

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年二月十八日下午二時三十分舉行的
第689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

黃天祥博士

黃元山議員

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
蔡嫻珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

郭烈東先生

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
鄭韻瑩女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
利卓雄先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年一月二十八日
第 688 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二二年一月二十八日第 688 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. 秘書報告下列事項：
 - (a) 因應 2019 冠狀病毒病疫情，委員於會議前以傳閱文件方式，同意根據《城市規劃條例》第 12A(20) 條，延期考慮兩宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-SKT/3 及 Y/YL-LFS/11)。相應的申請人／申請人的代理人已獲告知小組委員會的決定，考慮上述申請的會議日期容後再定；以及
 - (b) 已通過的小組委員會二零二二年一月十四日會議記錄第 86 頁有一處打字錯誤。申請編號 A/YL-TYST/1133 的規劃許可附帶條件(e)項須予以修正。委員備悉，上述會議記錄會作出修訂，並會相應地向申請人發出經修訂的許可通知書。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/49 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號及第 671 號的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/49 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，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

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

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

7. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生、區晞凡先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/26 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲
興隆正街 87 至 89 號長洲丈量約份
地段第 408 號 A 分段及第 409 號餘段
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/26A)

8. 秘書報告，這宗申請由基督教正生會有限公司(下稱「基督教正生會」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與基督教正生會有業務往來。

9. 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

10. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不對這宗申請不表反對。

[伍穎梅女士和黃天祥博士在規劃署簡介期間返回席上。]

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 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二零二六年二月十八日止。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。這項規劃許可須附加以下條件：

「設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

13. 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。

[余偉業先生於此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/32 擬在劃為「康樂」地帶的大嶼山梅窩
鹿地塘村梅窩第 4 約地段第 308 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/I-MWF/32 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可有效期至二零二六年二月十八日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實雨水排放建議，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。」

17. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCE/2 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)5」地帶的大嶼山東涌第 109 區的政府土地的地積比率限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCE/2 號)

18. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃元山議員 | — 為房委會財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會有業務往 |

來；以及

- 郭烈東先生 一 他所任職的機構在房委會協助下營運社會服務隊，亦曾公開向房委會申請撥款。

19. 小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議，而黃元山議員仍未到席。由於區英傑先生和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。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。

[區英傑先生和黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生借助投影片，按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

21. 主席詢問同類申請(編號 A/I-TCE/1)要求略為放寬地積比率限制的幅度，以及目前這宗申請擬議略為放寬地積比率限制的主要目的為何。

22. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生回應表示，編號 A/I-TCE/1 的申請涉及將第 99 區的地積比率限制由 6.4 倍放寬至 6.7 倍，以作准許的公營房屋發展及擬議的公眾停車場用途。目前這宗申請，是根據行政長官會同行政會議於二零一八年十二月公布的「提升公營房屋用地的發展密度」政策(下稱「政策」)增加住用地積比率，以解決公營房屋供應短缺的問題。因應有關政策，位於發展密度第 2 區的申請地點，住用地積比率可增加至如目前這宗申請所提出的 5.5 倍。

23. 一名委員問及周圍用地的地積比率限制，高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生回應時解釋，申請地點以南第 100 區的「住宅(甲類)」用地較接近日後的港鐵東涌東站，地積比率限制為較高的 6.9 倍，而申請地點以北用作私營住宅發展的「住宅(乙類)」用地的地積比率限制，則由 3.5 倍至 3.9 倍不等。

商議部分

24. 主席表示，根據有關政策提出略為放寬地積比率的申請，可提供額外公營房屋單位，而相關政府部門在技術方面對擬議發展不表反對／沒有負面意見。

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年二月十八日止；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。

