

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二一年九月十日下午二時三十分舉行的  
第679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

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

倫婉霞博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
潘永康先生

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

郭烈東先生

黃天祥博士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
羅玉鈴女士

## 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八月二十七日  
第 678 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」)二零二一年八月二十七日第 678 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。

## 沙田、大埔及北區

## 議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/47 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田火炭第 176 約地段第 551 號 A 分段、第 551 號餘段、第 640 號、第 644 號 A 分段、第 644 號 B 分段及第 644 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」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/47A 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請是關於靈灰安置所用途。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. 由於張國傑先生涉及與私營骨灰安置所發牌委員會有關的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

6. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

##### **規劃署**

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員；

易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區；

##### **申請人的代表**

香港孝思園有限公司

樊容昌先生

朱建諾先生

萊坊測量師行有限公司

陳致馨先生

簡嘉豪先生

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

8. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬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) 擬把申請地點由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶，以把現時提供 3 499 個靈灰龕位靈灰安置所的用途納入規範；

- (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 2 002 份意見，當中包括 200 份反對意見(其中 32 份以標準格式提交)，分別來自沙田鄉事委員會、一名前沙田區議員、火炭村村民、創建香港、御龍山業主立案法團、榕翠園居民及個別人士；另有 1 801 份表示支持的意見(其中 1 744 份以標準格式提交)，來自個別人士；餘下一份來自一名個別人士，旨在提供意見。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，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於具鄉郊景觀特色的地區，其東北面的火炭路把申請地點和高層住宅及工業發展分隔開。申請地點可藉由一條獨立的行人通道到達，而附近村民不能使用有關通道。考慮到可能會有掃墓人士和當區村民數目，申請用途預料對附近村屋的滋擾有限。雖然申請地點沒有車輛通道可達，但可藉由連接火炭站的現有行人路和公共交通設施前往，而附近亦有巴士和小巴可供乘搭。至於交通流量和行人流量，申請人已提交交通影響評估，並建議在節日實施「預約」安排。運輸署署長對這宗申請沒有負面意見，因為食物環境衛生署(下稱「食環署」)會根據《私營骨灰安置所條例》下的發牌機制實施人潮控制措施。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後 91 幢小型屋宇的需求，只能應付一宗尚未處理的小型屋宇申請。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。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表簡嘉豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 自二零零八年起，申請地點已以香港孝思園的名義作現時的靈灰安置所用途，而提出這宗申請只為規範現有用途。香港孝思園鼓勵訪客使用公共交通工具前往申請地點；

- (b) 香港孝思園二零一九年十月開始在清明節和重陽節前後三個星期實施「預約」安排，訪客名額為每小時 150 人。在上述期間，職員會被調派至主要入口看守，只容許已登記的訪客進入處所。預約可透過電話、網站和手機應用程式辦理。由於上述安排實施了兩年，香港孝思園已有足夠經驗，確保上述安排行之有效；
- (c) 香港孝思園亦會在清明節和重陽節前後三個星期實施人潮管制，確保靈灰安置所用途在高峯期運作暢順；
- (d) 香港孝思園已根據《私營骨灰安置所條例》所規定提交管理計劃，並在計劃中概述上述「預約」安排、人潮管理、實施安排和保安安排的詳情，以支持這宗申請和向私營骨灰安置所發牌委員會申請牌照，而有關管理計劃會納入發牌條件；以及
- (e) 申請人同意規劃署的評估。基於申請用途與周邊用途配合，加上會有一條經由火炭村的獨立行人通道，而且沒有環境和交通方面的負面影響，並已加入有效的管理計劃，申請人要求小組委員會從優考慮這宗申請。

10. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

11. 一名委員提問有關沙田已核准／已規劃的靈灰安置所發展項目的交通便利程度和累積影響。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然沒有直接通往申請地點的車輛通道，但市民可乘坐公共交通工具輕易到達申請地點。申請地點鄰近火炭港鐵站和巴士站，離火炭港鐵站和巴士站的步行距離分別約為三分鐘及五分鐘；
- (b) 沙田分區計劃大綱圖所涵蓋的地區共有 21 個私營骨灰安置所，提供約 193 000 個靈灰龕位；以及

- (c) 《私營骨灰安置所條例》於二零一七年起生效，旨在透過發牌制度規管私營骨灰安置所的營辦情況。條例藉着監察和規管私營骨灰安置所的營辦情況，盡量減少有關用途的影響，特別是對附近居民造成的環境和交通方面的影響。申請人須提交涵蓋該區其他靈灰安置所的交通影響評估，以支持私營骨灰安置所的申請，藉此可評估該些靈灰安置所對該區造成的累積影響。

12. 副主席詢問有關申請地點的規劃歷史。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 在首份法定圖則於一九六一年刊憲時，申請地點劃作住宅用途和綠化地帶，其後在一九六七年改劃為「工業」地帶，及後再一九七八年改劃「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」，並發展為火炭村。自此，申請地點的用途地帶維持不變；以及
- (b) 從一九六四年拍攝的航攝照片所見，申請地點建有構築物。根據申請人提供的資料，在現時的靈灰安置所於二零零八年開始營運前，申請地點曾作佛堂用途。

13. 申請人的代表樊容昌先生補充說，申請地點內的構築物自一九五零年代已存在。根據他們的記錄，該些構築物自該時起並無任何改變或作出改建。在申請人於二零零六年購入申請地點後，該處自二零零八年起一直作靈灰安置所用途。

14. 由於申請人的代表再無提出其他要點以及委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，並於稍後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

15. 主席扼要重述申請地點的歷史和這宗申請的主要考慮因素，包括與周邊地區的配合程度、行人通道安排和技術上是否可以接受，以及若這宗改劃申請獲得批准所施加的發牌規定。

16. 副主席表示，小組委員會可從優考慮這宗申請，由於有關靈灰安置所位置便利，有完善的公共交通服務，並設有一條獨立行人通道，而該行人通道非供附近村民，預計不會對交通和環境造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。委員普遍不反對這宗改劃申請。

17. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶。對沙田分區計劃大綱圖所作的修訂會提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報公布。

#### 議程項目4

##### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/TP/30 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔鳳園大埔市地段第 183 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 11 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TP/30 號)

---

18. 秘書報告，申請地點位於大埔。這宗申請由長江實業集團有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司 Fantastic State Limited (下稱「FSL 公司」)提交。莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)及 Environmental Resources Management (下稱「ERM 公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 一 目前與長江公司有業務往來；



