

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年九月二十三日下午二時三十分舉行的
第704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

梁家永先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

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(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
蔡囀珍女士

規劃署副署長／地區

秘書

葉子季先生

因事缺席

郭烈東先生

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

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
袁焯苻女士

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九月九日 第 703 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」)二零二二年九月九日第 703 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/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/49A 號)

3. 秘書報告，申請地點位於沙田。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。由於伍灼宜教授擁有的單位和何鉅業先生聯合擁有的單位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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/55 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田上禾輦 198 號第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/55 號)

7. 秘書報告，這宗申請由西林(普眾)基金會有限公司(下稱「西林公司」)提交，申請地點位於沙田。以下委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 — 其公司與西林公司有業務往來；

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。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會留意到，黃天祥博士尚未到席。由於伍灼宜教授擁有的單位和何鉅業先生擁有的聯名單位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。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九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準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/42 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢相思灣第 230 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆和地底電纜)，並進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/42 號)

11. 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。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司目前與中電公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃天祥博士則尚未到席。

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九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。

13. 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。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生和陳樂婷女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區陳曉昕女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1007 為批給在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 34 至 36 號
豐盛工業中心地下 5A 舖(部分)
作臨時商店及服務行業(建築材料店)用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/ST/1007 號)

14. 秘書報告，申請處所位於沙田火炭。以下委員就此議項申報利益：

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。

15. 由於伍灼宜教授擁有的單位和何鉅業先生聯合擁有的單位並非直接望向申請處所，因此小組委員會同意他們可留在席上。

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

商議部分

17. 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，由二零二二年十一月十二日至二零二五年十一月十一日止，並須附加下列條件：

「必須時刻把裝設在申請處所的現有消防裝置維持在有效的操作狀態。」

18. 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。

[侯智恒博士、黃天祥博士、區英傑先生及伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/612 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔元嶺第 9 約地段第 433 號 B 分段第 5 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-KLH/612 號)

簡介和提問部分

19. 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。規劃署不反對這宗申請。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 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九月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

22. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/142 擬在劃為「綜合發展區」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、
「鄉村式發展」地帶、「休憩用地」地帶、
「綠化地帶」、「郊野公園」地帶及
顯示為「道路」的地方的十四鄉西沙大埔市
地段第 157 號餘段及第 253 號，以及第 165 約、
第 207 約及第 218 約多個地段和毗連政府土地
進行綜合住宅及商業發展及興建政府、機構或
社區設施，並略為放寬總樓面面積和
建築物高度限制(擬修訂核准總綱發展藍圖)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/142B 號)

23. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司光時投資有限公司提交。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間公司。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」)董事及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴和龍運公司的股東之

一；

黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；

何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

24. 由於伍穎梅女士、黃天祥博士和何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意請他們就此議項暫時離席。由於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。

[伍穎梅女士、黃天祥博士和何鉅業先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

25. 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、對總綱發展藍圖(僅限於用地 C 的覆蓋範圍)的擬議修訂、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。

26. 部分委員提出以下問題：

(a) 相比先前獲批的計劃，這宗申請下的軟硬園境比例減低了多少；以及

(b) 相比先前獲批的計劃，單位數量有何改變。

27. 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) 就先前獲批的計劃(編號 A/NE-SSH/120-1)所作的主要修訂之一，是把一個高爾夫球場練習場改建為多個戶外康體設施。這樣的話，獲批計劃(包括興建兩個覆蓋大片草地的高爾夫球場練習場)的軟園境

比例會相對較高，而現有計劃的軟園境比例則會降低，因為興建運動場和球場等設施會令硬園境比例有所增加；以及

- (b) 由於對先前申請(編號 A/NE-SSH/120-1)所作的 B 類修訂，單位數目獲准增加 200 個。在是次這宗申請下，用地 A 和 B 的主要參數並無改變。

商議部分

28. 主席扼要重述，這宗申請主要涉及用地 C 內康樂及體育設施類別的轉變，而有關轉變不會影響用地 A 及用地 B 內已獲批准的單位。相關部門對這宗申請沒有負面意見。

29. 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。有關的規劃許可有效期至二零二六年九月二十三日止；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，以顧及以下的附帶條件(b)至(g)項及(i)至(z)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展的建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過申請人所建議的最高建築物高度；
- (c) 提交並落實園境設計總圖(包括樹木調查報告、保護樹木計劃及地盤界線美化處理)，而有關設計總圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實生態旅遊徑建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，為擬議發展及毗連鄉村的車輛通道網絡進行設計和落實改善工程，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 設計並提供泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 落實經修訂的交通影響評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，落實西沙路／年華路／年豐路迴旋處的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，設計並闢設兩個公共運輸交匯處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(e)、(f)、(g)、(h)及(i)項條件而言，有關住宅發展項目不得在西沙路擴闊工程竣工前入伙，並須視乎有否落實經修訂的交通影響評估報告所載的交通改善措施而定，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 提交擬議發展的環境評估，並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交排污影響評估，並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (m) 於大洞禾寮河兩邊均設計(包括提交詳細保護樹木及種植建議)並闢設一個 20 米闊的生態河溪緩衝區，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (n) 因應經修訂的總綱發展藍圖，提交經修訂的生態影響評估(包括林地補償)並落實該評估所載的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (o) 如申請人所建議，把受擬議發展影響的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (p) 如申請人所建議，提交供水影響評估，並落實該評估所載的改善工程，而有關評估和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (q) 如申請人所建議，提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所載的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (r) 提交排水影響評估，並落實該評估所提出的緩解措施，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；
- (s) 提供消防車輛通道、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；
- (t) 提交進一步考古影響評估，並落實該評估所載的緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)或城規會的要求；
- (u) 在接近井頭村的毗鄰「政府、機構或社區」地帶闢設公眾停車場，提供不少於 165 個泊車位、20 個旅遊車泊車位及兩個輕型巴士停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (v) 如申請人所建議，在井頭村附近的「休憩用地」地帶和「綜合發展區」地帶提供不少於 8 000 平方米的公眾休憩用地設施，並負責管理該用地，這塊休憩用地每天均須開放給公眾使用，而有關設施和管理情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (w) 在政府提出要求的情況下，即須平整並交出毗鄰峯下村的兩塊用地(每塊面積約為 6 200 平方米，闊度最少為 65 米)以興建兩間小學，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；

