

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二三年六月二十三日下午二時三十分舉行的  
第 721 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

黃天祥博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

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(總區北)

余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3  
蔡囀珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

伍灼宜教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
利卓雄先生

### 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六月九日第 720 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」) 二零二三年六月九日第 720 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/YL-KTS/8 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖  
編號 S/YL-KTS/15》，把位於元朗錦田八鄉路  
第 106 約地段第 1905 號餘段(部分)、  
第 1909 號餘段、第 1910 號餘段、第 1911 號、  
第 1938 號(部分)、第 1939 號、第 1940 號(部分)、  
第 1941 號及第 1942 號和毗連政府土地的申請地點  
由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶

---

3. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目4

#### 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/28 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/37》，  
把位於屯門屯門市地段第 79 號、第 80 號、第 81 號和  
毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區(1)」地帶、  
「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃  
為「商業(2)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TM/28 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請由九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和 TM Properties Investment Limited (下稱「TMPI」)提交。這兩間公司部分屬新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)擁有。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公

司」)是申請人的顧問公司之一。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                        |
|-------|---|------------------------|
| 伍穎梅女士 | — | 為九巴的董事；                |
| 黃天祥博士 | — | 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；   |
| 何鉅業先生 | — | 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來。         |

5. 由於伍穎梅女士、黃天祥博士和何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意請他們就此議項暫時離席。由於侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[伍穎梅女士、黃天祥博士、何鉅業先生、蔡嫻珍女士和區英傑先生於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

6. 下列規劃署代表及申請人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     |
| 張嘉琪女士 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |

#### 申請人的代表

- |             |   |       |
|-------------|---|-------|
| 盧緯綸建築規劃有限公司 | — | 許澤鴻先生 |
|             | — | 胡韻然女士 |
|             | — | 何文彥先生 |
| 艾奕康有限公司     | — | 何紹南先生 |
|             | — | 黃得鵬先生 |

匯創國際建築設計有限公司 — 蘇曉媚女士  
— 梁昊欣女士

景峰國際(香港)有限公司 — 張義舜先生

一口設計工作室有限公司 — 梅詩華女士

英環香港有限公司 — 趙家輝先生

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

8. 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、申請地點的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

9. 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：

#### *申請地點、整體情況及改劃建議*

(a) 申請地點位於屯門河以西，而且座落於屯門新市鎮的核心區，毗鄰港鐵屯馬線屯門站(下稱「港鐵屯門站」)。申請人持有屯門市地段第 80 及 81 號，而在該兩幅用地上分別是倉庫及九巴屯門巴士廠。屯門市地段第 79 號並不屬於申請人，該處現時是加柏中心 I。申請人把屯門市地段第 79 號亦納入申請地點內，以配合分區計劃大綱圖內的「綜合發展區(1)」地帶的現有邊界，並透過證明在全部三幅用地(屯門市地段第 79、80 及 81 號)上進行擬議商業發展在技術上的可行性，從而落實綜合規劃；

(b) 申請人建議把申請地點從「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶以便進行商業發展。

該項改劃建議已充分考慮屯門現有的發展模式，即屯門河以西主要是非住宅用途，而其東面則主要屬住宅用途；

- (c) 根據《香港 2030+》最終報告，新界西北部已策略性規劃為「西部經濟走廊」，以把握日後經濟發展的機遇。屯門位處「西部經濟走廊」中心，而擬議商業發展項目有助實現這個空間發展策略。擬議商業發展項目亦能在屯門創造就業機會，從而紓緩新界西北部職住不平衡，以及公共交通及道路網絡已經超出負荷的問題；

#### *初步發展計劃*

- (d) 根據改劃建議，申請人建議「商業(2)」地帶的最高地積比率為 9.5 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 140 米(屯門市地段第 79 及 80 號)和主水平基準上 120 米(屯門市地段第 81 號)。擬議商業發展項目包括在該三幅地段上各興建一幢 22 至 30 層高的辦公室大廈，而各幢大廈均建於零售平台和四層地庫停車場之上。擬議商業發展項目的規模大致可比擬其他地區的商業發展項目，例如觀塘創紀之城及奧運站的發展；
- (e) 屯門市地段第 80 及 81 號地下將分別為專營巴士、綠色專線小巴、旅遊巴／過境巴士、私家車以及的士闢設兩個停車處，以滿足區內及跨境交通需求。申請人將於屯門市地段第 80 號的零售平台三樓闢設一間幼稚園，並應社會福利署要求，於四樓闢設社會福利設施，提供安老院舍外展專業服務。另外，申請人亦建議在屯門市地段第 80 號的零售平台二樓闢設一條有蓋行人天橋，提供 24 小時無障礙通道連接港鐵屯門站，並已獲得香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)原則上支持這個建議；
- (f) 申請人已把改劃建議呈交屯門區議會，並已獲原則上支持。相關政府部門亦沒有提出反對或負面意見；

### 建議的優點

- (g) 申請地點的擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米和 140 米，旨在營造梯級式建築物高度輪廓，由位於東面的瓏門(主水平基準上 156 米)向申請地點及申請地點西面的九巴總修中心(建築物高度限制主水平基準上 100 米)逐漸遞減，使該區的環境更為悅目。與基線計劃(即按分區計劃大綱圖訂明的發展限制進行的住宅發展計劃)相比，擬議商業發展項目的建築物覆蓋範圍較小，使景觀更為開揚並改善通風；
- (h) 擬議發展可通過建築物後移設計、採取交通紓緩措施和關設多層通道網絡(包括一條連接至港鐵屯門站的有蓋 24 小時無障礙行人天橋)，提升整體步行可達度和連接度。例如，屯門市地段第 80 號及第 81 號的平台會由毗連河田街及建豐街北段的地段邊界後移 7.5 米。把設有收費錶的貨車和旅遊巴停車位遷移至位於屯門市地段第 80 號的地下停車場後，將在建豐街東段實施交通紓緩措施，為行人提供更安全和舒適的街道環境；
- (i) 申請人建議採取交通改善工程(例如擴闊建泰街、建榮街和建豐街南段、把建豐街北段改為雙程行車，以及關設小型迴旋處)以優化區內的交通情況。位於屯門市地段第 80 號及第 81 號的停車處和地庫停車場亦可應付公眾對運輸設施的需求；以及
- (j) 擬議發展項目亦包含一個無界限、長幼共融(供家庭、長者及兒童使用)和多元化的休憩用地(包括供寵物使用)，以及多項設計措施，例如關設街道設施和美化環境設施，以提升街道步行體驗，還有美化河畔環境和行人過路處，讓公眾更覺舒適。

10. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席遂邀請委員提問。



## 交通影響

11. 一些委員提出以下問題：
- (a) 鑑於擬議發展項目的規模和交通量大增，申請人提出採取什麼措施以管理進出申請地點的大量車流；以及
  - (b) 擬議交通紓緩措施的詳請如何。
12. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：
- (a) 申請人已擬備交通影響評估，並就可能採取的交通改善措施徵詢運輸署的意見。申請人提出的主要措施包括(i)擴闊行人路及道路、(ii)在震寰路／建榮街／建豐街路口和震寰路／河田街／建豐街路口進行路口改善工程、(iii)在屯門市地段第 80 號及第 81 號關設停車處，以及(iv)關設地庫停車場，並在平台內預留足夠空間，避免車輛排隊至公共道路；以及
  - (b) 申請人已與運輸署商討並同意在建豐街採取一系列交通紓緩措施。建議在建豐街北段關設小型迴旋處，以及把該路段改為雙程路，此舉可引導車輛經由震寰路／河田街／建豐街路口前往屯門市地段第 79 號。因此，大部分交通流量不會進入建豐街東段，申請人建議把該路段收窄至六米以鼓勵減慢車速，而現時供電單車、貨車和旅遊巴使用的路旁公眾收費錶停車位將會遷移至位於屯門市地段第 80 號的地庫停車場。上述措施可加強該段建豐街沿路的行人安全和舒適度。

## 行人連接度

13. 一名委員詢問會否關設一條不用經過屯門市地段第 80 號內的零售平台亦可前往港鐵屯門站的行人通道。申請人代表胡韻然女士作出回應，表示港鐵屯門站 F 出口與建豐街北段之

間設有地面行人通道，但步行時須橫過現有輕鐵路軌。此外，申請人建議興建有蓋行人天橋連接港鐵屯門站及屯門市地段第 80 號內的零售平台。這兩條通道互相補足，行人可按意願自行選擇。

14. 主席詢問，有關興建有蓋行人天橋連接屯門市地段第 80 號及港鐵屯門站的建議，在技術上是否可行。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，儘管相關政府部門沒有就擬議有蓋行人天橋提出負面意見，但運輸署已提醒申請人須就行人天橋的詳細設計與港鐵公司進一步聯絡。申請人代表胡韻然女士回應時補充，申請人已把擬議有蓋行人天橋的技術繪圖交予港鐵公司。港鐵公司表示原則上同意興建擬議有蓋行人天橋，而申請人將因應情況就技術細節與港鐵公司進一步聯絡。

15. 申請人代表胡韻然女士對主席的問題作出回應，表示申請人不反對對文件附錄 II 所載的分區計劃大綱圖《說明書》的擬議第 9.1.5 段作出有需要的文本修訂，從而更確定地顯示屯門市地段第 80 號日後的發展商將會興建連接港鐵屯門站的行人通道。

#### *休憩用地及園境設計總圖*

16. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 屯門市地段第 80 及 81 號的零售平台 5 樓的休憩用地是否供私人使用；以及
- (b) 文件繪圖 Z-19 的初步園境設計總圖建議在休憩用地加入多項園境美化元素，可否提供細節。

17. 申請人代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 屯門市地段第 80 及 81 號的零售平台 5 樓的私人休憩用地將開放予公眾享用，開放時間跟隨商場的營業時間；以及

- (b) 申請人期望透過悉心設計在 5 樓的私人休憩用地，促進長幼共融，並提供寵物友善環境。建議採用的設計元素旨在滿足不同用戶羣的需要，例如(i)戶外工作室旨在提供舒適的戶外空間，設有互聯網及工作站供辦公室職員使用；(ii)感觀花園將採用景觀美化設計元素，提供刺激五官(例如嗅覺及觸覺)的經驗；以及(iii)社區公園將提供可舉辦社區活動／表演的多用途空間。

18. 一名委員表示，這宗改劃申請為改善區內整體環境及促進市區生物多樣性提供契機。這名委員提議申請人檢視樹木的布局及品種，以及在休憩用地的設計中加入相關特色，以提升其建議的市區生物多樣性。此外，這名委員表示在地下七棵建議移植的樹木，屬於不值得移植的假檳榔，故提議重新分配資源，栽種較優良的樹木品種，取代移植樹木。申請人代表胡韻然女士回應時表示，選定植物及樹木品種時會顧及市區生物多樣性，以吸引更多種類的雀鳥及昆蟲。建議移植七棵在地下的樹木，是因為這些樹木將會受到交通改善工程影響。受影響樹木的詳細處理及補償方法將視乎在詳細設計階段與相關政府部門進一步商討的結果而定。

#### 其他

19. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 文件第 1.3 段列表所載用途地帶面積及發展地盤面積的定義是什麼；以及
- (b) 工業貿易署署長的意見指，擬議商業發展或會對屯門市地段第 79 號的數據中心及屯門市地段第 80 號的物流中心／倉庫的運作造成影響，對此申請人有何回應。

20. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 用途地帶面積指的是分區計劃大綱圖上涵蓋「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的用地

及兩個地帶之間顯示為「道路」的地方的面積。發展地盤面積指的是屯門市地段第 79 號、第 80 號及第 81 號根據相關契約所涉地段的面積；以及

- (b) 雖然屯門市地段第 79 號並非由申請人所擁有，但該地段被納入這宗改劃申請，以證明即使三個地段(屯門市地段第 79 號、第 80 號及第 81 號)悉數進行發展，就技術及基礎設施而言，擬議商業發展亦屬可行。屯門市地段第 80 號及第 81 號的擬議商業／辦公室用途與屯門市地段第 79 號的現有數據中心互相協調，改劃申請並不會影響數據中心繼續營運。至於屯門市地段第 80 號的物流中心，則是由其中一名申請人擁有並短期出租予一家市場營辦商，申請人或會在擬議發展開展前終止租約，不會對營辦商帶來重大影響。

21. 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。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

22. 主席扼要重述，這宗申請擬把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，並把最高地積比率訂為 9.5 倍，以及把最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米(屯門市地段第 79 號及第 80 號)和主水平基準上 120 米(屯門市地段第 81 號)，藉此營造梯級式建築物高度。根據初步發展計劃，申請人提出實施多項交通改善措施，以及闢設行人設施和私人休憩用地，以供公眾使用。考慮到該區的現有土地用途情況，當局認為擬議商業發展與其周邊環境互相協調。倘小組委員會同意這宗改劃申請，分區計劃大綱圖的建議修訂會先提交小組委員會考慮，然後才會按《城市規劃條例》的規定在憲報刊登，並進行法定製圖程序。