張國傑先生 一 其公司目前與 FSL 公司、長江公司、莫特公司及 ERM 公司有業務往來；以及

倫婉霞博士 一 在大埔擁有一個物業。

19. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黃天祥博士因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而倫婉霞博士的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月二十七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。

21. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目5

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/TM/24 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1744 號 D 分段第 1 小分段(部分)及第 1744 號 D 分段餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/24B 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

23. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉與私營骨灰安置所發牌委員會有關的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八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。

25. 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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目6

#### 第16條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/40 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣道  
小坑口村第 230 約地段第 140 號(部分)  
闢設帳幕營地，並進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBS/40 號)

---

26. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年八月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其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。

27. 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/SK-CWBN/63 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣檳榔灣  
第 238 約地段第 158 號 C 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/63B 號)

---

### 簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (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(下稱「城規會」)收到 19 份公眾意見，當中七份來自坑口鄉事委員會、大坑口村的村代表及個別人士，表示支持這宗申請；另有 10 份來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及個別人士，表示反對這宗申請；以及兩份來自個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點具有復耕潛力。環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議的化糞池及滲水系統與最近的河溪相距只有大約 10 米，預期會對有關河溪的水質造成負面影響。渠務署總工程師／九龍及新界南表示，申請地點位於附近有河道的露天地方，應提供排水建議以處理申請地點的地面徑流或從毗鄰地方流入申請地點的地面徑流。由於擬議小型屋宇會對現有的景觀資源和天然河道造成負面影響，而其影響很可能會波及申請地點界線以外的地方，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付預計未來 10 年的小型屋宇需求，但能應付尚未處理的小型屋宇申請。鑑於近年考慮小型屋宇發展時已採取較審慎的做法，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。有關分區計劃大綱圖「綠化地帶」內的所有同類申請，都被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。關於收到

的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

29. 一名委員問到申請地點以北和以南的構築物，高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士回應表示，這些構築物是位於「鄉村式發展」地帶內的村屋，因此無須取得城規會的規劃許可。

#### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 檳榔灣的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，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，會較為恰當；
- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」和城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在綠化地帶進行發展而提出申請的規定，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響，並可能會污染天然河道；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致有關發展侵進「綠化地帶」，令該區整體的自然環境和景觀質素下降。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/326 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 210 約及第 244 約多個地段和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/326 號)

---

31. 秘書報告，這宗申請已改期審議。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/329 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 74 號及第 75 號闢設臨時帳幕營地和燒烤場(為期三年)，並進行填土工程(公開會議)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/329 號)

---

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年九月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其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。

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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/SK-PK/265 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢滘西新村第 217 約地段第 1090 號 A 分段(部分)、第 1090 號 B 分段(部分)、第 1090 號 C 分段(部分)、第 1090 號 D 分段(部分)、第 1090 號 E 分段、第 1090 號 F 分段及第 1090 號餘段(部分)和毗連政府土地興建五幢屋宇(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/SK-PK/265 號)

---

### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧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) 擬興建的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 71 份反對意見(其中 65 份以劃一格式提交)。這些意見分別來自滘西新村村代表、原居村民和個別人士。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。雖然申請地點有部分土地(約佔 47%)位於「綠化地帶」範圍內，而擬建屋宇不符合該地帶的規劃意向，但擬議發展與周邊環境並非不相協調。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，申請地點有超過 50% 面積位於「鄉村式發展」地帶範圍內，而且擬

建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於滘西新村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付預計未來 10 年的小型屋宇需求，但足以應付尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，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，會較為恰當。然而，申請地點涉及先前一宗由相同申請人提交的規劃申請(編號 A/SK-PK/220)，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。基於上述情況，這宗申請可予從寬考慮。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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(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二零二五年九月十日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 落實土力規劃檢討報告指明的必要山泥傾瀉緩解工程，而有關落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

37. 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／西貢及離島何尉紅女士及關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]



[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、陳卓玲女士、胡耀聰先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/999 在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
沙田美城苑沙田市地段第 229 號 A 分段  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/999 號)

---

38. 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：

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 謝俊達先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，<br>而民政事務總署署長是房委會<br>策劃小組委員會及資助房屋小<br>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<br>來；  |
| 郭烈東先生                             | — 他所服務的機構在房委會的協<br>助下營運社區服務隊，並曾公<br>開向房委會申請撥款。               |
| 黃元山先生                             | — 為房委會財務小組委員會資金<br>管理附屬小組委員會委員；                              |

39. 小組委員會備悉，黃天祥博士和郭烈東先生因事未能出席會議。由於謝俊達先生和黃元山先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應在商議期間暫時離席。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。

[謝俊達先生此時暫時離席，黃元山先生此時離席。]

### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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由個別人士提交的反對意見。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。這項建議會有助更有效善用資源。申請人要求批給為期五年的臨時規劃許可實屬合理，以便把空置泊車位彈性地出租給非住戶，而其間可進一步檢討住戶的泊車需求。申請地點涉及先前六宗獲批准作相同用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年九月十日止，並須附加下列條件：

「須讓美城苑的住戶優先租用剩餘的泊車位，而擬租予非住戶的泊車位數目，應得到運輸署署長同意。」

43. 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。

[謝俊達先生此時返回席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/673 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔船灣蝦地下村第 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/673A 號)

---

44. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她在大埔擁有一個物業。

45. 由於倫婉霞博士所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (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一份來自個別人士的反對意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。擬議發展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。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於蝦地下的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來十年所有的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於當局近年採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請，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，會較為恰當。然而，這個申請地點屬於先前由同一名申請人提交擬作小型屋宇發展的獲批准申請(編號 A/TP/618)，而地政總署大埔地政專員表示，有關的小型屋宇批建申請已獲批准，正待發出建議書。基於上述情況，這宗申請可予從寬考慮。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。

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的提問時解釋說，擬建小型屋宇的覆蓋範圍之所以稍向西移，是為了回應地政總署的要求，務求令擬建的小型屋宇在位置上能夠更好地與附近一個已落成的小型屋宇發展對齊。

#### 商議部分

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二零二五年九月十日止；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) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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 VII 所載的指引性質的條款。

### **議程項目13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/699 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段第 1 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-LT/699 號)

---

#### **簡介和提問部分**

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓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) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (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來自個別人士表示反對的意見。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，規劃署不支持這宗申請。由於申請地點(約 74.5%)有部分位於劃為「農業」地帶的範圍內，擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書內亦無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於下田寮下的「鄉村範圍」內，而位於上集水區內的擬議發展項目可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來 10 年所有的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於城規會近年在考慮小型屋宇發展的申請時取態更為審慎，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，會較為恰當。先前曾有一宗由同一申請人提交擬在申請地點作同一用途的申請，而有關申請經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被駁回。拒絕現時這宗申請與城規會先前所作的決定一致。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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 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。「農業」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) 下田寮下、上田寮下和高田壩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算