- (x) 於井頭村附近的「政府、機構或社區」地帶設計並闢設社會福利設施，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (y) 提交計劃落實時間表，並述明分階段落實發展的建議，以配合為擬議發展而闢設的主要基礎設施和交通改善措施的落成日期，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (z) 提交經修訂的定量風險評估報告，以反映沿西沙路的高壓地下煤氣輸送管對擬議發展構成的最新風險水平，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

30. 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、黃天祥博士和何鉅業先生此時返回席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/768 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1532 號 A 分段第 1 小分段至第 1532 號 A 分段第 15 小分段及第 1532 號 A 分段餘段作臨時公眾停車場(私家車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/768 號)

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月十五日要求延期一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

32. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/769 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1584 號 F 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/769 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳樂婷女士借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

34. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二六年九月二十三日止，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：

「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申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/770 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1677 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/770 號)

簡介和提問部分

37. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳樂婷女士借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 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九月二十三日止。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：

「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。」

40. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/771 在劃為「農業」地帶的粉嶺
沙頭角公路—馬尾下段第 76 約
地段第 1583 號 B 分段至第 1583 號 R 分段及
第 1583 號餘段闢設臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/771 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳樂婷女士借助一些圖則，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。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

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

- (b) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。」

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/166 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 46 約地段第 813 號(部分)、第 823 號 B 分段餘段及第 824 號 B 分段餘段(部分)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/NE-MUP/166A 號)

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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，以回應政府部門的意見。

45. 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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/707 為批給在劃為「農業」地帶的坪輦第 82 約地段第 1344 號(部分)及第 1345 號(部分)作臨時露天存放建築器材及材料用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/707 號)

46. 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，因為他公司擁有一幅位於打鼓嶺的土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

47. 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

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，由二零二二年十月十五日至二零二五年十月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面；
- (d) 若渠務署署長提出要求，必須按其要求把申請地點的邊界向後移，避免侵進該署的「工程項目編號

4173CD – 打鼓嶺雨水排放系統改善工程」的工程範圍；

- (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於有效的操作狀態；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年四月十五日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年七月十五日或之前)，落實所提出的經修訂排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年七月十五日或之前)，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-WKS/18 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺瓦窰下第 78 約地段第 1758 號、第 1759 號、第 1760 號、第 1762 號(部分)及第 1763 號(部分)關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/NE-WKS/18 號)

50. 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。由於黃天祥博士的公司所擁有的該幅土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月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。

52. 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、大埔及北區廖家傳先生和陳樂婷女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區陳曉昕女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[區英傑先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目16及17

[公開會議]

擬修訂《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/22 號)

[公開會議]

擬修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/22 號)

53. 小組委員會備悉，有關擬議修訂的兩個議程項目是關於粉嶺北和古洞北新發展區，並同意有關議程項目可一併考慮。

54. 秘書報告，粉嶺北分區計劃大綱核准圖的擬議修訂主要涉及兩項將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推展的公營房屋發展項目，而房屋署為執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就有關擬議修訂進行多項技術評估，結果均支持修訂。至於古洞北分區計劃大綱核准圖的擬議修訂則主要關乎北部都會區發展策略的建議，而土拓署已聯同顧問公司就有關擬議修訂進行多項技術評估，結果均支持修訂，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是其中一間顧問公司。此外，有關擬議修訂亦是為了推展小組委員會就一宗古洞北的第 12A 條申請(編號 Y/KTN/2)作出的決定。下列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代表，
而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — 目前與土拓署進行合約研究計劃；過往與艾奕康公司有業務往來；以及在古洞北擁有一項物業； |

- 黃天祥博士 — 目前與房委會和艾奕康公司有業務往來；
- 郭烈東先生 — 他先前服務的機構目前在房委會轄下多個屋苑以優惠租金租用處所提供福利服務；該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 黃傑龍先生 — 為香港房屋協會的委員及前僱員。有關協會目前與房屋署正商討多項房屋發展事宜；以及
- 何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

55. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於粉嶺北的公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於黃天祥博士、侯智恒博士和何鉅業先生並無參與擬議修訂項目，而侯智恒博士在古洞北擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

56. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- 陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員；
- 馮武揚先生 }
林秀霞女士 } 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東；

土拓署

- | | | |
|-------|---|----------|
| 葉鴻平先生 | — | 總工程師／北； |
| 林啟勇先生 | } | 高級工程師／北； |
| 林偉健先生 | | |

房屋署

- | | | |
|-------|---|--------|
| 盧穎儀女士 | — | 高級規劃師； |
| 黃雅穎女士 | — | 規劃師； |

阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 黃龍殊先生 | — | 技術總監，交通及地基工程 |
| 馮鈞鴻先生 | — | 副技術總監，交通及地基工程 |
| 謝佩琮女士 | — | 副董事，交通及地基工程 |
| 陳志強先生 | — | 技術總監，機械、電氣和管道(空氣流通評估) |
| 李邵恒先生 | — | 首席工程師，機械、電氣和管道(空氣流通評估) |
| 陳彥彰先生 | — | 高級城市規劃師(城市規劃顧問有限公司) |

艾奕康公司

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 鮑俊文先生 | — | 執行董事，土地供應／市政 |
| 馬啟軒先生 | — | 首席工程師，土地供應／市政 |
| 劉偉業先生 | — | 高級工程師，土地供應／市政 |
| 許貝兒女士 | — | 執行總監，城市規劃、都市環境與規劃 |
| 李蓬展先生 | — | 園境設計師，都市環境與規劃 |
| 湯嘉齡女士 | — | 環境董事 |
| 安嘉博士 | — | 首席環境顧問 |

