

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年一月十三日下午二時三十分舉行的 第711次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3(署任)  
吳雪兒女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

梁家永先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

**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二十三日  
第 710 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」)二零二二年十二月二十三日第 710 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。

## 西貢及離島區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-DB/4 申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把位於第 352 約地段第 385 號餘段(部分)及增批部分的申請地點改劃為「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地上設住宅發展」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶 B 區、「住宅(丙類)13」地帶、「住宅(丙類)14」地帶及「住宅(丙類)15」地帶。

延伸分區計劃大綱圖範圍以加入稔樹灣部分海域，劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶 B 區及「住宅(丙類)14」地帶

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/4 號)

3. 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三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。
4. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引」)編號 33A，城規會會容許申請人延期兩個月(而非申請人申請的三個月)，以擬備進一步資料提交城規會。
5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-TMT/7 申請修訂《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》，把位於西貢大網仔第 256 約地段第 36 號 A 分段、第 36 號 B 分段及第 36 號餘段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-TMT/7 號)

---

6. 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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

#### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目5

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/52 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，把位於沙田火炭多個沙田市地段、第 176 約地段第 750 號餘段及增批部分和毗連政府土地的申請地點由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/52 號)

---

8. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 — 在沙田擁有一個單位；以及

何鉅業先生 — 與配偶在沙田共同擁有一個單位。

9. 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及何鉅業先生與配偶共同擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一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。

11. 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。除非情況極為特殊及有充分理據支持，否則不會批准再延期。

[伍穎梅女士此時到席。]

## 議程項目6

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/58 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，把位於沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 380 號餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/58A 號)

---

12. 秘書報告，申請地點位於沙田。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任顧問的其中一間公司。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；                   |
| 何鉅業先生 | — | 與其配偶在沙田擁有一個單位，目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來；以及             |
| 黃天祥博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來。               |

13. 由於伍灼宜教授擁有的單位和何鉅業先生與配偶共同擁有的單位並非直接望向申請地點，而侯智恒博士、黃天祥博士和何鉅業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

14. 下列規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

- |       |   |              |
|-------|---|--------------|
| 陳巧賢女士 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 易康年女士 | — | 高級城市規劃師／沙田   |

申請人的代表

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| 廣億投資有限公司          | — 簡永楨先生                       |
| 盧緯綸建築規劃有限公司       | — 胡韻然女士<br>— 余芷倣女士            |
| AEC Ltd.          | — 許仲康先生                       |
| 艾奕康公司             | — 何紹南先生<br>— 林錦泉先生<br>— 溫偉江先生 |
| 景峰國際(香港)有限公司      | — 張義舜先生<br>— 鄧美瑩女士            |
| 英環香港有限公司          | — 吳翹先生                        |
| 呂元祥建築師事務所(香港)有限公司 | — 張文政先生<br>— 盧晞婷女士            |
| 第一太平戴維斯(香港)有限公司   | — 林韻琪女士                       |

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

16. 高級城市規劃師／沙田易康年女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、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。

17. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

*申請地點*

- (a) 申請地點鄰近沙田新市鎮和港鐵沙田站及大圍站。這宗申請擬把屬於「綠化地帶」的用地改劃為住宅



(乙類)3」地帶，以作中密度住宅發展(地積比率限為 2.5 倍，建築物高度則限為主水平基準上 140 米)，與周邊住宅羣(包括曉翠山莊、嘉御山及壹號雲頂)互相協調；

- (b) 現時這宗改劃申請的發展參數和地盤環境，與最近其他涉及改劃沙田區內「綠化地帶」用地並獲小組委員會同意的修訂所訂的標準(地積比率介乎 2.5 倍至 3.6 倍)相若，甚至更低；
- (c) 鑑於申請地點北面是植被和林地，而且有先前申請(編號 Y/ST/38)於二零一八年被拒絕(理由是申請會導致失去綠化背景及對景觀造成不良影響)，故現時這宗申請的地盤範圍主要局限於現時已平整的平台及人造斜坡內。現時的申請地點已剔除林地範圍，令面積比先前申請所涉的用地面積大幅縮減 60%，以盡量減低對景觀造成的負面影響；

#### *規劃考慮因素*

- (d) 兩幢住宅樓宇(提供 160 個單位)的概括發展計劃把樓宇的高度訂為 16 層，下面有一層會所和兩層地下停車場，當中加入了合理的建築物布局、建築物間距、綠化和園景設計；
- (e) 在選定的觀景點(包括沙田市中心和城門河一帶)進行的視覺影響評估證明，擬議發展可融入現有住宅羣中。視覺影響評估的結論是，擬議發展不會對視覺造成不良影響，而且與周邊環境相協調；
- (f) 所提交的相關技術評估證明，擬議發展在技術上可行，沒有無法克服的問題，而且相關政府部門對該項發展不表反對或沒有負面意見；以及
- (g) 擬議發展符合政府物色合適的「綠化地帶」用地以改劃作住宅用途的準則，以及增加房屋土地供應的政府政策。

18. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

*景觀及生態方面*

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據知將有約 115 棵樹木被砍伐，並會以 1:1 的比例補種樹木，而一些體積較大的樹木品種(例如樟樹、楓香)則建議補種於土層只有 1.2 米深的花槽內。就此，請告知補種樹木的地面面積有多大，補種的樹木之間相隔多遠，有關補償植樹建議是否已遵從「植樹有方·因地制宜」的原則；
- (b) 花槽內泥土的深度是否有最低要求的標準規定，而花槽內的泥土是否足夠供樹木日後生長之用；
- (c) 由銅鑼灣山路通往申請地點的通道有多長，有多少樹木受道路擴闊工程影響，以及技術評估有否考慮對路旁樹木造成的生態影響；
- (d) 由於申請地點位於天然山坡上，而且四周是林地，相關評估如何考慮擬議發展對生態造成的影響；以及
- (e) 鑑於申請用地環境天然，會否採取緩解措施以避免光害和雀鳥撞傷的問題。

20. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 按樹木數量計算，擬議補償種植比例不低於 1:1。申請人會在詳細設計階段考慮種植的地面面積、泥土深度和種植距離等園景設計的細節，並會諮詢相關政府部門的意見。此外，土地契約中可適當地加入保護樹木及美化環境建議的條款；

- (b) 將按最低要求提供深度 1.2 米和闊度 1.5 米的泥土，以確保有足夠的泥土進行優質的環境美化工程。至於不同樹木品種所需的泥土面積，詳情會作進一步檢討，並會在有需要時作出調節；
- (c) 建議擴闊並優化由美田路迴旋處連接銅鑼灣山路至沙田北食水配水庫，現有通往申請地點的道路(長約 300 米)，另建議砍伐大約 76 棵樹木，並以 1:1 的比例補種樹木。申請人已提交相關技術評估，包括對路旁樹木和斜坡的生態及土力影響和交通影響評估，相關政府部門並無負面意見；
- (d) 生態影響評估的結果顯示，申請地點內的樹木生態價值較低，相關政府部門對此並無負面意見。申請人會進一步檢視及研究將予補種的合適樹木品種，並考慮種植多個品種(即喬木方面可考慮樟樹和陰香，灌木方面可考慮野牡丹和車輪梅)，讓樹木可開花結果，從而改善生態。申請人會在詳細設計階段諮詢相關政府部門；以及
- (e) 透過採用經深思熟慮的設計(例如調整平台的照明角度)，可盡量減少夜間眩光／光污染。使用適當的玻璃和外牆物料種類和顏色，可有助預防雀鳥撞傷的問題。

#### *「綠化地帶」檢討及用地情況*

#### 21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 改劃申請如何如申請人所言，符合政府物色合適的「綠化地帶」用地興建房屋的準則，以及評審準則應以一九六零年代的狀況為準，或是以用地的現況為準；
- (b) 用地面積減少如何是這宗改劃申請的相關考慮因素；以及
- (c) 申請地點內茂密的林地為何平整為平台範圍。

22. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署曾進行三個階段的「綠化地帶」檢討。第一階段的「綠化地帶」檢討於二零一二年完成，主要涵蓋已平整、已荒廢或沒有植被，並且具潛力可作住宅發展的地方。於二零一三年進行的第二階段「綠化地帶」檢討主要涵蓋鄰近現有市區及新市鎮的已建設地區邊緣，以及有植被但緩衝作用相對較低和保育價值較低的地方。第三階段的「綠化地帶」檢討於二零二一年展開，主要涵蓋坡度較高和距離已建設地區較遠，但仍有通路前往的用地(包括私人土地)。就現時這宗申請而言，申請地點的大部分範圍(大約 98%)劃為「綠化地帶」，小部分(大約 2%)劃為「政府、機構或社區」地帶，該較小的部分可視為兩個地帶之間的輕微界線調整。申請地點大致上符合「綠化地帶」檢討的準則，因為申請地點部分範圍已沒有植被並已經平整，其緩衝作用和保育價值相對較低。此外，申請地點位於已建設地區的邊緣，前往沙田市中心亦很方便。擬議發展按用地的現況進行評估，申請地點約 40%的面積已經平整，約 10%為人造斜坡，以及申請地點的生態價值相對較低；以及
- (b) 先前的申請(編號 Y/ST/38)及已撤回的申請(編號 Y/ST/54)涉及的用地面積較大，並涵蓋更多林地。因應漁農自然護理署(下稱「漁護署」)就有關申請提出的意見，現時這宗申請的用地面積已縮減 60%。根據申請人提交的資料，現時的申請地點約有 50%主要是經平整的地台及切削斜坡，而申請地點其餘部分的植被屬於入侵品種(例如銀合歡)及生態價值較低的植物。

23. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片表示，申請地點於一九六零年代主要有一些零散的臨時住用構築物／寮屋，直至一九八三年申請地點才在分區計劃大綱圖改劃為「綠化地帶」。如航攝照片所示，申請地點於二零零五年已有一個經平整的地台，而上面的臨時住用構築物／寮屋則已拆卸或騰空。

此外，申請地點已進行若干斜坡鞏固及維修工程。考慮到政府部門就先前的申請所提出的意見，現時的用地範圍已經縮減，並主要涵蓋經平整的土地和毗鄰曾受干擾的斜坡，而周邊的現有林地大致上不會受到干擾。

