

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二二年八月二十六日下午二時三十分舉行的 第702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

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

張李佳蕙女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

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(區域評估)

楊維德先生

地政總署助理署長／區域 3  
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

伍灼宜教授

倫婉霞博士

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  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
張翠盈女士

### 議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年八月十二日  
第701次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二二年八月十二日第701次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目3

第12A條申請

[公開會議]

Y/ST/52 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號/ST/34》，把位於沙田火炭多個沙田市地段及第176約地段第750號餘段及增批部分和毗連政府土地的申請地點由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」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  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/ST/52號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 伍灼宜教授 | — | 在沙田擁有一個單位；以及    |
| 何鉅業先生 | — | 與配偶在沙田共同擁有一個單位。 |

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，伍灼宜教授因事未能出席會議。由於何鉅業先生共同擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目4

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/10 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於元朗白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「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/YL-PN/10 號)

---

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 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／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目5

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/275 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢山寮下路第216約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器和地底電纜)，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/SK-PK/275號)

---

9. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前與中電公司有業務往來。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

10. 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、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。

[郭烈東先生和張李佳蕙女士在簡介期間到席。]

11. 委員沒有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。這項規劃許可有效期至二零二六年八月二十六日止；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。

13. 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。

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

[伍穎梅女士此時到席。]

#### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生、劉家榮先生及廖家傳先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/54

擬在劃為「農業」地帶的  
打鼓嶺第 87 約地段第 175 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HLH/54A 號)

---

14. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

15. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年十月七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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；

- (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(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
- (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)、(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。」

16. 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 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/55 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 173 號(部分)及第 175 號餘段(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/NE-HLH/55A 號)

---

17. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入簡化安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

### 商議部分

18. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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；
- (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星期內(即在二零二二年十月七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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；
- (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(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；
- (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)、(f)、(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；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。」

19. 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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/57 擬在劃為「農業」地帶的  
恐龍坑第 87 約地段第 325 號(部分)  
闢設臨時動物寄養所連附屬設施(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/NE-HLH/57 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 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。

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應一名委員有關申請地點西北面河道的提問時表示，該河道目前被灌木和草地包圍。就環境所受影響的角度而言，相關政府部門(包括環境保護署和漁農自然護理署)對這宗申請沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件(即有關作業時間、提交和落實排水建議，以及保養排水設施的條件)，以盡量減輕可能會對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門提出的技術要求。

### 商議部分

22. 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，至二零二七年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物於下午六時至上午九時必須時刻關在圍封的動物寄養所內；
- (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、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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；
- (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設置的排水設施；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；

- (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；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。」

23. 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 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/58 在劃為「農業」地帶的  
恐龍坑第 87 約地段第 396 號  
關設臨時私人停車場(只限中型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HLH/58 號)

---

### 簡介和提問部分

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

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。該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。現時的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

## **議程項目10**

### **第16條申請**

[公開會議]

A/NE-TKL/702 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺第77約地段第554號A分段第2小分段(部分)闢設臨時貨倉，以存放五金(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-TKL/702號)

---

27. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

### **商議部分**

28. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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)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

- (l) 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)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把位於「農業」地帶內的該部分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。」

29. 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 11 至 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/703 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 546 號 H 分段第 1 小分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-TKL/704 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 546 號 J 分段第 1 小分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-TKL/705 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 546 號 K 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-TKL/703 至 705 號)

---

30. 小組委員會同意，這三宗就擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

### 簡介和提問部分

31. 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，向委員簡介這三宗申請的背景、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。規劃署不反對這三宗申請。

32. 一名委員備悉，申請編號 A/NE-TKL/705 的申請人與先前獲批准但已失效的申請(編號 A/NE-TKL/536)的申請人不同，詢問是否因為申請地點接近鄉村羣，所以建議從寬考慮這宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，先前獲批給規劃許可並由相同的申請人提交的申請(編號 A/NE-TKL/703 及 704)，與通常會獲小組委員會從寬考慮並批准的申請相似。就申請編號 A/NE-TKL/705 而言，儘管這宗先前獲批准的申請是由另一申請人提交，但其規劃情況與其他主要基於有值得從寬考慮的理由(即擬議小型屋宇與現有的村屋位置接近，以及該些獲准興建的小型屋宇落成後會在區內形成新的村落)而獲批准的申請相同。

