

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二一年五月二十八日下午二時三十分舉行的  
第672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

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

余偉業先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
何子健先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年五月十四日  
第 671 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二零二一年五月十四日第 671 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. 秘書報告並無續議事項。

## 一般事項

[ 規劃專員譚燕萍女士、朱霞芬女士、陸國安先生、袁承業先生和謝佩強先生及高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士此時獲邀到席上。 ]

### 議程項目 3

[ 公開會議 ]

二零一九／二零二一年度對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/21 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士借助投影片介紹「綜合發展區」用地檢討的背景。根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地須每兩年檢討一次，以協助小組委員會監察「綜合發展區」的發展進度。上一次「綜合發展區」用地檢討於二零一九年進行。曾女士按文件詳載的內容進一步簡介最近進行的新界「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 截至二零二一年三月底，新界區共有 60 幅「綜合發展區」用地，包括一幅劃為「綜合發展區」地帶不足三年的用地。這次檢討檢視了 59 幅已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地；

#### 尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 共有 19 幅劃作「綜合發展區」地帶的用地尚未擬備核准總綱發展藍圖，其中 10 幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，另外九幅則會進行用途地帶、用地界線及／或發展密度的檢討。該九幅用地包括(i)屯門樂安排前海水化淡廠用地(NTW9)；(ii)潭尾軍營以南的用地(NTW17)；(iii)上竹園以東的用地(NTW18)；(iv)元朗丹桂村路的用地(NTW17)；

(v) 錦田朗廈的用地(NTW40)；(vi) 屏山塘坊村東南面及屏廈路西面的用地(NTW43)；以及(vii)至(ix) 介乎朗天路、朗屏路及西鐵高架路段之間的三幅用地(NTW50、NTW51及NTW52)。保留該10幅「綜合發展區」用地的理據以及將進行檢討的九幅用地的詳情，分別載於文件附錄 I 及 II；

#### 已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 共有 40 幅劃作「綜合發展區」地帶的用地已擬備核准總綱發展藍圖，當中 26 幅建議保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖及規劃許可附帶條件妥為落實。保留該 26 幅用地的理據載於文件附錄 III；
- (d) 有九幅用地先前獲小組委員會同意在合適時機改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。改劃該九幅「綜合發展區」用地的現時進度載於文件附錄 IV；以及
- (e) 有五幅用地已完成發展，因此建議在合適時機把該等用地改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況及已核准的用途，但條件是所有已施加的規劃許可附帶條件(如適用)必須妥為履行，才可進行有關改劃。該五幅用地包括：位於(i) 天水圍第 115 區(NTW37)；(ii) 西鐵天水圍站以南(NTW38)；(iii) 元朗新市鎮第 2 區西鐵朗屏站以南(YL3)；(iv) 馬鞍山白石陸岬西南面(MOS3)；以及(v) 馬鞍山白石陸岬東南面(MOS4)的綜合住宅發展用地。改劃該等用地的理據載於文件附錄 V。

5. 一名委員詢問有關該五幅已完成發展的「綜合發展區」用地的改劃建議。規劃專員／袁承業先生和朱霞芬女士回應稱，該五幅位於元朗及馬鞍山的「綜合發展區」用地會改劃作適當的用途地帶(例如住宅用途)，並會附加相關發展限制／規定，以反映發展完成後的情況。倘小組委員會原則上同意該五幅「綜合發展區」用地的改劃建議，相關的用途地帶修訂項目會於稍後提交小組委員會考慮。

6. 一名委員查詢對「綜合發展區」地帶的一般規劃管制。主席回應說，規劃署一般會擬備一份規劃大綱，作為發展「綜合發展區」用地的指引，當中會訂明發展參數及詳細的規劃要求，包括訂明須提供的政府／機構／社區設施、運輸設施和休憩用地，以及所須進行的各項技術評估及相關緩解措施。舉凡在「綜合發展區」地帶進行發展，均須以總綱發展藍圖的方式向城規會取得規劃許可，以確保當局可對發展的整體規模和設計實施適當管制。「綜合發展區」用地的發展落成後，相關用地會改劃作適當的用途地帶，因此其後發展項目如有任何輕微修改，則無須提交總綱發展藍圖。

7. 高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士在回應一名委員的提問時表示，新界區共有 60 幅「綜合發展區」用地，包括一幅劃為「綜合發展區」地帶不足三年的用地。

8. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 備悉對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 和 4.2.1 段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 I 和 III；
- (c) 備悉文件第 4.1.3 段所述將會進行檢討的用地，詳情載於文件的附錄 II；
- (d) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.2 段所述的用地改劃作其他用途地帶，詳情載於文件的附錄 IV；以及
- (e) 同意文件第 4.2.3 段所述的用地改劃建議，詳情載於文件的附錄 V。」

[主席多謝規劃專員譚燕萍女士、朱霞芬女士、陸國安先生、袁承業先生和謝佩強先生及高級城市規劃師／新界區總部曾慧雯女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[梁家永先生此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBN/10 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》，把位於西貢清水灣第 229 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/SK-CWBN/10B 號)

---

9. 秘書報告，呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與呂元祥公司和奧雅納公司有業務往來。

10. 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。

#### 簡介和提問部分

11. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

##### 規劃署

譚燕萍女士	—	西貢及離島規劃專員
何尉紅女士	—	高級城市規劃師／西貢及離島區
關竹嫻女士	—	助理城市規劃師／西貢及離島區

申請人的代表

邵氏基金(香港)有限公司

陳東岳先生

王綺琳女士

孫耀先教授

創科香港基金會有限公司

陳冠華教授

KTA 規劃顧問有限公司

霍志偉先生

鄧顯翹先生

雅博奧頓國際設計有限公司

鄭美娟女士

豐恒顧問有限公司

梁力峰先生

弘達交通顧問有限公司

潘偉麟先生

奧雅納工程顧問有限公司

羅穎女士

呂元祥建築師事務所(香港)有限公司

梁傑文先生

12. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

13. 高級城市規劃師／西貢及離島區何尉紅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把在《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》上劃為「綠化地帶」的申請地點