### 其他

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 涵蓋申請地點的私人地段(即第 186 約地段第 380 號餘段)(下稱「該地段」)的餘下部分擬採取的環境美化措施為何；以及餘下的範圍能否繼續發揮「綠化地帶」的功能；
- (b) 該地段的批地契約有否加入任何保留樹木條款。如否，能否在修訂契約的階段針對整個地段加入這類條款；
- (c) 擬議道路擴闊工程會否佔用第三方的私人地段；以及
- (d) 據悉申請人對原訟法庭駁回一宗司法覆核的決定提出上訴。有關司法覆核是因應小組委員會決定不同意一宗涉及較大住用總樓面面積的先前申請(編號 Y/ST/38)而提出的。該申請訂於二零二三年五月進行聆訊。倘上訴得直，申請人會否根據先前申請推展有關發展計劃。

25. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，表示撤回的申請(編號 Y/ST/54)由申請人於二零二二年提交，建議將毗鄰的林地(在該地段內)維持原狀，並保留全部樹木。漁護署不支持該宗申請，並表示申請人應重新考慮申請地點的面積，只將計劃的覆蓋範圍納入改劃建議內。

26. 申請人代表胡韻然女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人擁有整個該地段，但僅建議把部分範圍改劃為「住宅(乙類)3」地帶。餘下部分將繼續劃為「綠化地帶」，並沒有建議在「綠化地帶」內進行發展。就擬議發展進行的換地僅涵蓋申請地點，而並非整個地段；
- (b) 該地段屬於農地，批地契約內並沒有保留樹木條款。不過，申請人承諾會監察及保護該地段內的樹木；
- (c) 道路擴闊工程僅涉及政府土地，不會影響第三方的私人地段；以及
- (d) 倘這宗改劃申請獲得批准，申請人或考慮撤回上訴，但須視乎申請人法律團隊的意見而定。

27. 由於委員沒有進一步提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會在申請人代表離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

28. 鑑於申請地點約 50% 的範圍已作平整並建有人造斜坡，申請地點十分接近沙田新市鎮，以及已提交的技術評估已證明擬議發展不會在交通、生態、環境及景觀等方面造成無法克服的問題，主席請委員考慮應否同意這宗改劃申請，而主要的考慮因素包括擬議發展是否大致符合改劃「綠化地帶」用地作住宅發展的準則。申請人提出在有關通道進行道路擴闊工程，並承諾會負責管理及維修保養有關通道。相關政府部門會在擬議發展的詳細設計階段進一步審批有關砍伐樹木／補償植樹及美化環境建議的詳情。此外，倘小組委員會同意這宗改劃申請，沙田分區計劃大綱圖的擬議修訂便會提交城規會考慮，獲批准後將根據《城市規劃條例》的規定在憲報刊登及進行法定諮詢程序。

29. 考慮到擬議發展附近一帶的發展項目屬中密度，委員認為擬議發展的位置及擬議發展參數大致上可以接受，但提出了以下關注：

- (a) 1:1 的補償種植比例應以種植樹木的地面面積(即幹圍)而非僅以樹木數目為依據，以全面補償所失去的樹木；
- (b) 所提交的美化環境建議有欠詳盡，舉例而言，該美化環境建議並無關於補種樹木的擬議土壤面積的資料，以證明補償種植建議符合當局的要求。擬種植樹的範圍(長 1.5 米、闊 1.5 米，深 1.2 米)不足以讓樹木健康成長，尤以較大型的樹種為甚；
- (c) 美化環境建議並無考慮生態影響，因此應作出修訂，再提交予相關政府部門考慮；
- (d) 雖然受申請地點的條件所限而或有必要在較高的護土牆上進行種植，但仍有不少空間可改善緊鄰地區(即該地段的餘下範圍，該些範圍屬申請人所有)的整體景觀質素。申請人應提出一個涵蓋有關地段且更為全面的景觀及樹木補償建議，而該地段的餘下範圍(作樹木保育之用)則宜納入擬議發展的換地選項中；
- (e) 美化環境建議及設計原意(即擬進行深層挖掘及搭建較高護土牆的擬議計劃)不但不相協調，而且亦無法配合周邊的天然環境，因此應作進一步修訂。擬議工程的範圍包括沿 300 米長的通道所進行的道路改善工程，而有關的挖掘工程可能會伸延至申請地點的範圍外，因此在施工階段會對周邊地區的生態及茂密的植被帶來額外的負面影響；以及
- (f) 有委員質疑有否可行的方法確保管理和維修保養有關通道的責任不會轉嫁至物業日後的業主。

30. 一名委員就漁護署就先前的改劃申請所提出的意見作出查詢，秘書參考文件圖 Z-5a 作出回應，表示漁護署對申請編

號 Y/ST/38 提出關注，理由是該申請地點的西北部標示為私人花園，因此或未能保證密林區得以保存。

31. 一名委員問到在換地時，可否把保護樹木條款納入該地段餘下部分(在申請地點外)的批地契約內，以更好地保護該處的樹木。地政總署助理署長／區域 3 吳雪兒女士表示，倘申請人所提交的換地申請只涉及申請地點，可考慮把保護樹木條款納入涉及申請地點的新批地契約內。至於該地段不涉及換地的餘下部分，則仍會受現行契約條件管制，不能加入有關保護樹木的條款。

32. 主席表示，委員普遍認為擬在申請地點所作的住宅用途可接受，但正如上文所述，他們對一些技術事宜有所關注。委員可考慮(i)不同意這宗申請，讓申請人可再回應上述關注的問題，再提交另一申請供小組委員會考慮；或(ii)原則上同意這宗申請，讓規劃署在修訂分區計劃大綱圖階段與申請人聯絡，索取進一步資料，以盡力回應委員所關注的問題。經討論後，委員普遍同意可原則上同意這宗申請。一名委員表示，在考慮建議對分區計劃大綱圖作出修訂時，亦應檢討毗連申請地點南面邊界一塊狹小的餘下「綠化地帶」土地。