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生及林秀霞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介兩份分區計劃大綱圖的擬議修訂、技術方面的考慮因素、該區的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢及政府部門的意見。

粉嶺北分區計劃大綱圖

58. 對粉嶺北分區計劃大綱圖作出擬議修訂，主要是為了落實土拓署根據粉嶺北新發展區餘下階段發展的詳細設計所進行的土地用途檢討研究中所提出的方案。擬議修訂主要涉及以下事項：

- (a) 修訂項目 A 及 B—把第 3 區的兩幅「政府、機構或社區」地帶用地及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，以興建多層樓宇，支援物流業發展(項目 A)；以及把上述用地及地方改劃為「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶，以興建多層巴士廠連公眾貨車停車場(項目 B)；
- (b) 修訂項目 C1 至 C3—主要涉及把第 5 區的一幅「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」用地改劃為「住宅(甲類)5」地帶(項目 C1)，以作公營房屋發展(總地積比率為 4.85 倍，建築物高度為主水平基準上 95/110 米)；把上述用地改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」(項目 C2)，以擴建已規劃的污水抽水站；以及把上述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 C3)，以闢設一間新的體育/康樂中心和其他可行的政府、機構及社區用途；
- (c) 修訂項目 C5—把第 6 區劃為「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以擴大一幅已規劃的公營房屋用地(總地積比率為 6.5 倍，建築物高度為主水平基準上 145 米)；
- (d) 修訂項目 D—把第 11 區的一幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制由五層修訂為八層，以提供額外的政府服務及設施，為粉嶺北新發展區增加的人口提供服務；以及

- (e) 修訂項目 C4 及 E1 至 E3 一把第 6、18 及 19 區餘下的土地部分由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶(項目 C4)，以及反映獲批准的道路設計(項目 E1 至 E3)。

古洞北分區計劃大綱圖

59. 對古洞北分區計劃大綱圖作出擬議修訂，主要是為了落實《北部都會區發展策略》所提出的建議、小組委員會就一宗第 12A 條申請所作的決定，以及反映經修訂的道路設計所帶來的改變。擬議修訂主要涉及以下事項：

- (a) 修訂項目 A1 及 B1 一把第 32 及 34 區的「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「商貿及科技園 1」地帶用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以作私人房屋發展(地積比率為 4.2 倍，建築物高度為主水平基準上 70 及 75 米)；
- (b) 修訂項目 C、D1 至 D2 及 E1 至 E2 一主要涉及把第 9、28 及 29 區的三幅「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制由 8/10/20 層修訂為主水平基準上 130 米；以及把毗鄰的美化市容地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，以用作擬議政府辦公室/社區綜合大樓(項目 C)、醫院發展項目(項目 D1 至 D2)及警察地區總部連相關的已婚人員宿舍及分區警署(項目 E1 至 E2)；
- (c) 修訂項目 G1 及 G2 一把燕崗一處地方由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶(地積比率為 3 倍，建築物高度為主水平基準上 55 米)及「住宅(丙類)1」地帶(地積比率為 1.1 倍，建築物高度為三層(8.23 米))，以落實小組委員會就一宗獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/KTN/2)所作的決定；以及
- (d) 其他修訂項目一反映一個「休憩用地」地帶(項目 B2)經調整後的界線；擴建污水處理廠(項目 F1)、

現有的鐵路相關設施(項目 F2)；以及經修訂的道路設計及相應修訂(項目 A2、H、J、K、L 及 M)。

60. 規劃署的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。

61. 副主席及一些委員提出以下問題：

粉嶺北分區計劃大綱圖

「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶(項目 A 及 B)

- (a) 「其他指定用途」註明「物流設施」地帶將會容納哪些類型的棕地作業及其數目多少；
- (b) 相關的用途／地帶之間有否任何空間連接，以方便物流作業及貨車停泊；
- (c) 劃設這些土地用途地帶能否應付物流界的需求；而物流界又是否認為有關用地適合其作業之用；

「住宅(甲類)」地帶的擬議建築物高度限制(項目 C1 及 C5)

- (d) 兩個地帶均建議用作公營房屋發展，但項目 C5 採用較高的建築物高度限制(主水平基準上 145 米)，而項目 C1 採用較低的建築物高度限制(主水平基準上 95 至 115 米)，理由何在；

古洞北分區計劃大綱圖

「政府、機構或社區」地帶(項目 D 及 E)

- (e) 醫院用地經擴大的面積多少；有關面積是否足以容納 1 600 張醫院病牀；
- (f) 據悉當局建議增加有關的「政府、機構或社區」地帶用地(醫院用地及警方用地)的建築物高度限制，該些用地的地積比率是否亦同樣有所增加；

兩份分區計劃大綱圖所涉範圍的風環境

- (g) 擬議的建築物外形和建築物高度輪廓(特別是就粉嶺北的房屋用地(第 6 區)所建議的梯級式建築物高度輪廓)如何配合區內風環境；
- (h) 有關房屋用地的擬議樓宇布局及建築物高度輪廓會否影響風環境；以及會否就相關布局作出更詳細的設計；
- (i) 有否任何指引規範如何進行空氣流通或微氣候研究，以及會否制定詳細設計準則作為該等公營房屋發展項目的指引；

兩份分區計劃大綱圖所涉範圍的行人接駁連繫及單車徑網絡

- (j) 鐵路站(即古洞、粉嶺及上水站)和公共運輸交匯處與新發展區內的其他地區之間有哪些行人接駁通道；以及新發展區內有何單車徑網絡；以及
- (k) 連接粉嶺北新發展區和粉嶺鐵路站的行人天橋系統距離有多遠，以及沿擬議行人天橋系統一帶地區有何土地用途規劃。

62. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、土拓署總工程師／北葉鴻平先生、土拓署高級工程師／北林偉健先生、阿特金斯公司的陳志強先生及李邵恒先生借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

粉嶺北分區計劃大綱圖

「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶(項目 A 及 B)

