

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二四年七月五日下午二時三十分舉行的 第 745 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

梁家永先生

何鉅業先生

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

鄧寶善教授

運輸署總工程師／交通調查及支援
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)
張諾敏女士

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
龍漢基先生

地政總署助理署長／區域 3
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

劉竟成先生

副主席

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

葉文祺先生

潘樂祺先生

黃煜新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會

關竹嫻女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年六月二十一日
第 744 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」)
二零二四年六月二十一日第 744 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。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 27 宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有兩宗。規劃署認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

6. 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，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 18 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 3**。

商議部分

8. 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，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

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何子健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/NE-TK/796 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第17約多個地段
經營臨時食肆及燒烤場連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/796A號)

簡介和提問部分

9. 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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 食肆的定義為何，以及與快餐店有何分別；
- (b) 自上一宗獲批的申請(編號 A/NE-TK/704)於去年被撤銷以來，有關食肆是否還在營運；以及
- (c) 申請地點有沒有涉及任何尚未處理的土地事宜，以及是否須就這宗申請建議搭建的臨時構築物提交建築圖則。

11. 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作出回應，要點如下：

- (a) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布的《詞彙釋義》，「食肆」是指其基本業務是售賣食物或飲品主要供人在其內進食或飲用的處所，而「快餐店」則是指售賣快餐(包括飲品)的處所，而所售餐食主要供人在其處所以外的地方食用。餐廳歸類為「食肆」。就現時這宗申請而言，由於擬議用途會向顧客提供座位，因此屬於「食肆」；
- (b) 上一宗擬在申請地點經營臨時燒烤場的先前申請(編號 A/NE-TK/704)，是於二零二一年五月獲小組委員會批准的，而獲批准的用途當時已在營運。其後，有關的規劃許可在二零二三年八月被撤銷，理由是沒有履行關於落實排水設施、提交排污影響評估和落實污水收集設施的規劃許可附帶條件。與上一宗獲批准的申請相比，現時這宗申請由不同的申請人提交，所涉的用地界線不同，用地面積、用地布局和樓面面積亦有改變。雖然申請地點有一些臨時構築物(參見文件圖 A-4a 及 A-4b 所示的的實地照片)，但擬議用途(即食肆及燒烤場)現時尚未開始營運；以及
- (c) 根據地政總署大埔地政專員的意見，申請地點有違例構築物。若這宗申請獲批，申請人須就申請地點現有／新的構築物向地政總署申請短期豁免書。當局已按照既定做法加入相關的指引性質條款，要求申請人與地政總署聯繫，在土地行政機制下另行處理有關的土地事宜。關於位於申請地點的任何臨時構築物，屋宇署總屋宇測量師／新界西指出，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。

商議部分

12. 主席表示，根據既定做法，任何與違例構築物相關且違反租契條件的事宜應按照土地行政機制處理。申請人須與地政總署聯繫，按適當情況修正違反租契的情況／將之納入規範。此外，申請人須就申請地點的擬議食肆及／或燒烤場向建築事務監督提交建築圖則，並向食物環境衛生署申請牌照。

13. 據一些委員觀察所得，一些獲批准作臨時用途的申請因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，申請人重新申請規劃許可並只略為改動擬議用途及布局的情況並不罕見。為避免出現這種情況，一名委員詢問可否在批准申請前施加更嚴格的管制，例如在提交規劃申請前須移除違例構築物，以及就規劃許可附帶條件施加較短的履行期限。另一名委員表示，若出現任何因未有履行先前申請的規劃許可附帶條件而產生的責任，則不應准許其後的申請人規避此責任，以免出現可能濫用的情況。關於目前這宗申請，一名委員認為，由於擬議臨時食肆及燒烤場可能會吸引大量訪客，因此申請人必須履行規劃許可附帶條件，以確保申請地點的建築物及消防安全。