33. 就日後考慮關於把「綠化地帶」改劃作住宅用途的第 12A 條同類申請的整體做法，一名委員認為可能有需要提高補償種植的要求。另有兩名委員表示贊同，並提議對這類改劃土地用途地帶的申請，應以幹圍計算 1:1 比例進行補償種植，而非按樹木數量計算，以確保林木覆蓋率不會出現淨流失。其中一名委員表示，對於改劃私人用地的建議，應採用較高的原地補償種植要求，因為這些私人項目並不會在申請地點以外的地方另作補償種植。至於為興建公營房屋而砍伐樹木，此舉能帶來較大的社會效益，而樹木淨流失會由政府通過其他全港性植樹計劃在郊野公園和公共地方植樹作為補償。該名委員又指出，英國的《環境法令》訂明，申請人須在規劃申請階段證明進行發展後可使生物多樣性提升 10%，相比之下，按幹圍計算 1:1 補償種植的比例並不嚴苛。

34. 一名委員表示，在小型地盤按幹圍計算進行補償種植或會有困難，況且由於有必要為保育與發展之間取得平衡保留充足彈性，應當按個案的個別情況考慮補償種植建議。另一名委



員補充說，應探討以更全面和以全港為本的方式進行補償種植，舉例說，政府可考慮物色用地，讓私人項目倡議人在申請地點以外的地方補種樹木。兩名委員表示，從應對氣候變化這個更廣闊的角度而言，除了補償樹木流失外，發展項目或可嘗試通過綠色建築設計或碳交易，實現碳中和。

35. 主席表示，議員普遍同意要有更好的樹木補償建議，以及有需要在發展中實現碳中和。至於日後考慮規劃申請時，把1:1比例補償種植的要求提高至以幹圍計算的做法是否可行，則有需要在政策層面作進一步探討，在此期間，應按每宗個案的個別情況考慮補償種植建議。

36. 經進一步商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請。待沙田分區計劃大綱圖獲發還後，建議對該分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第5條在憲報刊登。

[會議小休5分鐘。]

## 議程項目7

### 第12A條申請

[公開會議]

Y/TP/36 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》，把位於大埔梅樹坑8號第5約地段第136號餘段(部分)及第138號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/36 號)

---

37. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就有關議項申報利益，因為她與配偶在大埔共同擁有一個物業。

38. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於倫婉霞博士擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 8

#### 第 12A 條申請

##### [公開會議]

Y/TM-LTY Y/10 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/12》，把位於屯門新慶村新慶路第 130 約地段第 220 號餘段及第 221 號的申請地點由「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TM-LTY Y/10 號)

---

41. 秘書報告，由於運輸署要求有更多時間以檢視申請人提交的進一步資料和就相關資料提出意見，因此在運輸署尚未就這宗申請對交通所造成的影響提出意見前，無論是讓規劃署就這宗申請作出建議，還是讓小組委員會就這宗申請作出考慮，均言之尚早。有鑑於此，規劃署要求再延期兩個月才考慮這宗申請讓運輸署有時間就進一步資料提出意見。

42. 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，這宗申請須待運輸署或相

關政府部門提出意見(如有的話)後的三個月內提交小組委員會考慮。

## 議程項目9

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/13 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核准圖編號 S/TSW/16》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1595 號、第 1597 號、第 1598 號、第 1599 號、第 1600 號及第 1601 號(部分)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(乙類)」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(乙類)3」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/13 號)

---

43. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任顧問的其中一間公司。以下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；以及 |
| 何鉅業先生 | } | 目前與艾奕康公司有業務往來。   |
| 黃天祥博士 |   |                  |

44. 由於侯智恒博士、何鉅業先生和黃天祥博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間就申請地點一帶的規劃情況的最新改變進行進一步檢討，以及連同已更新的技術評估提交一份經改良的計劃。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生、關慧玲女士、楊智傑先生，以及城市規劃師／西貢及離島廖美芳女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/34

擬在劃為「康樂」地帶的大嶼山梅窩  
鹿地塘村梅窩第 4 約地段第 308 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-MWF/34 號)

---

#### 簡介和提問部分

47. 城市規劃師／西貢及離島廖美芳女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年一月十三日止；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。」

50. 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。

[伍穎梅女士此時離席。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-DB/8 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的愉景灣  
第 10d 區第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分  
關設危險品倉庫(液化石油氣貯存庫)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-DB/8 號)

---

## 簡介和提問部分

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

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年一月十三日止；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：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

54. 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 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TOF/3 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大嶼山第 309 約近大澳番鬼塘的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TOF/3 號)

---

55. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 目前與渠務署進行合約研究項目；  
以及

黃天祥博士 — 目前與渠務署有業務往來。

56. 由於黃天祥博士所涉利益直接，他可留在席上，但不應參與討論這議項。鑑於侯智恒博士沒有參與這宗申請，他可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間

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。

58. 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13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TOF/4 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山第 313 約近大澳坑尾的政府土地  
關設公用事業設施裝置(污水泵房)，並進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TOF/4 號)

