

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二二年十二月二十三日下午二時三十分舉行的 第710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

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
謝銘業先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域3
蔡嫻珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

伍穎梅女士

郭烈東先生

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張齡芝女士

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十二月九日 第 709 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 709 次會議記錄草擬本後，一名委員提出對第 61(c)段作出修訂(如實物投影機所示)。小組委員會同意，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年十二月九日第 709 次會議記錄獲得通過，並會納入前述修訂。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/25 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1724 號餘段第 14 小分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/25C 號)

3. 秘書報告，由於運輸署需要更多時間審核申請人提交的進一步資料，並就有關資料提出意見，在運輸署未有就這宗申請提出交通方面的意見的情況下，由規劃署作出建議並由小組

委員會考慮這宗申請，未免言之過早。規劃署要求延期考慮這宗申請，直到該等資料備妥為止。

4. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在運輸署或相關政府部門的意見(如有的話)備妥後三個月內，提交小組委員會考慮。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/26 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1724 號 H 分段餘段及第 2015 號的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/26B 號)

5. 秘書報告，由於運輸署需要更多時間審核申請人提交的進一步資料，並就有關資料提出意見，在運輸署未有就這宗申請提出交通方面的意見的情況下，由規劃署作出建議並由小組委員會考慮這宗申請，未免言之過早。規劃署要求延期考慮這宗申請，直到該等資料備妥為止。

6. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在運輸署或相關政府部門的意見(如有的話)備妥後三個月內，提交小組委員會考慮。

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/12 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》，把位於元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以及由天水圍分區計劃大綱圖上的「休憩用地(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶和顯示為「道路」的地方
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-LFS/12 號)

7. 秘書報告，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：

侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；

黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃天祥博士和何鉅業先生則因事未能出席會議。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。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一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。

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

[城市規劃師／西貢及離島胡朗志先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/340 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展(在第二期用地進行)及略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/340 號)

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/171 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山第 332 約近長沙下村的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線桿、地底電纜和架空電纜)，以及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/SLC/171 號)

13. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。中電源動有限公司是申請人的顧問公司，該公司和申請人均為中電控股有限公司的附屬公司。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

14. 城市規劃師／西貢及離島胡朗志先生借助一些圖則，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。

15. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議裝置和挖土及填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶狀發展。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屬於絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離此規劃意向。」

[主席多謝城市規劃師／西貢及離島胡朗志先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生和馮天賢先生與城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家俊先生此時獲邀到席上。]

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-LT/733 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大陽輦村第8約地段第311號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/733A號)

簡介和提問部分

17. 城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家俊先生借助一些圖則，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。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 主席表示，擬議小型屋宇發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為沒有足夠資料證明位於集水區內的擬議發展可以接駁至區內現有或已規劃的污水收集系統，而且不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (c) 大芒輦和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/734

在劃為「農業」地帶的大埔林村較寮下第 7 約地段第 1115 號、第 1116 號及第 1119 號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文件第 A/NE-LT/734A 號)

20. 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

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十二月二十三日止，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，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。」

22. 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10至12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/170 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 G 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-PK/171 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 H 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-PK/172 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 I 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/170 至 172 號)

23. 小組委員會同意，由於這三宗就擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且各申請地點亦十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

24. 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。規劃署對這三宗申請不表反對。

25. 一名委員留意到，若干在這次會議審批有關小型屋宇發展的第 16 條申請，提出的原因是小型屋宇批約申請程序冗長，以致先前批出的規劃許可有效期屆滿。該名委員詢問有關程序為何如此冗長。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生回應時表示，申請人表示，由於需要處理當地村民提出的反對意見，加上 2019 冠狀病毒病疫情耽誤了提交文件的時間，以致政府需要較長時間處理他們的小型屋宇批約申請。

商議部分

26. 一名委員對處理小型屋宇批約申請需時甚久表示關注，並懷疑拖延程序是否申請人採取的策略。地政總署助理署長／區域 3 蔡幗珍女士應主席邀請指出，小型屋宇批約申請的處理時間會因應每宗個案的具體情況及複雜程度而有所不同。地政總署在審核小型屋宇批約申請時，會核實申請人的資格、處理當地村民提出的反對意見和與申請人商討解決任何技術問題。若干個案或因當地村民強烈反對及申請人處事延誤，以致需要較長時間處理。