供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

## 議程項目14及15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/154 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第91約地段第1574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)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-PK/154及155號)

---

A/NE-PK/155 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第91約地段第1570號A分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-PK/154及155號)

---

53. 小組委員會同意，由於這兩宗有關興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點的位置十分接近，主要位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在這兩個申請地點各興建一間屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (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有關申請編號 A/NE-PK/154 的公眾意見，當中一份來自個別人士，表示對這宗申請沒有意見；另一份來自嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)，表示反對這宗申請；另收到四份有關申請編號 A/NE-PK/155 的公眾意見，當中一份來自個別人士，表示對這宗申請沒有意見；一份來自嘉道理農場，表示反對這宗申請；兩份來自個別人士，所提出的意見與這宗申請無關。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦因為兩個申請地點具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但擬建的小型屋宇與周圍的鄉郊景觀特色並非不相協調，而且獲批准興建的小型屋宇在區內已形成新的鄉村羣。運輸署署長認為，小型屋宇發展應盡可能局限於「鄉村式發展」地帶範圍之內，但鑑於這兩宗申請每宗只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。水務署總工程師／建設表示，在兩個申請地點內發現了現有水管，故兩名申請人或需為水管改道或保護水管。為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。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「評審準則」)而言，兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均有多於 50% 坐落在雞嶺的鄉村範圍內，而「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。因此，這兩宗申請大致符合評審準則。此外，這兩個申請地點屬於先前由相同申請人提交擬作小型屋宇發展的兩宗獲批准申請(編號 A/NE-PK/35 及 36)，而地政總署北區地政專員表示，有關小型屋宇批建申請正在處理中。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。

55. 委員並無就這兩宗申請提出問題。



## 商議部分

56. 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二零二五年九月十日止。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：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在進行工程之前提交並落實水管改道建議，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/710 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔布心排村第 23 約地段第 1055 號餘段  
闢設臨時私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/710 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 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) 闢設臨時私家車停車場，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，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士表示反對的意見。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，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但當局沒有收過有關申請地點的小型屋宇申請。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。申請用途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。申請地點先前曾涉及一宗作相同用途的申請獲得批准，而在同一「鄉村式發展」地帶內亦曾有四宗同類申請(一宗獲批准，三宗被拒絕)。獲批的同類申請的情況適用於現時這宗申請。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。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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，至二零二四年九月十日止，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；以及

- (c) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

61. 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-LK/138 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第39約地段第1518號A分段第1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-LK/138及139號)

---

A/NE-LK/139 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第39約地段第1518號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LK/138及139號)

---

62. 小組委員會同意，由於這兩宗有關興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

#### 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兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就這兩宗申請分別收到五份公眾意見。當中，有一份意見來自上水區鄉事委員會主席，表示對這兩宗申請沒有意見；有四份意見來自嘉道理農場暨植物園公司及個別人士，表示反對這兩宗申請。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦因為兩個申請地點具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但擬建小型屋宇與周圍環境並非完全不相協調。運輸署署長認為，小型屋宇發展應盡可能局限於「鄉村式發展」地帶範圍之內，但鑑於這兩宗申請每宗只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「評審準則」)而言，雖然麻雀嶺、麻雀嶺新屋下及石橋頭鄉村羣的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來十年所有的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於當局近年採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請，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，會較為恰當。然而，這兩個申請地點屬於先前由相同申請人提交擬作小型屋宇發展的兩宗獲批准申請(編號 A/NE-LK/83 及 84)，而地政總署北區地政專員表示，有關小型屋宇批建申請都是正在處理中或已處於後期階段。基於上述情況，這兩宗申請可予從寬考慮。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。

64. 一名委員詢問，既然先前的兩宗申請已在二零一四年獲得批准，為何申請人再就這兩個申請地點提出現時這兩宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，自先前的兩宗申請獲批准以來，申請人一直就有關的小型屋宇批建申請與地政總署溝通。由於在先前的規劃許可失效前，有關小型屋宇批建申請的審批手續尚未完成，故申請人才提出現時這兩宗申請。故此，根據評審準則，這兩宗申請可予從寬考慮。

### 商議部分

65. 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二零二五年九月十日止。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：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

66. 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19

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/741 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1445 號 B 分段餘段(部分)、第 1489 號、第 1490 號(部分)、第 1492 號(部分)及第 1494 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及中型貨車)，並設置貨倉以存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/741B 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及中型貨車)，並設置貨倉以存放建築材料，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，城市規劃委員會收到三份公眾意見。其中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；另外兩份由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力，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。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有兩宗規劃申請獲得批准，而同一「農業」地帶亦涉及先前五宗獲批准作臨時停車場的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

69. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午九時至上午七時在申請地點作業以作公眾停車場及貨倉；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於公眾假期在申請地點進行貨倉經營；
- (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在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有車輛的進出通道；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)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) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月十日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，設置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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月十日或之前)，落實環境緩解建議所提出的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)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。」

70. 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 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/751 擬在劃為「農業」地帶的龍躍頭第 83 約地段第 751 號餘段(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號 A 分段(部分)、第 753 號餘段(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 776 號(部分)、第 777 號(部分)及第 778 號(部分)興建臨時環保設計及種植研究中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/751 號)

---

### **簡介和提問部分**

71. 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) 擬興建臨時環保設計及種植研究中心，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，城市規劃委員會收到六份公眾意見。當中，一份意見來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；四份意見來自粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席和副主席及嘉道理農場暨植物園，表示反對這宗申請；餘下一份意見由個別人士提交，對這宗申請表示關注。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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途大致上不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點涵蓋一塊範圍廣闊且用於生產農作物的常耕農地，該農地設有農業基礎設施，對香港本地的農作物生產作出了重要貢獻。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然擬議用途與周邊環境並非完全不相協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請書內沒有足夠資料闡釋現有樹木的建議處理方法及美化環境建議的可行性，因此未能合理地確定擬議發展在景觀方面可能會對現有樹木所造成的影響。其他相關政府部門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。

72. 一名委員詢問擬議研究中心的背景和性質為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應並解釋說，申請人是申請地點的註冊擁有人，代表一間發展公司，而擬議研究中心旨在研究創新的建築技術，為環保建築設計的發展及提高能源效益作出貢獻。此外，該中心既是物色合適環保設計及種植方法的試驗場地，也是建築及建造業供應商及專業人士