---

59. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 目前與渠務署進行合約研究項目；  
以及

黃天祥博士 — 目前與渠務署有業務往來。

60. 由於黃天祥博士所涉利益直接，他可留在席上，但不應參與討論這議項。鑑於侯智恒博士沒有參與這宗申請，他可留在席上。

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

62. 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14

##### 第16條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/44 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣道小坑口村第230約地段第140號(部分)  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，  
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/44號)

---

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

64. 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15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/279 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢第220約地段第152號餘段(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(電錶房及地底電纜以作准許的農業用途)，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-PK/279號)

---

### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、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。

66. 兩名委員詢問，文件圖 A-4b 所示連接徑棚下路和申請地點以北農場的非正式小徑是否屬違例發展，當局是否就農場的營運採取執管行動。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應時表示，規劃事務監督已針對涉及在私人地段(包括申請地點北部和申請地點以北的地方)填土和挖土的違例發展採取執管行動，而該條非正式小徑主要位於政府土地上(如文件圖 A-2 所示)。強制執行通知書和恢復原狀通知書已經發出，而上文所述的違例發展已中止，涉事地點亦已恢復原狀。規劃事務監督會繼續監察農場的營運，如有需要，或會採取進一步規劃管制行動。另一名委員表示，申請在「自然保育區」地帶內植物茂生的地方關設包括地底電纜在內的公用事業設施裝置，不可接受。

### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議裝置連挖土工程並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，是

保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置屬具凌駕性公眾利益且必須進行的基礎設施項目，以支持偏離有關的規劃意向；以及

- (b) 申請人未能證明擬議裝置連挖土工程不會對申請地點及周邊地區的景觀造成不良影響。」

## **議程項目16**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/172 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大嶼山水口水口村49號大嶼山第326約  
地段第222號(部分)及第223號(部分)  
經營商店及服務行業(零售商店及旅客資訊中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SLC/172號)

---

### **簡介和提問部分**

68. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助一些圖則，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。

69. 一名委員雖然對這宗申請沒有意見，但詢問為何這宗性質簡單的申請不按精簡安排而合為一組作考慮。主席解釋，小組委員會所同意的精簡安排是用作考慮擬作臨時用途的申請，而這宗申請是擬作永久用途。主席和秘書表示，可進一步檢討對其他一些簡單的個案採用精簡安排，以提升會議的效率和效能。一名委員大致同意有關說法，但指出具備特別情況的個案，如這宗申請涉及歷史建築，便不應納入精簡安排內。

## 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。這項規劃許可的有效期至二零二七年一月十三日止；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) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在各項工程施工前，提交並落實保育管理方案，以保育水口 49 號的已評級建築，而有關方案及其落實情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

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

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/173 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
大嶼山貝澳第 316 約地段第 626 號(部分)、  
第 627 號(部分)、第 628 號至第 630 號、  
第 632 號、第 633 號(部分)、第 634 號至第 637 號、  
第 639 號至第 642 號、第 647 號至第 650 號、  
第 710 號至第 712 號、第 715 號 B 分段、  
第 715 號餘段、第 716 號、第 717 號及第 718 號餘段  
闢設臨時度假營(露營車度假營)(為期三年)，  
並進行挖土工程(排污設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/173 號)

---

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

74. 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，至二零二六年一月十三日止，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，度假營內不得有多於 10 輛露營車；
- (b) 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內提供進出第 316 約地段第 638 號、第 643 號、第 644 號、第 645 號及第 646 號的通道；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，設置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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)提供上落客貨車位和泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

75. 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／西貢及離島鄧敬恩先生、關慧玲女士和楊智傑先生及城市規劃師／西貢及離島廖美芳女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1011 擬在劃為「工業」地帶的火炭黃竹洋街 14-18 號  
華生工業大廈地下 5F 室經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/1011 號)

---

### 簡介和提問部分

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

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

78. 小組委員會留意到文件所載的規劃考慮和評估，為了不妨礙落實有關處所工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，同意就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，而非申請人要求的永久規劃許可。

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，至二零二八年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始運作之前提交和落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

80. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/1012 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田沙角街 5 號沙角邨商場及停車場(地下、一樓)，沙燕樓(地下、一樓)及漁鷹樓(地下、一樓)的綜合商業及停車場車位和露天停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)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/ST/1012 號)

---

81. 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。 |

82. 由於伍灼宜教授擁有的單位，以及何鉅業先生與配偶共同擁有單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

83. 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，規劃署不反對這宗續期三年的申請。

### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年一月十八日續期至二零二六年一月十七日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的泊車位優先租予沙角邨的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數目。」

85. 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 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/173 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1128 號餘段、第 1130 號 A 分段、第 1130 號 B 分段、第 1130 號餘段、第 1131 號 A 分段、第 1131 號 B 分段及第 1131 號餘段  
關設臨時私家車停車場(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-PK/173 號)

---

86. 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

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年一月十三日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許重量不超過 3.3 公噸的私家車及輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；



- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，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。」

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

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-PK/174 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1570 號 A 分段(部分)、第 1570 號 B 分段及第 1570 號 C 分段關設臨時私人停車場(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-PK/174 號)

---

89. 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，規劃署認為該項臨時用途可予容忍三年。

#### 商議部分

90. 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，至二零二六年一月十三日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許私家車及不超過 3.3 公噸的輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