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/61 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山東涌下嶺皮村東涌第 3 約地段第 2567 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/61 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生請委員留意，文件第 12.2 段有一處打字錯誤，並澄清在相關「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的最新估算應為「約 3.44 公頃(或相等於約 137 幅小型屋宇用地)」而非「約 3.46 公頃(或相等於約 138 幅小型屋宇用地)」。他借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關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；保存新市鎮邊緣地區內的現有地形和天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適；以及
- (c) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，以及「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」，因為擬議發展會對附近地區的景觀造成不良影響。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/332 擬在劃為「康樂」地帶的西貢蠔涌第 247 約地段第 115 號(部分)闢設附設於已准許康體文娛場所(康樂中心)的酒店(賓館)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/332A 號)

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已作出努力，提交資料以回應政府部門的意見。

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

議程項目9及10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/334 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第481號G分段第1小分段及第481號H分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/SK-HC/335 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 F 分段第 3 小分段及第 481 號 G 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/334 及 335 號)

32. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點亦十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這兩宗申請不表反對。

[黃天祥博士在規劃署簡介期間返回席上。]

34. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年二月十八日止。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。

36. 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。

[區英傑先生此時返回席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/268 在劃為「綠化地帶」的西貢白沙灣立德台
B5 座第 217 約地段第 1122 號及增批部分(部分)
和毗連政府土地闢設臨時私人游泳池及花園
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/268A)

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。

38. 一名委員觀察到申請地點有 60% 位於政府土地上，遂詢問申請人須向政府繳付的地租金額。

39. 地政總署助理署長／區域 3 蔡幗珍女士回應時表示，位於申請地點內的政府土地先前由一份短期租約涵蓋，以作私人花園及私人游泳池用途。該短期租約於二零一零年因有關物業（即立德台 B5 座）的擁有權改變而終止。至於申請人須就有關政府土地向政府繳付地租的實際金額，會由地政總署按既定機制，根據有關土地的位置，以及按個案的其他個別情況，作出考慮而釐定。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，並須附加下列條件：

「提交及落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；」

41. 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／西貢及離島蕭爾年先生、區晞凡先生及關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[梁家永先生此時返回席上。]

議程項目12及13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1004	在劃為「工業」地帶的沙田火炭 坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第 1 座 地下 C5 單位(部分)經營商店及服務行業 (地產代理及零售商店) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/ST/1004 號)
A/ST/1005	擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭 坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第 2 座 食堂地下(小部分)經營商店及服務行業(便利店) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/ST/1005 號)

42. 小組委員會同意，由於兩宗申請／擬作商店及服務行業用途的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點位於同一幢工廈的不同座數，亦位於同一「工業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、申請／擬議的用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗為期五年的臨時規劃許可申請。

44. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年二月十八日止，並須附加下列條件：

編號 A/ST/1004 的申請

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前), 提交及落實消防安全措施, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件, 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。」

編號 A/ST/1005 的申請

- 「(a) 在展開有關用途前提交及落實消防安全措施, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (b) 倘在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件, 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。」

46. 小組委員會亦同意告知各申請人, 留意相關文件附錄 IV 和附錄 III 所載的指引性質的條款。

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-TK/741 在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1610 號餘段闢設臨時公眾停車場
(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/741 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，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／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

50. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/210 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水第 52 約地段第 143 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/210 號)

簡介和提問部分

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

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

54. 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及17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/744 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 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-LYT/744 號)

A/NE-LYT/745 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 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-LYT/745 號)

55. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)進行的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點亦十分接近，均位於同一「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗申請。

57. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年二月十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

59. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/755 在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1422 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(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/NE-LYT/755 號)

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

61. 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、胡耀聰先生及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/83 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶的古洞北新發展區第24區的地積比率限制，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/KTN/83號)

62. 申請地點位於古洞北新發展區。這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，而劉榮廣伍振民建築師有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 鍾文傑先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為房協監事會當然委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房協有業務往來； |
| 李國祥醫生 | — 為房協委員； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房協及劉榮廣伍振民公司有業務往來；以及 |
| 侯智恒博士 | — 在古洞北地區擁有一個物業。 |

63. 由於鍾文傑先生(主席)和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於張國傑先生和李國祥醫生並無參與這宗申請，而侯智恒博士所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。副主席廖凌康先生此時接手主持會議。