23. 一名委員的意見指，與現時設有收費錶的路旁公眾泊車位相比，擬議商業發展的地庫停車場的泊車收費可能較高。主席回應說，把設有收費錶的泊車位遷入地庫停車場，旨在利便擬在建豐街實施的交通紓緩措施。詳細的設計及安排會視乎與相關政府部門的討論而定。副主席認為，把設有收費錶的泊車位遷移及實施擬議交通紓緩措施，可改善街道的環境。

24. 一名委員表示不反對這宗申請，但建議申請人應研究可否進一步改善設計，以提升市區生物多樣性。

25. 委員普遍認為可以原則上同意這宗申請。主席表示，規劃署在擬訂《註釋》及《說明書》的修訂時，會視乎情況，考慮委員所提出的意見。

26. 經商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請。對屯門分區計劃大綱圖作出的建議修訂連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

[伍穎梅女士、黃天祥博士、何鉅業先生、蔡嫻珍女士及區英傑先生此時返回席上。]

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-DB/9 擬在劃為「休憩用地」地帶的愉景灣第 N8 區  
第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分  
闢設康體文娛場所(游泳池)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-DB/9A 號)

---

## 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助一些圖則，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。

28. 一名委員詢問，涵蓋申請地點的「休憩用地」地帶原意是讓愉景灣居民還是讓公眾使用。高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助文件的圖 A-1b 作出回應。他解釋說第 N8 區的「休憩用地」地帶在愉景灣總綱圖則第 7.0E 號上指定作休憩用地，根據《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，「休憩用地」地帶旨在提供空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和遊客的需要。據申請人所述，擬議的游泳池會向整個愉景灣的所有居民開放，詳細的運作安排則會在較後的階段有所決定。鄧先生回應該名委員的進一步提問時表示，基於愉景灣的特殊情況，倘擬議游泳池開放予愉景灣區的所有居民使用，可視作開放予遊客／公眾使用。

29. 一名委員留意到擬議的游泳池位於「休憩用地」地帶的中間部分，他詢問申請人有沒有一套發展整個「休憩用地」地帶的全面計劃，以及擬議的游泳池會否與該計劃協調一致。高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生引用文件圖 A-1b 和繪圖 A-3 作出回應。他解釋說申請地點北鄰現時有一條貫穿「休憩用地」地帶的行車隧道，而在「休憩用地」地帶西北部分較遠的地方亦會闢設一幅休憩用地和一個地下污水抽水站。考慮到上述情況及在申請地點東面有其他道路和行人徑在規劃中，申請人認為目前地點是擬議游泳池的合適地點。擬議的游泳池將會與周邊的休憩用地和北 N1 區的毗鄰住宅發展第一期一同發展，有關發展預計於二零二六年完工。

## 商議部分

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六月二十三日止；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。

31. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCV/22 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的大嶼山東涌第 1 約地段第 252 號餘段(部分)、第 267 號(部分)、第 268 號、第 269 號、第 270 號餘段(部分)、第 271 號餘段(部分)、第 275 號餘段(部分)、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)、第 280 號(部分)和第 281 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCV/22A 號)

---

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，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，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCV/23 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的  
大嶼山東涌第 1 約地段第 252 號餘段(部分)、  
第 253 號餘段、第 255 號(部分)、  
第 264 號(部分)、第 265 號、第 266 號、  
第 267 號(部分)、第 282 號(部分)、  
第 283 號(部分)和第 284 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCV/23A 號)

---

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

35. 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，否則不會批准再延期。



## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/344 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌新村第 244 約地段第 2063 號(部分)和毗連政府土地作臨時私人花園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-HC/344 號)

---

36. 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

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年八月二十二日至二零二六年八月二十一日止。

38. 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 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/285 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢油蔴莆第 215 約地段第 179 號及第 180 號 A 分段和毗連政府土地興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/285 號)

---

39. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月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。

40. 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10

### 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328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/174A號)

---

41. 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。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他目前與中電公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃天祥博士涉及直接利益，因此小組委員會同意他可留在席上，但須避免參與討論此議項。

42. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第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。

43. 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，否則不會批准再延期。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/178 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山長沙大嶼山第 331 約地段第 62 號(部分)、第 63 號、第 64 號、第 65 號、第 66 號 B 分段、第 66 號餘段及第 67 號和毗連政府土地關設臨時度假營(露營車度假營)及康體文娛場所(燒烤場)連附屬設施(為期五年)，以及進行相關填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/178 號)

---

44. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/179

擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
大嶼山貝澳大嶼山第 316 約地段第 2402 號  
闢設臨時度假營及康體文娛場所(燒烤場)  
(為期三年)，以及進行相關填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/179 號)

---

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月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/SLC/180

擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
大嶼山貝澳大嶼山第316約地段第2423號  
闢設臨時度假營及康體文娛場所(燒烤場)  
(為期三年)，以及進行相關填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SLC/180號)

---

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月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。

49. 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、大埔及北區黃保傑先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/1018 為批給在劃為「工業」地帶的  
沙田成運路 25 至 27 號成全工業大廈 10 樓 8 室  
作臨時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/ST/1018 號)

---

50. 秘書報告，申請地點位於沙田。下列委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 — 在沙田擁有一個物業；以及

何鉅業先生 — 與配偶在沙田共同擁有一個物業。

51. 小組委員會備悉，伍灼宜教授因事未能出席會議。由於何鉅業先生和他的配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

52. 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

53. 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，由二零二三年六月二十三日至二零二六年六月二十二日止，並須附加下列條件：

「必須時刻把裝設在申請處所的現有消防裝置維持在有效的操作狀態。」

54. 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 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/622 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 346 號 A 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-KLH/622 號)

---

### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，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。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

57. 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六月二十三日止；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。」

58. 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16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/623 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔圍頭第7約地段第975號A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-KLH/623號)

---

### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，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。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

61. 一名委員表示，申請地點的面積比先前被城市規劃委員會拒絕的申請編號 A/NE-KLH/599 的面積明顯縮減(由 165 平方米縮減至 81 平方米)，而且目前這宗申請的有蓋面積只有 47.53 平方米。委員備悉，申請人已嘗試盡量縮減地盤面積，然而，擬建小型屋宇有約 28% 的覆蓋範圍坐落於「農業」地帶內，而且申請地點距離圍頭村的鄉村羣相對較遠。一名委員認為劃定用地邊界時，應盡量避免侵佔「農業」地帶，而另一名委員表示，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內的部分未必足以容納一幢小型屋宇。就此，主席表示小組委員會應考慮所提交的計劃，申請人如認為需要，可能會在日後的申請中進一步研究不同的設計選項。

62. 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「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) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LCW/7 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角  
第 145 約補租地段第 286 號 B 分段(部分)  
荔枝窩村 49A 號和 49B 號地下  
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/NE-LCW/7 號)