33. 一名委員詢問，基於從寬考慮的因素而就一宗申請批予規劃許可的次數有否上限。馮天賢先生回應時表示，小型屋宇申請的規劃許可有限期為四年。就現時這三宗申請而言，有關申請於二零一五年及二零一六年獲批准，現已失效，而申請人本可於二零一九年及二零二零年提交續期申請。倘獲批准續期，有關申請的有效期不會比原本期限(即四年)長。

### 商議部分

34. 一名委員表示不反對這三宗申請，但關注到規劃申請的申請人有所改變，認為當中或涉及出售興建小型屋宇的權利圖利，而不是作自用。主席表示，地政總署的官方代表會留意這關注事項，並會將之記錄在會議記錄中。

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年八月二十六日止。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。」

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

#### **議程項目 14**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKLN/44 擬在劃為「農業」地帶的  
打鼓嶺北第 78 約地段第 1676 號餘段(部分)  
闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/44A 號)

---

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料(包括意見回應表及車輛出入通道位置圖)，以回應運輸署的意見。

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

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/681 在劃為「綠化地帶」的大埔石蓮路半春園  
第 6 約地段第 1119 號 A 分段、第 1119 號 C 分段、  
第 1253 號、第 1254 號 A 分段、第 1254 號 B 分段、  
第 1254 號 C 分段、第 1254 號餘段、  
第 1260 號 A 分段及第 1270 號 A 分段和  
毗連政府土地闢設設於宗教機構內的靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/681A 號)

---

39. 秘書報告，這宗申請由香海蓮社提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前與香海蓮社有業務往來。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

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。規劃署對這宗申請不表反對。

41. 一名委員詢問有關根據《私營骨灰安置所條例》分別就龕位申請豁免和要求發出牌照的詳情。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應時澄清，思親堂現有靈灰安置所的龕位有在二零一四年前安置的骨灰，而申請人已按《私營骨灰安置所條例》申請豁免。根據《私營骨灰安置所條例》，申請豁免的私營靈灰安置所無須遵從與規劃相關的規定，但會停止出售／出租新設或未佔用的龕位。觀音殿和地藏殿亦有供出售的龕位，須根據《私營骨灰安置所條例》申請靈灰安置所牌照。由於此三幢建築物均在現有的宗教機構(名為半春園)內，全部共 3 834 個龕位(包括位於半春園地面層的龕位)均會納入規劃申請，以全面評估影響。

## 商議部分

42. 小組委員會備悉，靈灰安置所用途位於現有宗教機構內，整體發展密度和建築物體積並無改變。技術評估亦證實申請用途可予接受，而交通及人流管制方案會通過《私營骨灰安置所條例》的發牌機制予以執行。因此，小組委員會不反對這宗申請。

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年八月二十六日止；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) 有關處所內的靈灰龕位數目最多不得超過 3 834 個；以及

(b) 在開展申請用途的營運前，落實交通影響評估報告詳載的擬議工程，在一段石蓮路設置交通標誌及道路標記，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/729 擬在顯示為「道路」的地方的大埔林村第 10 約地段第 428 號 C 分段(部分)和毗連政府土地關設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/729 號)

---

45. 秘書報告，這宗申請的其中兩名申請人是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司數碼通電訊有限

公司，以及長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的成員和記電話有限公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司及長實公司有業務往來；以及
- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來。

46. 小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於伍穎梅女士和何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。

[伍穎梅女士和何鉅業先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

48. 一名委員留意到申請地點緊連林錦公路，並詢問若有道路擴闊建議可能涉及申請地點，有關程序為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應時指出，當局已設有收回私人土地以落實道路工程的既定程序。至於申請地點部分範圍涵蓋政府土地，申請人須申請短期租約以作擬議發展。如有需要，地政總署可能會終止有關短期租約。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年八月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

50. 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。

[伍穎梅女士和何鉅業先生此時返回席上。]

**議程項目 17**

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/730 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村大陽輦第8約地段第276號B分段餘段及第277號作臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LT/730號)

---

51. 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

52. 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，由二零二二年九月二十日至二零二五年九月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、檢驗、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展不應污染上段間接集水區的水質；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年十二月二十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

