

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年二月三日下午二時三十分舉行的 第712次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長(署任) 主席  
葉子季先生

廖凌康先生 副主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

首席環境保護主任(總區北)  
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3  
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區(署任)  
任雅薇女士

秘書

**因事缺席**

黃天祥博士

張李佳蕙女士

**列席者**

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  
裘天澤先生

**議程項目1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年一月十三日  
第 711 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」)二零二三年一月十三日第 711 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 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCV/22 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的  
大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 252 號餘段(部分)、  
第 267 號(部分)、第 268 號、第 269 號、  
第 270 號餘段(部分)、第 271 號餘段(部分)、  
第 275 號餘段(部分)、第 278 號(部分)、  
第 279 號(部分)、第 280 號(部分)和第 281 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(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/I-TCV/22 號)

---

3. 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. 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4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCV/23 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的  
大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 252 號餘段(部分)、  
第 253 號餘段、第 255 號(部分)、第 264 號(部分)、  
第 265 號、第 266 號、第 267 號(部分)、  
第 282 號(部分)、第 283 號(部分)和第 284 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(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/I-TCV/23 號)

---

5. 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回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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。

[黃傑龍先生此時到席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/43 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
西貢龍蝦灣路第 230 約的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(配電箱)，  
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/43A 號)

---

7. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其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

8. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

10. 主席表示，擬議發展屬於必須進行的小型基礎設施項目，而分區計劃大綱圖上同一「自然保育區」地帶內亦有同類申請獲小組委員會批准。此外，小組委員會備悉，擬議配電箱是用作支援設於附近龍蝦灣路旁避車處的流動發電機，產生的電力將會經地下電纜輸送至附近鄉村。建議旨在改善下洋及周邊地區的電力供應。

11. 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二月三日止；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。

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

[伍穎梅女士此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/341 擬在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌南邊圍第 244 約地段第 679 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/SK-HC/341 號)

---

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

14. 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/SK-HH/80 在劃為「康樂」地帶的  
西貢峯徑篤第 212 約地段第 341 號(部分)  
闢設遊艇停泊處(現有遊艇會的擬議附屬設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HH/80A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

16. 一名委員留意到，根據新的契約，遊艇會設施會開放予其他合資格團體和非會員使用，因而詢問有關合資格團體或非會員為何。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士在回應時表示，有關的合資格團體或非會員包括非政府機構和各體育會。主席補充說，根據現行政策，在新的私人遊樂場地契約下，私人遊樂場地契約持有人須開放其設施予合資格的外界團體。

### 商議部分

17. 主席表示，遊艇會是申請地點的現有用途，而有關申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶。由於擬議的新設施歸屬「遊艇停泊處」用途(「康樂」地帶的第二欄用途)，因此申請人必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。擬議發展規模細小，而相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

18. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年二月三日止；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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生、馮天賢先生和廖家傳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/747 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村沙壩第 8 約地段第 561 號  
F 分段第 2 小分段 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/747 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

21. 一名對這宗申請表示支持的委員從文件圖 A-3 的航攝照片中觀察到，大部分已獲批准的新界豁免管制屋宇／小型屋宇規劃申請仍未落實。

### 商議部分

22. 主席表示，這宗申請大致上符合「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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地以應付小型屋宇發展的需求。至於該名委員的觀察所得，主席請規劃署密切留意有關地區已獲批准的小型屋宇申請的落實情況。

23. 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二月三日止；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。」

24. 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9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/748 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村新村第 19 約地段第 1115 號 C 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/748 號)

---

### 簡介和提問部分

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

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

27. 主席表示，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付小型屋宇需求，因此，根據「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」，這宗申請不會獲從優考慮。

28. 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。「農業」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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 新村老圍和林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議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10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/59 在劃為「農業」地帶的  
恐龍坑第 87 約地段第 189 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HLH/59 號)

---

29. 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

30. 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，至二零二六年二月三日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二三年三月十七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十一月三日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

31. 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11及12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/790 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 614 號 A 分段第 2 小分段和第 614 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/791 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 614 號 A 分段餘段和第 614 號 B 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/790 及 791 號)