14. 主席表示，批准在鄉郊地區作臨時用途的申請有效期通常不超過三年，並附有訂有時限的規劃許可附帶條件，例如在批給規劃許可之日起計六個月內提交技術建議，並在九個月內落實相關措施。一般而言，假如申請人無法在原有時限內履行規劃許可附帶條件，或可提交申請，要求延長履行規劃許可附帶條件的期限。無論如何，履行有關條款期限總時長不應超過18個月(即不超過臨時規劃許可有效期的一半)。假若申請人未能在延長履行期內履行規劃許可附帶條件，有關申請會被即時撤銷。雖然在審批屢次被撤銷的個案時，提交申請的申請人身分是被考慮因素之一，但也不成為拒絕申請的唯一理由，應按每宗申請的個別情況作出考慮。秘書進一步解釋，對於在同一地點作相同用途而被連續撤銷兩次的規劃申請，當局一般不會再支持提出的新申請，除非申請人有充分理據，說明有理由不履行先前獲批准申請的規劃許可附帶條件；或申請人已提交有關技術方面的所有相關評估／建議，而相關政府部門認為情況可以接受。關於施加規劃許可附帶條件方面，近期政府已採用精簡方式處理。對於可在其他制度(例如地政、建築物及發牌)下更有效處理的事宜，則不會建議就規劃許可附加附帶條件。主席補充，對申請所施加的規劃許可附帶條件，應具有可執行性、公平合理地與擬議用途／發展有關，並在所有方面切實可行。小組委員會備悉，關於有特定關注事項(例如有消防和水浸風險)的用地，相關政府部門或會要求施加規劃許可附帶條件，要求申請人在展開工程／營運前履行。規劃署會密切監察申請人就已獲批准申請履行規劃許可附帶條件的情況，假若申請人未有履行規劃許可附帶條件，則會撤回有關申請。

15. 主席總結，施加規劃許可附帶條件和就履行這些條件設定時限的既定做法並非不合理，委員對此表示同意。儘管如此，小組委員會會監察有關情況，並視乎需要考慮是否需要檢討有關做法。

16. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年七月五日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目12及13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/829 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1533 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/829 號)

A/NE-LYT/830 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1533 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/830 號)

17. 小組委員會同意，由於這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不支持這兩宗申請。

19. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

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

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生此時獲邀到席上。]

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/998 在劃為「農業」地帶的元朗錦田
大江埔第109約地段第1218號餘段(部分)
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/998A號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。
22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

申請

23. 小組委員會備悉，涉及申請地點的上一宗獲批准申請，因申請人未有在時限內履行有關落實消防裝置和提交排水記錄的規劃許可附帶條件而被撤銷。不過，由於申請人已就落實消防裝置和排水設施提交相關證明文件和記錄，而相關政府部門亦不反對這宗申請，規劃署不反對目前這宗申請。有見及此，倘目前這宗申請獲得批准，當局將施加相關規劃許可附帶條件，規定申請人須維修保養消防裝置和排水設施。
24. 一名委員留意到，就容納 60 隻狗隻而言，申請地點相當寬敞(即約 1 371 平方米)，遂詢問動物寄養所的營運是否有發牌規定。根據文件圖 A-4 所示的實地照片，小組委員會備悉申請地點現時有一間動物寄養所正在營運，並設有露天位置供狗隻活動。小組委員會亦備悉，根據《公眾衛生(動物)(寄養所)規例》(第 139I 章)，經營動物寄養所須向漁農自然護理署申請牌照，而目前這宗申請的申請人已取得經營寄養所的牌照，有效期至二零二五年六月。

臨時動物寄養所的土地事宜

25. 一名委員提及，一個本地研究機構近期刊登了一篇關於香港臨時動物寄養所土地事宜的新聞報道(下稱「新聞報道」)。根據該新聞報道，在過去五年有 60 宗作臨時動物寄養所的規劃申請獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准並仍然有效，該等申請部分涉及填土，主要位於元朗錦田北「農業」地帶內。當中半數用地懷疑並非用作經營動物寄養所。部分用

地亦在一至兩年內獲批規劃許可，以作其他臨時棕地作業(例如貨倉)，但無須移除用地上的填土物料。該研究機構質疑那些申請人背後的真正目的，是以動物寄養所為名，較容易在「農業」地帶取得規劃許可並進行填土。該等用地其後用作其他棕地作業，導致農地被永久破壞。該新聞報道亦質疑城規會自二零二二年起採納精簡安排，對一些臨時用途作出「捆綁式批准」，有否削弱其詳細審批該等申請的職能。