- (a) 相關的「其他指定用途」註明「物流設施」地帶面積約 5.22 公頃，擬議地積比率為 7 倍，有關比率

是經參考洪水橋及厦村分區計劃大綱圖的同類條文而釐定的，藉以配合物流設施的運作需要，因為該類設施一般要求較高的樓底高度。有關用地內的發展項目假設樓高約 11 層，樓底高度為 8 米。至於經營者會否決定將業務遷移至多層樓宇，須視乎多項因素，包括其業務的性質。雖然現階段沒相關預計需求資料，顯示可容納的物流設施的種類和數目，但運輸及物流局支持劃設該「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，以促進物流發展。首批受影響而須搬遷的棕地作業應是該些受洪水橋及厦村新發展區影響的作業；

- (b) 該「其他指定用途」註明「物流設施」地帶旨在容納一般物流運作，並非專為港口後勤設施及與貨櫃有關的用途而設，而「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶是作多層巴士廠用途，包括重置一個區內現有的巴士廠，並闢設公眾貨車停車場，以紓緩北區重型貨車車位短缺的情況。至於港口後勤設施及與貨櫃有關的用途，在洪水橋／厦村新發展區已預留土地作此等用途；
- (c) 在劃設該兩個地帶時已考慮區內的規劃情況，因為該「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的用地毗連文錦渡路及鄰近文錦渡邊境口岸，而該處亦有貨運用途。「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的用地則毗連虎地坳分區計劃大綱圖上現有的「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，而該地帶長久以來一直用作容納港口後勤設施及停泊貨櫃車用途；

「住宅(甲類)」地帶的擬議建築物高度限制(項目 C1 及 C5)

- (d) 關於項目 C5，雖然原先規劃的 L7 道路(現已無須興建)的一個路段已納入已規劃的公營房屋用地內，但在原先 L7 道路範圍已劃定為非建築用地，以闢設通風廊。已規劃的公營房屋所增加的總樓面面積須納入該用地其餘部分的範圍內。因此，建議為項

目 C5 訂定較高的建築物高度限制，以吸納所增加的發展密度；

古洞北分區計劃大綱圖

「政府、機構或社區」地帶(項目 D 及 E)

- (e) 已規劃的醫院用地原先面積約 4 公頃，建築物高度限制訂為 10 層。由於建議把位於「其他指定用途」註明「美化市容地帶」內面積約 0.35 公頃的狹長土地的用途改劃，讓上述醫院用地擴大至約 4.35 公頃，並建議把建築物高度限制由 10 層修訂為主水平基準上 130 米，日後的醫院可提供的病床數目將由約 1 000 張增至 1 600 張；
- (f) 分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶沒有訂明地積比率限制，而建議把建築物高度限制修訂為主水平基準上 130 米，只是要擴大醫院用地(項目 D)的容量和在警察用地(項目 E)提供更多已婚警察宿舍單位；

兩份分區計劃大綱圖的風環境

- (a) 如城市設計與景觀大綱所示，粉嶺北及古洞北新發展區的整體布局已顧及有關地區全年及夏季的通風表現，其中劃設的道路網絡、休憩用地及非建築用地均有助通風。現行的分區計劃大綱草圖保留了這些有利通風的措施。就粉嶺北新發展區而言，其道路網絡、休憩用地及非建築用地的整體布局均順應盛行風的方向，大致上有助促進該區的整體通風。除了粉嶺北新發展區的整體布局外，在特定用地內的房屋發展採用較高的建築物高度(申請編號 A/FLN/30 的建議(在同一次會議考慮的議程項目 18))，亦可產生氣流下洗效應，屬於多項區內改善措施之一；
- (b) 根據定量空氣流通評估的結果，在採取建議的緩解措施後，擬議發展便不會對周邊環境的通風造成不

良影響。儘管空氣流通評估是根據模擬的樓宇布局進行，但房屋發展的實際布局仍須視乎日後的建築設計而定。至於公營房屋發展方面，房屋署會在詳細設計的階段進行微氣候研究，以便在確定布局及建築物設計前，以定量方式評估和改善公營房屋用地的通風表現；

- (c) 修訂兩份分區計劃大綱圖時已進行定量空氣流通評估。議程項目 18 及 19 下的第 16 條規劃申請則已進行空氣流通專家評估，並建議採取區內改善措施（例如建築物後移）。由於這些空氣流通評估旨在從區域層面評估風環境，故不會針對個別用地制訂設計準則，以便容許在詳細設計方面更具彈性；

兩份分區計劃大綱圖的行人接駁連繫及單車徑網絡

- (d) 新遷入古洞北新發展區的人口有 80% 將集中在已規劃的古洞站及毗鄰公共交通交匯處附近，另有兩個公共交通交匯處可供在新發展區邊緣居住的人口使用。如《說明書》的圖解 4 所示，當局已規劃完善的行人徑網絡，而貫通市中心東至西及北至南的休憩用地是主要行人走廊。當局規劃以行人天橋系統／有蓋行人道／公共行人通道連接古洞站／公共交通交匯處至古洞南，並貫通其北面的公營房屋用地和濕貨市場（仍須視乎房屋署的詳細設計而定）；
- (e) 粉嶺北新發展區距離粉嶺站及上水站約 1 公里。粉嶺北新發展區的東部、中部及西部按規劃將闢設三個公共交通交匯處，以便市民往返該區。當局建議沿沙頭角公路興建新的行人通道網絡（長度約 1 公里），以連接粉嶺北新發展區與現有行人天橋網絡，並接達粉嶺站。行人天橋網絡沿途現存／已規劃的樞紐地點（例如粉嶺站附近已規劃的新界東文化中心、聯和墟現有墟市及安樂村），可改善行人的步行體驗；以及
- (f) 粉嶺北及古洞北分區計劃大綱圖《說明書》的圖解 5 闡明新發展區的單車徑網絡。擬議單車徑網絡可

貫通粉嶺／上水新市鎮的現有及／或已規劃單車徑網絡，並連接西面屯門的單車徑網絡。此外，古洞北新發展區內將闢設約 1 600 個單車泊位，以配合居民使用單車，並方便他們把單車泊在古洞站／公共交通交匯處後再轉乘交通工具。