27. 一名委員不反對這三宗申請，但留意到這些申請涉及跨村小型屋宇申請，並懷疑有人以出售原居民丁權方式興建小型屋宇。現行小型屋宇政策及機制似乎未能有效處理以出售丁權方式興建小型屋宇的做法，政府或有需要探討是否有更好的方法處理此問題。

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，批准這三宗申請。每項規劃許可有效期至二零二六年十二月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會在該日期後停止生效。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。」

29. 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13及14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/755 擬在劃為「休憩用地」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 1343 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1343 號 B 分段餘段、第 1346 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1346 號 B 分段餘段、第 1347 號 A 分段(部分)、第 1347 號餘段、第 1349 號、第 1350 號、第 1351 號餘段、第 1352 號 A 分段、第 1355 號餘段、第 1356 號餘段及第 1361 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆連附屬設施(為期五年)

A/NE-TK/756 擬在劃為「休憩用地」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 1352 號餘段及第 1353 號餘段經營臨時食肆連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/755A 及 756A 號)

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月九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。這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期。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。

31. 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。由於這已是這兩宗申請的第二次延期，而小組委員會已就每宗申請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，並有強力理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/220 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 471 號 B 分段餘段(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、第 483 號、第 501 號、第 502 號、第 504 號 B 分段、第 505 號及第 506 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(為期三年)，以及進行填土以作土地平整工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/220 號)

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/766 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 466 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/766A 號)

34. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目17至25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-LYT/778 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1773 號 B 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-LYT/779 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1773 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LYT/780 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地
帶的粉嶺嶺咀村第 76 約地段
第 1773 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)
- A/NE-LYT/781 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1823 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

- A/NE-LYT/782 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1823 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LYT/783 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1823 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LYT/784 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1823 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LYT/785 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1823 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LYT/786 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第 76 約地段第 1823 號 G 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/778 至 786 號)
-

35. 小組委員會同意，這九宗就擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且申請地點十分接近，位於同一「農業」地帶內(申請編號 A/NE-LYT/780 有小部分範圍位於「鄉村式發展」地帶內)，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

36. 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，向委員簡介這些申請的背景、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。規劃署對這些申請不表反對。

37. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

38. 小組委員會備悉，這些申請的九名申請人全部僑居海外，並委任了律師代表他們提交規劃申請。主席表示，規劃申請機制下並無規定申請人的居民身份。至於就小型屋宇批建申請而言，地政總署助理署長(區域 3)蔡幗珍女士補充，申請在政府土地興建小型屋宇的申請人必須為香港常住居民，地政總署會在審批申請期間核實其香港居民身分。不過，有關規定並不適用於提出在自己擁有的私人土地上興建小型屋宇的申請人。

39. 一名委員懷疑這些申請涉及別墅式發展，以及出售原居村民興建小型屋宇的權利，並再次提出同一關注，指政府現時採取的小型屋宇政策和機制未必能有效處理上述問題，政府或需探討更佳的方法以處理該等問題。另一名委員表示，小型屋宇政策的原意是便利原居村民興建小型屋宇作自住用途。有關政策容許僑居海外的人士有興建小型屋宇的權利，與政策原意互相矛盾，並遭濫用。一名委員認同上述意見，並進一步質疑在「農業」地帶內進行別墅式發展是否恰當。

40. 主席表示，這些申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，可獲批准。至於有關懷疑出售興建小型屋宇的權利，以及可否准許小型屋宇作別墅式發展等關注事項，地政總署會根據土地行政機制作出考慮。一些委員就非香港常住居民的原居村民獲批建小型屋宇的資格提出關注。此關注事項會載於會議記錄中，並會向發展局轉達。

41. 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，批准這九宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年十二月二十三日止。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。每項規劃許可須附加下列條件：

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

(b) 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」

42. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/173 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角萊洞村第 46 約地段第 569 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-MUP/173 號)

簡介和提問部分

43. 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。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，因為擬議發展會影響周邊環境的現有天然景觀；以及
- (d) 萊洞村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/710 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的打鼓嶺第83約地段第506號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施(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/NE-TKL/710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，因為其公司在打鼓嶺地區擁有一幅土地。

47. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃天祥博士因事未能出席會議。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月二十八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。

49. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/48 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺北松園下
第78約地段第410號B分段第2小分段及
第410號B分段餘段關設臨時動物寄養所及
附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKLN/48號)

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

51. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/49

擬在劃為「農業」地帶的
香園圍第 78 約地段第 955 號
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/49 號)

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

53. 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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-WKS/20 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺瓦窰下第78約地段第1758號(部分)、第1759號(部分)、第1760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/20號)

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

55. 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馮天賢先生，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家俊先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、蕭爾年先生及張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/288 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的上水天平路第 52 約地段第 834 號及第 838 號餘段和毗連政府土地興建社會福利設施(安老院舍)及分層住宅，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/288A 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

57. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點所在的「鄉村式發展」地帶內沒有認可鄉村的「鄉村範圍」，那麼在該處劃設「鄉村式發展」地帶的背景為何，以及規劃署有沒有計劃檢討有關的「鄉村式發展」地帶；
- (b) 有關的「鄉村式發展」地帶現時的建築物高度限為 3 層高，但為何把擬建安老院舍的建築物高度訂為 7 層的建議，屬於可以接受；
- (c) 擬議發展可能會把有關的「鄉村式發展」地帶分為東面及西面部分。就此而言，批准這宗申請會否對現時天平山村的完整性造成負面影響；以及
- (d) 天平山村西面部分的車輛通道安排，詳情為何。

58. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關的「鄉村式發展」地帶內雖然沒有「鄉村範圍」，但自首份粉嶺／上水分區計劃大綱圖刊憲以來，該處便一直劃為「鄉村式發展」地帶。此地帶的規劃意向，是預留適宜作小型屋宇發展的土地，以供附近上水鄉的認可鄉村進行擴展。根據現有政策，倘申請地點所在的「鄉村式發展」地帶內沒有「鄉村範圍」或「鄉村擴展區」，地政總署通常不會接受處理該宗小型屋宇批約的申請。不過，由於對有關地區而言，「鄉村式發展」地帶的規劃意向(即預留土地以滿足未來的小型屋宇需求)仍然適用並屬合理，因此有關的「鄉村式發展」地帶應予保留；
- (b) 申請地點四周是作政府、機構及社區用途的低至中層建築物，包括上水消防局(4層高)、鳳溪創新小學(7層高)、建造業議會訓練學院上水訓練中心(9層高)，以及高層住宅發展翠麗花園(27至29層高)。擬建安老院舍樓高7層，符合《建築物(規劃)規例》就安老院舍用途所訂的高度上限(即由地盤平整水平起計不高於24米)規定，亦與該區的高度輪廓相協調。根據申請人提交的視覺評估，擬議發展在視覺方面不會對周邊地方造成嚴重的負面影響；
- (c) 天平山村並非認可鄉村，主要建有臨時住用構築物和寮屋。區內現時沒有其他已知的新／已規劃發展項目。擬建安老院舍和住宅單位發展項目與天平山村現有住宅性質並非不相協調，亦不大可能會影響區內的鄉郊特色及完整性；以及
- (d) 現時沒有就天平山村西面的通道安排作出建議。

商議部分

59. 主席扼要重述，自首份分區計劃大綱圖刊憲以來，有關「鄉村式發展」地帶已被劃定，主要用作預留適宜作鄉村擴展

的土地。相關人士可透過申請規劃許可，靈活使用「鄉村式發展」地帶內的土地。現時這宗申請旨在對先前已獲批准的計劃(申請編號 A/FSS/279)作出修訂，把擬建安老院舍大樓的建築物高度由 4 層增加至 7 層，以把申請地點地盡其用。就土地用途和視覺影響而言，申請書證明擬議發展項目與周邊地區互相協調。

60. 一名委員雖然不反對這宗申請，但認為把擬議發展項目的建築物高度訂為 7 層，在視覺上未必與周邊環境互相協調，特別是考慮到申請地點北面的鳳溪學校校舍的建築物主要樓高 1 至 3 層。