---

### 簡介和提問部分

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

33. 一名委員在文件圖 A-3 上注意到這兩個申請地點四周均是常耕農地，當中有一些常耕農地亦受地政總署轄下地政處的小型屋宇批建／新界豁免管制屋宇重建申請所涵蓋，而且這兩個申請地點的北面也有樹羣，遂詢問該些農地的狀況為何，以及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對這兩宗申請有何意見。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，這兩個申請地點均為長滿雜草／灌木的休耕農地，當局在最近一次的實地視察中，觀察到其南面有常耕農地。從農業角度而言，漁護署並不支持這兩宗申請，因為這兩個申請地點具復耕潛力。不過，這兩個申請地點涉及先前兩宗獲批准作相同的「屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)」用途的申請。此外，附近也有數宗小型屋宇申請獲地政總署轄下的地政處批准，當中有一部分申請受有效的規劃許可所涵蓋，但部分獲批准興建的小型屋宇仍未展開建築工程。

## 商議部分

34. 主席表示，由於這兩個申請地點涉及先前由相同申請人提交作相同用途的申請，而該些申請已在二零一六年獲小組委員會批准，而且這兩個申請地點的部分範圍位於「鄉村式發展」地帶的邊緣和現有村落當中，因此這兩宗申請可予從優考慮。至於有關的「鄉村式發展」地帶內的活躍農業活動，主席表示，「農業用途」和「新界豁免管制屋宇」均為「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途。如欲在「農業」地帶興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。城規會會按「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」評估相關的規劃申請。

35. 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，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期均至二零二七年二月三日止。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。每項規劃許可均須附加下列條件：

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

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

## 議程項目13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/619 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔大窩村第 9 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/619 號)

---

### 簡介和提問部分

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

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

39. 主席表示，根據「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」，這宗申請不會獲從優考慮，因為有關「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付小型屋宇的需求，而整個申請地點則位於「綠化地帶」內。

40. 一名委員觀察到，申請地點內及緊連申請地點的地方已有植物被清除及鋪築了混泥土地面。小組委員會備悉，申請地點位於政府土地內，並不涉及任何執管行動，涉嫌違例的工程會轉介至相關政府部門跟進。

41. 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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請人沒有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；以及

(b) 九龍坑村、元嶺村及大窩村的「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14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/146 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
西貢十四鄉企嶺下老圍第 209 約  
地段第 578 號(部分)及第 580 號(部分)  
進行挖土工程(裝設電線杆連開關裝置  
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-SSH/146 號)

---

### 簡介和提問部分

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

43. 一名委員詢問，佔地 0.35 平方米的擬議挖土區，與劃定佔地 58 平方米的申請地點邊界有何關聯。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生回應時表示，據申請人稱，該申請旨在進行總範圍只有 0.35 平方米的擬議挖土工程，而佔地 58 平方米的申請地點則涵蓋一個作為安全淨距的擴展範圍，以及施工期間涉及清除植物的工地範圍。

### 商議部分

44. 主席表示，擬議發展將為一幅常耕農地提供服務及規模細小，而相關政府部門對該宗申請亦無負面意見。

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二七年二月三日止；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。

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

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

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目15

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/339 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 574 號 A 分段、第 574 號 B 分段(部分)及第 574 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/339 號)

---

47. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，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。

48. 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。

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生和張芝明女士此時獲邀到席上。]

## **議程項目16**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/514 在劃為「康樂」地帶的  
上水古洞南第100約地段第1669號A分段  
第1小分段餘段(部分)、第1670號A分段  
第1小分段餘段、第1671號A分段  
第1小分段、第1673號A分段及  
第1675號B分段第1小分段A分段餘段(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/514B號)

---

49. 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**

50. 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，至二零二六年二月三日止，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九時在申請地點作業；

(b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行汽車修理及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (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。」

51. 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16A**  
**新增議程項目**  
**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

52. 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

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年二月三日止，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(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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(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；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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。」

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

### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/874 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗朗廈第 104 約地段第 3307 號餘段(部分)、第 3308 號餘段(部分)、第 3312 號餘段及第 3313 號餘段經營臨時商店及服務行業、出售食材的批發行業，並闢設附屬存放設施(為期三年)  
第 A/YL-KTN/874 號)

---

55. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

56. 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 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/875 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田第 107 約地段第 1504 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/YL-KTN/875 號)

---

### 簡介和提問部分

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

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

59. 主席表示，申請地點位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付小型屋宇的需求。因此，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」。

60. 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，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
- (c) 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」，因為兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%在水頭村和水尾村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而所涉「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍來說並不短缺。」

## **議程項目19**

### **第16條申請**

#### [公開會議]

A/YL-KTN/876 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第107約地段第913號餘段(部分)及第920號餘段經營臨時食肆(餐廳及戶外座位區)(為期三年)，並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/876號)

---

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一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 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/877