---

63. 秘書報告，這宗申請由香港鄉郊基金有限公司(下稱「香港鄉郊基金」)提交。伍灼宜教授已就此議項申報利益，因為他是香港鄉郊基金的前董事和顧問。

64. 小組委員會備悉，伍灼宜教授因事未能出席會議。

#### 簡介及提問部分

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，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。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年六月二十三日止；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。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) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議和落實情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

68. 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 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/149 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北企嶺下新圍第 209 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-SSH/149 號)

---

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

70. 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]

A/NE-FTA/224 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳  
第52約地段第140號(部分)及第142號(部分)和  
毗連政府土地作臨時貨櫃存放用途，  
以及闢設修理場及危險品倉庫  
(第五類危險品)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-FTA/224號)

---

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月九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。

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

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/225 擬在劃為「農業」地帶的上水沙嶺文錦渡路第89約地段第558號餘段(部分)、第559號餘段(部分)、第561號餘段(部分)、第562號F分段(部分)、第563號(部分)、第564號B分段(部分)、第565號(部分)、第567號(部分)及第568號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-FTA/225號)

---

73. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

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

## 議程項目 21 及 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/149 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村  
第 39 約地段第 1402 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-LK/150 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村  
第 39 約地段第 1402 號 B 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-LK/149 及 150 號)

---

75. 小組委員會同意，由於這兩宗第 16 條申請各擬在申請地點上興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，性質相似，而且兩個申請地點位置接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

### 簡介和提問部分

76. 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，向委員簡介這些申請的背景、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。規劃署不反對這些申請。

77. 委員並無就這些申請提出問題。

### 商議部分

78. 主席表示，申請地點涉及兩宗先前由同一申請人提交作相同用途並已獲批准的申請(編號 A/NE-LK/85 及 A/NE-LK/86)。在二零二二年年底，地政總署北區地政專員亦批准了申請人在申請地點建造小型屋宇，但申請人仍未簽立批約文件。鑑此，這兩宗申請或可獲從寬考慮。

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這

兩項規劃許可的有效期至二零二七年六月二十三日止。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。這兩項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。」

80. 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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/26            擬在劃為「農業」地帶的  
文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 474 號  
闢設臨時貨倉存放電子產品，  
並露天存放包裝工具(為期三年)，  
以及進行相關填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MKT/26 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途並不符合「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，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交通造成負面影響。」

## **議程項目 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKL/715 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺  
第 76 約地段第 2264 號及第 2265 號(部分)  
闢設臨時鄉郊工場(家具加工)連附屬貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/715A 號)

---

84. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺擁有一些土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

86. 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，否則不會批准再延期。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/726 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的打鼓嶺李屋第 82 約地段第 600 號 A 分段、第 600 號 B 分段、第 600 號 C 分段、第 600 號 D 分段、第 600 號餘段、第 601 號 A 分段、第 601 號 B 分段、第 601 號 C 分段、第 601 號 G 分段、第 601 號 H 分段及第 601 號餘段關設臨時康體文娛場所(休閒農場)和度假營(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/726 號)

---

87. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司在打鼓嶺擁有一些土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

88. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六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。

89. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/727 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 518 號餘段、第 519 號、第 520 號、第 521 號餘段及第 522 號餘段(部分)闢設臨時冷藏庫連附屬設施(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/NE-TKL/727 號)

---

90. 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一些土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

91. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

92. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/728 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的坪輦第 77 約地段第 173 號餘段、第 174 號、第 175 號、第 177 號、第 178 號 A 分段、第 178 號 B 分段及第 178 號 C 分段和毗連政府土地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/728 號)

---

93. 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一些土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月九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 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/53 在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 381 號 B 分段第 1 小分段、第 381 號 B 分段第 2 小分段、第 381 號 B 分段第 3 小分段、第 381 號 B 分段第 4 小分段、第 381 號 B 分段第 5 小分段、第 381 號 B 分段第 6 小分段、第 381 號 B 分段第 7 小分段、第 381 號 B 分段第 8 小分段、第 381 號 B 分段第 9 小分段、第 381 號 B 分段第 10 小分段、第 381 號 B 分段第 11 小分段、第 381 號 B 分段第 12 小分段及第 381 號 B 分段餘段  
闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/53 號)

---

96. 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，規劃署不反對有關的臨時用途。

### 商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年六月二十三日止，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，僅限《道路交通條例》所界定的私家車／輕型貨車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明僅限《道路交通條例》所界定的私家車／輕型貨車可在申請地點停泊／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已設置的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持申請地點已落實的交通管理措施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養蓮麻坑路已闢設的現有車輛進出口通道；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月二十三日或之前)，落實已獲接納的滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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(h)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。」

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

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/55 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 387 號 B 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)，並闢設附屬場地辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/55 號)

---

99. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

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

**議程項目30及31**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/788 在劃為「綠化地帶」及「住宅(甲類)」地帶的粉嶺布格仔第 85 約地段第 608 號 C 分段餘段(部分)、第 614 號餘段(部分)、第 615 號、第 617 號、第 619 號餘段及第 620 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/788B 號及第 A/NE-LYT/788C 號)

A/NE-LYT/789 在劃為「綠化地帶」的粉嶺布格仔第 85 約地段第 614 號餘段(部分)、第 620 號餘段(部分)及第 622 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/789B 號及第 A/NE-LYT/789C 號)

---

101. 小組委員會同意，由於這兩宗分別擬闢設臨時公眾停車場的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均主要位於同一「綠化地帶」內，故可一併考慮。

102. 秘書報告，這兩宗申請由同一名申請人提出。申請人於二零二三年六月十六日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第三次就這兩宗申請要求延期。自上次延期後，申請人沒有提交進一步資料。

103. 秘書表示，小組委員會會先考慮申請人的延期要求，如小組委員會決定不答允延期要求，小組委員會則會在這次會議上考慮這兩宗申請。

104. 小組委員會備悉，規劃署不支持這兩宗申請第三次延期的要求，認為有關要求不符合城市規劃委員會規劃指引編號 33A 訂明的延期準則，因為小組委員會已兩度批准延期，給申請人合共四個月時間處理政府部門和公眾的意見。申請人未能證明自上次延期後已採取合理行動(例如提交進一步資料)，以處理尚未解決的事項。第二次延期應是最後一次延期，亦無極為特殊的情況和有力理據支持，足以令小組委員會從優考慮第三次延期的要求。

105. 小組委員會決定不答允延期考慮這兩宗申請的要求，並同意應在這次會議上考慮有關申請。

#### 簡介和提問部分

106. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不支持這兩宗申請。

107. 委員沒有就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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。申請書並無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) 申請用途不符合有關「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中證明申請用途不會影響現有天然景緻。」