26. 一名委員問到，批准申請時是否有機制確保申請地點會確實用作闢設動物寄養所。主席作出回應指，規劃署已正式回應新聞報道提出的觀點。過往三年，城規會合共批准了 90 宗關於闢設臨時動物寄養所的申請，當中 15 宗申請其後因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。此外，其後約有 20 宗作貨倉和物流中心等其他臨時用途的申請獲批給規劃許可。由於《城市規劃條例》(下稱「條例」)並無禁止就用地提出多於一宗申請，而已取得闢設臨時動物寄養所規劃許可的申請人也可就有關用地申請規劃許可作其他臨時用途。因此，倘因一幅領有關設動物寄養所規劃許可的用地其後作其他臨時用途，就斷定在該用地作其他用途是違反條例，未免有欠審慎。此外，就獲批准的申請而言，倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，則有關申請會被撤銷，規劃事務監督隨後會視乎情況採取執管行動。

27. 一些委員詢問當局以什麼方法進行實地視察，以確定申請地點有否違例發展(包括如何確定圍封構築物內的用途有所改變)，以及實地視察的次數為何。一名委員亦提議規劃事務監督可更主動地監察獲批規劃許可的動物寄養所的用地情況。主席回應表示，當局一向採用不同方法以確定申請地點有否違例發展，包括使用無人機作一般監察，然後再針對懷疑個案進行詳細實地視察，以及會就政府部門轉介的個案及投訴作出跟進。鑑於資源所限，規劃事務監督難以就指定規劃許可對個別申請地點進行定期視察。

28. 一名委員問及，倘填土作其他臨時用途的申請有已獲批給規劃許可作動物寄養所用途，會否有較大機會獲得批准。主席回應時表示，沒有合理理據支持的用途一般不會獲批准進行填土，而且城規會會因應每宗個案的個別情況作出考慮。此外城規會會視乎情況施加規劃許可附帶條件，要求申請人在規劃

許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶。一般而言，申請人必須清理整個申請地點並修復環境，例如在有關地點植草。進行修復工程時，亦須移除申請地點內的構築物、存放的物品及所鋪築的硬地面，除非該等構築物、存放的物品及所鋪築的硬地面在緊接首份法定圖則公布前已存在或獲先前法定圖則的條款予以許可，則無須移除。

29. 關於適用於考慮一些臨時用途申請的精簡安排，與會者同意這是一套有效的機制，用以考慮符合小組委員會於二零二二年七月和二零二三年二月／十月議定的篩選準則的申請。主席強調就該等精簡個案而言，規劃署仍會就每宗申請提交全套文件以供小組委員會考慮。委員仍可就個別申請提出問題、表達意見並作出他們認為適當的決定，並不存在所謂的「捆綁式批准」該等申請的情況。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二九年七月五日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[馬錦華先生及張諾敏女士在進行商議期間離席。]

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生和鄧偉立先生、規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生此時獲邀到席上。]

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-LFS/512 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第1621號、第1623號(部分)、第2700號、第2703號、第2704號(部分)、第2705號(部分)、第2706號、第2707號、第2708號(部分)、第2709號(部分)、第2710號(部分)、第2711號(部分)及第2713號(部分)闢設臨時公眾停車場(中型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/512A號)

簡介和提問部分

31. 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、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。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年七月五日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目48

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/694 在劃為「康樂」地帶的
元朗屏山第126約地段第48號(部分)、
第52號(部分)、第53號(部分)、第54號(部分)、
第55號餘段(部分)、第65號(部分)及第674號(部分)
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-PS/694B號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、所申請的工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/718 擬在劃為「住宅(甲類)5」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 979 號、980 號、981 號及 1037 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放木料)、鄉郊工場及汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/718 號)

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年七月五日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/636 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 119 約地段第 2060 號(部分)、
第 2061 號(部分)、第 2062 號(部分)、
第 2064 號(部分)及第 2067 號(部分)
關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)
連附屬設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/636A 號)

簡介和提問部分

40. 規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、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。

41. 鑑於申請地點涉及針對設置太陽能光伏板而現正進行中的執管行動，一名委員詢問，倘這宗申請獲得批准，規劃事務監督會否繼續進行有關執管行動。規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生回應時表示，一般來說，規劃事務監督會根據申請地點進行違例發展的時間繼續提出檢控。儘管如此，規劃事務監督會因應每宗個案的個別情況，考慮以何種合適的方法進行執管行動。主席補充說，自《2004 年城市規劃(修訂)條例》實施以來，申請規劃許可已不可再視為迴避檢控的其中一個合理步驟。針對違例發展進行的檢控與處理規劃申請屬兩個不同的制度，可同時進行。一般來說，檢控的法律程序一旦開始，無論是否獲批規劃許可，有關檢控也不會中止。