53. 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18及19**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LT/731 擬在劃為「農業」地帶的大埔水窩村  
第 8 約地段第 218 號 B 分段第 3 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-LT/732 擬在劃為「農業」地帶的大埔水窩村  
第 8 約地段第 218 號 B 分段第 4 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/731 及 732 號)

---

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月十七日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這兩宗申請要求延期。

55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 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-KLH/611 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村  
第9約地段第857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-KLH/611 號)

---

### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助一些圖則，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。規劃署並不支持這宗申請。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

58. 一名委員認為這宗申請應予拒絕，因為仍有土地可供應付有關鄉村對小型屋宇的需求。委員備悉，同一申請人曾就相同用途提交數宗規劃申請(申請編號 A/NE-KLH/445、543、570 及 595)。上述申請均以相同理由被拒絕。而與上述申請相比，現時這宗申請所提出的擬議小型屋宇，主要發展參數及規劃情況並無改變。一名委員詢問，城市規劃委員會可否拒絕考慮該些申請，除非申請人提供新理據，則另作別論。主席解釋，《城市規劃條例》(下稱「條例」)並無規定限制同一申請人就相同用途提交申請，即使先前申請曾遭拒絕亦然。政府現正檢討條例，而其中一個建議是要求申請人在根據第 17 條申請覆核時，須提供理由／理據，但並無就訂立限制重覆申請的規定提出建議。

59. 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「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，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) 元嶺、九龍坑和大窩的「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，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」地帶內會較為合適。」

### **議程項目21至24**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/163 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1512 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/164 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1512 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/165 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1580 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/166 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1580 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-PK/163 至 166 號)
- 

60. 小組委員會同意，由於這四宗為興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)所提出的第 16 條申請性質相似，而且四個申請地點亦十分接近，位於同一「農業」地帶內，可一併考慮。

### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這四宗申請的背景、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。規劃署對這四宗申請不表反對。

62. 委員並無就這四宗申請提出問題。

### 商議部分

63. 一名委員對這四宗申請不表反對，但留意到雞嶺很多興建小型屋宇申請均屬跨村申請。這會導致雞嶺可供發展小型屋宇的土地出現短缺。該區亦有發展項目貌似涉及出售小型屋宇發展權。該名委員提議，在按「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」)考慮申請時，或須把跨村申請納入為準則，加以考慮。主席表示，現時的臨時準則集中於有關土地用途的規劃考慮因素，以評估申請。至於原居村民的身分，以及是否容許跨村申請，會由地政總署按土地行政機制處理小型屋宇申請時考慮。

64. 應主席邀請，地政總署助理署長／區域 3 蔡幗珍女士補充說，就跨村小型屋宇申請而言，當局會諮詢當區村民，了解他們是否反對有關申請。如收到就跨村申請提出的反對意見，地政總署便不會處理有關申請，直至申請人能妥為回應區內村民的反對意見。

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，批准這四宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年八月二十六日止。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。」

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

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/143 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉西沙路井頭村第 165 約地段第 911 號(部分)及第 912 號(部分)關設臨時垃圾收集站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/143 號)

---

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/753 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔船灣第 26 約的政府土地  
關設臨時住宿機構(過渡性房屋)(為期五年)  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/753 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助投影片，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。

70. 委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的狀況如何；
- (b) 汀角路的行人過路設施為何；以及
- (c) 是否有空間可按 1:1 的比例進行補償種植。

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點屬於船灣余東旋學校空置校舍的部分範圍，而申請地點內的廢置學校構築物會拆卸。緊鄰申請地點東北面的空置校舍餘下範圍現由西班牙小學使用；
- (b) 從大埔新市鎮前來的人會在汀角路對面落巴士或小巴，然後經行人隧道橫過馬路前往申請地點；以及
- (c) 據申請人表示，擬砍伐的 30 多棵老樹屬常見品種，當中夾雜入侵的雜生品種，而用地內會種植 12 棵新樹。礙於地形所限，而且用地面積細小，以及有需要設置緊急車輛通道以供擬議發展項目使用，申請地點可供種植更多樹木的空間有限。

### 商議部分

72. 一名委員表示，即使會栽種較細小的樹，申請人應致力按 1:1 的比例進行補償種植，以免立下違反政府規定的先例。另一名委員察悉，由於申請地點面積細小，並有需要闢設緊急車輛通道和遵守在結構方面的其他規定，因此在申請地點種植