## 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及張芝明女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/529 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蕉徑第 100 約地段第 582 號  
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-KTS/529 號)

---

#### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩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。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關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，以及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) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的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，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33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/345 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗曾屋村第 112 約地段第 236 號(部分)及第 238 號餘段經營臨時商店及服務行業(為期五年)，以及進行填土及挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/345 號)

---

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六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。

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34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/647 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/647 號)

---

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十六日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/648 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田洲頭村第 96 約地段第 210 號 C 分段興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/648 號)

---

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六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 36

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/649      擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田落馬洲  
第 96 約地段第 1999 號及第 2017 號  
進行填土工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/649 號)

---

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月九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。

119. 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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/306 在劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭  
第 115 約地段第 766 號 A 分段、  
第 766 號 C 分段及第 767 號  
闢設臨時車輛維修工場、  
車輛零件／配件零售商店及便利店，  
並作附屬用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/306A 號)

---

#### 簡介和提問部分

120. 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。規劃署不反對這宗申請。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 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，至二零二六年六月二十三日止，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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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。」

123. 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 38

#### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/YL-NSW/315 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗青山公路－元朗段第 115 約地段第 725 號(部分)、第 726 號(部分)、第 727 號餘段(部分)、第 729 號、第 730 號、第 731 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號(部分)、第 774 號 A 分段(部分)、第 774 號 B 分段及第 775 號(部分)經營臨時食肆和商店及服務行業(私家車銷售)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/315 號)

---

124. 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

125. 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，至二零二六年六月二十三日止，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》所界定的重型貨車在申請地點停泊／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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；

- (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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

126. 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39

#### 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/886A 號)

---

127. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

128. 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，否則不會批准再延期。

### 議程項目40

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/912 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔村第 110 約地段第 58 號 B 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/YL-KTN/912 號)

---



129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六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。

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

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/913 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉  
大江埔村第 110 約地段第 58 號 A 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/YL-KTN/913 號)

---

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六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。

132. 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 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/914 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 1049 號 B 分段第 1 小分段(部分)和毗連政府土地闢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/914 號)

---

133. 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

134. 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，至二零二八年六月二十三日止，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，所有狗隻於下午七時至上午九時必須關在密封動物寄養所構築物內；
- (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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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。」

135. 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/YL-KTN/915 為批給在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田北第 110 約地段第 376 號餘段(部分)、  
第 380 號餘段(部分)及第 384 號餘段(部分)  
作臨時私人停車場(輕型貨車)用途的  
規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/915 號)

---

136. 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

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，由二零二三年七月十五日至二零二六年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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；
- (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(包括貨櫃車拖架／拖頭)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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年十月十五日或之前)，提交申請地點已裝設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；
- (h) 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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(g)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。」

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 44

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/916 在劃為「農業」地帶的元朗第 107 約地段第 1499 號(部分)、第 1504 號 A 分段及第 1504 號餘段闢設臨時動物寄養所(犬隻訓練場)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/916 號)

---

139. 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

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年六月二十三日止，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，除了在上午九時至晚上七時容許最多 15 隻狗隻可進行戶外活動外，所有狗隻必須關在密封動物寄養所構築物內；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年九月二十三日或之前)，提交申請地點已裝設的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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)、(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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；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。」

141. 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45

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/917 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「鐵路專用範圍」地帶的元朗新潭路  
第 104 約地段第 4107 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-KTN/917 號)

---

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十九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。

143. 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46

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/950 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗第 106 約多個地段和毗連政府土地  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)  
連附屬設施(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/950A 號)

---



144. 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

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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 47

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/961 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉元崗村第 106 約地段第 1488 號餘段作臨時商店及服務行業(地產代理)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/961 號)

---

147. 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

148. 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，由二零二三年六月二十四日至二零二六年六月二十三日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (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)、(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；
- (e) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點位於「農業」地帶內的部分恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

149. 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 48**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/950 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 115 號臨時存放車輛及汽車零件，並闢設附屬汽車修理工場(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-PH/950 號)

---

150. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

151. 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 49**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/952 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1895 號(部分)及第 1913 號(部分)和毗連政府土地作臨時建築材料倉庫用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/952 號)

---

152. 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

153. 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，由二零二三年七月十一日至二零二六年七月十日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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已裝設的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年十月十一日或之前)，提交申請地點已裝設的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，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(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；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點位於「農業」地帶內的部分恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

154. 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 50**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/953 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 55 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬設施(為期三年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/953 號)

---

155. 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

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，至二零二六年六月二十三日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆、機械操作或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二三年八月四日或之前)，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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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)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；
- (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)、(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；以及
- (l) 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。」

157. 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、上水及元朗東張浩榮先生及張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、張齡芝女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西章嘉芹女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/451 為批給在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 897 號 B 分段餘段作臨時貨倉存放建築機械和建築材料連附屬辦公室和維修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/HSK/451 號)

---

158. 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

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，由二零二三年七月十五日至二零二六年七月十四日止，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已裝設的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年十月十五日或之前)，提交申請地點已裝設的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有消防裝置；
- (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 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/452 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 124 約及第 125 約多個地段和毗連政府土地，以及屯門第 130 約多個地段和毗連政府土地的地積比率及／或建築物高度限制，以作擬議／准許的公私營房屋發展和闢設擬議社會福利設施，以及在公營房屋發展項目內的非住用平台作擬議商店及服務行業、食肆、學校、辦公室、教育機構、機構用途、場外投注站、娛樂場所、私人會所、公廁設施、可循環再造物料回收中心及訓練中心用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/452 號)

---

161. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交，涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推展的公營房屋發展項目，而房屋署是房委會的執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

區英傑先生  
(以民政事務總署  
總工程師(工程)的身份)

— 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員；

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來；                           |
| 侯智恒博士 | — | 目前與土拓署進行合約研究計劃，亦為土拓署一個專題小組的義務委員；以及     |
| 黃傑龍先生 | — | 為香港房屋協會的委員及前僱員，而香港房屋協會目前正與房屋署商討房屋發展事宜； |

162. 由於區英傑先生和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於侯智恒博士和黃傑龍先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生此時暫時離席，而黃天祥博士則離席。]

#### 簡介和提問部分

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助投影片，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。

164. 主席、副主席和一些委員提出以下問題：

#### *放寬地積比率和建築物高度限制的建議*

- (a) 為何地積比率相同的幾幅公營房屋用地在擬議建築物高度上有顯著差別；
- (b) 略為放寬地點 5 的建築物高度限制(+34.6%)的建議中，有什麼與用地特點有關的考慮因素；