[主席和黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

65. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展所造成的視覺影響為何，以及有何相關的緩解措施；
- (b) 有否考慮採用更高而更窄的建築物設計，以減少對視覺造成的影響；
- (c) 位於申請地點以北的用地的建築物高度為何高於申請地點的擬議建築物高度；
- (d) 有沒有機會把申請地點的地積比率及建築物高度限制進一步放寬，從而更善用土地資源；以及
- (e) 請澄清公眾意見就安置方面提出的關注是否相關。

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展項目可能對視覺方面只造成輕微的負面影響，因為倘提高地積比率但不增加建築物高度，會令建築物的體積更為龐大。緩解措施主要包括在建築物外牆採用天然色調，使建築物與周邊環境在視覺方面更加融合；以及在平台進行綠化和垂直綠化，使到從遠處眺望的建築羣在觀感上較為柔和；
- (b) 申請人考慮各項因素後，決定採用擬議計劃現有的發展參數；

- (c) 先前獲批的規劃申請(編號 A/KTN/54)涉及包括申請地點在內的八幅公營房屋用地，當中有兩幅用地位於現時這宗申請所涉地點以北，其地積比率限制已由 5 倍放寬至 6 倍(+20%)，而建築物高度限制亦分別放寬至主水平基準上 145 米和主水平基準上 140 米。不過，在該宗申請內，現時這宗申請所涉地點的地積比率限制僅由 5 倍放寬至 5.1 倍(+2%)，當時亦未有要求放寬分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制(即主水平基準上 135 米)。現時這宗申請的擬議發展項目，建築物高度維持在主水平基準上 135 米；
- (d) 政府與申請人已探討可否在申請地點採用更高的地積比率。不過，目前的建議在設計和技術評估方面已處於相對後期的階段，申請人認為推展目前的建議更為合適，因為申請地點的專用安置屋邨須於二零二七年底落成，時間緊迫，而且擬議發展項目的建築物布局受制於橫跨申請地點西北部分的東鐵線地底隧道及相關的鐵路保護區；以及
- (e) 擬議發展項目旨在興建專用安置屋邨，以提供安置單位予受政府發展清拆行動影響的合資格住戶。公眾意見所提出的關注主要是關於一般的安置政策，亦有意見特別關注到專用安置屋邨的單位租金是否在負擔能力範圍內。提意見人沒有就略為放寬地積比率限制的建議提出反對。

67. 一名委員表示，小組委員會近年一直採取普遍正面的方針，考慮涉及略為放寬公營房屋發展項目的地積比率及／或建築物高度限制的同類規劃申請，務求更善用土地資源以增加公營房屋的供應。另一名委員留意到，申請地點毗連日後興建的鐵路站，並認為若可進一步增加發展潛力，將令社會受惠更多。副主席請規劃署把該名委員的意見轉告申請人。

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應說，當局備悉委員希望盡用土地資源以增加公營房屋供應的意見，而古洞北新發展區目前的擬議發展密度將可充分利用該新發展區已規劃的基建設施容量。

69. 副主席總結說，申請人在放寬擬議發展項目的地積比率限制方面旨在取得中等程度的放寬，並已在發展的密集程度、基建設施容量及緊迫的發展時間表三大範疇之間取得平衡。

[黃元山議員在問答環節進行期間到席。]

商議部分

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。這項規劃許可有效期至二零二六年二月十八日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「為擬議發展項目設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨車設施，而有關情況必須符合運輸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。

[主席此時返回席上，接手主持會議。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/28 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶的
粉嶺北新發展區第15區東的政府土地的
地積比率、建築物高度及非建築用地限制，
以作准許的公營房屋發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/28 號)

72. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身
分) | — | 為民政事務總署署長的代
表，而民政事務總署署長是
房委會策劃小組委員會及資
助房屋小組委員會委員； |
| 黃元山議員 | — | 為房委會財務小組委員會資
金管理附屬小組委員會委
員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會有業務
往來；以及 |
| 郭烈東先生 | — | 他受僱的機構在房委會的協
助下營運社區服務隊，並曾
公開向房委會申請撥款。 |