改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，以便在申請地點進行擬議的科學、科技、工程、藝術和數學及創新中學(下稱「STEAM 學校」)發展；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 282 份公眾意見，當中有 105 份表示支持這宗申請的意見，來自個別人士；另有 158 份表示反對的意見及 19 份表示關注的意見，這些意見由西貢區議員、一名坑口鄉事委員會委員、傲瀧業主委員會、英基學校協會、玉泉園林有限公司、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會及個別人士提交。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。教育局局長和創新及科技局局長(下稱「創科局局長」)政策上支持這宗申請。擬議用途與周邊用途(包括教育機構羣)並非不協調。擬議 STEAM 學校及其發展密度並非不合理，而主水平基準上 148 米至主水平基準上 156 米的擬議建築物高度與周邊地區現有／已承諾進行的發展並非不協調，而且預計不會對視覺造成重大的負面影響。根據申請人提交的交通影響評估，擬議 STEAM 學校不會造成負面的交通影響。申請人提出了多項交通改善措施，包括擴闊清水灣道一段南向道路、實施強制乘搭校巴政策及分段上課時間，以及在校園內加設交通設施。申請人亦提出採取美化環境措施，包括種樹、設置樹籬、在建築物外牆進行邊陲綠化種植、闢設綠化天台連草坪以及休憩處等。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，申請人須在稍後階段提交經修訂的技術評估，而有關評估須符合相關政府部門的要求。倘地政監督同意，當局會在換地階段視乎情況把有關規定納入契約條款。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

14. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳東岳先生、霍志偉先生及梁傑文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 邵氏基金(香港)有限公司於一九七三年成立，是根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構。該機構致力推廣教育、醫療服務及藝術等；
- (b) 發展 STEAM 學校的理念是要解決本地學生對於科學、科技、工程、數學及創新科目興趣下降的情況。擬議 STEAM 學校會成香港首間 STEAM 的融合教育學校，提供度身訂造的國際文憑大學預科課程，而學生最少會有五成來自本地家庭；
- (c) 擬議 STEAM 學校與香港、大灣區及國際的相關創新、科學及科技行業和機構建立了合作夥伴關係；
- (d) 申請地點是發展擬議 STEAM 學校的理想地點，由於申請地點鄰近香港科技大學(下稱「科大」)，其毗鄰位置有利促進兩間學校之間的合作。擬議 STEAM 學校的主要活動空間和設施會在適當情況下向社區和區內學校開放，惠及社區；
- (e) 擬議 STEAM 學校的建築物布局經過精心設計，以確保學校在視覺上與周邊環境互相協調。建議將覆蓋範圍較大的主要學校設施設於較低樓層，並採用梯級式建築物高度輪廓。有關發展可與現有地形渾然一體。另外亦可在校舍的周邊、邊陲和天台進行綠化，以柔化建築物的邊緣；以及
- (f) 申請人已進行多項技術評估，以證明擬議 STEAM 學校實屬可行，而且不會造成無法克服的影響。

15. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 有關申請地點先前三宗被拒絕申請的詳情；

- (b) 有沒有涉及改劃「綠化地帶」以發展擬議學校的其他同類申請；
- (c) 申請地點是否適宜改劃作住宅發展；以及
- (d) 應否保留擬議「綠化地帶」以作為住宅發展項目與教育機構之間的緩衝區，以及批准這宗申請會否影響分區計劃大綱圖的「綠化地帶」的完整性。

16. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點過去並沒有涉及有關改劃土地用途地帶的第 12A 條申請，但申請地點有部分地方曾涉及三宗先前的第 16 條申請(申請編號分別為 A/SK-CWBN/13、19 及 38)。前兩宗申請涉及闢設度假營及／或教育中心，以及進行填土工程；而後者則擬在申請地點進行填土／挖土工程，以作准許的農業用途，並闢設附屬農舍及緊急車輛通道。小組委員會／城規會是按照「綠化地帶」的用途地帶和相關的城市規劃委員會規劃指引作出考慮，而該等申請全部被小組委員會拒絕／被城規會在覆核後駁回，主要的理由是沒有充分的規劃理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；以及擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為有關發展會對景觀造成不良影響。反觀，現時這宗涉及把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的第 12A 條申請獲相關決策局支持，加上申請人提交了技術評估，以證明有關發展在技術上可行並可消除可能產生的影響，故相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (b) 西貢區內並無涉及改劃空置的「綠化地帶」用地以進行擬議學校發展的同類申請。不過，規劃署曾進行「綠化地帶」用地檢討，以物色適合的用地作住宅及／或政府、機構及社區發展。規劃署已經／將會因應情況把合適的土地用途地帶修訂提交小組委員會考慮；

- (c) 至於土地用途的協調問題，申請地點的北面及南面建有低層至中層的住宅發展項目，而東面及東北面則有政府、機構及社區設施的建築羣(即科大和清水灣小學)。雖然住宅用途與周邊的土地用途並非不相協調，但任何擬議住宅發展項目都需要進行技術評估，尤其是交通和噪音影響方面的評估，以確定有關發展可行；以及
- (d) 有關的「綠化地帶」是科大與其他發展項目和清水灣道之間的緩衝區，亦可作為分隔發展項目和有關道路的美化市容地帶。雖然擬議發展或會影響申請地點的緩衝作用，但申請人已提出多項美化環境措施，包括種植樹木和灌木，以及沿清水灣道栽種園景植物，以減緩對景觀造成的影響，以及提升整體的景觀質素。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對此並無負面意見。申請地點佔地約 1.8 公頃，只佔分區計劃大綱圖「綠化地帶」範圍(總面積為 35.4 公頃)約 5%。此外，申請地點的西南面及西面在清水灣道對面有一大塊「綠化地帶」用地，該用地屬於將軍澳分區計劃大綱圖的涵蓋範圍。即使這宗申請獲得批准，該區的近郊和公共機構景觀特色仍可大致得以保留。