42. 一名委員詢問有關在申請地點已裝設的太陽能光伏板的高度。規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生借助一些圖則回應時表示，申請地點包含兩個主要部分(即用地 A 和用地 B)。用地 A 的太陽能光伏板安裝在已改裝的貨櫃上，高度不超過 4 米；用地 B 的太陽能光伏板安裝在金屬框架上，高度不超過 1.5 米。

商議部分

43. 一名委員注意到在這宗申請提交之前，申請地點已經裝設一些太陽能光伏板，因此關注，倘這宗規劃申請獲得批准，或會傳達錯誤訊息，認為「先建設、後申請」的做法可以接受。倘申請人可以藉着取得規劃許可迴避執管行動，阻嚇力便會遭削弱。一名委員對此表示同意，並對批准「農業」地帶內的類似申請所造成的累積影響表達關注，而這些影響可能導致農地質素下降。然而，另一名委員則認為擬議用途對社會有利，而且有政策支持，因此可從寬考慮這宗申請。主席表示，一般而言，批准申請不代表規劃事務監督根據個別個案的情況和法律意見所作出的檢控行動會就此終止。雖然用地的執管行動是委員的考慮因素之一，但委員不應以用地涉及違例發展為由而拒絕該宗申請。城規會有責任根據用地受破壞之前的情況或按「恢復原狀通知書」的規定修復後的狀況，審核有關申請。城規會在考慮申請時，應考慮實質規劃考慮因素，在眾多因素之中，重點應放在申請地點是否適合進行擬議用途／發展，以及有關建議是否與周邊用途互相協調。至於違例發展，執管行動(包括任何檢控行動)將由規劃事務監督視乎情況作出。鑑於環境及生態局局長已就在申請地點發展可再生能源系統給予政策支持，而且相關政府部門沒有提出負面意見，因此認為可從寬考慮目前這宗申請。

44. 雖然申請地點大部分地方被太陽能光伏板所覆蓋，小組委員會注意到當局沒有就上蓋面積和闢設緊急車輛通道設下特定要求。不論任何情況，申請人均須提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長的要求。考慮到這宗個案的情況，委員普遍認為可以批准這宗申請。

45. 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。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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/652 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 119 約地段第 1762 號(部分)
關設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/652 號)

簡介和提問部分

46. 規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生借助一些圖則，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。

47. 一名委員留意到這宗申請擬作臨時貨倉和露天貯物用途，遂詢問是否有正式的車輛通道連接申請地點。規劃統籌主任／屯門及元朗西劉志庭先生借助一些圖則作出回應，表示申請地點可經由一條連接僑興路的區內路徑前往。

商議部分

48. 一名委員表示，申請地點不適宜作擬議用途，理由是申請地點十分靠近村屋和民居，而有關區內路徑或許並無足夠容量應付重型貨車所產生的交通流量。一名委員留意到，由於有關「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請於二零二四年被小組委員會拒絕，遂表示同意規劃署拒絕這宗申請的建議。此外，該名委員認為應向公眾披露小組委員會在評估同類申請時所採用的原則和考慮因素，從而避免市民因缺乏小組委員會作出決定過程的資訊而提交同類申請。主席表示，有關規劃考慮因素和評估的資訊及委員對每宗規劃申請的意見立場將納入相關文件和會議記錄內，市民可在城市規劃委員會網站瀏覽。另外，規劃署的同事通常會與申請人保持緊密聯絡。

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。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) 擬議用途與周邊住宅區的特色並不協調。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目59

其他事項

[公開會議]

50. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 745 次會議記錄
(會議日期：二零二四年七月五日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	A/SK-HC/355	第一次
6	A/NE-LCW/9	第一次
7	A/NE-LT/767	第一次
8	A/NE-LT/768	第一次
9	A/NE-LT/769	第一次
10	A/NE-LT/770	第一次
14	A/NE-HLH/73	第二次^
15	A/NE-FTA/242	第二次^
16	A/NE-FTA/245	第一次
17	A/NE-MUP/203	第一次
20	A/FSS/296	第二次^
23	A/YL-KTN/983	第二次^
24	A/YL-KTN/985	第二次^
27	A/YL-KTN/1004	第二次^
28	A/YL-KTN/1016	第一次
29	A/YL-KTN/1017	第一次
30	A/YL-PH/1007	第一次
31	A/YL-PH/1011	第一次
33	A/YL-KTS/988	第二次^
34	A/YL-KTS/990	第二次^
35	A/YL-KTS/1004	第一次
39	A/HSK/511	第二次^
41	A/HSK/522	第一次
42	A/HSK/523	第一次
53	A/YL-TT/635	第二次^
55	A/YL-TT/651	第一次
58	A/TM-SKW/126	第一次