61. 另一名委員表示不反對這宗申請，因為擬建安老院舍可善用珍貴的土地資源，而把建築物高度訂為 7 層的建議亦非不可接受。然而，同一名委員認為，區內出現其他用途會削弱「鄉村式發展」地帶用作發展小型屋宇的功能，令有關「鄉村式發展」地帶或不再符合其原有的規劃意向。

62. 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十二月二十三日止，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：

- 「(a) 設計並闢設車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

63. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/337 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗水流田村第 106 約地段第 1001 號(部分)、第 1002 號(部分)及第 1006 號(部分)，以及第 112 約地段第 627 號(部分)、第 629 號 B 分段(部分)及第 630 號(部分)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-SK/337 號)

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

65. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點十分接近石崗軍營，保安局會否對這宗申請有負面意見；
- (b) 留意到申請地點架設了一些帳幕，是否已有擬議的臨時度假營在沒有取得規劃許可的情況下營運，另當局是否已針對該處現有的該等用途採取執管行動；以及
- (c) 可否澄清文件繪圖 A-1 所示「已鋪草地範圍」的標記。

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東蕭爾年先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局並沒有就這宗申請諮詢保安局；

- (b) 儘管當局在申請地點發現一些臨時構築物，但擬議用途仍未開始營運，因此當局沒有在申請地點採取規劃執管行動；以及
- (c) 根據申請人提交的資料和按實地照片所示，在「已鋪草地範圍」內已種草並架設了帳幕。

商議部分

67. 經商議後，小組委員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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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。」

68. 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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/865 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
錦田第 109 約地段第 244 號 G 分段
經營臨時食肆、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-KTN/865 號)

69. 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

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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；
- (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。」

71. 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]

A/YL-KTN/866 在劃為「其他指定用途」註明
「鐵路專用範圍」地帶的元朗第 107 約
地段第 382 號、第 418 號餘段、
第 419 號 A 分段第 1 小分段餘段及
第 420 號 B 分段餘段(部分)
臨時存放尾板(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/YL-KTN/866 號)

72. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年十二月二十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。

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/867 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1464 號(部分)、第 1486 號(部分)及第 1494 號(部分)和毗連政府土地關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/YL-KTN/867 號)

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/933 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉粉錦公路第 108 約
地段第 82 號 B 分段第一小分段(部分)
闢設臨時停車場(中型及重型貨車)，
以及露天存放業務工具及材料(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-PH/933 號)

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

77. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/305 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗學圍第 104 約地段第 3671 號 A 分段、第 3672 號 A 分段、第 3673 號 A 分段及第 3674 號餘段關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)，並進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ YL-NSW/305 號)

78. 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，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年十二月二十三日止，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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)、(c)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/450 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 1392 號餘段(部分)、第 1395 號餘段、第 1396 號、第 1397 號餘段(部分)及第 1401 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(園藝及建築材料銷售)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/450 號)

81. 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

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年十二月二十三日止，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，不得於星期一至星期六下午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六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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；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。」

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/451 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 1455 號、第 1464 號、第 1465 號、第 1466 號、第 1470 號、第 1471 號、第 1522 號(部分)、第 1523 號及第 1524 號和毗連政府土地
闢設臨時鋼筋加工工場及混凝土預製組件工場
連附屬辦公室(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/YL-NTM/451 號)

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

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

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/633 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田永平村
第102約的政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-ST/633號)

簡介和提問部分

86. 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。

87. 一名委員詢問，這宗申請是否擬作小型屋宇發展。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士回應時確認，這宗申請旨在根據有關批地契約條款進行私人住宅發展(即屋宇)。

商議部分

88. 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十二月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會在該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交排水建議，並落實闢設排水設施，而有關建議和情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

89. 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/YL-ST/634 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3057 號餘段(部分)及第 3058 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店)，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/634 號)

90. 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

91. 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，至二零二五年十二月二十三日止，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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)、(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。」

92. 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、上水及元朗東馮武揚先生、蕭爾年先生及張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士、招志揚先生和簡嘉露女士此時獲邀到席上。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/393