17. 部分委員向申請人的代表提出以下問題：

*擬議方案*

- (a) 由於擬議學校的收生只有大約 50% 是本地學生，申請地點會否為非本地學生提供住宿；
- (b) 擬議學校擬與科大和其他小學／中學合作，詳情為何；
- (c) 擬議學校會有哪些設施對外開放；以及學費大約為多少；

### 技術方面

- (d) 考慮到小組委員會曾批准把位於申請地點東南面較遠處的前邵氏片場建築羣用作住宅、商業及住宅機構用途的綜合發展，擬議發展會否令該區的交通狀況變差；
- (e) 申請人有否提出任何緩解措施以應對申請地點的水浸風險；
- (f) 申請地點內有墳墓，如何解決土地用途相容的問題；
- (g) 美化環境建議提出在申請地點補種 105 棵新樹和 284 棵樹苗。雖然補種的樹在數字上可達到 1:1 的最低補種比率，但有關樹木經過重新種植，其狀況有可能會受到影響。由於申請地點的面積較大，有空間進行更多綠化，申請人可否提高補種樹木的比率，以及可否在申請地點內種植更多土沉香。此外，據知三棵受擬議道路改善工程影響的土沉香將會移植至清水灣道沿路的新種植區內，考慮到土沉香的生態和經濟價值，可否把它們移植至校園內，以加強保護；

### 其他

- (h) 有公眾意見指出香港的出生率正在下降，而前往海外升學的學生人數一直增加，導致國際學校的學額空缺增多，而空置校舍的數量亦有所上升，故此對是否需要興建擬議的 STEAM 學校表示關注。此外，毗鄰的教育機構(即英基學校協會)亦提出負面意見。申請人對這些意見有何回應；以及
- (i) 申請人曾否探討其他可供發展擬議學校的用地。

18. 申請人的代表陳東岳先生、潘偉麟先生、霍志偉先生、梁傑文先生、孫耀先教授、陳冠華教授、鄺美娟女士及羅穎女士作出回應，要點如下：

### 建議方案

- (a) 預期大部分學生來自本地家庭。由於受地契所限制，校方或未能夠為學生提供校內宿舍。申請人正在申請地點附近一帶物色合適的用地，以闢設學生宿舍；
- (b) 申請人會邀請科大的教務人員為 STEAM 學校的學生提供講座和工作坊，而該校的學生亦能夠使用科大的實驗室進行研究。擬議的 STEAM 學校亦會舉辦與 STEAM 有關的活動，包括公眾座談會、創新科技節，以及與其他本地學校合辦的比賽。此外，該校亦會向科大畢業生提供教授 STEAM 教育課程的工作機會；
- (c) 在諮詢相關的區議會和鄉事委員會的過程中，申請人注意到公眾期望擬議的 STEAM 學校會向社區開放多項設施。為回應公眾的要求，部分學校設施(例如 STEAM 設施、健身室、水上運動中心和禮堂)會在適當的情況下向社區開放。至於學費為何，尚未有定奪；

### 技術方面

- (d) 該校會在正常上課日實施「強制乘搭校巴政策」，以盡量減低對該區的交通所造成的負面影響。為避開清水灣道在早上和黃昏的繁忙交通時段，建議採用分段上課時間表。此外，建議把清水灣道南行的一段道路擴闊，以應付額外的交通流量。申請地點亦會提供足夠的泊車位及路旁停車處，以避免清水灣道出現車龍。申請人提交的交通影響評估已顧及截至二零二六年毗鄰的發展項目(包括前邵氏片場建築羣的綜合發展)所產生的交通量；
- (e) 由於擬議發展底部的水平或會低於最高的地下水水位，因此申請地點容易受到水浸威脅。申請人已為擬議發展進行排水影響評估，並會進一步審視有關數據，以研究申請地點受水浸威脅的程度。擬議發展會自設排水系統收集地面徑流，並會透過擬接駁的排水

設施排放。倘實施適當的緩解措施，申請地點的水浸風險便可獲得解決；

- (f) 申請地點有三個墳墓，當中只有一個有墓碑。申請人會進一步與受影響的後人聯繫，以探討遷墳的可能性。無論如何，由於所有現存墳墓均位於申請地點的邊陲範圍，掃墓人士仍享有通行權進行相關掃墓活動；
- (g) 在種植計劃方面，建議混合種植香港原生樹種、觀賞樹種及闊葉樹，以增加申請地點內的植物種類，並改善校園環境。至於提高補種樹木的比例、種植更多土沉香、物色一個更合適的地點移植土沉香，以及修訂美化環境建議等多項建議，則可在詳細設計階段予以考慮，而有關建議必須符合相關政府部門的要求；

#### 其他

- (h) 學校學額空缺情況與 STEAM 學校的建議方案並無直接關連。事實上，擬議的 STEAM 學校將會是香港首間全方位的綜合 STEAM 學校。目前已有小學提供成功的 STEM 教育課程。這個方案可以填補中學在這方面的缺口，確保未來的畢業生能夠裝備自己，為繼續在大學升學做好準備，而此舉長遠來說亦有助香港的資訊科技發展。毗鄰的學校和西貢區校長會大致上歡迎建議方案。申請人亦承諾會盡可能讓毗鄰的學校共用部分學校設施；以及
- (i) 雖然申請人已就學校選址一事審視全港用地，但仍然無法物色到其他合適的用地。特別是，申請地點緊鄰科大，可促進兩校合作，因此該處是興建擬議 STEAM 學校的理想地點。擬議的 STEAM 學校的用地範圍為 1.8 公頃，總樓面面積約為 32 000 平方米，參考國際經驗，在香港而言屬恰當。