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1467 號(部分)及第 1485 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施(為期五年)，並進行填土工程第 A/YL-KTN/877 號)

---

63. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年一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。

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 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/878 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(出售汽車配件及建築材料的商店及便利店)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/878 號)

---

65. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年一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。

66. 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/879 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 655 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/879 號)

---

67. 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

68. 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，至二零二八年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；
- (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；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。」

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

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/293 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗南生圍第 103 約和第 115 約多個地段  
進行綜合住宅發展連商業用途及社會福利設施  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/293A 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

#### *背景及該「未決定用途」地帶的規劃意向*

71. 一些委員提出以下問題：

- (a) 所涉的「未決定用途」地帶有否任何發展限制，以及在考慮該「未決定用途」地帶內的申請方面有何評估準則；

- (b) 與該「未決定用途」地帶的總面積相比，申請地點所佔面積為何，以及該「未決定用途」地帶的土地類別為何；以及
- (c) 在該「未決定用途」地帶內先前獲批准申請的背景。

72. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在該「未決定用途」地帶內，除《註釋》說明頁中指明的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。如分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明，有關規定的用意是確保不會對環境造成不良影響，以及提供足夠的基礎設施、政府、機構及社區設施和休憩用地等。此外，有關範圍內的發展必須以綜合方式規劃，因為零碎的發展或重建計劃，會令環境變壞，有礙落實有關範圍的長遠規劃意向。該「未決定用途」地帶沒有地積比率或建築物高度限制；
- (b) 申請地點佔該「未決定用途」地帶約 20%，大部分為業權分散的私人土地；以及
- (c) 有關擬作保育歷史建築物(潘屋)用途及闢設安老院舍的規劃申請(編號 A/YL-NSW/292)於二零二二年八月獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。相關申請地點位於東成里「未決定用途」地帶西隅一個相對較小的範圍內，並有部分位於「政府、機構或社區」地帶內。相反而言，目前的這宗申請地點涵蓋範圍大很多，而且位於該「未決定用途」地帶內較優越的位置，無可避免會對全面的土地用途檢討和研究中的公營房屋發展的發展潛力構成負面影響。

## 東成里的公營房屋發展

73. 一些委員提出以下問題：

- (a) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)現正就東成里具潛力作公營房屋發展進行工程可行性研究(下稱「該研究」)，而該「未決定用途」地帶是研究的涵蓋範圍，哪麼該研究的進度及具潛力的公營房屋發展的發展參數(例如地積比率)為何；
- (b) 房屋署有否闡釋這宗申請的擬議發展(下稱「擬議發展」)如何損害具潛力作公營房屋發展的發展潛力；以及
- (c) 《二零一七年施政報告》有否指明在「未決定用途」地帶內具潛力作公營房屋發展的地點，以及當局有否就《施政報告》的政策措施通知有關的土地擁有人。

74. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 該研究在二零二一年展開，現正制訂「未決定用途」地帶內的詳細土地用途建議及具潛力作公營房屋發展的發展參數。根據現行政策，新市鎮內公營房屋發展的最大住用地積比率普遍訂為 6.5 倍。不過，具潛力作公營房屋發展的建議發展密度將視乎該研究的結果而定，當中會顧及多項考慮因素，包括交通和基礎設施的容量。此外，申請地點受石崗機場高度限制所規管，在東面近石崗機場的高度限制會較嚴格，而在西面近元朗市的高度限制會較寬鬆。該研究預計於二零二三年完成。屆時，規劃署會就該「未決定用途」地帶進行全面的土地用途檢討，並按研究結果對分區計劃大綱圖作出修訂建議，以供城規會考慮；
- (b) 房屋署反對這宗申請，理由是擬議發展會侵佔具潛力作公營房屋發展的用地，因而妨礙落實政府的發

展意向，以及損害公營房屋發展的潛力。此外，雖然運輸署對這宗申請沒有負面意見，但運輸署認為這宗申請所建議的通路及相關的交通和運輸設施與該研究所建議的不相協調；以及

- (c) 根據《二零一七年施政報告》，東成里的「未決定用途」地帶獲選定為其中一幅具潛力作公營房屋發展的用地，但《施政報告》未有指明所涉界線或範圍。在一般情況下，政府不會就《施政報告》公布將展開研究一事，通知相關的土地擁有人。在該研究完成後，規劃署會進行全面的土地用途檢討及對分區計劃大綱圖作出修訂建議，並在法定制訂圖則過程中諮詢公眾人士。