[黃傑龍先生在答問部分進行期間離席。]

63. 主席扼要重述，擬議修訂項目主要旨在反映粉嶺北新發展區土地用途檢討研究的結果、增加發展密度的政策指令及《北部都會區發展策略》的建議。委員沒有就分區計劃大綱圖的其他擬議修訂項目提出問題，並普遍認為有關項目可以接受。

64. 經商議後，小組委員會作出下列決定：

粉嶺北分區計劃大綱圖(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/22 號)

- (a) 同意各項擬對《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》作出的修訂(見文件附件 II 的《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/2A》(展示時重新編號為 S/FLN/3)及文件附件 III 的《註釋》)，這些修訂適宜根據條例第 5 條展示；
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/2A》的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示；

古洞北分區計劃大綱圖(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/22 號)

- (c) 同意各項擬對《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》作出的修訂(見文件附件 II 的《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/2A》(展示時重新

編號為 S/KTN/3)及文件附件 III 的《註釋》), 這些修訂適宜根據條例第 5 條展示; 以及

- (d) 採納載於文件附件 IV 的《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/2A》的經修訂《說明書》, 以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的, 並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

65. 委員備悉, 按照一般做法, 在根據《城市規劃條例》公布草圖前, 城規會秘書處會詳細檢視草圖, 包括其《註釋》及《說明書》, 如有需要, 會稍作微調。如有重大修訂, 會提交城規會考慮。

[主席多謝政府部門的代表出席會議, 解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[黃天祥博士及伍穎梅女士在小休期間離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/30 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶、
「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、
「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(乙類)」地帶、
「住宅(丙類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業
／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶的粉嶺北
第 51 約、第 52 約、第 83 約及粉嶺上水市地段
多個地段和毗連政府土地的地積比率
及建築物高度限制, 以作准許的公私營房屋發展,
並在公營房屋發展內闢設擬議的社會福利設施,
以及經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/30 號)

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/93 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶、
「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、
「住宅(乙類)」地帶、「綠化地帶」及
顯示為「道路」的地方的古洞北第 95 約多個地段和
毗連政府土地的地積比率及／或建築物高度限制，
以作擬議／准許的公私營房屋發展，以及
在公營房屋發展內經營擬議的商店及服務行業
和食肆用途，並在一個私人房屋發展項目內闢設
擬議的公共車輛總站及經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/93 號)

66. 小組委員會備悉，這兩宗申請均關乎略為放寬位於粉嶺北及古洞北新發展區的公私營房屋用地的地積比率及／或建築物高度限制的建議，並同意兩者可一併考慮。

67. 秘書報告，這兩宗申請均涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目，而房屋署為房委會的執行機關。這兩宗申請由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請編號 A/KTN/93 顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 區英傑先生
(作為民政事務總署
總工程師(工程)) | — 他是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 侯智恒博士 | — 目前以合約形式與土拓署進行研究項目，過往曾與艾奕康公司有業務往來，並在古 |

河北擁有一個物業；

- 黃天祥博士 — 目前與房委會和艾奕康公司有業務往來；
- 郭烈東先生 — 他先前任職的機構目前正以優惠租金租用房委會轄下多個屋苑的處所，以提供福利服務，而該機構先前曾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；
- 黃傑龍先生 — 為香港房屋協會的委員及前僱員，而香港房屋協會目前正與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

68. 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、黃傑龍先生和區英傑先生已離席。由於何鉅業先生和侯智恒博士並無參與這兩宗申請，而侯智恒博士所擁有的物業並非直接望向有關申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生及林秀霞女士借助投影片，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、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗申請。

70. 一些委員提出以下問題：

擬提高的地積比率

- (a) 把公營房屋用地和私人房屋用地的地積比率分別提高 30% 和 20% 的理據為何；
- (b) 是否有空間再放寬私人房屋用地的地積比率限制；

行人接駁連繫

- (c) 會否提升行人接駁連繫；另有沒有更多關於行人設施設計的詳情；以及

在新發展區及北部都會區增加配套設施

- (d) 是否有空間在新發展區增加配套設施；北部都會區會否訂立較《香港規劃標準與準則》的規定為高的新標準(例如在休憩用地和政府、機構或社區設施的供應方面)。

71. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

擬提高的地積比率

- (a) 在技術上可行及城市設計方面許可的情況下，把所有類別的房屋用地的地積比率提高最多 20%，是《二零一四年施政報告》中公布的一項政策措施。其後，行政會議於二零一八年同意，在技術上可行的情況下可以把公營房屋用地的地積比率進一步提高最多至 30%。此項提高地積比率的政策適用於已規劃的房屋用地，考慮到政策的用意，以及公營房屋對比私人房屋在基建配套方面的需求，公營房屋將獲優先採用有關政策。目前兩個規劃申請建議是按照現行政策而定。除了跟從政策方向，在考慮放寬地積比率的建議時也會顧及其他考慮因素，例如用地環境、既定的城市設計大綱、公私營房屋組合、基建容量和新發展區的落實時間表。隨着城市設計大綱列出有關粉嶺北和古洞北新發展區的整體建築密度和建築物高度輪廓，一些私人房屋用地位於普遍遠離主要運輸樞紐或鄰近易受影響的生境

(即古洞北的塋原自然生態公園)均不會規劃作高密度發展。此外，考慮到為滿足中期的房屋供應而在新發展區的落實時間表訂定 2025 年至 2031 年的目標建屋量，該區已規劃的策略性運輸網絡或未足以應付私人房屋用地額外提高的地積比率。計及擬提高的地積比率後，古洞北／粉嶺北新發展區的整體公私營房屋比例約為 70：30；

- (b) 不過，通過改劃土地用途(例如議程項目 17 建議修訂古洞北分區計劃大綱圖，把兩幅用地改劃作私人房屋發展)，以及通過新界北新一代新市鎮的發展，政府會繼續增加私人房屋土地的供應；