19. 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，小組委員會會在他們離席後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。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

20. 主席扼要重述處理第 12A 條改劃申請的法定程序及其後的分區計劃大綱圖修訂程序。委員備悉，教育局局長和創新及科技局局長在政策上支持這宗申請，認為擬議用途及其發展密度與周邊發展並非不相協調。申請人已進行相關的技術評估，有關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。委員亦備悉，目前這宗提出改劃方案的第 12A 條申請，其規劃考慮因素與先前被拒絕的第 16 條申請的規劃考慮因素並不相同。主席邀請委員就是否適合把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶以便發展擬議 STEAM 學校一事表達意見。

21. 大部分委員均支持這宗申請，因為擬議的 STEAM 學校既可培育資訊科技人才，又能鼓勵創新和創意，而這長遠而言有助資訊科技發展，並可提升香港學生的競爭力。兩名委員對有關方案有所保留，因為 STEAM 元素已經成為主流教育的一部分，因此對於是否需要設立該類學校表示懷疑，特別是申請地點屬於分區計劃大綱圖的「綠化地帶」的一部分。

22. 一名委員認為，與其他建議改劃作住宅用途的「綠化地帶」用地相比，申請地點或更適合用作住宅發展。此外，有空置校舍用地可供闢建學校。除此之外，倘小組委員會同意這宗改劃申請，申請人便須優化擬議發展的樹木補償建議。主席回應說，申請地點主要涉及私人土地，倘進行公營房屋發展，政府便須收回私人土地。不過，申請地點的高密度公營房屋發展與周邊環境可能不相協調。至於中低密度私人住宅發展，則視乎是否有私人牽頭的計劃，即使有私人機構提出計劃，但交通、環境、基建，以及其他地盤／技術限制等方面的問題仍備受關注，因此須就這些問題進行技術性評估。至於空置校舍用地，應注意的是，這些用地普遍位於偏遠地區，一幅面積大約為 6 000 平方米的用地並不足以容納擬議的 STEAM 學校。

23. 主席總結說，大部分委員普遍支持這宗改劃申請。一名委員所關注的樹木補償建議，可在其後的分區計劃大綱圖修訂階段處理。規劃署會考慮委員就擬備分區計劃大綱圖的擬議《註釋》



和《說明書》所提出的意見，並就此取得委員同意後，才把清水灣半島北分區計劃大綱圖的修訂項目刊憲。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，並訂明適當的發展限制和要求。規劃署將徵詢相關政府決策局／部門的意見，並視乎情況着手對分區計劃大綱圖作出擬議修訂。對《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》所作的修訂會提交小組委員會考慮，然後按《城市規劃條例》在憲報公布。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目5

##### 第12A條申請

[公開會議]

Y/ST/44 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田火炭禾寮坑村第 176 約地段第 35 號、第 36 號 A 分段、第 36 號餘段、第 38 號 A 分段第 1 小分段、第 38 號 A 分段餘段、第 624 號、第 676 號、第 699 號及第 832 號(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/44B 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。宏進國際有限公司(下稱「宏進公司」)是申請人之一。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與宏進公司有業務往來，其公司亦是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。

26. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於牽涉到張國傑先生的公司作為發牌委員會法律顧問的利益關係屬間接，而且他沒有參與這宗申請，小組委員會因此同意他可留在席上。

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估，以及回應政府部門的意見。

28. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及高級城市規劃師/西貢及離島楊智傑先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目6

#### 第16條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/65 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣第238約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-CWBN/65號)

---

29. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)則是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電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；以及

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司及金城公司有業務往來；

30. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於吳芷茵博士及黃天祥博士涉及直接利益，他們可留在席上，但不得參與討論。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。

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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7

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/168 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山芝麻灣下徑第 339L 約短期租約第 CX2218 號及第 CX2609 號闢設社會福利設施(戒毒康復中心)和相關的公用事業設施裝置(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/168 號)

---

### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設社會福利設施(戒毒康復中心)和相關的公用事業設施裝置；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、守護大嶼聯盟和一名個別人士，他們均對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。從禁毒政策的角度而言，禁毒專員對這宗申請給予政策上的支持，因為有關戒毒康復中心應屬本港必要的社會福利設施，而擬議發展會令該中心可繼續營運。雖然該戒毒康復中心不符合「綠化地帶」的規劃意向，但這宗申請可予從寬考慮。擬議發展與周邊環境並非不相協調，預計不會在視覺方面造成重大影響。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗先前獲批准作特殊學校及住宿機構用途的申請。批准現在這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

34. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 該戒毒康復中心是否一直於沒有規劃許可的情況下在申請地點營運；以及

- (b) 一份公眾意見對涉嫌違例發展表示關注，而從航攝照片可見，申請地點附近有一些植被已清除。清除植被是否與擬議發展的建造工程有關。

35. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點一直根據地政總署於二零一六及二零一七年所批出為期不超過五年的短期租約作臨時戒毒康復中心用途，租約期至二零二一年九月十八日止。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，預料為期不超過五年的臨時用途，屬經常准許的用途。由於申請人申請為有關短期租約續期，以繼續在申請地點營運該戒毒康復中心，故須取得城規會的規劃許可；以及
- (b) 據申請人表示，在建造工程完成後會清理申請地點附近的瓦礫碎石和建築廢料，不會再進一步清除植被，另外，會把已受干擾的地方恢復原狀。