#### *視覺影響*

- (c) 得悉申請人建議放寬所有申請地點的地積比率限制，但部分地點的建築物高度限制則無須放寬，這

做法會否令沒有建議放寬建築物高度限制的地點所建樓宇成為龐然大物；

#### *增加的單位和人口*

- (d) 了解到略為放寬地積比率的建議可使單位增加約 5 210 個，有關部門是基於什麼假設推算出人口增加 7 130 人；以及

#### *公共交通*

- (e) 環保運輸走廊會採用哪類公共交通工具。

165. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### *放寬地積比率及建築物高度限制的建議*

- (a) 就每幅用地制訂的擬議建築物高度已考慮一系列的因素，包括有需要納入地積比率的增幅、每個發展項目的整體布局及設計，以及多種用地特定的情況等。據申請人所述，略為放寬建築物高度限制的建議，亦旨在納入採用組裝合成建築法時所容許的總樓面面積寬免，以及在公營房屋用地容納相等於住用總樓面面積約 5% 的社會福利設施(在計算地積比率時可免計算在內)；
- (b) 據房屋署所述，地點 5 受制於多項用地特有的限制，以致需把建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 175 米。地點 5 位處東面的青山公路－藍地段和西面的屯馬線路軌中間，故住宅樓宇須從鐵路路軌後移，並採用單方向的設計。地點 5 的擬議建築物高度已顧及建築物的布局和設計，以及容納樓面面積相等於住用總樓面面積 5% 的社會福利設施的需要。在詳細設計階段，規劃署可與房屋署進一步探討是否可以改善建築物的布局和設計，以及降低擬議建築物高度是否可行；

### 視覺影響

- (c) 一些用地可在無須放寬建築物高度限制的情況下，採納略為放寬地積比率的建議。擬議發展的建築外型設計及布局會由房屋署／私人發展商在詳細設計階段釐定。私人住宅發展項目的建築物設計必須符合《建築物條例》的規定，而公營房屋發展項目將由房屋署按其內部準則及規定設計。房屋署可能會另行在一些用地上興建獨立的非住用大樓，因此無須興建面積很大的平台；

### 增加的單位和人口

- (d) 據申請人所述，新增的單位數目是根據約 50 平方米的平均單位面積而定。每個單位內的平均人數須由房屋署及相關各方進行檢討，並會在擬備九幅房屋用地的規劃大綱時再作檢視；以及

### 公共交通

- (e) 環保運輸走廊包括已規劃的環保運輸服務、行人道和單車徑。土拓署已就洪水橋／厦村新發展區及毗連地區的環保運輸服務展開可行性研究。根據可行性研究，公共交通的模式尚未有定案，而其中一個選項是環保巴士系統。

166. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應主席的進一步提問時表示，在詳細設計階段，房屋署會按照政府的政策，就在九幅公營房屋用地上每一幅所關設的社會福利設施的詳細規定，與社會福利署商討。

167. 一名委員備悉申請人提交的擬議計劃僅屬初步性質，並不代表公營／私人房屋發展項目的實際布局，因為須待詳細設計階段才会有定案。與此同時，該名委員關注到，擬把某些用地的建築物高度限制放寬的幅度可能太大。該名委員進一步指出，就某些用地而言，放寬建築物高度限制的建議並非完全具說服力，而且可能為日後其他同類申請立下不當的標準。

168. 主席表示，當局將會進一步擬備規劃大綱，作為落實公營房屋發展項目的指引。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生補充說，房屋署會就每幅公營房屋用地擬備一份規劃大綱，當中會納入主要發展參數、規劃要求及各個政府部門提出的技術要求。視乎個別用地的特定情況，規劃大綱或會載列經修訂的技術評估及緩解措施。

#### 商議部分

169. 主席表示，這宗擬略為放寬公營及私營房屋發展用地的地積比率及建築物高度限制的申請能更加善用申請地點。個別申請地點或會因為其地點限制而須要制訂不同建築物高度，以容納擬議地積比率。至於該九幅公營房屋用地，規劃署會擬備規劃大綱，以列出發展限制及要求，並於擬備規劃大綱時聯繫房屋署，以視乎情況進一步優化建築物設計及檢討建築物高度。此外，房屋署和相關政府部門會檢視規劃人口的詳細計算結果，以及在擬議發展項目提供休憩用地的相應需求。

170. 一名委員雖然體會政府致力增加房屋供應的政策方向，但同時提出一項曾普遍適用的意見，指出政府應該提供更多資訊闡述他們的建議，並就略為放寬發展限制提出清晰的理據，以免公眾產生政府規避規劃及技術考慮的觀感。主席作出解釋，表示行政長官已在《二零一四年施政報告》中公布，在基礎設施容量許可的情況下，把新市鎮房屋用地的最高住用地積比率整體地提高最多 20%。政府隨後在二零一八年優化該項政策，視乎技術上是否可行，當局可進一步把公營房屋用地的地積比率提高最多 30% (除港島北部及九龍半島外)。

171. 為解決擬放寬地點 5 建築物高度所引起的關注，主席建議加入一項額外的指引性質的條款，提醒申請人在詳細設計階段，應留意並應對建築署在文件第 9.1.6 段就擬放寬地點 5 建築物高度所提出的意見。小組委員會表示同意。

172. 一名委員注意到這宗申請在洪水橋／廈村新發展區所佔範圍相對廣大，並認為申請人應在申請內提供行人通道／網絡的資訊。主席回應表示，現時這宗申請主要涉及略為放寬地積比率及建築物高度限制，而行人通道／網絡的詳細設計會由其他規劃文件及研究涵蓋。委員備悉土拓署和規劃署已就洪水

橋／廈村新發展區未來市中心的城市及綠色設計展開研究，其研究結果或有助設計行人設施。秘書亦告知委員，《洪水橋及廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》的《說明書》已概括列出關於行人連接的整體框架和指引原則，並在其中加入「行人道網絡概念」圖作說明用途。

173. 委員大致上不反對這宗申請，並認為規劃署所建議的較長有效期(為期六年)可接受，以配合這宗申請所涉用地較長的發展時間。

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所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零二九年六月二十三日止。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。

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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「(a) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核分處的意見：

- (i) 他注意到地點 5 的擬議建築物高度為主水平基準上 175 米，超過分區計劃大綱圖批准的最高建築物高度 34.6%，其造成的視覺影響或會更大，(所提交的電腦合成圖片已顯示有關情況)，從而導致分區計劃大綱圖所訂原本的梯級式建築物高度輪廓不夠鮮明；以及
- (ii) 為避免對空氣流通和通風造成負面影響，申請人應遵照《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 頒布的建築物間距規定及可持續建築物設計指引。」

[區英傑先生此時返回席上。]