分享知識和經驗的平台。根據申請人提交的資料，擬議研究中心的運作方式似乎並非純粹以學術為本。相反，該中心旨在提供平台予建造業界分享知識。他進一步補充，有部分機構(例如香港綠色建築議會及香港理工大學的「綠色能源、交通運輸及建築」研究中心)在發展綠色能源及環保建築設計等方面也發揮着類似功能。

#### 商議部分

73. 一名委員雖然不支持這宗申請，但認為應重點指出漁護署署長就擬議發展對該區(包括申請地點)的農作物生產及活躍的農業活動可能造成的影響所提出的詳細意見，並請申請人留意該等意見。主席建議應適當修訂拒絕理由，以反映漁護署署長的意見。委員表示贊同。

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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。申請地點大部分地方現時從事商業農作物生產，產品是內銷，為香港本地農作物生產作出貢獻，因此理應積極地盡全力保留申請地點。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能在申請書中證明擬議用途不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/661 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路  
第 82 約地段第 1088 號 B 分段(部分)  
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 NE-TKL/661A 號)

---

75. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺擁有一幅土地。

76. 小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

77. 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公眾意見。當中，有一份意見來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；另有兩份意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致沒有抵觸，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。擬議用途與周邊環境並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗獲批准作相同用途的先前申請。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。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五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，申請地點內不得使用公共廣播系統、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(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月十日或之前)，落實交通管理措施建議，而有關情況必須符合運輸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)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；
- (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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/681 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的  
坪輦第 77 約地段第 153 號(部分)  
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/681 號)

---

81. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與艾奕康公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 曾經與艾奕康公司有業務往來；以及
- 黃天祥先生 — 其公司於打鼓嶺擁有一幅土地。

82. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黃天祥先生因事未能出席會議。由於張國傑先生及侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月二十七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。

84. 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、大埔及北區易康年女士、陳卓玲女士、胡耀聰先生及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生和鄧永強先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁焯荇女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目23

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/79 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
古洞北第 92 約地段第 706 號 A 分段(部分)、  
第 707 號 C 分段(部分)、第 707 號 D 分段(部分)、  
第 707 號 E 分段、第 707 號 F 分段、  
第 707 號 G 分段、第 707 號 H 分段、  
第 707 號 I 分段、第 707 號 J 分段、  
第 709 號 A 分段第 8 小分段(部分)、  
第 710 號 A 分段、第 710 號 B 分段、  
第 710 號 C 分段、第 710 號 D 分段、  
第 710 號 E 分段、第 710 號餘段及第 711 號 A 分段  
關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/79 號)

---

#### 簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，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來自個別人士的公眾意見，當中一份表示沒有意見，兩份表示反對。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。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。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到

公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)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(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月十日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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
- (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)、(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。」

88. 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 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/498 在劃為「農業」地帶的古洞南蕉徑  
第 100 約地段第 1372 號餘段(部分)  
闢設臨時康體文娛場所(園藝學習中心)  
(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-KTS/498A 號)

---

89. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已申報利益，表示他是位於申請地點北面的香港哥爾夫球會會員。

90. 由於李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時康體文娛場所(園藝學習中心)，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，城市規劃委員會收到四份公眾意見。在這些意見中，兩份意見來自個別人士，表示反對這宗申請；一份意見來自嘉道理農場暨植物園公司，對這宗申請提出意見；其餘一份意見則來自一名個別人士，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，規劃署認為為期三年的臨時用途和填土工程可予容忍。雖然申請用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具復耕潛力，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但規劃署認為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。申請用途與周邊環境並非完全不相協調，預料不會對景觀造成嚴重的負面影響。其他相關政府部門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。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

[李國祥醫生此時離席。]

商議部分

93. 一名委員留意到申請地點曾在未獲規劃許可的情況下用作申請用途，於是詢問小組委員會對涉及違例發展的申請會否有不同的考慮。主席表示，規劃申請和執管行動是屬於《城市規劃條例》下的不同機制規管。在審議規劃申請時，小組委員會／城市規劃委員會(下稱「城規會」)要考慮相關的城市規劃委員會規劃指引及有關的評審準則。即使有用地涉及正在進行的執管行動，有關的規劃申請仍會按其規劃情況作出考慮，不會單純因為該用地涉及執管行動而被拒絕。無論有關用地會否獲批給規劃許可，執管行動(包括檢控行動)都會由規劃事務監督負責執行。

94. 另一名委員表示，由於規劃申請及執管行動是按照不同機制處理，所以小組委員會在考慮有關申請時，不應因有關用地涉及執管行動而受到影響。在此安排下，小組委員會可按照申請的個別情況，作出全面評審。

95. 兩名委員問及有關申請人須在規劃許可有效期屆滿後把申請地點恢復原狀的規劃許可附帶條件。主席在回應時解釋，根據建議的規劃許可附帶條件，申請人須在申請地點栽種植物和拆除構築物，以便把申請地點恢復為美化市容地帶。

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

97. 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25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/501 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的古河南坑頭村第 100 約地段第 934 號 AC 分段關設私人發展計劃的公用設施裝置(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/501 號)

---

98. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已申報利益，表示他是位於申請地點東面的香港哥爾夫球會會員。

99. 小組委員會備悉，李國祥醫生已離席。

#### 簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置；
- (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由個別人士提交的公眾意見，其中一份表示對申請沒有意見，另一份則就申請表達關注。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。中華電力有限公司規定闢設的擬議變壓器室，旨在供應電力予申請地點附近的 16 間村屋，而興建村屋屬同一「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途。擬議的公用設施裝置與「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有牴觸，與周邊的土地用途亦並非不相協調。有關政府部門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及規劃評估亦適用。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

102. 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二零二五年九月十日止。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：

「提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

103. 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 26 及 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/502 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村  
第 100 約地段第 1421 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-KTS/502 及 503 號)

---

A/NE-KTS/503 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村  
第 100 約地段第 1421 號 C 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-KTS/502 及 503 號)

---

104. 小組委員會同意，由於這兩宗有關興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

105. 秘書報告，兩個申請地點均位於古洞南。李國祥醫生已申報利益，表示他是位於申請地點北面的香港哥爾夫球會會員。

106. 小組委員會備悉李國祥醫生已經離席。

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞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) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就這兩宗申請分別收到五份公眾意見。當中，有一份意見來自個別人士，表示對這兩宗申請沒有意見；有四份意見來自嘉道理農場暨植物園公司及個別人士，表示反對這兩宗申請。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦因為兩個申請地點具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但擬建小型屋宇與周圍環境並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「評審準則」)而言，擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍均是 100% 位於蕉徑的「鄉村範圍」內。雖然蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來十年所有的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。由於當局近年採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請，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，會較為恰當。然而，這兩個申請地點屬於先前由相同申請人提交擬作小型屋宇發展的兩宗獲批准申請(編號 A/NE-KTS/345 及 346)，而地政總署北區地政專員表示，有關小型屋宇批建申請正處