91. 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/NE-TK/766 在劃為「海岸保護區」地帶及「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 232B 號(部分)、第 234 號(部分)、第 247 號 B 分段(部分)、第 251 號 A 分段及 B 分段(部分)及第 252 號(部分)進行填土及挖土工程，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/NE-TK/766 號)

---

92. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

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

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/NE-LYT/775 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 870 號餘段(部分)、第 871 號(部分)及第 2141 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/775A 號)

---

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。這是申請人第二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。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，並有強力理據支持，否則不會批准再延期。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/777      擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭  
第 83 約地段第 1508 號 A 分段餘段  
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/777 號)

---

96. 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，規劃署認為該項臨時用途可予容忍三年。

### 商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年一月十三日止，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／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

98. 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24A

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/787 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1602 號 A 分段、第 1602 號 B 分段、第 1602 號 C 分段及第 1602 號 D 分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/787 號)

---

### 簡介和提問部分

99. 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。規劃署不反對這宗申請。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年一月十三日止；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) 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) 提交並落實經修訂的美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

102. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/788 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(甲類)」地帶的粉嶺布格仔第 85 約地段第 608 號 C 分段餘段(部分)、第 614 號餘段(部分)、第 615 號、第 617 號、第 619 號餘段及第 620 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/788 號)

---

103. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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]

A/NE-LYT/789 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺布格仔第 85 約地段第 614 號餘段(部分)、第 620 號餘段(部分)及第 622 號和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/789 號)

---



105. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

106. 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27

### 第16條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/22 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺週田村  
第82約地段第260號餘段(部分)  
關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/NE-MKT/22號)

---

107. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

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-MKT/23 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路  
第 90 約地段第 610 號 A 分段餘段經營臨時商店  
及服務行業(為期三年)，並進行相關的填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MKT/23 號)

---

109. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一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。

110. 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(限於簡介和提問部分)]

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/166B 號)

---

### 簡介和提問部分

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

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

113. 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，至二零二六年一月十三日止，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，所有動物必須關在申請地點的密封構築物內；
- (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(即在二零二三年七月十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，提交進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，落實進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。」

114. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/175 擬在劃為「農業」地帶的  
沙頭角大塘湖第 46 約地段第 144 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/175 號)

---

#### **簡介和提問部分**

115. 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。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### **商議部分**

117. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(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；以及

- (b) 大塘湖的「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

### 議程項目31

#### 第16條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/708 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的粉嶺軍地第83約地段第456號餘段、第459號、第460號、第461號、第462號及第2229號餘段闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TKL/708A號)

---

118. 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。

119. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月三十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。

121. 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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/711 擬在劃為「農業」地帶的  
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 656 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-TKL/711 號)

---

122. 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，因為他的公司在打鼓嶺一帶擁有一幅土地。

123. 由於黃天祥博士的公司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。

#### 簡介和提問部分

124. 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、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

126. 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二零二七年一月十三日止；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。」

127. 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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/712 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的坪輦大埔田村第84約地段第365號C分段(部分)作臨時私人停車場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/712號)

---

128. 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。

129. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

130. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十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。

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 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/50 擬在劃為「康樂」地帶的  
蓮麻坑路第 82 約地段第 77 號  
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/50 號)

---

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

133. 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/TP/684 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大埔滘第 33 約  
地段第 1 號、第 2 號及第 4 號至第 8 號和毗連政府土地  
關設郊野學習／教育／遊客中心  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/684 號)

---

134. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在大埔共同擁有一個單位。

135. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於倫婉霞博士與配偶共同擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

136. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區鄧永強先生和張芝明女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目36

#### 第16條申請

[公開會議]

A/YL-SK/338 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉蓮花地村第112約地段第721號餘段(部分)  
闢設臨時私人停車場(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/YL-SK/338號)

---

138. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

139. 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/NE-KTS/519 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
上水坑頭村第 94 約地段第 369 號(部分)、  
第 370 號(部分)、第 371 號 A 分段(部分)、  
第 371 號 B 分段(部分)、第 371 號餘段(部分)、  
第 372 號(部分)及第 390 號 D 分段(部分)  
關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/519 號)

---

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月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。

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

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

### 議程項目38

#### 第16條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/520 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南營盤下村第100約地段第1618號(部分)、第1619號(部分)及第1620號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(電子零件及建築材料)連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/520號)

---

142. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年一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。

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39

#### 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)關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/853A 號)

---

144. 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，規劃署不反對有關的臨時用途。

#### 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，有效期為五年，至二零二八年一月十三日止，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已裝設的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年四月十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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；

- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (g) 在這項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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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 40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 號闢設臨時動物寄養所連附屬設施(為期五年)，並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/854A 號)

---

##### **簡介和提問部分**

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

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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，至二零二八年一月十三日止，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，所有狗隻於下午六時至上午八時必須關在申請地點的密封構築物內，而在作業時間內，同一時段不可有多於四隻已佩戴狗用口罩的狗隻到戶外活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器和任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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；

- (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。」

150. 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/YL-KTN/858

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約多個地段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業、食肆及餐廳戶外座位區，並闢設附屬泊車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/858A 號)

---

151. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一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。



152. 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 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/868            擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉  
第 107 約地段第 1234 號(部分)、  
第 1235 號(部分)、第 1236 號(部分)、  
第 1237 號(部分)及第 1240 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-KTN/868 號)

---

### 簡介和提問部分

153. 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。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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。」

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

## 議程項目43至45

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/869 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1509 號(部分)、第 1511 號(部分)及第 1517 號(部分)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

