

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年三月四日下午二時三十分舉行的
第690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

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山議員

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 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

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
簡昌恆先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年二月十八日
第 689 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二二年二月十八日第 689 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]

3. 秘書報告，已通過的小組委員會二零二二年一月二十八日會議記錄第 6 及第 7 頁須作出文本修訂，以修正該會議上議程項目 3 所示的申請人代表名字。委員備悉此事。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議]

Y/ST/50 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段及第 375 號 B 分段(淨土園)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/50A 號)

4. 秘書報告，這宗申請是為了發展靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及私營骨灰安置所發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已盡力提交資料，以回應政府部門的意見。

7. 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，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士和何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目4至7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/269 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 1342 號 B 分段餘段(部分)、第 1342 號 C 分段及第 1342 號餘段(部分)關設臨時私人花園及游泳池(為期三年)

A/SK-PK/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 1342 號 B 分段餘段(部分)、第 1342 號 E 分段餘段(部分)及第 1342 號餘段(部分)關設臨時私人花園及游泳池(為期三年)

A/SK-PK/271 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 1342 號 E 分段餘段(部分)、第 1342 號 G 分段餘段(部分)及第 1342 號餘段(部分)關設臨時私人花園及游泳池(為期三年)

A/SK-PK/272 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 1342 號 I 分段餘段(部分)、第 1342 號 K 分段餘段(部分)及第 1342 號餘段(部分)關設臨時私人花園及游泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/269 至 272 號)

8. 小組委員會同意，由於這四宗申請性質相似(即擬在同一「鄉村式發展」地帶內關設臨時私人花園及游泳池，為期三年)，而且各申請地點的位置十分接近，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助部分圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這些申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及有關的規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的擬議臨時用途可予容忍三年。

10. 部分委員提出以下問題：

(a) 申請人是否原居村民；以及

(b) 各申請地點的面積是否足以興建小型屋宇。

11. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

(a) 申請人為一間私人公司，亦是該些申請地點的現行土地擁有人。據地政總署西貢地政專員表示，毗鄰各申請地點的村屋均是以免費建屋牌照方式獲批的小型屋宇批地申請；以及

(b) 除申請編號 A/SK-PK/270 所涉用地外，另外三宗申請各自所涉地點的面積均足以興建一幢小型屋宇。

[黃元山議員於此時到席。]

商議部分

12. 委員備悉，各申請地點均不涉及先前申請，同一「鄉村式發展」地帶內亦沒有同類申請。各申請地點均沒有地政總署正在處理的小型屋宇申請，而同一「鄉村式發展」地帶內，亦有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請。

13. 一名委員表示，在考慮文件所載的規劃考慮因素後，認為所申請的臨時用途，可按規劃署的建議予容忍三年。

14. 為了能更有效運用「鄉村式發展」地帶內的土地資源，部分委員並不支持這四宗申請。他們認為即使這項建議屬臨時性質，但仍偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而位於「鄉村式發展」地帶內的各申請地點應善用作小型屋宇發展。其中一名委員進一步表示，一旦有關申請獲批，日後的續期申請亦很大機會會獲批准，情況有如在鄉郊地區作臨時用途的獲批准申請，在規劃情況並無重大改變的情況下即可獲續期。另一名委員亦表示，批准申請或會立下不良先例，即使屬臨時性質亦然，因為在該「鄉村式發展」地帶內批准這些用途，只會惠及申請人／土地擁有人，而非對興建小型屋宇一事有利。

15. 副主席和部分委員認為，小組委員會不應期望「鄉村式發展」地帶內的私人土地必會完全用以發展小型屋宇，而非其他用途。儘管申請是作擬議的臨時用途，但小組委員會應提出有力的理據說明為何不批准這四宗申請。兩名委員關注是否須就考慮「鄉村式發展」地帶內的臨時用途制定新的指引。

16. 主席表示，應根據相關的規劃考慮因素，包括每宗申請的個別優點，而考慮有關申請。儘管申請是作臨時用途，但位於住宅發展項目(即黃府第)內的擬議游泳池未必屬臨時性質，因而並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。

17. 大部分委員大致認為擬議用途或不屬臨時性質。他們並不支持這四宗申請，主要理由是擬議用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請人亦沒有提出有力的理據，以支持偏離該規劃意向，即使屬臨時性質亦然。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕這四宗申請，理由是：

「擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

[黃元山議員於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/76 擬在劃為「綠化地帶」的西貢鯽魚湖第 369 約地段第 614 號進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途及闢設行人徑 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/76 號)

19. 小組委員會備悉，申請人於二零二二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相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

20. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/123 擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳坑口第 224 約地段第 146 號興建學校 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/123B 號)

21. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。郭烈東先生已就此議項申報利益，因為他是基督教家庭服務中心的僱員，該中心在將軍澳有 14 個社會服務單位。

22. 由於郭烈東先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 主席表示，有關建議可更有效地運用現有的空置樓宇作擬議學校用途，委員同意可從寬考慮這宗申請。

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年三月四日止；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) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交排污影響評估報告，並落實該報告所提出的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士及何尉紅女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生、馮天賢先生和劉家榮先生此時獲邀到席上。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/604 擬在劃為「鄉村式發展」地帶
及「農業」地帶的大埔泰亨第7約地段
第32號A分段第1小分段及第32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-KLH/604號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，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。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

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

- (b) 泰亨村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/605

在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段第 1 小分段及第 618 號 B 分段餘段(部分)
關設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/605 號)

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

32. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/742 擬在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田
第 17 約地段第 1652 號 A 分段
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/742 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年三月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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；

- (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(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實消防裝置及提供滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/743 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 17 約地段第 137 號
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/743 號)

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/744 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 698 號闢設臨時康體文娛場所(野餐地點)及經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/744 號)

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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回應相關政府部門的意見。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15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/211 在劃為「農業」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及「綠化地帶」的上水華山第 52 約地段第 189 號餘段和毗連政府土地闢設臨時物流倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/211 號)

簡介和提問部分

41. 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、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。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年三月四日止，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，不得於晚上八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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，設置排水設施，而有關設施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三個月內(即在二零二二年六月四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，提供滅火水源及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

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

44. 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-LK/143 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的沙頭角凹下村第 39 約地段第 3032 及第 3033 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/143 號)

簡介和提問部分

45. 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。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 主席指出，根據契約，申請地點有建屋權，而擬議發展符合有關在「綠化地帶」內發展的城市規劃委員會規劃指引。

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年三月四日止；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。」

49. 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 17 及 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/756 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下村
第 46 約地段第 162 號 C 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/757 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下村
第 46 約地段第 162 號 C 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/756 及 757 號)

50. 小組委員會同意，由於這兩宗申請性質類似，即擬在同一「農業」地帶內興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且兩個申請地點亦十分接近，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

51. 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、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。

52. 委員並無就有關申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，每宗申請各自的理由是：

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

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

議程項目19及20

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/758 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村
第76約地段第1770號A分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/759 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村
第76約地段第1770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/758及759號)

54. 小組委員會同意，由於這兩宗申請性質類似，即擬在同一「農業」地帶內興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且兩個申請地點亦十分接近，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，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。規劃署不反對這兩宗申請。

56. 委員並無就有關申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年三月四日止。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。每項規劃許可均須附加下列條件：

「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各申請人，留意文件附錄 VI 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/TP/677 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔竹坑村第 5 約地段第 715 號及第 722 號
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/677A 號)

簡介和提問部分

59. 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。規劃署不反對這宗申請。

60. 一名委員問及文件圖 A-4 所顯示的一個在申請地點現有構築物狀況為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應時表示，有關構築物屬違例構築物，地政總署會就該建築物採取執管行動，進行拆卸。

商議部分

61. 主席表示，契約訂明申請地點有建屋權，而擬議發展亦符合關於在「綠化地帶」進行發展的城市規劃委員會規劃指引。

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年三月四日止；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。」

63. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/682 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 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/TP/682 號)

64. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 23 至 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/706 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村
第 8 約地段第 567 號 C 分段及第 573 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/707 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村
第 8 約地段第 573 號 A 分段及第 574 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/708 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村
第 8 約地段第 573 號 B 分段及第 574 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/709 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村
第 8 約地段第 573 號 D 分段及第 574 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/710 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村
第 8 約地段第 573 號 E 分段及第 574 號 H 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/711 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村
第 8 約地段第 574 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/712 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村
第 8 約地段第 574 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-LT/706 至 712 號)

66. 小組委員會同意，由於這七宗申請性質類似，即擬在同一「農業」地帶內興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且各個申請地點亦十分接近，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

67. 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，向委員簡介這七宗申請的背景、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。規劃署不反對這七宗申請。

68. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

69. 主席表示，申請地點屬於先前提交擬作小型屋宇發展的獲批准申請，而地政總署正在處理申請人所提交的相關小型屋宇批建申請。

70. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這七宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年三月四日止。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。每項規劃許可均須附加下列條件：

「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各申請人，留意文件附錄 VII 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/NE-LT/713 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/713 號)

72. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/714 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨Ⅲ第 10 約地段第 824 號作臨時私人停車場(只限私家車)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/NE-LT/714 號)

74. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不反對這宗續期三年的申請。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年三月九日至二零二五年三月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，所有車輛不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆卸、檢驗、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展不應污染上段間接集水區的水質；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的隔油池和截油器；

- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年六月九日或之前)，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) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

76. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/715 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村第 19 約地段第 127 號、第 128 號(部分)及第 132 號(部分)
關設臨時公眾停車場(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/NE-LT/715 號)

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/716 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村第 19 約地段第 128 號(部分)及第 132 號(部分)闢設臨時貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/716 號)

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生、馮天賢先生和劉家榮先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生及張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/284

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

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已盡力提交資料，以回應政府部門的意見。

82. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期。除非情況極為特殊及有充分理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/287 擬在劃為「綠化地帶」的上水吳屋村第 91 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/FSS/287 號)

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

84. 一名委員雖表示不反對這宗申請，但問及若日後有同類申請，當局會否採取任何措施避免發展進一步侵佔有關的「綠化地帶」。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應時表示，申請地點沒有樹木，而擬議的小型屋宇發展項目亦符合有關「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(下稱「有關指引」)，因為有關發展不涉及大量砍伐現有天然樹木，亦不會影響天然景觀。而當局會根據有關指引和相關規劃考慮評審日後在該「綠化地帶」內的任何申請。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年三月四日止；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。」

86. 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。

[伍穎梅女士於此時離席。]

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-KTN/817 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約多個地段闢設臨時露營車度假營及燒烤場連附屬食堂(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/817 號)

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

88. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請作露營車度假營及燒烤場的用途，是否已在申請地點運作；以及
- (b) 經營露營車度假營是否需要領有牌照，以及相關的政府部門是否已就露營車度假營的需求作出評估。

89. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點現時用作休閒農場、露營車度假營和餐廳，其規劃許可有效期至二零二四年七月九日。由於申請用途(即露營車度假營及燒烤場連附屬食堂)

與先前獲批准的申請用途並不同，申請人提交了一宗新的規劃申請，而非就原有的規劃許可申請續期；以及

- (b) 有提供短期住宿服務的臨時露營車度假營符合對「酒店」和「旅館」的釋義，並受《旅館業條例》規管。相關部門沒有關於露營車度假營需求的資料。民政事務總署牌照事務處就這宗申請接獲一宗新的牌照申請，申請涉及在申請地點上經營露營車度假營。

商議部分

90. 一名委員對在鄉郊地區提供該等短期住宿服務表示關注，因為所申請的露營車度假營或會被濫用作長期住宅用途。主席表示，相關政府部門會妥為監管露營車度假營的發牌事宜，若申請地點有任何不符合規劃許可規定的違例發展運作，規劃事務監督會採取執管行動。

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，至二零二五年三月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器和任何形式的擴音系統；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，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(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/818 在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉路第 107 約地段第 912 號(部分)及
第 913 號餘段(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/818 號)

93. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/820

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 821 號、第 822 號、第 824 號、第 826 號及第 827 號闢設臨時度假營連附屬設施(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/820 號)

95. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

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-KTS/915 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 452 號餘段(部分)作臨時停車場(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-KTS/915 號)

96. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

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，由二零二二年三月二十三日至二零二五年三月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，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(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年六月二十三日或之前)，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；
- (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；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

98. 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40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/916 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
闢設臨時動物寄養所(為期五年)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/916 號)

99. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。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 41

第 16 條申請

[公開會議]

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

101. 小組委員會備悉，申請人於二零二二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相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已致力就政府部門的意見提交回應。

102. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備

所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

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-PH/906 在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 644 號闢設臨時貨倉，以存放水電工程建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/906 號)

簡介和提問部分

103. 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，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。規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年三月四日止，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拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

(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 24 公噸的重型貨車(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；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

106. 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。

[倫婉霞博士於此時離席。]

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/434 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 98 約地段第 518 號(部分)和毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(鋪設低壓電纜)，以及進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/434 號)

107. 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。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 吳芷茵博士 | — | 為中電控股有限公司中電科技研究院的總監； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與中電公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與中電公司有業務往來；以及 |
| 余偉業先生 | — | 為中電客戶諮詢小組的委員。 |

108. 小組委員會備悉，規劃署要求延期就這宗申請作出決定。由於吳芷茵博士及黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於余偉業先生所涉利益間接，而張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