於後期處理階段。基於上述情況，並考慮到現時申請地點旁邊有一些村屋，這兩宗申請可予從寬考慮。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。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 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二零二五年九月十日止。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：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

110. 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 28

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/282

擬略為放寬劃為「商業／住宅」地帶的粉嶺聯發街1號的住用地積比率限制，以作准許的住宅發展連商業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/FSS/282A號)

---



111. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。余偉業先生已就此議項申報利益，表示過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

112. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二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，回應政府部門的意見。

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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目29

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-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/305A號)

---

### 簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇；
- (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由個別人士提交的反對意見。主要意見載於文件第 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。擬建的屋宇不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即供原居村民興建小型屋宇之用。雖然申請地點內沒有正在處理的小型屋宇申請，但地政總署元朗地政專員表示，即使申請人已向城市規劃委員會取得規劃許可，有關「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內非新界豁免管制屋宇的換地申請，通常不獲受理。申請地點是根據集體政府租契批出作農業用途，當中沒有建屋權。雖然擬議發展與周邊地區並非不相協調，但申請地點十分接近石崗軍營，擬議發展或會帶來保安局局長所關注的保安問題。當局沒有就同一「鄉村式發展」地帶內非新界豁免管制屋宇批給同類規劃許可。批准這宗發展，會為該「鄉村式發展」內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會使該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地減少。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，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府

計劃影響的村屋。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，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 申請地點十分接近石崗軍營，批准這宗申請或會帶來保安問題；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「鄉村式發展」內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會使該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地減少。」

### **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-SK/313 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗元崗新村  
第 112 約地段第 1593 號(部分)  
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-SK/313 號)

---

#### **簡介和提問部分**

118. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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衝突，而漁農自然護理署署長對這宗申請亦沒有強烈意見。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。擬議用途與周邊環境並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「農業」地帶內曾有三宗同類申請獲小組委員會批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

119. 一名委員詢問一般農業用途和休閒農場有何分別。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，一般農業活動通常只涉及農夫和農場經營者，但休閒農場的營運通常也會涉及訪客，有時涉及團體或私人機構。以商業模式營運的休閒農場通常會展示宣傳物品或廣告牌，以招攬顧客，其營運通常會對周邊地區造成影響(例如交通方面的影響)。

120. 秘書補充，一般農耕活動和休閒農場普遍可透過營運性質來區分。於傳統農場進行的農耕活動，通常只涉及數名農夫在較大片農地上務農；而休閒農場的營運一般都會涉及更多人和訪客，並只會在相對面積較小的農地進行農耕活動。因此，經營休閒農場或會對泊車、車流和行人量造成較大影響。

#### 商議部分

121. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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九個月內(即在二零二二年六月十日或之前)，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六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；
- (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；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

122. 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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/763 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
逢吉鄉第107約地段第748號(部分)  
關設臨時動物寄養所(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-KTN/763A號)

---

#### 簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所，為期五年，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，城市規劃委員會收到三份反對意見，分別由嘉道理農場暨植物園公司及兩名個別人士提交。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。雖然申請用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具復耕潛力，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期五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。申請用途與周邊地區並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗先前獲批准作相同用途的申請，而在同一「農業」地帶內有 29 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。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

124. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應兩名委員的提問時解釋，先前批准在申請地點作相同用途的規劃許可被撤銷，理由是申請人沒有履行有關落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。與先前的申請比較，目前申請地點已用圍欄圍封，並已鋪築地面，現有一些構築物。由於申請用途不會大幅更改布局，而且預計不會對申請地點內的現有景觀資源造成重大負面影響，故規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見，並認為無需附加關於美化環境的規劃許可附帶條件。

125. 兩名委員詢問，小組委員會在評審闢設動物寄養所的申請時，是否有特別的考慮因素或規定，以及是否須規定設置圍欄。鄧永強先生回應說，小組委員會在評審這類申請時，除了要考慮申請地點的規劃意向以及與周邊地區的土地用途是否協調外，有關用途會否對附近易受影響的用途造成環境滋擾亦是考慮因素之一。就現時這宗申請而言，申請人已建議採取適當措施以盡量減低影響，包括為構築物安裝隔聲物料、所有動物在任何時間均須關在室內及不會在申請地點使用公共廣播系統及吹哨子。因此，規劃署不反對這宗申請。

#### 商議部分

126. 一名委員備悉，由於申請人已建議以圍欄圍封申請地點，故當局認為無須附加關於落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。該委員詢問一般情況下，為動物寄養所設置實心圍欄一般會否被視為可以取代落實美化環境建議。若可，該委員關注，這樣可能會導致鄉郊景觀質素下降。

127. 主席表示，每宗規劃申請均須按個別的規劃情況作出考慮。規劃署城市設計及園境組亦會評估是否需要保護某個申請地點的景觀資源，並按情況建議附加相關的規劃許可附帶條件。就動物寄養所而言，待這宗申請獲批准後，其作業情況仍需符合漁農自然護理署負責執行的發牌規定(如適用)。

128. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生澄清說，沒有規定擬議動物寄養所須設置實心圍欄。為盡量減低對附近易受影響的用途可能造成的環境滋擾，環保署已建議動物寄養所的擬議構築物須以隔聲物料圍封，並須提供 24 小時運作的機械抽風及空調系統。

129. 同一名委員表示，根據其觀察，郊區近年出現越來越多以實心圍欄圍封發展的情況。該委員關注實心圍欄會對景觀造成負面影響，以及令鄉郊的景觀質素逐漸下降，繼而詢問是否有方法阻止情況惡化。主席回應時表示，縱然各擁有人／佔用人有不同的考慮和關注(例如保安和通風)，但他們為申請地點劃定界線時，有權選擇採用甚麼設計和物料。相關政府部門會考慮每宗個案的規劃情況，然後按情況提供意見(包括就實心圍欄提出的關注)，以供申請人考慮。

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二六年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午六時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養服務除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物必須時刻關在圍封的動物寄養所內；
- (c) 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或吹哨子；
- (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(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (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；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。」

131. 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。

[伍穎梅女士此時離席。]

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/770 在劃為「工業(丁類)」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 433 號 B 分段(部分)、第 433 號 C 分段(部分)、第 1733 號餘段(部分)、第 1736 號 C 分段及第 1738 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/770A 號)