行人接駁連繫

- (c) 為令區內人士更方便前往鐵路站，粉嶺北和古洞北新發展區內建議興建共六個公共運輸交匯處。雖然連接至公營房屋用地／設於公營房屋用地內的行人天橋系統／公眾通道仍有待房屋署的詳細設計而定，但規劃署會就行人連接系統方面與相關政府部門聯繫，務求在新發展區建立一個更全面的行人網絡；

在新發展區及北部都會區增加配套設施

- (d) 新發展區內已規劃休憩用地的供應約為每人 2.4 平方米(包括地區和鄰舍休憩用地)，稍高於《香港規劃標準與準則》所訂的每人 2 平方米的規定；以及
- (e) 新發展區內已規劃的政府、機構及社區設施的供應，已考慮這兩宗申請增加發展密度的建議，和分區計劃大綱圖的擬議修訂(已於議程項目 16 及 17 討論)所帶來的額外人口，並已大致上根據《香港規劃標準與準則》的規定而闢設。考慮到北部都會區為長期發展，當局會不時檢討休憩用地或政府、機構及社區設施供應的標準，以應付日後需求。

商議部分

72. 主席表示，委員普遍對這兩宗申請沒有負面意見，但就提高地積比率、所採用的規劃標準和行人接駁連繫提出了一些問題。關於把私人及公營房屋用地的地積比率分別提高 20% 及 30% 的依據，以及在新發展區內進一步提升私人房屋用地發展密度的空間，主席說，增加發展密度的建議是根據於二零一四年及二零一八年頒布的政策方向而提出。考慮到用地情況及基建設施容量，由於新發展區內提供的新基建設施與現有基建設施網絡(如鐵路和道路網絡)的連接有限，有關基建設施容量仍有所限制，因此亦有理據支持有關建議。其他就北部都會區所進行的研究(如就馬草壟區以及古洞北新發展區及北區的其他用地進行的可行性研究)會評估所有選項，以期充分利用該區的基建設施容量，盡可能應付額外人口的需求。

73. 關於會在北部都會區採用的休憩用地及政府、機構或社區設施供應的規劃標準，主席解釋，雖然粉嶺北及古洞北新發展區的發展是北部都會區的一部分，但有關發展已經開展，而首批居民會在數年內入伙。現時作進一步檢討及採用新標準可能會延遲整體計劃。《香港規劃標準與準則》是以人口為基礎的規劃標準。除遵照其規定外，當局亦會根據更廣闊的地區／區域需求，就政府、機構或社區和社會福利設施的供應，諮詢相關政策局／部門。至於休憩用地的供應，雖然《香港 2030+》建議增加休憩用地的供應至每人 3.5 平方米，但值得注意的是，康樂場地不應只限於劃為「休憩用地」地帶的地方。在區域層面而言，「郊野公園」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶亦可供用作相同用途。北部都會區其他現正進行的研究(即新田科技城、新田／落馬洲發展樞紐、新界北新市鎮和文錦渡)已採用具遠景的策略，並以「智慧、綠色及具抗禦力」的措施為基礎。當局亦已預留政府、機構或社區用地，以應付日後需求。

74. 關於行人接駁連繫，主席說，當局會仔細考慮闢設行人路網絡以連接鐵路車站、房屋用地，以及發展用地。規劃署會與相關部門跟進有關設計及闢設公營及私人房屋用地的行人接駁通道的事宜，亦會視乎情況把相關條文納入規劃大綱(公營房屋用地)或地契(私人房屋用地)。

75. 委員不反對這兩宗申請，並認為規劃署所建議的較長有效期(為期六年)可接受，以配合這兩宗申請所涉用地較長的發展時間。

76. 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二零二八年九月二十三日止。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。

77. 小組委員會亦同意告知各申請人，留意文件第 A/FLN/30 號的附錄 VII 所載，以及文件第 A/KTN/93 號的附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/822 在劃為「農業」地帶的元朗第 107 約地段第 1499 號(部分)及第 1504 號餘段闢設臨時動物寄養所(犬隻訓練場)連附屬設施(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/822A 號)

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-KTN/856 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1356 號(部分)、第 1359 號(部分)、第 1360 號(部分)及第 1371 號(部分)闢設臨時動物寄養所(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/856 號)

78. 小組委員會備悉，這兩宗申請均涉及臨時動物寄養所，性質相似，而且兩個申請地點均位於同一「農業」地帶內，四周環境相若。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

79. 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、申請／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。

80. 關於要求把兩個申請地點恢復為美化市容地帶的規劃許可附帶條件，一名委員詢問是否因應每宗申請的個別情況而建議施加該條件。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應稱，由於兩個申請地點均位於「農業」地帶內，而且

涉及填土工程，因此申請人必須於規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶。秘書補充說，倘申請擬進行填土工程(例如這兩宗申請)，一般會建議施加有關恢復土地原狀的規劃許可附帶條件，以確保申請地點可在規劃許可的有效期限屆滿後恢復原狀。

商議部分

有關申請編號 A/YL-KTN/822

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，至二零二五年九月二十三日止，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，除了在上午九時至晚上七時容許最多十五隻狗隻可進行戶外活動外，所有狗隻都必須關在圍封的動物寄養構築物內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在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。」

82. 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。

有關申請編號 A/YL-KTN/856

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年九月二十三日止，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，除了在上午八時至下午六時容許最多十二隻狗隻可進行戶外活動外，所有狗隻都必須關在圍封的動物寄養構築物內；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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；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。」

84. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/825 在劃為「其他指定用途」註明
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田
新潭路第 107 約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室和
作展示用途的金屬支架(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/825A 號)

85. 小組委員會備悉，這宗申請獲選作精簡安排，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

86. 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，至二零二五年九月二十三日止，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，不得於晚上六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、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，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年十一月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(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。」

87. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/832 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗錦田北朗廈第 104 約多個地段經營臨時商店及服務行業(綠化及園藝商店及服務)，並作附屬存放機械及材料用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/832A 號)