註：

^這已是第二次延期，也是最後一次延期，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。

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
6 至 9	中華電力有限公司(下稱「中電公司」)是這宗申請的申請人。	— 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款
39、41 及 42	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍

小組委員會備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。由於馬錦華先生並無參與項目 39、41 及 42 的申請，小組委員會同意他可留在席上。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/745_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 745 次會議記錄
(會議日期：二零二四年七月五日)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
18	A/NE-TKL/758	在劃為「農業」地帶的坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段作臨時露天存放可循環再造物料和附屬工場用途	二零二四年七月十日 至 二零二七年七月九日
47	A/YL-LFS/521	在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段作臨時物流中心連附屬食堂及地盤辦公室用途	二零二四年七月二十四日 至 二零二七年七月二十三日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 745 次會議記錄
(會議日期：二零二四年七月五日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二七年七月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-LYT/828	在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧圍第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
19	A/NE-TKLN/84	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 80 約地段第 37 號(部分)經營臨時食肆
22	A/YL-KTN/979	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1434 號(部分)關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土及填塘工程
26	A/YL-KTN/1000	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 27 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程
32	A/YL-KTS/985	擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1878 號餘段(部分)及第 1879 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
37	A/YL-NSW/325	在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 634 號 A 分段(部分)、第 635 號(部分)、第 636 號 A 分段(部分)、第 639 號餘段、第 659 號 A 分段餘段和 B 分段餘段及第 679 號(部分)經營臨時商店及服務行業(私家車銷售)
38	A/YL-SK/374	擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 453 號 A 分段第 3 小分段(部分)及第 453 號 A 分段餘段(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行填土工程
40	A/HSK/521	在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2442 號(部分)及第 2443 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料

項目編號	申請編號	規劃申請
45	A/YL-HTF/1177	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 136 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 158 號(部分)及第 160 號(部分)關設臨時物流中心及貨倉連附屬辦公室
49	A/YL-PS/711	在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)6」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 114 號(部分)、第 115 號餘段(部分)、第 116 號餘段、第 201 號餘段(部分)及第 203 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械
51	A/YL-TYST/1268	在劃為「未決定用途」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第 119 約地段第 1523 號餘段(部分)、第 1530 號餘段(部分)、第 1531 號 A 分段、第 1531 號 B 分段及第 1532 號(部分)關設臨時貨倉，存放建築材料、建築機械、舊電器／舊電子產品和零件及五金廢料
52	A/YL-TYST/1269	在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗山下村第 120 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料
57	A/TM-SKW/124	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌村第 385 約地段第 240 號 B 分段(部分)經營臨時商店及服務行業

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年七月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
4	A/ST/1028	在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 33 至 35 號世紀工業中心地下 I1 室經營臨時商店及服務行業(快餐店)
21	A/YL-KTN/952	在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 570 號(部分)及第 571 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(食物零售店)連附屬設施
36	A/YL-MP/370	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 105 約地段第 1297 號 B 分段(部分)經營臨時商店及服務行業，並關設公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程

- (c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零二零年七月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
43	A/YL/314	擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)」地帶的元朗第 120 約地段第 764 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
44	A/YL/315	擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗第 116 約地段第 2086 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，以及闢設附屬辦公室

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
4	申請地點位於沙田火炭。	<ul style="list-style-type: none"> — 鍾錦華先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業和一個聯名泊車位 — 何鉅業先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業 — 陳承愀先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業
36	申請地點位於米埔。	<ul style="list-style-type: none"> — 梁家永先生在米埔擁有一個物業
40	申請地點位於洪水橋。	<ul style="list-style-type: none"> — 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍

由於鍾錦華先生、何鉅業先生、陳承愀先生和梁家永先生擁有／聯名擁有的物業並非直接望向項目 4 和 36 的相關申請地點，而馬錦華先生並無參與項目 40 的申請，小組委員會同意他們可留在席上。