---

### 簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室(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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍，為期三年。雖然申請地點的主要部分位於「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，而申請用途並不符合該地帶的規劃意向，但路政署鐵路拓展處表示，由於北環線的走線及實施時間表仍在檢討中，因此對這宗申請沒有負面意見。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙日後落實北環線。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。申請地點位於城

市規劃委員會規劃指引編號 13F 所述的第 1 和 2 類地區，而這宗申請大致上符合上述指引。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，建議施加合適的規劃許可附帶條件。申請地點涉及先前 17 宗獲得批准的申請(包括一宗作相同用途)，而附近範圍另有兩宗類似申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年九月十日止，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、噴漆及其他工場活動；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交新潭路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實新潭路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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。」

135. 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33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/780 在劃為「其他指定用途」註明  
「鐵路專用範圍」地帶及「綜合發展區」地帶的  
元朗錦田第 104 約多個地段和毗連政府土地  
關設臨時貨倉(貯存寵物用品及園藝用品)  
連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/780 號)

---

136. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年九月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其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。

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

### 議程項目34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/781 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
逢吉鄉第 107 約地段第 949 號(部分)  
關設臨時動物寄養所(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/781 號)

---

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所，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，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的反對意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具復耕潛力，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，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。申請用途與周邊地區並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/YL-KTN/759)，由同一名申請人提交，作相同用途，小組委員會主要因為申請會導致發展變得雜亂無章而拒絕該宗申請。不過，現時這宗申請的規劃情況不同。在同一「農業」地帶內有 31 宗作臨時動物寄養所的同類申請及八宗涉及填土的申請(其中五宗涉及動物寄養所)，全部獲小組委員會批准。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。

139. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應一名委員的提問時確認，31 宗同類申請(涉及 20 幅作臨時動物寄養所的用地)全部獲得批准。在處理上述規劃申請時，當局已諮詢運輸署和環境保護署(下稱「環保署」)等相關政府部門。就上述申請進行的相關技術評估已考慮對該區的交通和環境所造成的累積影響。

140. 主席問到申請用途的圍欄問題，環保署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生回應指，申請用途涉及動物在戶外活動，而申請人已在申請書中提出設置一堵高兩米的實心金屬牆，以盡量減少對附近居民造成滋擾。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生補充說，已建議加入一項關於豎設實心金屬牆的規劃許可附帶條件(即文件第 12.2(e)段)，以監察申請人落實設置金屬牆的情況。

141. 一名委員關注批准這些鄉郊地區的臨時用途對於香港發展成為宜居城市的影響。主席解釋指，政府一直以來透過全面的規劃工作，重整鄉郊地區一些大面積的棕地和荒置農地，以便把這些土地改作更高密度的發展。過程中，可能需要清理一些作臨時用途的土地，以配合開發新發展區。具前瞻性的規劃、用地重整和採用現行的規劃標準將有助改善鄉郊景觀，令香港成為一個更宜居的城市。儘管如此，對於尚未有落實時間表的地區，城市規劃委員會會繼續按照現行的規劃考慮因素處理臨時用途申請。當局亦會諮詢相關政府部門，以盡量減低臨時用途對周邊地區可能造成的影響。

[吳芷茵博士此時離席。]

#### 商議部分

142. 一名委員對有極多動物寄養所集中在錦田北地區表達關注。該名委員指出，有人或會利用「動物寄養所」進行違例用途。由於動物寄養所通常位於圍封範圍，四周亦有圍欄，因此難以發現動物寄養所內是否有違例用途。「動物寄養所」的交通門檻低，但偽裝成動物寄養所的違例用途造成的實際交通影響可能較大，或會對該區的交通網絡造成相當大的壓力。該名委員表示，應密切監察此類獲批准的申請。另一名委員亦提出類似意見，並對一些只收容數隻動物但覆蓋不合比例地大面積的動物寄養所的申請表示懷疑。

143. 秘書指出，有部分獲批准作動物寄養所的申請未有付諸實行，獲批給的規劃許可最終亦告失效。因此，批准宗數未必能反映實際運作中的動物寄養所。她表示，日後可向委員提供這類獲批申請展開發展的資料，供日後考慮同類申請時作參考。

144. 主席補充說，根據《城市規劃條例》，雖然處理規劃申請及對違例用途作出檢控屬於兩個不同制度，但規劃署會密切跟進任何轉介個案，並會定期透過實地視察和使用無人駕駛航拍進行巡查，以密切監察懷疑有違例發展的用地情況。

145. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生回應一名委員的提問指，倘這宗規劃申請獲批規劃許可，地段擁有人須向地政總署申請豁免書，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況(如有的話)納入規範。地政總署亦會定期進行巡查(至少每三年一次)，以監察是否有任何違例用途。由於新界區幅員廣闊，而且難以發現違例用途，公眾及傳媒的轉介將有助地政總署就這些違例情況進行執法。地政總署會積極跟進所接獲的任何轉介或投訴個案。

146. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物於下午六時至上午八時必須時刻關在圍封的動物寄養構築物內；
- (c) 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或吹哨子；
- (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(即在二零二二年三月十日或之前)，沿申請地點邊界設置一堵高兩米的實心金屬牆，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年六月十日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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(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；
- (l) 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)、(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；以及
- (m) 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。」

147. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/782 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田第 107 約地段第 1456 號  
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/782 號)

---

#### 簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，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，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的反對意見。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，規劃署不反對這宗申請。整體來說，擬議用途與「農業」地帶的規劃意向沒有抵觸。從農業角度而言，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。雖然上次獲批的規劃許可因申請人未有履行有關的規劃許可附帶條件而被撤銷，但相關政府部門對這宗申請及所提交的建議不表反對。因此，這宗申請或可予從寬考

慮。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條件的進度。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。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

150. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午六時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (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(即在二零二一年十二月十日或之前)，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六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (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。」

151. 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36**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/897 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田第 106 約的政府土地(前石湖學校)  
闢設臨時社會福利設施(老人及青年中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/897 號)

---

簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時社會福利設施(老人及青年中心)，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。這些意見分別來自一名元朗區議員和一名個別人士，對這宗申請表示反對／提出關注。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。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關的空置校舍用地屬其中一幅「經中央調配機制檢視的空置校舍用地」，在作長遠用途之前，將會作短期用途。現時的建議涉及活化再用現有的空置校舍。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。擬在申請地點內提供的與福利有關的服務有助滿足當區青年及長者的服務需求。擬議用途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。申請地點涉及四宗先前獲批的申請。倒數第二宗獲批申請(編號 A/YL-KTS/792)由同一申請人提交，以作相同的臨時用途。有關的規劃許可因申請人未有履行有關的規劃許可附帶條件而被撤銷。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條件的進度。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。