### 議程項目 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/454 在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶、  
「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及  
營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方的  
元朗厦村第 125 約多個地段闢設臨時貨倉，  
露天存放建築材料及貨櫃，以及闢設貨櫃車停車場、  
貨櫃車拖頭停車場、物流場地連附屬工場  
(包括壓實及拆除包裝工場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/454 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

177. 委員並無就這宗申請提出問題

#### 商議部分

178. 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，至二零二六年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年九月二十三日或之前)，提交申請地點已裝設的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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星期內(即在二零二三年八月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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(d)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)、(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。」

179. 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 54

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/446 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村路第 130 約地段第 812 號 A 分段餘段(部分)、第 812 號 B 分段餘段及第 813 號餘段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/446B 號)

---

180. 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

181. 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，至二零二六年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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。」

182. 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 55

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/456 為批給在劃為顯示為「道路」的地方的屯門藍地港深西部通道下的政府土地(黃崗圍路旁近福亨村)作臨時訓練場(建造業議會香港建造學院)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/456 號)

---

183. 秘書報告，申請由建造業議會提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，他目前與建造業議會有業務往來，過去曾任建造業議會成員。

184. 委員備悉，黃天祥博士已離席。

185. 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

186. 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，由二零二三年六月二十七日至二零二六年六月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木，使之保持狀況良好；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持在申請地點已設置及已落實的緩解及預防環境影響的措施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置及已落實的車輛進出口通道；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年九月二十七日或之前)，提交申請地點已裝設的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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現有排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (g) 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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

187. 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 56

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/583 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 118 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場，並作露天貯物用途(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/583 號)

---

### 簡介和提問部分

188. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，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。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

189. 一名委員詢問，申請地點為何剔除中間的空置土地，以及如何為該四面受阻的範圍安排通道。高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士回應時表示，申請地點原本是包括有關空置土地的。鑑於在公眾查閱期內收到的反對意見涉及擁有人的同意，故申請人便調整申請地點的界線，從申請地點剔除有關範圍。如文件繪圖 A-1 所示，申請人建議闢設一條穿過申請地點的全日開放通路，讓土地擁有人／村民可在任何時間前往他們的相關地段。

### 商議部分

190. 一名委員認為，申請用途涉及填土，如批給規劃許可，即使僅屬臨時性質，亦會對耕地造成無法逆轉的損害。該名委員認為規劃署在文件中概括地陳述，指就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向，並非完全正確。主席回應時表示，規劃署可按情況檢視在同類申請的規劃考慮因素和評估中所採用的字眼。小組委員會將按每宗規劃申請的個別情況作出考慮，而就這宗申請而言，申請地點位於規劃指引編號 13G 所訂的第 2 類地區，根據上述指引，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對(或所關注的問

題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決)，則有關申請將會獲得有效期最長三年的臨時規劃許可。

191. 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，至二零二六年六月二十三日止，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；
- (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) 在規劃許可有效內，重型貨車及中型貨車不得於下午五時至上午十時及下午十二時三十分至下午一時三十分經大樹下西路進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，落實排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二三年八月四日或之前)，提供已獲發有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；

- (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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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(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；
- (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)、(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；以及
- (l) 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。」

192. 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 57

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/585A 號)

---

### 簡介和提問部分

193. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，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。

194. 一名委員注意到，有一些公眾意見指申請人一直佔用政府土地以提供非法劏房單位，遂詢問申請地點的實際情況如何。高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士回應說，申請地點涵蓋申請人所擁有的兩個私人地段，而申請地點西南面架設的圍牆可能侵佔了政府土地，申請人已表示會清拆有關圍牆。申請地點上現時有兩幢單層住宅構築物。現時並無資料顯示有關構築物是否被用作劏房單位。根據最近一次的實地視察，其中一幢構築物正在清拆。

195. 一名委員詢問，目前這宗申請與小組委員會在二零零四年拒絕的同類申請(編號 A/YL-TT/169)有何分別。高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士作出回應並解釋說，申請編號 A/YL-TT/169 主要涉及把現有違例構築物納入規範，而目前這宗申請旨在進行重建，把兩幢現有的住宅構築物清拆並重建為擬議屋宇。倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人便須在落實擬議屋宇發展前，向地政總署提交換地／契約修訂申請，以及按《建築物條例》的規定向建築事務監督提交建築圖則，以供核准。

196. 一名委員關注擬議屋宇發展落成後可能會被改建成劏房單位。主席回應說，任何根據法定規劃制度獲准許／批准的用途或發展，亦必須遵守其他相關法例及政府規定。

#### 商議部分

197. 一名委員分享指，據一般觀察所得，偶爾會有一些取得規劃許可的獲批准發展在其後未能遵守相關的法例及政府規定。該名委員建議，政府部門之間應加強溝通，以便更有效地監察申請人落實獲批准的發展，並將遭人濫用的機會減至最低。主席表示，相關政府部門(包括地政總署、規劃署及屋宇署)會遵從既定機制處理違例發展，並會在適當時候採取執管行動。

198. 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六月二十三日止；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：

- 「(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。」

199. 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 58

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/594 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗第 119 約地段第 1655 號 C 分段、第 1655 號 D 分段、第 1655 號 E 分段、第 1655 號餘段及第 1677 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/594 號)

---

200. 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

201. 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，至二零二八年六月二十三日止，並須附加下列條件：



- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前), 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(即在二零二四年三月二十三日或之前), 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(即在二零二三年十二月二十三日或之前), 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(即在二零二四年三月二十三日或之前), 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。」

202. 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 59

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/595 擬略為放寬劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 4988 號及第 4996 號的地積比率限制，以興建分層住宅(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/595 號)

---

203. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六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。

204. 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 60

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/596 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 1185 號、第 1186 號(部分)、第 1187 號 M 分段、第 1187 號 L 分段(部分)、第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/596 號)

---

205. 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，規劃署不反對有關的臨時用途。

#### 商議部分

206. 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，至二零二六年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年九月二十三日或之前)，提交申請地點已裝設的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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(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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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。」

207. 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 61

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1147 擬在劃為「農業」地帶的元朗深灣路第 128 約地段第 404 號(部分)、第 406 號 A 分段、第 406 號餘段、第 407 號、第 408 號、第 409 號、第 410 號、第 411 號、第 474 號、第 475 號 A 分段(部分)及第 475 號餘段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場、康樂中心及燒烤場)連附屬設施(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會文件第 A/YL-HTF/1147B 號)

---

### 簡介和提問部分

208. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志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、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

209. 一名委員注意到，申請地點內會有一些動物居住以作教育及展覽用途，遂詢問有關擬議用途的廢水管理安排。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生表示，申請人並無提交任何污水影響評估或廢水處理建議。不過，申請人必須遵守相關環境法例的規定，包括有關排放廢水的《水污染管制條例》(第 358 章)。渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／建設和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見。招先生回應另一名委員的提問時指，其中一項建議的規劃許可附帶條件是規定申請人必須在批給規劃許可之日起計六個月內提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求。