75. 主席表示，該研究除了探討具潛力作公營房屋發展外，亦建議在「未決定用途」地帶內闢設其他配套設施(包括政府、機構及社區設施和運輸設施)，以落實有關的綜合發展。

76. 一名委員進一步詢問，房屋署、運輸署及其他相關政府部門有否就擬議發展在技術方面提出意見，以及有沒有機會把擬議發展和具潛力的公營房屋發展設於同一地點。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，經諮詢的所有政府部門均沒有就擬議發展在技術方面(例如交通、基礎設施及視覺)提出負面意見。不過，一如上文所述，房屋署反對這宗申請，理由是擬議發展會損害「未決定用途」地帶內具潛力的公營房屋發展的發展潛力。

### 發展布局

77. 一些委員根據由申請人提交的概念平面圖(文件繪圖A-33)提出以下問題：

- (a) 繪圖所示在申請地點範圍外的發展和景物(例如私營及公營房屋發展、一個湖和一條綠化走廊)的狀況為何，以及將如何落實該等發展和闢設相關景物的建議；以及

- (b) 這宗申請提出擬建的車輛通道的詳情和落實情況為何。

78. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 繪圖 A-33 所示在申請地點範圍外的發展／景物僅供參考。申請人希望藉此證明可對該「未決定用途」地帶進行全面規劃，而擬議發展不會妨礙日後落實具潛力的公營房屋發展。然而，申請人沒有述明如何落實在概念圖所示的發展／景物。此外，除了視覺影響評估外，申請人並無提交任何技術評估證明申請地點範圍外的擬議發展(包括公營房屋發展)是可行的；以及
- (b) 申請人表示，有關發展建議興建兩條車輛通道，包括南面一條連接南面用地(C2B)與青山公路—元朗段的通道，以及北面一條連接北面用地(C2A)與元朗公路的通道。南面的車輛通道主要位於政府土地，會由申請人落實興建，而北面的車輛通道則主要途經私人土地，而且僅供參考，會否興建須視乎具潛力發展的公營房屋項目能否落實進行。北面和南面的用地會由區內一條位於申請地點界線外及橫跨屯馬線高架軌道的地下連接路貫通。

79. 主席重申，由申請人提交的繪圖所示，位於申請地點範圍外的公營房屋發展的布局及其他擬議景物僅屬參考性質，不能反映該研究的建議。

#### 自然保育

80. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據知有一些環保團體反對這宗申請。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對申請人提交的生態影響評估報告，以及報告中提出的相關緩解措施有何意見；以及



- (b) 會否在申請地點進行填塘工程，以及分區計劃大綱圖的《說明書》有否訂明關於補償濕地損失的規定。

81. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 漁護署原則上不反對這宗申請，對生態影響評估報告所作結論及報告中建議的緩解措施亦無負面意見；以及
- (b) 申請地點位於分區計劃大綱圖所涉範圍的南部，在濕地保育區和濕地緩衝區外。因此，在分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶和《說明書》中均沒有訂明須就申請地點失去的濕地作補償。申請人表示，在申請地點內發現有一個半常用的池塘(1.03公頃)和一個荒置的池塘(0.69公頃)，因此建議闢建一個生態湖(1.06公頃)，為失去的池塘作補償。倘小組委員會決定批准這宗申請，規劃許可會按漁護署要求加入附帶條件，要求申請人提交漁業影響評估報告，並落實緩解措施。

#### 商議部分

82. 委員普遍同意規劃署的建議，認為「未決定用途」地帶應以綜合方式規劃，以及應拒絕申請，因為土拓署正在進行有關研究，擬議發展會阻礙當局對「未決定用途」地帶進行綜合檢討，以及妨礙落實具潛力的公營房屋發展。

83. 一名委員詢問，先前有一宗獲批申請涉及在藍地一幅具潛力作公營房屋發展的用地興建私營房屋，該宗申請的背景為何。主席解釋，該宗申請(編號 A/TM-LTY Y/381)位於藍地及亦園分區計劃大綱圖內的「住宅(戊類)」地帶，該地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，而該「住宅(戊類)」地帶內有興建公營房屋的計劃。該宗申請獲批准，是因為申請人建議的住宅發展項目大致上符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，以及申請人已在申請中證明擬發展在技術上可行。至於目前這宗申請，申請地點

坐落於「未決定用途」地帶，該地帶擬以綜合方式規劃發展，避免零碎的發展。有見及此，政府正進行公營房屋發展的研究，並會綜合地檢討該「未決定用途」地帶的土地用途。因此，兩宗申請的考慮因素不同。