153. 兩名委員問及申請人的背景以及先前的申請與現時這宗申請之間的關係。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) 上一宗申請由無止橋慈善基金提交，以作青年中心用途。有關的規劃許可有效期至二零二三年十二月四日。申請人在取得規劃許可後，向地政總署提交了短期租約申請。根據地政總署，上一宗申請的申請人最近已向地政總署要求中止處理有關的短期租約申請；
- (b) 現時這宗申請的申請人是一名個別人士。根據先前申請的資料，該宗申請應該是因一個與客家文化有關的組織而提交；
- (c) 根據申請人，有關中心建議由石湖塘村原居民代表為首的村公所負責管理。該中心將會以自負盈虧的方式營運，無須社會福利署給予財政上的支持；以及
- (d) 擬議的臨時社會福利設施旨在為附近一帶的長者及年輕村民提供服務。

#### 商議部分

154. 地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生應主席的邀請，闡釋文件第 9.1.1(d)段所載的地政總署的意見。他表示如這宗規劃申請獲得批准，申請人便須提交短期租約申請。根據《以短期形式使用空置的政府土地作社區、團體或非牟利用途申請指引》，非政府機構和社會企業所提出有關作社區、團體或非牟利用途的申請，必須得到相關政府部門或決策局的政策支持，才會獲得處理。地政總署在處理短期租約申請時，會根據適用的政策和做法考慮有關申請。

155. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月十日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/898 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 1689 號 C 分段、第 1689 號 D 分段、第 1689 號 E 分段、第 1689 號 F 分段、第 1689 號 G 分段、第 1689 號 H 分段及第 1689 號餘段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/898 號)

---

157. 小組委員會備悉，這宗申請是關於為批給作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)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來自一名個人的反對意見。主要的意見載於文件第 11 段。

158. 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 34D，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

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，由二零二一年十月二十日至二零二四年十月十九日止，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，不得於下午六時三十分至上午十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上午十時三十分至十一時三十分在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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(即在二零二二年一月二十日或之前)，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；
- (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(h)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。」

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

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/888 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2007 號(部分)及第 2018 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/888 號)

---

#### 簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生簡介這宗申請，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(汽車陳列室)，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一份來自一名個別人士的反對意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有涉及已獲批准或現正處理的小型屋宇申請。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。申請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。申請地點先前

有一宗作同類用途的規劃許可申請獲得批准，在毗鄰「鄉村式發展」地帶內則有六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和規劃評估亦適用。

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，有效期為三年，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得於星期五在申請地點作業；
- (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(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)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) 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 V 所載的指引性質的條款。

### **議程項目39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/313 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2874 號作臨時商店及服務行業(五金貨品及家居用品零售商店)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-MP/313 號)

---

165. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

## 議程項目 40

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/291 在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 605 號餘段(部分)、第 606 號餘段(部分)及第 607 號餘段作臨時農業用途(溫室)，並闢設附屬儲物室及休息室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/291 號)

---

### 簡介和提問部分

166. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁焯荇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時農業用途(溫室)，並闢設附屬儲物室及休息室(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一份公眾意見。這份意見來自嘉道理農場暨植物園公司，就這宗申請提供意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然《二零一七年施政報告》已確定有關的「未決定用途」地帶具潛力作房屋發展之用，但該「未決定用途」地帶的長遠用途仍有待研究。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土地用途規劃。所申請的農業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。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。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

168. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生和鄧永強先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁焯荇女士出席會議，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、麥榮業先生、李佳足女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/111 擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 378 約地段第 399 號餘段及第 412 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/111A 號)

---

##### 簡介和提問部分

170. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見載於文件第 11 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份反對意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和個別人士。主要的意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且與該區的鄉郊特色並不協調。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。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，而且沒有特殊的情況支持這宗申請。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會鼓勵「綠化地帶」內的其他同類申請仿效。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）方面，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍和所在地點完全位於掃管笏村的「鄉村範圍」內，但該覆蓋範圍和所在地點完全坐落在「鄉村式發展」地帶外。該「鄉村式發展」地帶的可用土地足夠全面應付預計未來 10 年的小型屋宇需求。由於該「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，故擬議發展並不符合臨時準則。有六宗位於同一「綠化地帶」內或橫越該地帶的同類申請曾被小組委員會拒絕或經覆核後遭城規會駁回。拒絕這宗申請與小組委員會／城規會先前的決定大致上一致。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。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

172. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：



- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為沒有特殊的情況支持這宗申請；以及
- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為掃管笏村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。」

## 議程項目42

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/400 擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地  
第130約的政府土地(前藍地福音學校)  
關設臨時康體文娛場所(運動訓練場地)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TM-LTY Y/400C號)

---

### 簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(運動訓練場地)，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，城市規劃委員會共收到五份分別來自屯門鄉事委員會主席和副主席、屯門東北分區委員會主席、福亨村(上及下)村代表及一名個別人士的公眾意見，表示支持這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點在藍地及亦園分區計劃大綱草圖於一九九六年六月七日刊憲並劃為「綠化地帶」之前，是作學校用途。由於申請地點現時未有已知的計劃以落實長遠用途，因此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用途。擬議用途與周邊地區並非不相協調。申請地點的空置校舍，自二零零六年起已經空置。擬議用途符合政府通過充分利用空置校舍用地以達致善用土地資源的意向。此外，這宗申請與城市規劃委員會規劃指引編號 10 沒有衝突。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

174. 一名委員詢問有關空置校舍殘破程度。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生回應時表示，倘申請人認為須為構築物進行加固，屋宇署會在提交建築圖則階段給予詳盡的意見，以便規管申請人日後進行的翻新工程。

#### 商議部分

175. 一名委員認為這宗申請可予支持，因為這是一個善用空置土地及政府處所以達致盡用珍貴土地資源的好例子。該名委員表示，政府應為同類小型機構的運作給予更多支持和提供更多誘因，鼓勵他們推廣體育和文化以惠及社會。為此，倘日後有同類申請，城規會可採取更寬鬆的考標準，為申請人提供誘因。

176. 另一名委員同意上述意見，並補充使用殘舊失修的處所費用高昂。該名委員引述事例說，香港藝術中心獲政府產業署批給一所舊校舍的租約後，花了一大筆金錢進行翻新。考慮到申請人推廣體育的用意良好，該名委員希望相關政府部門可為

有關機構的運作提供更多協助和技術支援，尤其是空置校舍的翻新工程。

177. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交天然山坡災害研究報告，而有關報告必須符合土木工程拓展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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實天然山坡災害研究報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展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(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(e)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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。」