#### 商議部分

36. 委員普遍不反對這宗申請。一名委員雖然表示不反對這宗申請，但認為因申請地點的建造工程而清除毗連土地的植被，做法並不可取，將來不應再發生此等情況。有見及此，主席建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人盡快把受干擾的土地恢復原狀和日後不可再干擾毗連土地。委員表示同意。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年五月二十八日止；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。

38. 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和以下額外的指引性質的條款：

- 「盡快把受干擾的毗連土地恢復原狀和日後不可再干擾有關土地。」

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士和高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 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及馮天賢先生，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/988 擬在劃為「工業(1類)」地帶的沙田圓洲角源順圍 2 號  
關設辦公室，並經營食肆(食堂)和商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/988B 號)

---

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、就上蓋面積的澄清，以及經修訂的視覺影響評估，以回應政府部門的意見。

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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，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]

A/NE-LT/697 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
大埔林村第 19 約地段第 2289 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/NE-LT/697 號)

---

41. 秘書報告，這宗申請由林村許願廣場發展有限公司(下稱「林村許願廣場公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與林村許願廣場公司有業務往來。

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

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五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。

44. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/704 在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/704 號)

---

### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。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。申請用途與周邊地區並非完全不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。申請地點有五宗先前已獲批准的申請，另在同一「農業」地帶內有 14 宗已獲批准的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。



46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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，至二零二四年五月二十八日止，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現有的樹木；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點時刻實施預防／保護措施，以確保不會對鄰近的「海岸保護區」地帶和汀角具特殊科學價值地點造成不良影響；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交排污影響評估報告，

而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實排污影響評估所提出的污水收集設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 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)或(b)項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

48. 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11**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/37 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第78約地段第388號A分段、第388號B分段、第388號餘段(部分)及第390號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKLN/37B號)

---

## 簡介和提問部分

49. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 35 份公眾意見。這些意見中，有 26 份由香園圍村的居民代表和村民，以及個別人士提交，表示支持；六份由一名松園下村村民及個別人士提交，表示反對；三份由一名北區區議會議員提交，表示沒有意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議用途可照顧區內村民的需要，以及應付香園圍口岸開通後可能帶來的泊車需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門在技術方面的要求。先前有一宗涉及申請地點作同一用途的申請獲批准，而申請地點東北鄰曾有一宗同類申請獲批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，至二零二四年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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的任何時間，在申請地點的當眼處張貼告示，訂明僅限《道路交通條例》所界定的私家車／輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的全部現有樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (m) 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)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

52. 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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/39 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的打鼓嶺松園下第 78 約地段第 387 號  
B 分段餘段(部分)經營臨時零售商店及食肆，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/NE-TKLN/39 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時零售商店及食肆，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。當中，一份由一名個別人士提交，表示反對這宗申請；另一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「綠化地帶」和「康樂」地帶的規劃意向，但鑑於申請用途的規模細小，是為服務蓮塘／香園圍口岸的員工和工人以及該區村民和訪客，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該兩個地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊環境並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「綠化地帶」內有兩宗同類申請獲得批准，批准

這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 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，至二零二四年五月二十八日止，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，不得於平日下午五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，不得於星期六、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) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月二十八日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點屬於「綠化地帶」的土地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。」

56. 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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/654 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1090 號 A 分段餘段(部分)、第 1090 號 B 分段、第 1090 號 C 分段餘段(部分)、第 1106 號餘段(部分)、第 1107 號(部分)、第 1108 號(部分)、第 1109 號(部分)、第 1114 號(部分)及第 1115 號(部分)臨時露天存放建築材料，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/NE-TKL/654A 號)

---

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五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，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

58. 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。這已是申請人第二次就這宗申請要求延期，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。



## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/655 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，以及闢設貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/655A 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，以及闢設貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。這些意見中，有五份分別來自北區區議會主席、粉嶺區鄉事委員會副主席和第二副主席、一羣村民及個別人士，表示反對這宗申請；餘下一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非完全不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。除了環境保護署署長外，其他相關政府部門對

這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。申請地點先前有兩宗申請獲得批准，同一「農業」地帶內亦有三宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

61. 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，至二零二四年五月二十八日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車拖頭／拖架在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，設置排水設施，而有關情況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星期內(即在二零二一年七月九日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (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)、(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
- (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。」

62. 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-TKL/663 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的打鼓嶺五洲南路第 77 約地段第 838 號 A 分段(部分)經營臨時批發行業，並闢設附屬貨倉(為期五年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-TKL/663 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業，並闢設附屬貨倉，為期五年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見中，有一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；另一份由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。小組委員會曾批准兩宗涉及同一分區計劃大綱圖上位於／部分位於「露天貯物」地帶或顯示為「道路」的地方的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的

決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

65. 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，至二零二六年五月二十八日止，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置

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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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；
- (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(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
- (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)、(g)、(h)或(i)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。」

66. 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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/201 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 471 號 B 分段餘段(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、第 482 號餘段、第 483 號、第 484 號、第 486 號、第 487 號餘段、第 497 號 A 分段餘段、第 501 號、第 502 號、第 504 號 B 分段、第 505 號及第 506 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(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/NE-FTA/201A 號)

---

### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心，為期三年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 55 份公眾意見。這些意見中，有 30 份來自冷藏業持份者和個別人士，表示支持這宗申請；23 份來自打鼓嶺區鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、長春社、香港觀鳥會、創建香港、打鼓嶺沙嶺村居民福利會和村民／個別人士，表示反對這宗申請；以及兩份來自同一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但考慮到確有需要設立中央家禽冷藏庫及分銷中心，加上食物及衛生局(下稱「食衛局」)給予政策上的支持，這宗申請可予從優考慮。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。運輸署署長認為，從交通工程角度而言，這宗申請可予以容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