88. 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

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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/852 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 960 號餘段(部分)及第 961 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(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/852 號)

91. 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

92. 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，至二零二五年九月二十三日止，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，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、拆件或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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 (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；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。」

93. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/853 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)，
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/853 號)

94. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

95. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/854 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 107 約地段第 1093 號
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/854 號)

96. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

97. 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/YL-KTN/855 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
錦田第 109 約地段第 583 號餘段(部分)、
第 584 號(部分)、第 586 號及
第 588 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時度假營連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/855 號)

簡介和提問部分

98. 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。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

99. 一名委員要求釐清擬議帳幕營地的運作時間。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生說，申請人表示有關運作時間為上午九時至下午六時，其間會有員工在申請地點工作，以提供服務，其後一名員工會通宵駐守，僅提供基本運作支援(例如接受和處理投訴)。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

商議部分

100. 關於釐清運作時間方面，主席表示，由於申請地點是作通宵帳幕營地活動之用，這類運作時間可稱為員工的一般工作時間。一名委員表示，雖然各方對這宗申請不表反對，但考慮到申請地點附近為一些主要道路和棕地，並非適合露營活動的景點，而且據報最近在其他一些度假營內有貨櫃改裝成住宅單位，因此政府應提高警覺，防止有人進行作住宅用途的非法改建行為。主席表示，規劃事務監督會注意該名委員關注的問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

102. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/857 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 109 約地段第 1170 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/857 號)

103. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月十四日要求延期一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。

104. 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，小組委員會已給其一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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/928 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 1013 號、第 1014 號餘段(部分)、第 1015 號 A 分段、第 1015 號 B 分段、第 1015 號餘段(部分)、第 1018 號(部分)及第 1035 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場及釣魚場)、燒烤場，以及教育中心連附屬食肆(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-KTS/928 號)

105. 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

106. 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，至二零二五年九月二十三日止，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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

107. 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-KTS/937 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 810 號 A 分段、B 分段及餘段(部分)闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/937 號)

108. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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-PH/925

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 336 號 D 分段、第 336 號 H 分段及第 336 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/925 號)

110. 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，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

111. 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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，落實在粉錦公路已被接納的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；

- (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)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)、(b)或(d)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。」

112. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/927 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 749 號 C 分段、
第 749 號餘段(部分)及第 750 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(單車用品專門店及便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/927 號)

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月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。

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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/928 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉水澗石第111約地段第83號(部分)、第85號餘段(部分)、第86號(部分)、第87號B分段(部分)、第87號餘段(部分)及第92號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時村民停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/928號)

115. 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兩年。

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零二二年十一月一日至二零二四年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內闊 4.5 米的車輛通道；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻實行先前規劃許可所規定的緩解措施(包括在晚上十一時三十分後把申請地點內的燈光調暗；在申請地點的當眼處張貼告示和規則，訂明禁止車輛在申請地點停泊時發出響號和引擎噪音)，以盡量減少因申請地點的噪音和人工照明而可能對附近居民造成的滋擾；
- (f) 如申請人所建議，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，訂明使用有關發展的規則；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年二月一日或之前)，提交申請地點的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；
- (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(h)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(i)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。」

117. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/929 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦田公路第 111 約的政府土地
闢設臨時康體文娛場所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/929 號)

簡介和提問部分

118. 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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 這宗申請旨在闢設社區康樂中心，用作舉辦多項活動及課程，以推廣非洲文化。一名委員雖然對這宗申請不表反對，亦對申請用途所提倡的社會平等共融表示欣賞，但備悉收到當地村民表示反對的公眾意見。一名委員表示，不少非洲族裔人士在區內生活，闢設社區康樂中心可配合他們的需要。主席表示，規劃署已建議納入一項指引性質的條款，要求申請人須與附近村民聯繫商討，以處理村民對申請地點擬議用途的關注。

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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(b)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(a)或(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。」

122. 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-MP/331 擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗米埔第 101 約地段第 24 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，
並進行相關的挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/331 號)

123. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔區擁有一個物業。由於梁家永先生擁

有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。

124. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年九月十九日要求延期一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。

125. 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，小組委員會已給其一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]

A/YL-NTM/444 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1625 號(部分)、第 1626 號 B 分段(部分)、第 1626 號餘段(部分)、第 1629 號 A 分段、第 1629 號餘段(部分)、第 1630 號 A 分段、第 1630 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉存放夾板(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/444 號)

126. 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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

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，至二零二五年九月二十三日止，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，不得於每日下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(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。」

128. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/616

在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗
新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)
闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，
並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及
貯物用途(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/616A 號)

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月八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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/627 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/627 號)

131. 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，規劃署不反對擬議臨時用途。

商議部分

132. 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，至二零二五年九月二十三日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十時至上午七時在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

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和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目39

第16條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/115 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第385約地段第240號B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文件
第A/TM-SKW/115A號)

134. 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，規劃署對擬議的臨時用途不表反對。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設在申請地點的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的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)、(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。」

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

議程項目40

第16條申請

[公開會議]

A/HSK/394 擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗田廈路新李屋村第124約地段第1813號餘段(部分)、第1814號(部分)及第1815號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)連附屬辦公室(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/394號)

137. 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，規劃署不反對擬議的臨時用途。

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，有效期為五年，至二零二七年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

139. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/395

擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1498 號 A 分段餘段(部分)、第 1549 號(部分)、第 1550 號(部分)及第 1551 號(部分)經營臨時食肆(食堂)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/HSK/395 號)

140. 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。規劃署對擬議臨時用途不表反對。

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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零二三年六月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

142. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/396 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶、
「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶及
顯示為「道路」的地方的
元朗厦村第 124 約地段第 1367 號
作臨時工業用途(食品加工及存放)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/HSK/396 號)

簡介和提問部分

143. 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，這項擬議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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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。」

146. 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/HSK/398 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 48 號 A 分段(部分)、第 48 號 B 分段(部分)及第 49 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及金屬製品，以及闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/398 號)