109. 小組委員會備悉，鑑於二零一九冠狀病毒病疫情和政府部門的最新特別上班安排，規劃署轄下各個地區規劃處已暫停所有外勤工作，包括到申請地點視察以蒐集背景資料，對小組委員會考慮這宗申請而言甚為重要的申請地點的部分相關背景資料因而尚未備妥。因此，規劃署要求延期就這宗申請作出決定，直至備妥該等資料再作審議。

110. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。這宗申請須在外勤工作恢復及所需的申請地點背景資料備妥後，盡快提交小組委員會考慮。

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/612 擬在劃為「自然保育區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗新田下灣村東路、落馬洲路及惇裕路第 96 約及第 99 約的政府土地闢設公用事業設施裝置，以及進行相關的填土和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/612 號)

111. 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。以下委員已就此議項申報利益：

- 吳芷茵博士 一 為中電控股有限公司中電科技研究院的總監；
- 黃天祥博士 一 目前與中電公司有業務往來；
- 張國傑先生 一 其公司目前與中電公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 一 為中電客戶諮詢小組的委員。

112. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於吳芷茵博士和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於余偉業先生所涉利益間接，而張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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回

應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

114. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/613 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田
第 105 約地段第 155 號(部分)及第 157 號和
毗連政府土地臨時停泊待售吊臂車，
並闢設附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/613 號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。有關

的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年三月四日止，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，不得於星期一至星期六晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許吊臂車(車輛長度不超過 7 米)進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年六月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的照片記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，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)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強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／屯門及元朗西張嘉琪女士、簡嘉露女士、李佳足女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目46及47

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/567 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 13 號的地積比率限制，以作准許的工業用途

A/TM/568 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 15 號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/567 及 568A 號)

119. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)在這兩宗申請中，同為擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此等議項申報利益，因為其公司目前與崔德剛公司有業務往來。

120. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這些申請。由於張國傑先生沒有參與這兩宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月十八日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已盡力提交資料，以回應政府部門的意見。

122. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/113 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 375 約地段第 1386 號及第 1387 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，並進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/113A 號)

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用

途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零二五年三月四日止，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，不得在申請地點進行地盤平整工程；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (c)、(e) 或 (f) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

126. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/288 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4585 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/288 號)

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 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，有效期為六年，至二零二八年三月四日止，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的任何時間，僅限私家車及小型客貨車可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，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(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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相關政府部門的意見。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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/421 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2393 號餘段(部分)及第 2394 號餘段
闢設臨時貨倉，以存放金屬製品、零件及電線，
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/YL-LFS/421 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾意見，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。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，為有效期三年，至二零二五年三月四日止，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，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點或停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物或進行工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十二月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，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) 如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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

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52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/422 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號、第 1278 號、第 1279 號、第 1280 號、第 1281 號及第 1282 號
闢設臨時貨倉，以存放電子產品(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/422 號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景、申請進行的發展、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。

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應主席的提問時表示，申請地點先前在二零二零至二零二一年期間因違例貯物和工場用途而被當局採取規劃執管行動，有關的違例用途其後中止。當局會對現時在申請地點的貯物用途採取規劃執管行動。

商議部分

139. 經商議後，委員決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」，因為申請進行的發展與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響；
- (c) 申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為在該「綠化地帶」內的同類貨倉用途申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/653 為批給在劃為「住宅(甲類)6」地帶、「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山近馮家圍第 126 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小巴)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/653 號)

140. 秘書報告，申請地點位於屏山。余偉業先生已就此議項申報利益，因為其公司在屏山有一個工程項目。

141. 由於余偉業先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

142. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途再予容忍三年。

商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，為有效期三年，由二零二二年三月十六日至二零二五年三月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車、超過 16 座位的巴士、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架停泊在申請地點／進入申請地點；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年六月十六日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二二年四月二十七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年九月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年十二月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)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。」

144. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/287 在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗水邊圍邨
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，
以出租剩餘月租停車位予非住戶(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/287 號)

145. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下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)
身分) | — 為民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃元山議員 | — 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會有業務往來；以及 |
| 郭烈東先生 | — 他任職的機構在房委會協助下營運社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。 |

146. 小組委員會備悉，黃元山議員已離席。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。鑑於張國傑先生沒有參與這宗申請，而郭烈東先生所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生暫時離席，而黃天祥博士則在此時離席。]

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年三月四日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的停車位優先租予水邊圍邨的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的停車位數量。」

150. 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 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/290 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗強業街東頭工業區遊樂場闢設地下公眾停車場(貨櫃車除外)，以及重置准許的體育設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/290 號)