73. 小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議，而黃天祥博士已暫時離席。由於區英傑先生和黃元山議員涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於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。

[區英傑先生此時暫時離席，黃元山議員此時離席。]

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

75. 一名委員表示欣賞申請人把額外的地積比率撥作提供社會福利設施，並認為申請人應探討如何根據政府為增加公營房屋供應而容許增加用地住用地積比率的政策，把地積比率進一步增加 30%，此舉將可為社會帶來更大裨益。

76. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應同一名委員的關注時表示，放寬地積比率和建築物高度的建議，主要是為了容納按最新規劃標準而須增設的附屬泊車位，以及提供額外的社會福利設施。為了容納這些額外設施，建議把公營房屋計劃下的建築物高度分別定為主水平基準上 128 米(東面部分)和主水平基準上 137 米(西面部分)，較附近一帶已規劃發展項目的建築物高度(大多不超過主水平基準上 110 米)為高。由於擬設於地面的公共交通交匯處須按要求增加樓底高度，這亦令建築物外形較為龐大。考慮到所有相關因素，申請人認為申請地點的建議參數實屬適當。

77. 同一名委員詢問，既然申請人已申請放寬建築物高度限制，為何有關的附屬泊車位仍建議設於地面以上的平台層，而非設於擬議發展項目的地庫。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應說，根據房委會近來的做法，把附屬泊車位設於平台層而非地庫層，不但可以縮短公營房屋發展的建築期，亦可降低建造成本。該名委員認為把地庫闢作停車場，能讓地面以上的樓層得以容納更多房屋單位，故或值得考慮投放相關的經濟及時間成本興建地庫。

商議部分

78. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二六年二月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 為擬議發展項目設計並闢設車輛出入通道、泊車設施及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

79. 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。

[伍穎梅女士此時離席。區英傑先生此時返回席上。]

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-KTN/812 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 1020 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/812 號)

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年二月十八日止，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；

(g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (i) 就上文(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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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)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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

83. 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/YL-KTN/813 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北
第 107 約地段第 1204 號及第 1208 號(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，
以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/813 號)

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 23 及 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/814 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第107約
地段第1222號A分段(部分)及第1224號B分段
闢設臨時動物寄養所(為期五年)，
以及進行填土工程

A/YL-KTN/815 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約
地段第 1223 號 A 分段(部分)、
第 1224 號 A 分段、第 1226 號 A 分段、
第 1226 號 B 分段及第 1227 號 A 分段(部分)
闢設臨時動物寄養所(為期五年)，
以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/814 及 815 號)

86. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議臨時動物寄養及填土工程所提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點亦十分接近，位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這兩宗申請不表反對。

88. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

89. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年二月十八日止。兩項許可各須附加下列條件：

- 「(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(通宵動物寄養服務除外)；
- (i) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有狗隻於下午六時至上午九時必須關在申請地點的密封構築物內，而在作業時間內，同一時段可有不多於五隻已佩戴狗用口罩的狗隻到戶外活動；

- (j) 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、吹哨子、使用手提揚聲器和任何形式的擴音系統；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (l) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (m) 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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (o) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

90. 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-KTN/816 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 15 號 A 分段、第 15 號 B 分段、第 15 號 C 分段、第 15 號 D 分段及第 15 號 E 分段關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/816 號)

簡介和提問部分

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

[黃天祥博士在規劃署簡介期間返回席上。]

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，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》所界定重量超逾 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，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

重量超逾 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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

94. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/904 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉上輦第 111 約
地段第 316 號 B 分段第 2 小分段 A 分段(部分)及
第 316 號 B 分段第 3 小分段 A 分段(部分)
關設臨時私人會所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/904 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

96. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生在回應主席的問題時確認，申請人上下輦體育會已根據第 151 章《社團條例》註冊。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；

- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年五月十八日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/905 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 102 號和毗連政府土地闢設臨時可再造物料回收中心(汽車零件)及工場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/905 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、

擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，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，不得在申請地點進行物料破碎、燃燒、熔煉、清洗及潔淨活動；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有拆除物料活動都必須在申請地點的密封式構築物 A 內進行；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/604 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田永平村第 102 約地段第 153 號(部分)及第 154 號 A 分段(部分)經營臨時食肆(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/604A 號)

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，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，不得於晚上十時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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，現時批給的規劃許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

106. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 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-ST/608 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田青龍村第 105 約地段第 282 號闢設臨時公眾私家車停車場連附屬商店及服務行業(為期三年)，以及進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/608 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

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，至二零二五年二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的所有時間，除《道路交通條例》所界定的私家車外，不得有其他車輛進入／停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (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；以及

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

110. 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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/609 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田第 96 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(鋪設低壓電纜)，以及進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/609 號)

111. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 吳芷茵博士 — 為中電控股有限公司轄下中電科技研究院總監；
- 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有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 為中電客戶諮詢小組成員。

112. 由於吳芷茵博士及黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於余偉業先生所涉利益間接，而張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/610 擬略為放寬劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田青山公路—新田段第 102 約的政府土地的建築物高度限制，以闢設准許的鄉事委員會辦事處，以及進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/610 號)

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月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回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

116. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/611 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田
第 99 約地段第 247 號(部分)、第 248 號、
第 276 號 B 分段餘段、第 277 號 B 分段餘段、
第 279 號 B 分段餘段(部分)、
第 282 號 B 分段餘段、第 283 號 B 分段餘段、
第 284 號、第 285 號、第 289 號、第 293 號、
第 321 號餘段、第 322 號、第 323 號、
第 324 號、第 325 號餘段及第 329 號餘段和
毗連政府土地闢設臨時貨倉(為期三年)，
以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/611 號)

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

118. 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／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、鄧永強先生及張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生和蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西陳智恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/354 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋田心第 124 約地段第 2076 號 A 分段、第 2076 號 B 分段、第 2076 號 C 分段、第 2076 號 D 分段、第 2076 號 E 分段、第 2076 號 F 分段(部分)及第 2076 號餘段(部分)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/HSK/354 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

120. 一名委員得悉申請地點涉及三宗地政總署正在處理的小型屋宇申請，遂詢問處理這類小型屋宇申請一般需多長時間，以及倘若擬議用途獲批予為期五年的規劃許可，而該等小型屋宇申請又在目前這宗申請獲批的規劃許可有效期內獲得批准，

批給為期五年的規劃許可會否造成影響。另一委員問及是否有需要清楚說明，如該等小型屋宇申請獲地政總署批准，批准有關臨時用途不應對小型屋宇發展造成負面影響。

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應表示，處理小型屋宇申請所需時間會視乎每宗個案的具體情況而定。申請地點已分割為多個部分(即第 124 約地段第 2076 號 A 至 F 分段及第 2076 號餘段)，以便日後各部分可各自進行小型屋宇發展。在小型屋宇申請獲批准之前的籌備時間，可善用相關用地，闢設公共泊車設施，以應付區內所需。如有關小型屋宇申請獲地政總署批准，預計擬議公眾停車場會在土地擁有人決定展開小型屋宇發展之時停止運作。由於申請人並非土地擁有人，建議在規劃申請獲批後加入相關指引性質的條款，提醒申請人與相關土地擁有人解決關於擬議發展的任何土地問題。

商議部分

122. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年二月十八日止，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《道路交通條例》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》所界定的輕型、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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

123. 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34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/355 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、廢金屬、舊電器／電子產品和零件，並進行附屬包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/355 號)

簡介和提問部分

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

125. 一名委員詢問將在申請地點內存放的材料為何，以及環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請的理由為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生在回應時解釋，申請人建議在申請地點存放建築機械和材料、廢金屬，以及舊電器／電子產品。環保署不支持這宗申請，因為申請地點鄰近一帶和沿屏廈路沿途都有易受影響的用途(即民居)，而且有關作業涉及使用重型車輛，預料會對環境造成滋擾。環保署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生補充說，根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環保署大致上不支持位於最近住宅樓宇的 100 米範圍內的露天存放用途，理由是涉及使用重型車輛，會造成滋擾。就這宗申請而言，最近的民居距離申請地點約 60 米。