84. 一名委員表示，申請地點內的兩個魚塘和一個鷺鳥林具有高生態價值，應予以保留，但兩個魚塘會受到擬議發展所影響，而申請人建議闢設的生態湖在規模上只補償其中一個受影響的魚塘，從生態保育的角度而言屬不可接受。進行中的研究應有空間對該範圍進行綜合檢討，從而劃設更好的布局，以免影響具有高生態價值的範圍，同時又可在其餘的範圍興建公營房屋。另一名委員表示，若有適當的監察機制，私人發展項目的自然保育成效或會較為理想。

85. 兩名委員注意到該「未決定用途」地帶以私人土地為主，而且政府部門在技術方面對申請沒有負面意見，他們表示該研究可探討是否有機會把「未決定用途」地帶的部分範圍發展作私人房屋用途，或是容許與申請人合作，以早日落實發展，並使房屋比例／社羣組合更為平衡。另一名委員促請政府盡快向公眾提供該研究提出的建議的詳情。因此，主席表示，根據土拓署的資料，該研究會於二零二三年完成，可建議房屋署適時公開具發展潛力的公營房屋發展的相關詳情。

86. 主席表示，「未決定用途」地帶的規劃意向是以綜合規劃的方式發展，因為零碎的發展或重建計劃，會令環境變壞，有礙落實此處的長遠規劃意向。因此，即使擬議發展在技術上可行，此舉會損害「未決定用途」地帶的綜合規劃，而且擬議發展侵佔公營房屋用地，亦會妨礙政府的發展意向和於該處興建公營房屋的發展潛力。當局備悉委員的建議及意見，並會適當地向相關政府部門轉達。

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「該「未決定用途」地帶是其中一幅具潛力於短至中期用作公營房屋發展的用地，有待土木工程拓展署正在進行的研究結果而定。擬議發展侵佔公營房屋用地，將妨礙政府的發展意向以及於東成里興建公營房屋的發展潛力。視乎該研究的結果，當局將會綜合地檢討

該「未決定用途」地帶，批准這宗申請會損害該「未決定用途」地帶的綜合規劃。」

## **議程項目 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/332 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗米埔米埔新村第 101 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(低壓地底電纜)，以及進行相關的挖土和填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/332A 號)

---

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

梁家永先生 一 在米埔錦綉花園擁有一個物業；  
以及

黃天祥博士 一 目前與中電公司有業務往來。

89. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，黃天祥博士因事未能出席會議。由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

90. 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。

91. 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，否則不會批准再延期。

## 議程項目25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/618 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的元朗新田第 96 約的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(搭建電纜棟柱及撐杆)，  
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-ST/618B 號)

---

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

### 簡介和提問部分

93. 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。規劃署不支持這宗申請。

94. 一名委員留意到擬議發展是為了配合「自然保育區」地帶範圍內附近一幅用地的擬議養殖魚類用途，因而詢問在「自然保育區」地帶範圍內是否容許養殖魚類。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士在回應時表示，申請人會裝設兩個由木框架支撐的帆布水缸營運擬議的魚類養殖，但現時仍未開始營運。雖然「農業用途(魚塘養殖)」屬「自然保育區」

地帶經常准許的用途，然而，根據城市規劃委員會公布的《法定圖則詞彙釋義》，「魚塘養殖」不包括此等魚類養殖設施。

[倫婉霞博士此時離席。]

### 商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議設施裝置和相關的挖土和填土工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區的濕地生態系統不可或缺的部分；此外亦不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請人未能證明擬議發展是為配合「自然保育區」地帶範圍內准許的用途所必須的，可獲批准偏離「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (a) 擬議設施裝置和相關的挖土和填土工程不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)和規劃指引編號 12，因為申請人未能證明有特殊情況和具備有力規劃理據可在「綠化地帶」進行擬議發展。」

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/639 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 52 號餘段(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號(部分)、第 64 號餘段(部分)及第 65 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放二手待售私家車，闢設有蓋工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/639 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，規劃署認為擬議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，至二零二六年二月三日止，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九時在申請地點作業；
- (j) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至下午六時在申請地點作業；
- (k) 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；
- (l) 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；
- (m) 如申請人所建議，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；

- (n) 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、修理或其他工場活動；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (p) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；
- (q) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年五月三日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (r) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (s) 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(j)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
- (t) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

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

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士和招志揚先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/404 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山  
第127約地段第136號餘段(部分)及  
第137號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/HSK/404A號)