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
元朗洪水橋第 124 約地段第 1080 號(部分)、
第 1083 號(部分)、第 1084 號(部分)、
第 1085 號(部分)、第 1087 號(部分)、
第 1088 號(部分)、第 1089 號(部分)、
第 1090 號(部分)、第 1091 號餘段(部分)、
第 1104 號(部分)及第 1109 號(部分)臨時露天存放
建築材料及機械，並闢設供特別用途車輛停泊的
附屬停車場及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/393A 號)

93. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/403 擬在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 354 號(部分)、第 355 號(部分)、第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)、第 361 號(部分)、第 362 號(部分)、第 364 號(部分)、第 365 號(部分)、第 396 號(部分)、第 397 號(部分)及第 398 號(部分)關設臨時鄉郊工場連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/403A 號)

94. 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，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

95. 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，至二零二七年十二月二十三日止，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，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在密封構築物外進行任何工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行清潔、清洗、打磨、磨碎、熔煉及燃燒活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻完全及妥善地遮蓋所有在申請地點露天存放或貯存的金屬物品；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)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。」

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

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/407

在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時鄉郊工場連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/407 號)

97. 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

98. 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，至二零二五年十二月二十三日止，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，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行清洗、打磨、磨碎、熔煉及燃燒活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻完全及妥善地遮蓋所有在申請地點露天存放或貯存的金屬物品；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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；
- (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。」

99. 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 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/421

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的厦村第 125 約地段第 1816 號、第 1817 號、第 1818 號、第 1819 號(部分)、第 1820 號、第 1821 號、第 1822 號、第 1823 號、第 1824 號 B 分段餘段(部分)及第 1825 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及作附屬物流用途，並闢設汽車維修工場和貨櫃修理工場，以及作停泊貨櫃車拖頭用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/421 號)

100. 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

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，至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年三月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二三年二月三日或之前)，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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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)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)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/422

擬在劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 1326 號(部分)經營臨時商店及服務行業(寵物用品零售店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/422 號)

103. 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

104. 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，至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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。」

105. 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/573 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 3 號的地積比率限制，以作准許的資訊科技及電訊業用途 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/573 號)

106. 秘書報告，這宗申請已改期處理。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/576 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第 131 約地段第 583 號 B 分段、第 583 號 C 分段及第 583 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/576A 號)

107. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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，以回應政府部門和公眾的意見。

108. 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。小組委員會回

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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/117 在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 375 約地段第 1379 號(部分)、第 1380 號(部分)及第 1381 號(部分)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/TM-SKW/117A 號)

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請進行的發展、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。

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士回應一名委員的提問時解釋，在土地上堆放碎石已被視為「填土工程」。在「綠化地帶」進行有關作業須申請規劃許可。

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。由於

這宗申請所涉的「填土工程」已經完成，建議無須附加展開發展時限的條款。有關規劃許可須附加下列條件：

「如申請人所建議，申請地點的任何部分不得以碎石以外的物料進行填土，而填土深度不得超過 0.1 米。」

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 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/442 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村第 130 約地段第 827 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/442 號)

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

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 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/671 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 357 號經營臨時食肆和商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/671 號)

115. 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

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，至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1179 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗第 121 約地段第 1444 號餘段(部分)作臨時住用用途，並闢設附屬休閒農場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-TYST/1179A 號)

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

119. 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 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1189 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋洪順路第 124 約地段第 2519 號餘段(部分)、第 2520 號餘段及第 2521 號(部分)經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1189 號)

120. 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臨時用途。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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；
- (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。」

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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1144 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 175 號(部分)、第 176 號(部分)、第 177 號(部分)、第 178 號 A 分段、第 178 號 B 分段、第 179 號及第 181 號和毗連政府土地闢設臨時金屬和塑膠回收中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1144 號)

簡介和提問部分

123. 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。規劃署不反對這宗申請。

124. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到文件所建議的規劃許可附帶條件(b)項規定申請地點只可作貯物用途而不得進行工場活動，因此詢問擬議用途的作業詳情為何；
- (b) 從文件圖 A-3 的航攝照片中留意到申請地點西北角位有一些成齡樹，因此詢問是否須砍伐樹木以作擬議用途，以及擬議環境美化／補償植樹計劃的詳情為何；以及
- (c) 留意到申請地點被劃為「住宅(丁類)」地帶，因此詢問為何申請地點不用作住宅發展。