更多樹木面對一定限制，而且考慮到擬議發展項目僅是臨時用途，並可提供更多過渡性房屋單位，為相關用地帶來規劃增益，因此認為有關的環境美化建議可以接受。委員亦察悉，申請地點西北面外圍是一個長有植物的斜坡。委員普遍不反對興建擬議的臨時過渡性房屋，並同意加入一項指引性的條款，要求申請人在詳細設計階段盡量增加綠化和加種樹木。

73. 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，至二零二七年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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12個月內(即在二零二三年八月二十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年五月二十六日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計12個月內(即在二零二三年八月二十六日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；以及

- (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(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

74. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在詳細設計階段盡量增加綠化和加種樹木。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生、劉家榮先生及廖家傳先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 27

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/91 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第 92 約地段第 879 號 A 分段餘段、第 879 號 B 分段餘段(部分)及第 880 號 C 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時旅遊巴士及貨櫃車拖架停放場連附屬汽車修理工場(為期三年)  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/91 號)

---

75. 秘書表示，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

76. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

#### 商議部分

77. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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) 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)、(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。」

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

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/847      擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉  
第 107 約多個地段和毗連政府土地  
闢設臨時倉庫存放雜物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/847 號)

---

79. 委員備悉，申請人已撤回申請。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/848 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 431 號(部分)、第 432 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)及第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/848 號)

---

80. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

### 商議部分

81. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，必須保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十一月二十六日或之前)，提交申請地點的現有排水設施記錄，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(即在二零二三年二月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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(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。」

82. 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30

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/849 在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗錦田  
第 107 約地段第 1845 號餘段及第 1846 號餘段  
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/YL-KTN/849 號)

---

83. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署表示不反對擬議臨時用途。

#### 商議部分

84. 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，至二零二七年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，其他車輛不得進入申請地點；
- (b) 如申請人所建議，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，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年二月二十六日或之前)，落實已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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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
- (h) 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。」

85. 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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/934 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 113 約地段第 299 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/934 號)

---

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

87. 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-PH/924 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 91 號(部分)、第 98 號、第 99 號、第 100 號及第 101 號關設臨時可循環再造物料回收中心(回收廢紙、廢舊五金及塑膠)，並關設附屬辦公室(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/924 號)

---

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

89. 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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/506 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶、  
「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」  
的地方的上水古洞南第 92 約地段第 2579 號  
進行綜合住宅發展連商業及社會福利設施，  
並略為放寬地積比率和建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/506A)

---

90. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司始基有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一；

黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來。

91. 小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於伍穎梅女士和何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可於簡介和提問部分留在席上，但不得參與有關項目的討論。

#### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助投影片，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。

[何鉅業先生此時離席。]

政府、機構及社區設施

93. 一名委員提出以下問題：
- (a) 在私人發展項目提供政府、機構及社區設施是否設有統一規定；
  - (b) 擬議發展項目將提供的政府、機構及社區設施為何，以及有關設施是否足以應付區內人士的需求；以及
  - (c) 計算總樓面面積時會否把政府、機構及社區設施包括在內。
94. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：
- (a) 根據政府最新的做法，公營房屋會把 5% 的整體總住用樓面面積用作提供社會福利設施，私人發展項目內則沒有規定最少須提供多少政府、機構及社區設施。就這宗申請而言，兩項政府、機構及社區設施的總樓面面積略低於 1 000 平方米(相等於擬議發展項目住用總樓面面積約 1%)。規劃署會把私人住宅發展規劃申請所提出的建議交予社會福利署(下稱「社署」)傳閱，讓部門提出意見，並建議是否須提供社會福利／政府、機構及社區設施；
  - (b) 古洞南的規劃人口約為 20 000 人，而對長者服務的需求會較大。因應社署的要求，擬議發展項目內將駐有一隊為體弱長者提供家居照顧服務的人員(人數為兩隊中央廚房模式運作的人員)，以及設有 40 個名額的長者日間護理中心。此外，古洞北新發展區內將會提供多種政府、機構及社區設施，以應付日後古洞人口的需求；以及
  - (c) 根據分區計劃大綱圖「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》，在計算總樓