商議部分

126. 主席指出，若申請獲得批准，建議施加限制營運時段和日數的規劃許可條件，以回應有關環境滋擾的關注。

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (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(即在二零二二年五月十八日或之前)，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星期內(即在二零二二年四月一日或之前)，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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (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)、(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。」

128. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/356 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村第 125 約多個地段臨時存放建築材料及貨櫃，並闢設物流中心連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/356 號)

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1127 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗深灣路第 128 約地段第 595 號餘段(部分)和毗連政府土地進行填土工程，以作准許的農業用途(磨菇種植場)，並闢設附屬辦公室(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1127 號)

簡介和提問部分

131. 城市規劃師／屯門及元朗西陳智恒先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途及填土工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

132. 主席從圖 A-4a 及 4b 中得悉申請地點上有一些構築物，他詢問申請地點有否涉及任何針對違例發展的執管行動。

133. 城市規劃師／屯門及元朗西陳智恒先生回應指，申請地點內的構築物屬違例建築工程。規劃署中央執行管制及檢控組亦已對申請地點涉及貯物用途(包括存放貨櫃)的違例發展採取執管行動。當局於二零二一年十月十九日發出強制執行通知書，而在二零二一年十二月十九日強制執行通知書期限屆滿時，違例發展仍然存在。當局會就有關違例發展採取跟進行動。

商議部分

134. 一名委員表示，「海岸保護區」地帶的發展受到嚴格管制，而小組委員會先前曾拒絕填土範圍較小的同類申請。目前這宗申請擬在申請地點填土的範圍達 56%，規劃署認為規模過大，應予拒絕，該名委員同意規劃署的建議。

135. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 申請人未能證明擬議填土工程不會對景觀造成負面影響。」

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-HTF/1128 擬在劃為「農業」地帶的元朗鰲磡石第 128 約地段第 375 號餘段和毗連政府土地
關設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1128 號)

簡介和提問部分

136. 城市規劃師／屯門及元朗西陳智恒先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年二月十八日止，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，所有動物於晚上七時至上午九時必須關在已鋪設隔音物料和設有機械式通風及空調系統的密封構築物內；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點吹哨子，亦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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃

許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

139. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/420

擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1673 號(部分)、第 1675 號(部分)、第 1676 號(部分)、第 1677 號(部分)及第 1678 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(出售五金用品的商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/420 號)

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一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回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

141. 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39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/539 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1298 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/539 號)

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/540 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗第 119 約地段第 1631 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 1631 號 C 分段(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-TT/540 號)

簡介和提問部分

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

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，至二零二五年二月十八日止，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；

- (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)或(c)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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)或(e)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。」

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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1141 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1117 號(部分)、第 1118 號 A 分段(部分)、第 1118 號 B 分段(部分)及第 1118 號 C 分段(部分)闢設臨時貨倉存放電子產品和建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1141 號)

簡介和提問部分

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

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，至二零二五年二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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；
- (h) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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；
- (i) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年八月十八日或之前)，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(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十一月十八日或之前)，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(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

151. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1142 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 1064 號(部分)作臨時露天存放建築材料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/1142 號)

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

商議部分

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

- 「(a) 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；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年七月十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
以及

- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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。」

154. 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43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1143 為批給在劃為「住宅(乙類)3」地帶的
元朗洪水橋丹桂村路第 124 約的政府土地
作臨時商店及服務行業用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1143 號)

155. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署對這宗續期三年的申請不表反對。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年三月二十三日至二零二五年三月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年九月二十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年十二月二十三日或之前)，

落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須使設置申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

157. 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 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1144 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 1231 號 B 分段餘段(部分)作臨時露天存放建築機械用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1144 號)

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

商議部分

159. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年三月二日至二零二五年三月一日止，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，不得於下午五時至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年六月二日或之前)，提交臨時交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年六月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳柏熙先生及蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西陳智恒先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目45

其他事項

161. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。