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示，擬議回收中心用作臨時存放回收所得的金屬和塑膠，以待運往其他地點進行進一步循環再造工序。申請地點不會進行可能對周圍環境造成滋擾的工場活動(如規劃許可附帶條件(b)項所列)；
- (b) 根據文件繪圖 A-2 的擬議布局平面圖，申請地點西北部分將作車輛進出之用，因此須砍伐樹木。不過，申請人並沒有提交任何有關環境美化／補償植樹計劃的資料；以及
- (c) 申請地點的用途視乎土地擁有人的決定，而且通常由市場帶動。在尚未確定作任何長遠發展前，土地擁有人／營運者在該段期間提出擬議臨時用途以便更善用土地資源的情況並非少見。

商議部分

126. 小組委員會留意到申請地點在沒有取得規劃許可下作露天存放建築材料用途，而當局正就此採取規劃執管行動。一名委員認為，這類「先建設、後申請」的做法並不理想，因此不應鼓勵。小組委員會亦留意到，根據目前的申請，有關的可循環再造物料會貯存在密封式構築物內而非露天存放。

127. 一名委員認為，申請書內沒有資料顯示如何處理現有樹木，也沒有提交美化環境建議，因此無法確定擬議用途對景觀可能造成的影響。為處理該名委員所關注的事項，主席建議加入有關要求申請人提交及落實美化環境建議的額外規劃許可附帶條件，小組委員會對此表示同意。

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，至二零二五年十二月二十三日止，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進出申請地點／在申請地點停泊；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只可在申請地點存放金屬及塑膠，但不得在申請地點清潔、燃燒、熔煉、壓碎、切碎、破碎及清洗金屬或塑膠廢料；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年九月二十三日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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

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

129. 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 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1145 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 182 號 B 分段興建屋宇，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-HTF/1145 號)

130. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

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 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/448 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗流浮山
第 126 約地段第 1 號 L 分段餘段(部分)
進行填塘工程，以作准許的農業用途(魚塘養殖)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/448 號)

簡介和提問部分

132. 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。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議填塘工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是濕地生態系統不可或缺的部分。對於此地帶內的任何用途改變，當局必須按照「不會有濕地淨減少」的原則來處理。申請人未能證明是為了保護濕地生態系統完整而必須進行擬議填塘工程，或有關發展是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；

(b) 擬在濕地保育區內進行的填塘工程不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《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(即「規劃指引編號 12C」)，因為有關工程不符合「不會有濕地淨減少」的原則，而且申請人並無提交生態影響評估，以證明有關工程不會對申請

地點範圍內及／或範圍外的地方帶來干擾影響，或該些影響可通過積極的措施而完全得到紓緩；

- (c) 申請人未能證明擬議填塘工程不會對周邊地區的排水、景觀及交通造成嚴重的負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的生態及自然環境質素下降。」

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/297 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗
鳳攸南街 9 號好順利大廈地下(部分)及一樓(部分)
闢設宗教機構連經營附屬商店及
服務行業、食肆和辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/297 號)

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可有效期至二零二六年十二月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會在該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交空氣質素影響評估報告，並落實當中提出的建議，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；以及
- (d) 落實及保養發展項目的排水／排污設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

138. 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/565 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1259 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 1299 號 B 分段(部分)及第 1300 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/565A 號)

139. 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

140. 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，至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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(即二零二三年九月二十三日或之前)，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(即在二零二三年六月二十三日或之前)，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) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月二十三日或之前)，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。」

141. 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 59

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/577 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1444 號及第 1445 號餘段
關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/YL-TT/577 號)

142. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年十二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。

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

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/578 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南坑村 66 號第 118 約地段第 936 號闢設臨時貨倉存放建築器材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/578 號)

簡介和提問部分

144. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，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。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請用途與周邊住宅區的特色不相協調。」

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/579 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 1445 號餘段(部分)、第 1446 號、第 1609 號(部分)、第 1610 號(部分)、第 1612 號 B 分段第 1 小分段及第 1612 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設宗教機構(寺廟)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-TT/579 號)

147. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年十二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提供補充資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士、招志揚先生及簡嘉露女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 62

其他事項

149. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。