68. 一名委員察悉，對業界而言，擬議用途至為重要，可確保香港食物安全和食物供應多元化，而且這宗申請是由香港冰鮮禽畜業商會而非政府提交。該名委員遂問及政府會否積極物色合適的用地闢設該類必需的設施。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時解釋，食衛局先前在新田物色到另一幅可用作闢設冷藏設施的用地。小組委員會在二零一六年在有附帶條件下批准該宗相關的規劃申請。不過，當局其後發現該用地面積細小，加上其他限制，不適合進行有效率的運作。食衛局認同長遠而言，有需要物色合適的用地闢設該類設施。

#### 商議部分

69. 委員普遍不反對這宗申請。主席表示，既然長遠有需要指定一幅用地以闢設中央家禽冷藏庫及分銷中心，因此值得與食衛局磋商，在即將進行的新界北規劃研究中物色一幅永久用地闢設有關設施。由於物色合適的永久用地過程需時，批准現時這宗申請能滿足對該類設施的短期需要。

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月二十八日止，並須附加下列條件：



- 「(a) 如申請人所建議，申請地點任何部分的填土深度必須介乎 0.5 米至 1.5 米之間；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內晚上七時至上午七時，僅限《道路交通條例》所界定的私家車、重量不超過 9 公噸的輕型貨車及中型貨車進出申請地點；
- (c) 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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統或揚聲器；
- (e) 如申請人所建議，在展開工程之前，於申請地點重置一條行人徑，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已重置的行人徑；
- (g) 如申請人所建議，在展開工程之前，提交和落實生態緩解措施，而有關措施和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零二二年二月二十八日或之前），在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零二一年十一月二十八日或之前），提交申請地點的車輛進出口通道設計，而有關設計必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零二二年二月二十八日或之前），在申

請地點闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交交通管理措施，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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；
- (m) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交經修訂的環境評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實報告所提出的環境緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交經修訂的排水影響評估報告，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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；
- (q) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (r) 就上文(q)項條件而言，在二零二二年二月二十八日或之前，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (s) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (t) 就上文(s)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (u) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (v) 倘在展開工程之前仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；
- (w) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)、(p)、(q)、(r)、(s)或(t)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
- (x) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[簡兆麟先生此時離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生和馮天賢先生，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 17

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/281 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/281 號)

---

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有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。

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 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/305 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗石崗第 112 約地段第 521C 號興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/305 號)

---

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/746 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約  
地段第 1353 號闢設臨時康體文娛場所  
(休閒農場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/746A 號)

---

### 簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份反對意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有牴觸，而漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向，擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門所提出的技術要求。同一「農業」地帶內曾有 31 宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

78. 一名委員表示，倘能就審議涉及休閒農場用途的申請，尤其是有關用地內農業與非農業用途所佔的比例，制訂一些評估準則或指引，對審議可能有所幫助。主席表示，秘書處稍後可根據小組委員會過往處理休閒農場申請的經驗，草擬一些有用的指標，並視乎情況諮詢漁農自然護理署，再向小組委員會匯報結果以供考慮。

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，批准這宗申請。這項規劃

許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月二十八日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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；
- (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；以及

- (j) 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，而有關狀況必須符合規劃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 IV 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/764 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉第 109 約地段第 474 號(部分)  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/764 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 10 份反對意見。這些意見分別來自四季名園的業主／居民和個別人士。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「鄉村式



發展」地帶的規劃意向，但有關用途可應付附近居民和工人的需要。申請地點沒有獲地政總署批准或現正處理中的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。先前曾有一宗涉及申請地點的申請獲得批准，而在同一「鄉村式發展」地帶內亦有一宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二四年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 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；
- (c) 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；

- (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六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)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(即在二零二二年二月二十八日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

84. 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。

[李國祥醫生此時離席。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/885 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗  
第 113 約地段第 123 號(部分)及第 124 號(部分)  
闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/885 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時動物寄養所(犬舍)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請。雖然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，而擬議用途與周邊地區亦並非不相協調，但申請地點為一個較大型貨倉的一部分，而有關貨倉在沒有取得有效規劃許可的情況下營運；此外，申請地點須經由外圍的閘門並穿過貨倉已圍封的範圍才能進出。申請書內並無提供有關貨倉餘下部分如何安排的資料。就此，申請人未能展示擬設動物寄養所和現有貨倉之間的關係和未來的通道安排，在規

劃角度而言並不理想。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能展示可如何處理通道安排，以及與現時佔用申請地點和毗連範圍的貨倉為鄰的問題。」

#### 議程項目 22

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/886 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田石崗機場路第 109 約第 496 號 B 分段餘段作臨時露天貯物及貨倉用途(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-KTS/886 號)

---

#### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時露天貯物及貨倉用途(建築機械及建築材料)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但現時申請地點並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)所載的準則。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境產生的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。同一「住宅(丁類)」地帶內曾有 12 宗同類申請獲得批准。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

89. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的提問時表示，有關的先前申請於二零一三年被城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回，主要理由是申請地點當時屬於第 3 類地區，並不符合當時的規劃指引編號 13E。因此，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則城規會通常不會從優考慮在此類地區內的申請。城規會於二零二零年頒布經修訂的指引，亦即規劃指引編號 13F，而申請地點及其毗連地區已重新分類為第 2 類地區。在第 2 類地區內，如果臨時用途不會造成不良影響，便可獲批給規劃許可。主席補充，規劃指引編號 13F 已把規劃署於二零一九年完成的《新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究》考慮在內。相關地點已重新分類，以反映最新的規劃情況。

#### 商議部分

90. 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，至二零二四年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年七月九日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

91. 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]