147. 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，規劃署認為這項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，至二零二五年九月二十三日止，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，所有工場活動必須時刻在申請地點的密封構築物內進行；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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星期內(即在二零二二年十一月四日或之前)，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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(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。」

149. 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 44 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/399 擬在劃為「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 約地段第 1903 號餘段、第 1905 號餘段、第 1921 號、第 1922 號餘段(部分)、第 1943 號(部分)、第 1945 號(部分)、第 1946 號、第 1947 號(部分)、第 1948 號(部分)、第 1949 號(部分)、第 1950 號(部分)、第 1953 號(部分)、第 1954 號(部分)、第 1955 號餘段(部分)及第 1961 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、建築機械及可循環再造物料(塑膠及金屬)，以及闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/399 號)

150. 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

151. 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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，所有工場活動必須時刻在申請地點的密封構築物內進行；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十二月二十三日或之前)，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；
- (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星期內(即在二零二二年十一月四日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。」

152. 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/HSK/400

在劃為「休憩用地」地帶的元朗
屏廈路第 125 約地段第 822 號(部分)、
第 835 號 B 分段餘段(部分)、
第 854 號 A 分段餘段(部分)、
第 854 號 B 分段第 1 小分段(部分)及
第 854 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(汽車美容服務)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/400 號)

153. 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，規劃署不反對有關臨時用途。

商議部分

154. 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，至二零二五年九月二十三日止，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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

155. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/401 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 23 號餘段(部分)、第 28 號餘段(部分)、第 30 號餘段(部分)、第 43 號(部分)、第 193 號、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)及第 196 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放建築材料、機械及零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/401 號)

156. 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，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

商議部分

157. 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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年十二月二十三日或之前)，提交申請地點內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內的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

158. 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47

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/432 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地黃崗圍路第 130 約地段第 1156 號餘段(部分)、第 1157 號(部分)及第 1158 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬辦公室及警衛室(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/432 號)

159. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

160. 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48

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/433 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村路第 130 約地段第 812 號 A 分段(部分)、第 812 號 B 分段餘段及第 813 號(部分)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/TM-LTY Y/433 號)

161. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

162. 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49

第16條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/434 擬在劃為「綠化地帶」的屯門順達街第124約地段第3857號餘段(部分)及第3858號B分段餘段(部分)闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練中心連附屬辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM-LTY Y/434號)

163. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以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。

164. 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 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/665 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)、第 261 號餘段(部分)、第 262 號餘段(部分)及第 263 號(部分)經營臨時商店及服務行業(售賣建築材料的零售商店)和建築材料批發(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/665 號)

165. 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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

166. 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，至二零二五年九月二十三日止，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(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三個月內(即在二零二二年十二月二十三日或之前)，提交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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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。」

167. 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 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/666 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大井圍第 123 約地段第 477 號 A 分段(部分)、第 477 號 B 分段(部分)、第 477 號 C 分段、第 477 號 D 分段(部分)、第 483 號 B 分段(部分)、第 483 號 C 分段(部分)及第 483 號 D 分段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/666 號)

168. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九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。

169. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/667 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
蝦尾新村第 122 約地段第 43 號餘段(部分)
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/667 號)

170. 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，規劃署不反對有關臨時用途。

商議部分

171. 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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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) 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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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。」

172. 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 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/668 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 64 號及第 66 號、第 126 約地段第 137 號、第 138 號、第 139 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 150 號(部分)、第 153 號及第 156 號進行填土工程，以作准許的康體文娛場所(山地單車訓練場)連附屬商店及服務行業(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/668 號)

173. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月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。

174. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/439 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 764 號 B 分段(部分)、第 764 號 C 分段(部分)及第 764 號 D 分段(部分)和毗連政府土地關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(水錶箱、地底電纜、電線杆連開關裝置及電掣房)，並進行挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/439 號)

簡介和提問部分

175. 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。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 委員備悉，擬議的公用事業設施裝置旨在為緊鄰申請地點一帶的露天貯物及農業用途供電及供水，但申請人沒有就這些用途提供詳細資料，以證明為何需要關設如此規模的公用事業設施裝置，亦未有證明擬議公用事業設施裝置是否必須進行的基礎設施項目。

178. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議裝置和相關的挖土及填土工程並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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，而此地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

申請人未能證明擬議設施裝置有助保存區內現有天然景觀或風景質素，又或有關建議屬絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；以及

- (b) 批准這宗申請會為該「海岸保護區」地帶的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，會令該區天然環境的整體質素下降。」

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/441 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2072 號(部分)、第 2075 號(部分)、第 2081 號(部分)、第 2082 號(部分)、第 2083 號(部分)、第 2084 號、第 2085 號、第 2086 號及第 2087 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/441 號)

179. 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

180. 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，至二零二五年九月二十三日止，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 公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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。」

181. 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 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/68 擬在劃為「農業」地帶的
元朗白泥第 135 約地段第 32 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/68 號)

182. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月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。

183. 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 57

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/295 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
舊墟路第 115 約地段第 71 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/YL/295 號)

184. 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，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

185. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二八年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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。」

186. 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 58

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/548 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠路崇正新村第 116 約地段第 4989 號餘段、第 4990 號及第 4991 號興建屋宇，並進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/548A 號)

187. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月十九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，以回應政府部門的意見。

188. 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，因此，這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/567 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4208 號及第 4209 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/567 號)

189. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九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。

190. 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 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/568 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 A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/568 號)

191. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九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。

192. 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 61

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1176 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1808 號餘段及第 1809 號餘段闢設臨時五金回收中心連附屬工場(為期三年)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1176 號)

193. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月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。

194. 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 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1177 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 751 號及第 752 號(部分)闢設臨時貨倉存放展覽用品及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1177 號)

195. 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

196. 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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

197. 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 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1178 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1314 號、第 1315 號、第 1316 號及第 1317 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1178 號)

簡介和提問部分

198. 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。規劃署不反對這宗申請。

199. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

200. 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，至二零二五年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

201. 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／屯門及元朗西招志揚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64

其他事項

202. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。