A/YL-KTN/870 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1509 號(部分)及第 1517 號(部分)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

A/YL-KTN/871 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1518 號、第 1520 號餘段、第 1522 號餘段及第 1556 號餘段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/869 至 871 號)

---

### 簡介和提問部分

157. 小組委員會同意，由於這三宗分別擬關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期五年)，並進行填土工程的申請性質相似，而且各申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這三宗申請。

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

159. 一名委員雖然不反對這幾宗申請，但指出有關的申請地點位於先前名為「錦田水牛田」的範圍內，是觀鳥的地方，不過若干年前已被填平。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照每名申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這幾宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年一月十三日止，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，所有狗隻於下午六時至上午八時必須關在申請地點的密封構築物內，而在作業時間內，不多於六隻已佩戴狗口罩的狗隻可同時在戶外活動；
- (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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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。」

161. 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46**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/872 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 409 號 A 分段(部分)及第 413 號作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/872 號)

---

162. 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

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年一月二十九日至二零二六年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年四月二十九日或之前)，提交申請地點已裝設現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何

一項，現時批給的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(h)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。」

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

#### 議程項目47

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/943 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第113約地段第132號餘段及第141號餘段和毗連政府土地闢設臨時燒烤場連附屬辦公室及收費處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/943號)

---

165. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

166. 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/YL-PH/934 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)臨時露天存放建築材料及闢設附屬辦公室(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/934 號)

---

167. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年一月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。

168. 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/YL-PH/935 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第111約內多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PH/935號)

---



169. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年十二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。

170. 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-PH/936 為批給在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 371 號餘段、第 373 號(部分)及第 385 號作臨時露天存放建築材料及機械連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/936 號)

---

171. 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

172. 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，由二零二三年一月二十九日至二零二六年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點存放／停泊或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年四月二十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

173. 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 51

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/335 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔第104約地段第3250號B分段第49小分段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-MP/335號)

---

174. 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，因為他在米埔擁有一個物業。

175. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及梁家永先生因事未能出席會議。

176. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一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。

177. 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]

A/YL-NTM/453 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2385 號(部分)及第 2400 號(部分)經營臨時批發行業(電子產品)，並作貯物及附屬辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/453 號)

---

178. 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，規劃署不反對有關的臨時用途。

### 商議部分

179. 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，至二零二六年一月十三日止，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，不得在申請地點存放危險品；
- (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至公共道路；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)，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；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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

180. 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53**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/616B 號)

---

### 簡介和提問部分

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

182. 一名委員表示，大量露天貯物及貨倉用途將因為多個已規劃的新發展區而需搬遷，遂詢問有何重置安排。主席回應時解釋，一些棕地作業已經遷離，以配合新發展區的發展。政府已採取多管齊下的策略，包括(i)按既定機制作出賠償；(ii)已計劃興建多層樓宇(並在洪水橋進行先導計劃)，重置棕地作業；(iii)由地政總署以短期租約形式提供合適的政府用地；以及(iv)分別由規劃署和地政總署向受影響的棕地作業營運者提供協助／建議，加快處理他們就重置用地提出的規劃申請或涉及的地政程序。小組委員會先前曾批給規劃許可，以重置受新發展區影響的棕地用途，但重置規模未必對等。

183. 一名委員進一步詢問申請地點是否位於任何新發展區內。主席回應說，申請地點坐落於新田／落馬洲發展樞紐可行性研究的研究範圍內，但評估和拒絕目前這宗申請的建議是根據目前「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向而作出。

### 商議部分

184. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內，以及促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請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；

- (b) 有關發展不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引(規劃指引編號 12C)，因為申請人未能證明擬議發展符合濕地緩衝區的意向。濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展；
- (c) 有關發展不符合有關「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城規會指引(規劃指引編號 13F)，因為申請人未能證明有關發展不會對周邊地區造成噪音和水質方面的負面影響。批准這宗申請會導致有關地區的整體環境質素下降。」

[黃傑龍先生此時離席。]

#### **議程項目 54**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/635 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃及公眾停車場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/635 號)

---

185. 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**

186. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年一月二十九日至二零二六年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，於晚上十一時至上午七時，不得有貨櫃車在申請地點作業，亦不得在申請地點進行處理／起卸貨櫃的活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出至公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把貨櫃堆疊高於邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月二十九日或之前)，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(即在二零二三年十月二十九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年四月二十九日或之前)，提交現有排水設施的照片記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)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。」

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

### 議程項目55及56

#### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-ST/637 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 673 號 C 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)

A/YL-ST/638 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 673 號 D 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(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-ST/637 號及 638 號)

---

188. 小組委員會備悉，這兩宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對有關的臨時用途。

#### 商議部分

189. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這

項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年一月十三日止，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至公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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)、(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。」

190. 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和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／屯門及元朗西招志揚先生、張嘉琪女士及簡嘉露女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 57

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/78 在劃為「住宅(乙類)」地帶的天水圍天湖路 1 號  
嘉湖新北江商場 1 樓 C59E 號舖開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/78 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

193. 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二零二七年一月十三日止；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：

「為補習學校設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

194. 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 58

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/405 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗第124約地段第2377號餘段(部分)、第2404號餘段(部分)、第2405號餘段(部分)、第2406號餘段(部分)、第2407號餘段(部分)、第2408號餘段及第2409號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(日用品及食物零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/405A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，規劃署不反對有關的臨時用途。