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

### 議程項目43

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/642

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山  
庸園路第 122 約多個地段和毗連政府土地  
進行住宅發展(屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/642 號)

---

179. 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。

180. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

181. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月二十五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。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 44

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1123 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 260 號(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號、第 263 號及第 264 號闢設臨時可循環再造物料回收中心(金屬)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1123 號)

---

##### 簡介和提問部分

183. 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) 擬闢設臨時可循環再造物料回收中心(金屬)，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由個別人士提交的反對意見。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「農業」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但在有關「住宅(丁類)」地帶內的申請地點及毗連一帶並無已知的永久

發展。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。擬議用途與周邊地區並非完全不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為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，建議加入適當的規劃許可附帶條件。與有關的七宗同類申請比較，從申請用途的性質和營運規模而言，目前這宗申請與當中獲批准的六宗申請相類似。基於上述情況，這宗申請可予從寬考慮。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。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

185. 小組委員會備悉，擬設回收中心的作業主要涉及回收廢金屬，並在擬設的構築物內加以處理。該等活動並不會在露天地方進行。

186. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得有重量超過5.5公噸的中型貨車或重型貨車進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (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(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (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；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點內劃為「農業」地帶的部分恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目45

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/404 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(有機農場、燒烤場、教育及遊客中心、休閒活動場地及附屬設施)(為期三年)，以及進行填土和填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/404 號)

---

188. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其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。

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

## 議程項目46

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]



A/HSK/303 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第 125 約地段第 256 號(部分)臨時露天存放金屬及塑膠，並闢設附屬辦公室及塑膠加工工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/303A 號)

---

### 簡介和提問部分

190. 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) 臨時露天存放金屬及塑膠，並闢設附屬辦公室及塑膠加工工場，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來自個別人士的公眾意見，他們對這宗申請表示反對或關注。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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請用途所涉及的工序可能會對周邊地區的環境造成重大滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的規定，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，而在同一個「政府、機構或社區」地帶內亦有三宗同類申請曾獲批准，但這些申請全部均沒有涉及類似現時這宗申請的工場工序。倘批准這宗申請，可能會對現有民居造成環境滋擾。

191. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

192. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的環境造成不良影響。」

**議程項目 47**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/326 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗洪水橋  
洪志路第 124 約地段第 1024 號 A 分段餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產及物業代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/326 號)

---

簡介和提問部分

193. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產及物業代理)，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由個別人士提交的公眾意見，一份就這宗申請提出反對，另一份就申請提出問題。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。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。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發展。申請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。申請地點先前有一宗作相同用途的申請獲得批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

195. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)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設置的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零二二年六月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

196. 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48**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/327 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村  
第 129 約地段第 2949 號(部分)、  
第 2950 號餘段(部分)及第 2956 號(部分)  
關設臨時貨倉，以存放汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/327 號)

---

##### **簡介和提問部分**

197. 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) 關設臨時貨倉，以存放汽車零件，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。這些意見來自個別人士，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與四周土地用途並非不相協調。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用途。然而，申請地點在過往三年均沒有收過有關環境方面的投訴。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，建議施加合適的規劃許可附帶條件。申請地點先前有六宗作露天貯物和貨倉用途的申請獲批給許可。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和規劃評估亦適用。

198. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

199. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七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，不得在申請地點進行工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

200. 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49**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/523 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4915 號 A 分段(部分)、第 4915 號 B 分段(部分)、第 4916 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 4917 號餘段(部分)及第 4918 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/523 號)

---

### 簡介和提問部分

201. 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) 經營臨時商店及服務行業，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來自個別人士的公眾意見，其中一份表示反對這宗申請，另一份則就這宗申請提出意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請用途可應付區內對商店及服務行業的需求，而且申請地點現時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。申請用途與周邊的用途大致上並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於先前有一宗在申請地點作相同用途的申請獲得批准，批准目前這宗申請與小組委員會先前的

決定大致上一致。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。

202. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

203. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 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現有的樹木；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，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(即在二零二二年六月十日或之前)，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；

- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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
- (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)、(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。」

204. 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50**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1105 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村  
第119約多個地段和毗連政府土地  
關設臨時貨倉存放電子產品，  
以及露天存放建築材料和建築機械，

---

並進行附屬工場活動(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1105 號)

---

簡介和提問部分

205. 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) 關設臨時貨倉存放電子產品，以及露天存放建築材料和建築機械，並進行附屬工場活動，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一份來自個別人士的反對意見。主要的意見載於文件第 11 段；
- (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。申請用途與「未決定用途」地帶的的規劃意向大致並無抵觸。雖然申請地點主要位於元朗南經修訂的建議發展大綱圖內劃為「住宅發展第二區(包括商業用途)」地帶的範圍，小部分位於該圖內的「地區休憩用地」地帶和「其他指定用途」地帶的範圍，以及部分位於顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長均對這項為期三年的臨時用途不表反對。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發展。擬議用途與周邊用途大致上並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 1 類地區，而且除環境保護署署長除外，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，因為附近有易受影響的住宅居民。然而，申請地點在過往三年俱無查明屬實的環境投

訴。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，建議施加合適的規劃許可附帶條件。申請地點先前有 11 宗作露天貯物及／或貨倉用途的申請獲批給許可，另在「未決定用途」地帶內或在橫跨該地帶的範圍內有 109 宗同類申請獲批給許可。批准這宗申請大致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。

206. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

207. 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，至二零二四年九月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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任何時間，不得在申請地點存放／處理陰極射線管和任何其他類別的電子廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有行人徑須免費開放予公眾使用；
- (f) 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；

- (g) 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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年十二月十日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二一年十月二十二日或之前)，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(即在二零二二年三月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年六月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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
- (m) 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)或(k)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。」

208. 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51

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1106 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1040 號(部分)及第 1042 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨倉存放娛樂製作設備及器材連附屬場地辦公室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1106 號)

---

209. 小組委員會備悉，這宗申請是為批給作臨時貨倉存放娛樂製作設備及器材連附屬場地辦公室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來自個別人士的反對意見。主要意見載於文件第 11 段。

210. 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。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34D，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

211. 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，由二零二一年九月二十二日至二零二四年九月二十一日止，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，不得在申請地點露天貯物或進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所有現有樹木及園景植物；
- (f) 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；
- (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；以及
- (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)、(f)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。」

212. 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／屯門及元朗西張嘉琪女士、麥榮業先生、李佳足女士、陳栢熙先生及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52

### 其他事項

213. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。