A/YL-MP/304 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗下新圍第 104 約地段第 2261 號 S 分段餘段(部分)、第 2261 號 S 分段第 8 小分段(部分)、第 2262 號餘段(部分)、第 2265 號 A 分段、第 2265 號 B 分段、第 2265 號 C 分段、第 2265 號 D 分段及第 2265 號 E 分段餘段(部分)闢設臨時學校(幼稚園暨幼兒中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/304 號)

---

92. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五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。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/589 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田  
第 105 約地段第 170 號餘段及  
第 174 號 C 分段餘段和毗連政府土地  
作臨時商店及服務行業(汽車零件及配件銷售)  
連附屬設施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-ST/589 號)

---

95. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時商店及服務行業(汽車零件及配件銷售)連附屬設施用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別由新田鄉鄉事委員會及一名個別人士提交，均表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段。

96. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。



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，由二零二一年六月二日至二零二四年六月一日止，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早上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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(包括貨櫃車、拖架及拖頭)在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、拆件、修理及涉及金屬切割、鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的工場活動；
- (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，必須時刻護理申請地點內的現有樹木，使之保持狀況良好；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年九月二日或之前)，提交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；
- (i) 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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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(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；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。」

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 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/590 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 158 號、第 162 號餘段(部分)及第 198 號 B 分段和毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)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-ST/590 號)

---

99. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見由個別人士提交，均表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段。

100. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予以容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。除了環境保護署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。然而，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點有關環境的投訴。建議加

入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。

### 商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年七月二十一日至二零二四年七月二十日止，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，不得於晚上十一時至早上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，不得在申請地點進行切割、拆件、修理及其他工場活動(包括修理貨櫃和修理汽車)；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須保養面向青山公路－新田段的緩衝區，使車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十月二十一日或之前)，提交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；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，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
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

### 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、陳栢熙先生、蕭亦豪先生和李佳足女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目26

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/562 在劃為「工業」地帶的屯門石排頭路7號  
德雅工業中心地下Q工場(部分)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/562號)

#### 簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。申請的用途規模細小，與有關樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請處所涉及四宗先前獲批的申請，而該建築物地下其他單位則有七宗作商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。為免妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給申請人為期五年的臨時規劃許可。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，有效期為五年，至二零二六年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 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。」

106. 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。

[張國傑先生此時離席。]

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/283 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2959 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 3086 號(部分)、第 3087 號(部分)、第 3088 號 A 分段、第 3088 號 B 分段(部分)、第 3089 號、第 3090 號及第 3091 號和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/283A 號)

---

### 簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員及個別人士，對這宗申請表達關注或提出反對。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但洪水橋／厦村新發展區相關部分的實施時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長並不反對在申請地點闢設臨時用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，而且先前曾獲批規劃許可。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前有三宗規劃申請獲得批准，而同一「政府、機構或社區」地帶曾有三宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 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，至二零二四年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的全部現有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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；
- (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三個月內(即在二零二一年八月二十八日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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



## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/304 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 41 號(部分)、第 46 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)、第 51 號(部分)及第 52 號 B 分段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放五金廢料及塑膠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/304 號)

---

111. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放五金廢料及塑膠用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別來自個別人士，當中一份對這宗申請提出關注，另一份則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

112. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予以容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及處理相關政府部門提出的技術要求。

### 商議部分

113. 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，由二零二一年七月七日至二零二四年七月六日止，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十月七日或之前)，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) 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(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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

114. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1091 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)、第 1298 號(部分)及第 1301 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1091 號)

---

### 簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見由個別人士提交，當中一份表示反對這宗申請，另一份則對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可應付區內對這方面商店及服務的需要，而且現時申請地點並無已知的長遠發展計劃。然而，有關構築物的擬議規模類似貨倉，與「住宅(丙類)」地帶既定的低層、低密度住宅用途不相協調。申請地點先前有三宗作同類商店及服務用途的規劃申請獲得批准。該等申請均由現時這宗申請的同一申請人提交，布局及發展參數亦與現時這宗申請相同，但有關許可因申請人未有履行有時限的規劃許可附帶條件而被悉數撤銷。申請人未有在現

時的申請書內提出理據，以支持其長期延誤和屢次未能落實消防裝置建議。倘在屢次沒有履行規劃許可附帶條件的情況下現時這宗申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制機制失效。另外曾有一宗同類申請(編號 A/YL-TYST/914)遭城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回，主要理由是批准多次未有履行規劃許可附帶條件的申請會立下不良先例。拒絕現時這宗申請與城規會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請地點先前有三宗作同一用途的申請獲城市規劃委員會批給規劃許可，因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。該等申請均由現時這宗申請的同一申請人提交。倘屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制機制失效。」

### 議程項目30

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1092 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋  
洪順路第127約地段第293號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/1092號)

---

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 36 份公眾意見。這些意見中，有 35 份分別來自元朗區議員、漆林業主立案法團、蔚林業主立案法團、可道中學副校長和個別人士，表示反對這宗申請／對這宗申請表達負面意見；另有一份來自個別人士，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但可滿足區內對商店及服務方面的需要，而且申請地點和毗連地區均沒有已知的發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這項建議所涉發展的規模小，大致上與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。雖然申請地點涉及三宗先前獲批給規劃許可作同類商店及服務行業(另附有食肆)用途的申請，但有關許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，申請人亦從未落實有關用途，故申請地點現時仍然空置。現時這宗申請由另一名申請人提交。鑑於申請地點過往有規劃許可被撤銷的記錄，倘這宗申請獲得批准，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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，至二零二四年五月二十八日止，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三十分在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月二十八日或之前)，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六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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) 就上述(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年八月二十八日或之前)，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六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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。」