151. 秘書報告，這宗申請由運輸署提交，科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

葉冠強先生 — 為運輸署的代表；以及
(以運輸署總工程師／
交通工程(新界東)的
身分)

張國傑先生 — 其公司目前與科進公司有業務往來。

152. 由於葉冠強先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[葉冠強先生此時離席。]

簡介和提問部分

153. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應主席的查詢時表示，運輸署已進行泊車需求評估，確認東頭工業區有相當的泊車需求。為應付已知的需求，擬議地下公眾停車場將提供 190 個泊車位，當中包括 100 個商用車輛泊車位，以配合區內的工商業活動。

商議部分

155. 主席表示，該建議可充分運用申請地點，既可提供泊車位以應付運輸署所評估的需求，亦可重置地上的體育及康樂設施，後者亦符合「休憩用地」地帶的規劃意向。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年三月四日止；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；
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並闢設地下公眾停車場，而有關情況必須符合運輸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 III 所載的指引性質的條款。

[區英傑先生此時返回席上。]

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/541 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4888 號餘段(部分)和毗連政府土地作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-TT/541 號)

簡介和提問部分

158. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途再予容忍三年。

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，由二零二二年三月十六日至二零二五年三月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年九月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年十二月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

160. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1145 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1145 號 P 分段餘段及第 1145 號 Q 分段餘段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-TYST/1145 號)

簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年三月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，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在申請地點的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年九月四日或之前)，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(即在二零二二年十二月四日或之前)，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。」

164. 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 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1146 擬在劃為「綠化地帶」的元朗第 121 約地段第 1829 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 1829 號 A 分段第 3 小分段(部分)及第 1829 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設配水庫，並進行相關的挖土和填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1146 號)

165. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及

侯智恒博士 一 目前以合約形式與土木工程拓展署進行研究項目。

166. 由於張國傑先生及侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

167. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助投影片，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。

168. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 現有步行徑會否如公眾意見所述受到影響，如會受影響的話，是否有任何重置建議；
- (b) 擬議景觀及視覺緩解措施的詳情為何，以及會否採取修復生態的做法和種植原生物種；以及
- (c) 擬議配水庫的綠化天台會否開放供公眾使用。

169. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 如文件圖 A-2 所示，位於申請地點範圍內的部分現有步行徑將受到影響。參考文件繪圖 A-2，申請人已確認，闢建行人徑連接西面的現有步行徑和東面經由朗漢路前往的區內道路在技術上可行，並會在詳細設計階段作進一步修訂。
- (b) 擬議景觀及視覺緩解措施包括美化削土斜坡、在擬議配水庫上方闢設綠化天台、栽種植物以作屏障／進行垂直種植／栽種植物以作緩衝，以及以顧及對環境影響的方式處理護土牆和構築物。關於對現有樹木的影響，69 棵樹會原址保留，四棵樹會被移植。申請人建議以不少於 1:1 的比率補種樹木。由於該建議正在詳細設計階段，因此仍有空間探討着重修復生態的擬議景觀緩解措施；以及
- (c) 雖然擬議配水庫的天台會進行美化，但若相關各方於日後決定推展作康樂及相關用途的方案，該天台的設計亦可適合作康樂用途。

商議部分

170. 一名委員支持這宗申請，但認為在落實景觀緩解措施時應採取修復生態的方式，尤其是需要補種原生物種。主席亦表示配水庫上方有可能闢設康樂設施供公眾使用。

171. 主席總結說，擬議配水庫是應付新發展區長遠用水需求必要的基礎設施，委員普遍不反對闢設配水庫。可建議項目倡

議人檢討擬議景觀緩解措施，應着重修復受影響的生境和種植原生物種，以及探討是否可在配水庫上方闢設公眾康樂設施。主席建議在規劃許可中就此加入相關的指引性質的條款。委員同意主席的建議。

172. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年三月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

173. 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：

「檢討擬議景觀緩解措施，應着重修復受影響的生境和種植原生物種」；以及

「考慮在配水庫的綠化天台闢設公眾康樂設施。」

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1147 為批給在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 119 約地段第 348 號餘段(部分)、第 349 號餘段、第 350 號餘段(部分)、第 351 號(部分)、第 352 號(部分)、第 353 號 A 分段餘段(部分)、第 353 號 B 分段(部分)、第 361 號餘段及第 362 號餘段作臨時露天存放建築材料、設備和機械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/1147 號)

簡介和提問部分

174. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途再予容忍三年。

商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年四月十三日至二零二五年四月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年七月十三日或之前)，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；
- (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)、(d)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 (e)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

176. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士、簡嘉露女士、李佳足女士和蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 60

其他事項

177. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。