面面積時，用作提供這宗申請所建議的兩項政府、機構或社區設施的總樓面面積，可免計算在內。

#### 設計優點及建築物高度

95. 主席、副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 支持放寬建築物高度的理據為何；
- (b) 擬議發展項目的建築物高度是否配合古洞南及古洞北新發展區的整體建築物高度輪廓；以及
- (c) 古洞北新發展區的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 40 至 55 米不等，擬議發展項目的建築物高度為何高於此數。

96. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 與先前獲批准的第 12A 條申請所涉擬議發展計劃相比，目前這宗申請可提供較多住宅單位，但平均單位面積會減少。倘建築物高度不予放寬，部分樓宇的覆蓋面積或須增加，以致無法實踐若干設計優點，例如擴闊建築物間距及在地面預留通風空隙；
- (b) 根據已規劃的梯級狀建築物高度輪廓，建築物高度限制大致上由古洞北新發展區市中心的主水平基準上 130 米／主水平基準上 140 米，向東面及南面古洞南地區的鄉郊環境遞降。古洞北新發展區南鄰為古洞南地區，最高建築物高度限制為主水平基準上 75 米。倘批准把建築物高度限制由主水平基準上 75 米略為放寬至主水平基準上 81.5 米，該項目將成為古洞南地區最高的建築物。不過，擬把建築物高度放寬 6.5 米，程度屬於輕微，而且擬議發展項目(建築物高度為主水平基準上 81.5 米)不會對景觀造成重大潛在影響，並大致上符合較大範圍的建築物高度輪廓；以及

- (c) 與「其他指定用途」註明「商貿及科技園」用地相比，申請地點距離塋原自然生態公園較遠，不會對其造成直接影響。技術評估的結果證明，採取擬議緩解措施後，即使按建議放寬地積比率及建築物高度，亦不會對通風、交通及環境造成不良影響(包括不影響塋原自然生態公園)，也不會對為周邊地區提供基礎設施造成不良影響。相關的政府部門(包括漁農自然護理署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

### 泊車位

97. 副主席詢問泊車位的供應情況，粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，附屬停車場的泊車位數量達到《香港規劃標準與準則》所訂標準的上限，有關標準會因應單位的數目及面積而有所不同(即單位面積較細須按規定闢設的泊車位數目會較少)。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

### 商議部分

98. 主席扼要重述，目前這宗申請關於一宗先前獲批准的第12A條申請，所涉的擬議住宅發展地積比率為3倍，最高建築物高度為主水平基準上75米。城規會已因應該宗申請把申請地點改劃為「綜合發展區(1)」地帶。目前這宗申請旨在提交總綱發展藍圖，並同時擬把地積比率限制由3倍略為放寬至3.059倍(增加2%)，以闢設購物設施及一個有蓋私人交通停車處，以及擬把建築物高度限制由主水平基準上75米略為放寬至主水平基準上81.5米(增加9%)，並加入建議的設計優點以改善通風。委員應邀考慮這宗申請。

99. 副主席及另一名委員考慮到擬議發展的規劃設計及優點，以及政府有關善用土地資源以應付房屋需求的政策，故表示不反對這宗申請，並建議當局可檢視能否放寬古洞北新發展區的地積比率及／或建築物高度限制，以增加房屋供應。主席回應時表示，當局現正進一步檢視古洞北新發展區的發展密度。他補充，小組委員會曾批准數宗申請，以增加一些公營房

屋用地的地積比率及／或建築物高度。該等建議受關注的事宜都是關乎運輸基礎設施的承受能力。不過，任何這類有關放寬發展限制的建議均會先作評估，並交予小組委員會考慮。

100. 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，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二六年八月二十六日止。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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以加入下述規劃許可附帶條件(b)至(i)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在擬議發展入伙之前，按交通影響評估建議，設計並落實介乎古洞路與金錢路之間一段金坑路的道路改善工程及公共交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供一隊為體弱長者提供家居照顧服務的人員(人數為兩隊中央廚房模式運作的人員)，並闢設 40 個名額的長者日間護理中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實當中提出的緩減措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的排污影響評估，並落實當中提出的排污改善措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中提出的排水建議及排水設施接駁工程，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 設計並闢設由擬議發展項目接駁至公共污水收集系統的排污駁引設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提交經修訂的供水影響評估，並落實當中提出的改善供水措施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

101. 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。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

### **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-NSW/300 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍  
第 123 約的政府土地闢設臨時急救站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/300A 號)