## 商議部分

210. 一名委員表示，申請人並無提供將予飼養動物的數目和污水處理安排的資料，並關注申請人可能把處理不當或未經處理的動物廢料直接排放至泥土而可能造成的污水影響。該名委員進一步詢問，加入規劃許可附帶條件以避免申請人把廢水直接排放至極易受污染的后海灣地區是否恰當。主席回應說，正如文件附錄 IV 的指引性質的條款第(g)(iv)條所載，環保署署長已告知申請人，化糞池及滲水井系統的設計和建造須遵守環境保護署(下稱「環保署」)的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環保署評核的排水渠工程計劃」的規定。

211. 環保署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士補充說，申請人主要依靠化糞池處理廢物／廢水。根據《水污染管制條例》(第 358 章)，申請人在污水處理裝置排放廢水前，必須向環保署署長取得排放牌照。若有任何把廢水或污染水非法排放至香港水域的行為，環保署可就此採取執管行動。

212. 主席指出，非法排放廢物／廢水(包括不當處理動物廢物所致的廢物／廢水)的個案會轉交相關政府部門，以採取執管行動。一名委員建議加入一項額外的指引性質的條款，提醒申請人遵守《水污染管制條例》(第 358 章)就排放廢水所作的規定和其他相關的環境法例；而相關政府部門會就任何非法排放廢水／廢物(包括動物廢物)的情況採取執管行動。小組委員會同意有關建議。

213. 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，至二零二六年六月二十三日止，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，不得在申請地點使用公共廣播系統或任何形式的擴音系統；
- (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 公噸的中型或重型貨車在申請地點停泊／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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (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(即二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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)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；
- (k) 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)、(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；以及

- (1) 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。」

214. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「遵守《水污染管制條例》(第 358 章)就排放廢水所作的規定和其他相關的環境法例。如有任何把廢水／廢物(包括動物廢物)或污水非法排放入香港水域的情況，相關政府部門會採取執管行動。」

## **議程項目 62**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HTF/1151 擬在劃為「綠化地帶」的元朗第 128 約地段第 558 號 A 分段、第 558 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 558 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 558 號 B 分段第 2 小分段、第 561 號 A 分段、第 561 號 B 分段第 1 小分段及第 561 號 B 分段第 2 小分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場和燒烤場)及度假營連附屬設施(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-HTF/1151A 號)

---

215. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月九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。

216. 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，否則不會批准再延期。

### 議程項目 63

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1153 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 260 號(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號、第 263 號及第 264 號關設臨時金屬回收中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1153 號)

---

217. 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

218. 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，至二零二六年六月二十三日止，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進出申請地點或在申請地點停泊／存放；



- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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，把申請地點內劃為「農業」地帶的部分恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

219. 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 64

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/469 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2072 號(部分)、第 2074 號(部分)、第 2075 號(部分)、第 2076 號(部分)、第 2080 號(部分)、第 2082 號(部分)及第 2083 號(部分)關設臨時貨倉，以存放五金用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/469 號)

---

220. 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

221. 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，至二零二六年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車和貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，

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；

- (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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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。」

222. 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 65

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/69 擬在劃為「農業」地帶的元朗白泥第 135 約地段第 8 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(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-PN/69 號)

---

223. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月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。

224. 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 66

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/684 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 406 號餘段(部分)、第 407 號(部分)及第 408 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/684 號)

---

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

#### 商議部分

226. 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，由二零二三年七月十日至二零二六年七月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年十月十日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

227. 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 67

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/685 在劃為「康樂」地帶的元朗屏山馮家圍  
第 126 約地段第 226 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料(金屬)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/685 號)

---

228. 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

229. 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，至二零二六年六月二十三日止，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已裝設的排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零二三年九月二十三日或之前)，提交申請地點現時已裝設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星期內(即在二零二三年八月四日或之前)，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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

230. 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 68

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/686 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 123 號(部分)、第 126 號餘段(部分)、第 130 號(部分)、第 131 號(部分)、第 132 號餘段(部分)及第 135 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/686 號)

---

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

商議部分

232. 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，由二零二三年七月十日至二零二六年七月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年十月十日或之前)，提交申請地點已裝設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；
- (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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二四年一月十日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二四年四月十日或之前)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(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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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。」

233. 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 69

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1212 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1277 號 B 分段(部分)、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及第 1281 號闢設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1212 號)

---

234. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

235. 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 70

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1213 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、  
「政府、機構或社區(1)」地帶、  
「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的  
元朗唐人新村第 119 約多個地段和  
毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、  
回收物料及舊電器連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1213 號)

---

236. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十九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。

237. 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 71**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/1214 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶、  
「住宅(丁類)」地帶及「政府、機構或  
社區」地帶的元朗丹桂村第 124 約  
地段第 2611 號 A 分段(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-TYST/1214 號)

---

238. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

239. 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 72

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1215 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下 4 至 5 號商舖前的政府土地經營臨時食肆(持牌餐廳的戶外座位區)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/YL-TYST/1215 號)

---

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

商議部分

241. 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，由二零二三年六月二十七日至二零二六年六月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時三十分至上午九時在申請地點作業；以及
- (b) 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。」

242. 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73

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1216 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1023 號 B 分段餘段、第 1033 號 C 分段及第 1034 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業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/1216 號)

---

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

#### 商議部分

244. 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，由二零二三年七月十一日至二零二六年七月十日止，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已裝設的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年十月十一日或之前)，提交申請地點已裝設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) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二四年四月十一日或之前)，落實已獲接納的排污建議，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污設施；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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
- (g) 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。」

245. 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74

##### 第16條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1217 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第119約地段第1181號(部分)、第1182號(部分)及第1183號(部分)闢設臨時貨倉及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/YL-TYST/1217號)

---

246. 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

247. 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，至二零二六年六月二十三日止，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(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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；
- (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星期內(即在二零二三年八月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十三日或之前)，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(即在二零二四年三月二十三日或之前)，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)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
- (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)、(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。」

248. 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 75

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1218 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1034 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體場所(武術訓練場所)用途的規劃許可續期五年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1218 號)

---

249. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署不反對這宗要求續期五年的申請。

#### 商議部分

250. 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，有效期為五年，由二零二三年七月七日至二零二八年七月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
  
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年十月七日或之前)，提交申請地點已裝設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) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二四年四月七日或之前)，落實已獲接納的排污建議，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污設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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
- (g) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、張齡芝女士及招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西章嘉芹女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## **議程項目 76**

### **其他事項**

252. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。