闢設臨時貨倉，以及露天存放塑料及五金物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/669A 號)

137. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月三日或之前)，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星期內(即在二零二三年四月十四日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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。」

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

議程項目40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/672 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 618 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-PS/672 號)

140. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

142. 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-PS/673 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 114 號(部分)及第 115 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設私家車公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/673 號)

143. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署對有關的臨時用途不表反對。

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，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/674 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的
元朗屏山第 122 約地段第 618 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-PS/674 號)

146. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議臨時用途。

商議部分

147. 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，至二零二六年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可進入／停泊在申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

148. 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43

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/448 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 2339 號(部分)經營臨時批發行業，並闢設附屬倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/448 號)

149. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

150. 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/TM-LTY Y/449 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 407 號 A 分段(部分)及第 407 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時食用冰製造廠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/TM-LTY Y/449 號)

151. 小組委員會備悉，這宗申請是為一項規劃許可續期。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

152. 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，由二零二三年三月八日至二零二六年三月七日止，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排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年六月八日或之前)，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；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (d) 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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

153. 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1197 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1198 號 A 分段(部分)、
第 1198 號 B 分段(部分)、第 1228 號(部分)
及第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)

關設臨時汽車修理工場及貨倉以存放汽車、
汽車零件及電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1197 號)

簡介和提問部分

154. 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、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。規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

155. 一名委員注意到，申請地點涉及三宗先前獲批的申請，但有關的規劃許可因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；此外，亦有同類申請遭拒絕，理由是申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件。該委員詢問，目前這宗申請的考慮因素與該等同類申請是否有分別。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生回應說，根據現行做法，假若申請人就同一地點有連續三次未有履行規劃許可附帶條件的紀錄，其申請將不會獲得批准。然而，在申請地點所涉的三宗先前獲批的申請中，上一次遭撤銷的申請和目前這宗申請由同一申請人提交，而首兩次遭撤銷的申請是由另一名申請人提交。因此，「屢次未有履行規劃許可附帶條件」的考慮因素不適用於目前這宗申請。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年三月三日止，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(即在二零二三年六月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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；
- (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。」

157. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1198 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 805 號餘段(部分)及第 806 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時貨倉存放機械和零件連附屬地盤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/1198 號)

158. 小組委員會備悉，這宗申請是為一項規劃許可續期。規劃署認為根據文件所載的評估，有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

159. 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，由二零二三年四月二十五日至二零二六年四月二十五日止，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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年七月二十五日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (d) 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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

160. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1200 擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗公庵路第 119 約地段第 1492 號、
第 1493 號 B 分段(部分)、
第 1493 號餘段及第 1495 號(部分)
闢設臨時貨倉存放電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1200 號)

161. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

162. 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，至二零二六年三月三日止，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(即在二零二三年六月三日或之前)，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(即在二零二三年九月三日或之前)，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(即在二零二三年十二月三日或之前)，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。」

163. 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／屯門及元朗西張嘉琪女士及麥榮業先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目48

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/618-10 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗屏山第 121 約地段
第 31 號餘段及第 32 號餘段
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/618-10 號)

164. 秘書報告，這宗申請(編號 A/YL-PS/618)於二零二零年十一月二十日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，有效期為三年。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二三年四月二十日(即在履行規劃許可附帶條件(j)及(k)項的指明期限屆滿前僅八個工作天)，才收到申請人要求延長履行該些規劃許可附帶條件的期限至二零二三年二月九日的申請，因此建議小組委員會不考慮這宗延長履行期限的申請，理由是沒有足夠時間在履行附帶條件(j)及(k)項的指定期限屆滿前獲取相關政府部門的意見，而該等意見對城規會考慮這宗申請而言至為重要。

165. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是沒有足夠時間在履行有關規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前獲取相關政府部門的意見，而該等意見對城規會考慮這宗申請而言至為重要。

166. 餘無別事，會議於下午四時十七分結束。