---

102. 小組委員會備悉，這宗申請擬在一輛退役雙層巴士上闢設臨時急救站。伍穎梅女士已就此議項申報利益，因為她是九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而九巴接獲申請人的建議，擬就這宗申請使用一輛九巴的退役雙層巴士。由於伍穎梅女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

#### **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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

104. 一名委員詢問，可否在擬作臨時急救站的巴士塗上配合周邊翠綠環境的色調。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士回應時表示，申請人只向九巴申請取得一輛退役巴士，現階段尚未有巴士的實際情況。不過，當局會把該名委員的意見轉達申請人。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 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。」

106. 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35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/301 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍第 123 約的政府土地闢設公用事業設施裝置，並進行相關的挖土和填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/301 號)

---

107. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前與中電公司有業務往來。小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

108. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年八月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

109. 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，這些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-NSW/302 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3719 號 R 分段第 1 小分段、第 3719 號 R 分段第 2 小分段 A 分段、第 3719 號 R 分段第 2 小分段餘段、第 3719 號 R 分段第 3 小分段及第 3719 號 R 分段餘段  
闢設臨時貨櫃車／拖架停泊場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/302 號)

---

### 簡介和提問部分

110. 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、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。規劃署不支持這宗申請。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請用途與周邊地區的鄉郊特色不相協調。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，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13F)，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作申請用途，而且政府部門對環境方面有負面意見。」

[伍穎梅女士於此時離席。]

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/303 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 115 約地段第 870 號 A 分段、第 870 號餘段、第 877 號餘段、第 878 號 A 分段、第 878 號 B 分段、第 878 號 C 分段、第 878 號 D 分段、第 878 號 E 分段、第 878 號 F 分段、第 878 號餘段及第 892 號和毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院舍)及住宿機構(長者住屋)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/303 號)

---

113. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/442 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 1574 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(建築材料零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/442 號)

---

114. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對有關的擬議臨時用途。

115. 一名委員問及所收到的公眾意見。秘書回應時表示，小組委員會收到 11 份公眾意見。這些意見來自翠逸雅園的居民、翠逸雅園的管理公司，以及個別人士，表示反對這宗申請或就這宗申請提出關注，理由是擬議的臨時用途會造成交通問題、環境污染、噪音影響及增加火災的風險。委員備悉，相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。由於目前尚未有涉及申請地點的永久發展建議，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

#### 商議部分

116. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每天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，不得在申請地點進行工場活動，以及作露天貯物用途；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車進入申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落

實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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。」

117. 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39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/624

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 674 號 C 分段餘段(部分)及第 102 約多個地段和毗連政府土地作臨時公眾停車場(只限私家車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/624 號)

---

118. 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，規劃署對這宗再續期三年的申請不表反對。

#### 商議部分

119. 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，由二零二二年九月七日至二零二五年九月六日止，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，僅限《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊；
- (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) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年六月七日或之前)，落實已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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年十二月七日或之前)，提交現有排水設施的照片記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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現有排水設施；

- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目40

##### 第16條申請

[公開會議]

A/HSK/389 在劃為「住宅(乙類)2」地帶及「休憩用地」地帶的元朗流浮山第129約多個地段關設臨時物流中心，並附設員工食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/HSK/389號)

---

121. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

122. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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回收、清洗、修理、拆件及其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十一月二十六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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(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 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]

A/HSK/390 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及第 1849 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放零件及汽車環保尿素(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/390 號)

---

124. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

##### **商議部分**

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十一月二十六日或之前)，提交申請地點現有排水設

施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)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。」

126. 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/HSK/391 在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2438 號 A 分段餘段(部分)、第 2447 號(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 C 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 2958 號(部分)、第 2961 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 2961 號 A 分段餘段(部分)及第 2961 號餘段(部分)闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/391 號)

---

127. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

#### 商議部分

128. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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回收、清洗、修理、拆件及其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十一月二十六日或之前)，提交申請地點現有排水設

施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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(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。」

129. 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43

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/116 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的屯門大欖涌胡屋村第 385 約地段第 280 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/116 號)

---

130. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八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。

131. 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]

A/YL-TT/561 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 118 約地段第 1213 號 B 分段第 1 小分段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/561 號)

---

132. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署對擬議的臨時用途不表反對。

商議部分

133. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(b)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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