#### 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，至二零二六年一月十三日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

197. 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 59**

### **第 16 條申請**

#### **[公開會議]**

A/HSK/423 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第125約地段第244號(部分)、第246號(部分)、第250號(部分)、第251號(部分)、第252號(部分)、第253號(部分)、第254號(部分)及第255號(部分)闢設臨時可循環再造物料回收中心，以及露天存放金屬和塑膠，並闢設附屬辦公室及塑膠破碎工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/423號)

---

198. 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

199. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年一月十三日止，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，不得在申請地點進行包括燃燒、熔煉、清洗或潔淨可循環再造物料等的工場活動；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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星期內(即在二零二三年二月二十四日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。」

200. 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 60

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/424

在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 25 號(部分)、第 26 號(部分)、第 27 號(部分)、第 28 號(部分)、第 29 號、第 30 號、第 31 號、第 32 號(部分)、第 33 號(部分)、第 34 號(部分)、第 36 號(部分)、第 70 號(部分)、第 76 號(部分)、第 77 號(部分)、第 78 號 A 分段(部分)、第 80 號(部分)及第 82 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)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/424 號)

---

201. 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

202. 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，至二零二六年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前), 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(即在二零二三年十月十三日或之前), 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(即在二零二三年七月十三日或之前), 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(即在二零二三年十月十三日或之前), 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。」

203. 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 61

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/425

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋  
田廈路第 125 約地段第 1583 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/425 號)

---

204. 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，規劃署不反對有關的臨時用途。

### 商議部分

205. 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，至二零二八年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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。」

206. 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 62

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/426 擬在劃為「住宅(甲類)2」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 1547 號餘段(部分)、第 1548 號 A 分段(部分)、第 1548 號 B 分段餘段(部分)、第 1566 號、第 1567 號、第 1568 號(部分)、第 1569 號、第 1573 號、第 1574 號、第 1575 號、第 1576 號(部分)、第 1580 號、第 1581 號、第 1582 號(部分)、第 1593、第 1594 號、第 1595 號、第 1596 號(部分)、第 1597 號(部分)、第 1598 號(部分)、第 1599 號(部分)及第 1600 號(部分)  
關設臨時公眾停車場(重型貨車及貨櫃車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/426 號)

---

207. 小組委員會備悉，申請人代表於二零二三年一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。

208. 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 63

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/581 在劃為「工業」地帶的屯門石排頭路5號偉昌工業中心地下E1室經營商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/581號)

---

#### 簡介和提問部分

209. 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。規劃署不反對向這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可。

210. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

211. 小組委員會備悉文件所載的規劃考慮因素及評估，並同意向這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，而非申請人所申請的永久性質的規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

212. 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，至二零二八年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，提交並落實有關申請處所的消防裝置及設備建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

213. 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 64**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/582 擬在劃為「住宅(乙類)12」地帶的屯門掃管笏屯門市地段第 238 號 A3 分段(部分)闢設酒店(擴建附屬商業大樓作商店及服務行業及／或食肆用途)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/582 號)

---

214. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。

215. 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 65**

**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  
關設臨時公眾停車場(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/432A號)

---

216. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

217. 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，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 66

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-TYST/1190 在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的元朗唐人新村第 117 約地段第 1937 號(部分)、第 1945 號(部分)、第 1946 號(部分)、第 1947 號(部分)、第 1948 號、第 1954 號(部分)、第 1955 號、第 1956 號(部分)及第 1957 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放家庭電器及傢具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1190 號)

---

218. 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

219. 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，至二零二六年一月十三日止，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現有的排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年四月十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

220. 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 67

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1191 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 779 號闢設臨時貨倉，以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/YL-TYST/1191 號)

---

221. 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

222. 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，至二零二六年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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。」

223. 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 68**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/296 擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶的元朗鳳翔路 2 至 6 號交通廣場地下(部分)及閣樓經營食肆、商店及服務行業，以及開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/296 號)

---



### 簡介和提問部分

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

225. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

226. 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二零二七年一月十三日止；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：

「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

227. 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 69

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/299 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4581 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會文件第 A/YL/299 號)

---

228. 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，規劃署不反對這宗申請。

商議部分

229. 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，至二零二九年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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。」

230. 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 70

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/300 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4582 號 A 分段(部分)及第 4583 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳連附屬戶外座位區)(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/300 號)

---

231. 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，規劃署不反對這宗申請。

### 商議部分

232. 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，至二零二九年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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。」

233. 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 71

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/567A 號)

---

### 簡介和提問部分

234. 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。規劃署不反對這宗申請。

235. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

236. 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二零二七年一月十三日止；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) 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) 提供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。」

237. 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 72

##### 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/568A 號)

---

238. 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，規劃署不反對有關的臨時用途。

#### 商議部分

239. 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，至二零二六年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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(即在二零二三年七月十三日或之前)，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(即在二零二三年十月十三日或之前)，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。」

240. 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73

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/580 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 5288 號和毗連政府土地興建屋宇，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/YL-TT/580 號)

---

### 簡介和提問部分

241. 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。

242. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

243. 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二零二七年一月十三日止。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：

- 「(a) 提交並落實車輛進出口通道建議，而有關建議和落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 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

(d) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

244. 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／屯門及元朗西招志揚先生、張嘉琪女士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74

##### 其他事項

245. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。