121. 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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1093 為批給在劃為「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 約地段第 2712 號 B 分段(部分)，以及第 121 約地段第 1639 號(部分)、第 1640 號(部分)、第 1649 號(部分)、第 1650 號(部分)、第 1664 號(部分)、第 1665 號、第 1666 號(部分)、第 1667 號(部分)、第 1668 號(部分)、第 1669 號(部分)、第 1673 號(部分)、第 1674 號(部分)、第 1675 號、第 1676 號 A 及 B 分段(部分)和毗連政府土地作臨時露天貯物及闢設貨倉存放可循環再造物料(塑膠和金屬)、露天存放流動廁所及露天存放建築機械及建築材料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/1093 號)

---

#### 簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時露天貯物及闢設貨倉存放可循環再造物料(塑膠和金屬)、露天存放流動廁所及露天存放建築機械及建築材料用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 207 份公眾意見。這些意見來自個別人士，當中 200 份反對這宗申請，另有七份對這宗申請表達負面意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。除環境保護署署長因申請地點附近有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。然而，申請地點過往三年均沒有涉及環境方面的投訴。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年六月十六日至二零二四年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午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) 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拆件、切割、壓縮、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年九月十六日或之前)，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；
- (k) 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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)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。」

125. 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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/75 擬在顯示為「道路」的地方的天水圍天福路  
毗連天水圍港鐵站的政府土地闢設公眾街市  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/75 號)

---

126. 秘書報告，申請地點位於天水圍，而這宗申請由建築署提交。以下委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 一 目前與建築署有業務往來；

張國傑先生 一 其公司目前與建築署有業務往來；以及

余偉業先生 其公司在天水圍有社會房屋發展項目。

127. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議，而張國傑先生已離席。由於黃天祥博士所涉利益直接，小組委員會同意應請他在此議項的商議部分進行期間暫時離席。

#### 簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設公眾街市；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 183 份公眾意見。這些意見中，有 59 份分別由一名元朗區議員和個別人士提交，表示支持這宗申請；另外 124 份意見(包括 87 份分別以兩款劃一的內容和用語提交)，分別來自市民(由一名元朗區議員和監察公營街市發展聯盟統籌)，以及個別人士，對這宗申請表示反對／關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬闢設的公眾街市位於顯示為「道路」的地方，但其設計實為在天福路上蓋架空的結構，不會削弱天福路的道路功能。從交通工程和道路維修的角度而言，運輸署署長和路政署總工程師／新界西均對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展與周邊用途互相協調。該街市構築物亦會納入顧及其對環境影響的設計措施。擬議發展符合政府在水圍新市鎮興建一個全新公眾街市的政策，而有關建議獲元朗區議會支持。其他相關政府部門亦對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

[黃天祥博士於此時離席。]

#### 商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年五月二十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

131. 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 33 及 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1114 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)及第 144 號 B 分段(部分)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-HTF/1114 號)

---

A/YL-HTF/1115 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)臨時露天存放五金廢料，並闢設物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1115 號)

---

132. 小組委員會備悉，這兩宗涉及擬議臨時露天貯物用途的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「住宅(丁類)」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 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簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料，為期三年(申請編號 A/YL-HTF/1114)，以及擬議臨時露天存放五金廢料，並闢設物流中心(申請編號 A/YL-HTF/1115)；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就每宗申請各收到兩份由個別人士提交的反對意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這兩宗申請可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但兩個申請地點現時並無已知的發展計劃。就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。兩個申請地點周邊的土地主要作露天貯物場及貨倉用途，擬議用途與該等用途並非不相協調。這兩宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的規定，而相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少可能對環境造成的滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。同一「住宅(丁類)」地帶內曾有一宗同類申請獲得批准，故批准這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

134. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年五月二十八日止，並須附加下列條件：

#### 申請編號 A/YL-HTF/1114

- 「(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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，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入／停泊在申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點的邊界圍欄；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年七月九日或之前)，設置滅火筒，而有關設備必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(g)或(h)項的任何一項，現

時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

申請編號 A/YL-HTF/1115

- 「(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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，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入／停泊在申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，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(即在二零二二年二月二十八日或之前)，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，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，在申請地點豎設邊界圍

欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年七月九日或之前)，設置滅火筒，而有關設備必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年十一月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (m) 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)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

136. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/396 為批給在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2189 號餘段及第 2378 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料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-LFS/396 號)

---

137. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時露天存放建築材料用途的規劃許可續期三年。在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段。

138. 小組委員會備悉，根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾及回應相關政府部門提出的技術要求。

139. 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，由二零二一年七月七日至二零二四年七月六日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的樹木一米範圍內露天存放物料、存放物料及停泊車輛；

- (d) 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修理、清洗、拆件及工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車／拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (h) 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及園景植物，使之保持狀況良好；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年十月七日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年一月七日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年四月七日或之前)，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；
- (m) 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)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)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。」

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

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/397 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2193 號(部分)、第 2194 號(部分)、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2327 號(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號 B 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)闢設臨時物流中心連附屬食堂及場地辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/397 號)

---

141. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年五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。

142. 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／屯門及元朗西張嘉琪女士、陳栢熙先生、蕭亦豪先生及李佳足女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 議程項目37

#### 其他事項

#### 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/795-11      申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於元朗八鄉第 111 約  
地段第 3037 號餘段(部分)、  
第 3039 號及第 3040 號(部分)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/795-11 號)

---

143. 秘書報告，有關申請於二零一八年十二月二十一日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(h)項的履行期限為二零二一年五月二十一日。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二一年五月十三日收到延長履行期限的申請。申請人要求把規劃許可附帶條件(h)項的履行期限延長三個月，至

二零二一年八月二十一日。城規會是在規劃許可附帶條件(h)項的指定履行期限屆滿前僅六個工作天內才收到這宗申請。建議小組委員會不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件(h)項的限期已於二零二一年五月二十一日屆滿，而批給有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。小組委員會無法考慮這宗第16A條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

144. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第16A條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

145. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。