134. 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-TYST/1170 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1198 號 A 分段(部分)、第 1198 號 B 分段(部分)、第 1228 號(部分)及第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)關設臨時貨倉存放汽車、汽車零件及電子產品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1170 號)

---

135. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年八月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

136. 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]

A/YL-TYST/1171 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 1229 號(部分)、第 1237 號(部分)、第 1238 號(部分)及第 1252 號(部分)作闢設臨時貨倉存放建築物料連附屬地盤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/1171 號)

---

137. 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

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，由二零二二年十月十九日至二零二五年十月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年一月十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，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) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (d) 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。」

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 47

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1172 為批給在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1439 號(部分)及第 1440 號 A 分段(部分)作闢設臨時汽車檢驗中心和作附屬露天存放汽車及汽車零件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/1172 號)

---

140. 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

141. 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，由二零二二年十月十九日至二零二五年十月十八日止，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，不得在申請地點進行修理、清洗或其他工場活動(汽車檢驗除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型

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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年一月十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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的現有排水設施；
- (e) 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在有效的操作狀態；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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
- (g) 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。」

142. 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48**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1136 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 134 號(部分)和第 135 號和毗連政府土地闢設臨時五金和塑膠回收中心連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1136 號)

---

### 簡介和提問部分

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

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

145. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只可在申請地點把五金和塑膠廢料分類，但不得在申請地點切碎、磨碎、破碎、清洗、熔煉或燃燒五金和塑膠廢料；
- (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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進出申請地點／在申請地點停泊；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

146. 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49

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1137 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 146 號 B 分段第 1 小分段、第 149 號、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)及第 153 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1137 號)

---

147. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

### 商議部分

148. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

149. 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 50

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1138 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 182 號 A 分段第 2 小分段(部分)及第 182 號 B 分段(部分)關設臨時五金回收中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1138 號)

---

### 簡介和提問部分

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

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

152. 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，至二零二五年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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進出申請地點／在申請地點停泊；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十一月二十六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

153. 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 51**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-LFS/431 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新慶村第 129 約地段第 2522 號餘段(部分)、第 2526 號及第 2922 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(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-LFS/431 號)

---

154. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入簡化安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對有關的臨時用途。

#### 商議部分

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，有效期為五年，至二零二七年八月二十六日止，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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落

實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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。」

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 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/432 擬在劃為「綠化地帶」的元朗尖鼻咀第 129 約地段第 1263 號、第 1264 號、第 1283 號、第 1284 號、第 1286 號及第 1287 號和毗連政府土地闢設臨時可循環再造物料回收中心(塑膠及鋁材)連附屬辦公室及工場(為期三年)，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/432 號)

---

### 簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

158. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

159. 經商議後，委員決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途和相關填土及挖土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 擬議用途和相關填土及挖土工程不符合「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，因為擬議用途和相關填土及挖土工程與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明擬議用途和相關填土及挖土工程不會對周邊地區的環境和景觀造成嚴重負面影響；以及
- (c) 申請人未能證明申請擬議用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

## 議程項目 53

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/433 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第1621號、第1623號(部分)、第2698號、第2699號、第2700號、第2701號(部分)、第2702號(部分)、第2703號、第2704號(部分)、第2705號(部分)、第2706號、第2707號、第2708號(部分)、第2709號(部分)、第2710號(部分)、第2711號(部分)、第2713號(部分)及第2722號(部分)關設臨時公眾停車場(中型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/433號)

---

### 簡介和提問部分

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

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

162. 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，至二零二五年八月二十六日止，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 24 公噸的車輛(包括重型貨車及貨櫃車拖頭／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，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，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(即在二零二三年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年五月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年二月二十六日或之前)，在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃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)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；
- (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)、(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；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。」

163. 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 54

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/434 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 622 號及第 632 號進行填土工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/434 號)

---

### 簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬進行的填土工程、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

165. 一名委員詢問，申請人是否有從事農業活動的背景／經驗。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應說，申請人表示提出這宗擬進行填土工程以作農業用途的申請，旨在作私人用途，並不涉及任何農業業務。

### 商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能提供理據，證明有需要進行擬議的填土工程；以及
- (b) 擬進行的填土工程不符合有關「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，因為申請人未能證明所申請的填土工程不會對周邊地區的景觀造成重大的負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 55

其他事項

167. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。