---

99. 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，規劃署不反對有關臨時用途。

#### 商議部分

100. 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，至二零二六年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年五月三日或之前)，提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年十一月三日或之前)，落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## **議程項目28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/581 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠路第116約地段第4918號B分段餘段(部分)及第4918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/581號)

---

102. 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，規劃署不反對擬議臨時用途。

### 商議部分

103. 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，至二零二六年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年十一月三日或之前)，落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合水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(即在二零二三年十一月三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合水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(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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(e)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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。」

104. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/582 擬在劃為「農業」地帶的元朗大樹下西路  
第 118 約地段第 1455 號餘段  
闢設臨時動物寄養所(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/YL-TT/582 號)

---

### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、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。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年二月三日止，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，動物僅於上午九時至下午六時必須關在已鋪設隔音物料和設有運作機械式通風及空調系統的密封構築物內；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃

許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/575 在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村 145 號第 131 約地段第 792 號(部分)和毗連政府土地一幢現有建築物地下關設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/575 號)

---

109. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/578

擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院舍)及公眾休憩用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/578A 號)

---

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

112. 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]

A/TM/583 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)24」地帶及「住宅(甲類)25」地帶的屯門第 54 區 4A(南)及 5 號地盤的地積比率及建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/583 號)

---

113. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。而房屋署是房委會的執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                  |                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士                            | — 目前與房委會有業務往來；以及                                  |
| 黃傑龍先生                            | — 為香港房屋協會成員兼前僱員，該機構目前正與房屋署商討房屋發展事宜。               |

114. 秘書報告，規劃署要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於區英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論這議項。由於黃傑龍先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

115. 秘書報告，規劃署建議延期一個月才考慮這宗申請，讓相關政府部門有更多時間就已提交的進一步資料提供意見。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33A)所訂的延期準則，因為相關

政府需要多一些時間審視進一步資料，而且並非無限期押後決定，以及延期不會影響其他相關各方的利益。

116. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定，並同意這宗申請須在一個月內提交小組委員會考慮。

### 議程項目33及34

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1194 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及  
「政府、機構或社區」地帶的  
元朗洪水橋第124約地段第2535號(部分)、  
第2536號(部分)及第2537號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)

A/YL-TYST/1195 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及  
「政府、機構或社區」地帶的  
元朗洪水橋第124約地段第2536號(部分)及  
第2537號(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-TYST/1194及1195號)

---

117. 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，規劃署不反對擬議的臨時用途。

#### 商議部分

118. 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。這兩項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年二月三日止，並須附加下列條件：



申請編號 A/YL-TYST/1194

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前), 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(即在二零二三年十一月三日或之前), 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(即在二零二三年八月三日或之前), 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(即在二零二三年十一月三日或之前), 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。」

申請編號 A/YL-TYST/1195

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前), 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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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。」

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

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1196 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大道村第 121 約地段第 249 號餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1196 號)

---

120. 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

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，至二零二六年二月三日止，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；
- (i) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (k) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；

- (l) 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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (n) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；
- (o) 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
- (p) 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。」

122. 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 36**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM-LTY Y/435 擬在劃為「綠化地帶」的  
屯門第 130 約地段第 2447 號 D 分段餘段(部分)  
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-LTY Y/435A 號)

---

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一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。

124. 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，否則不會批准再延期。

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-TFT/1 擬在劃為「綠化地帶」的屯門田夫仔第 395 約地段第 572 號附近的政府土地  
關設鄉公所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-TFT/1 號)

---

125. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年一月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以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。

126. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1142 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及  
「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第 128 約  
地段第 182 號 A 分段餘段、第 185 號 A 分段、  
第 185 號 B 分段及第 185 號 C 分段  
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/1142A 號)

---

#### 簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生按文件詳載的內容，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。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 一名委員表示不反對這宗申請，但提議回收中心用途可經精簡安排合為一組考慮。主席表示，當局現正優化精簡安排的甄選準則，以涵蓋其他相對簡單的申請。甄選準則經優化後，將提交小組委員會考慮。

130. 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，至二零二六年二月三日止，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，不得在申請地點清洗、熔煉、燃燒或碎裂金屬或塑膠廢料；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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(即在二零二三年八月三日或之前)，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(即在二零二三年十一月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

131. 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-HTF/1143 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 128 約地段第 335 號 B 分段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)，並闢設植物苗圃連附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1143 號)

---

132. 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。

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 40**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HTF/1147 擬在劃為「農業」地帶的元朗深灣路第 128 約地段第 404 號(部分)、第 406 號 A 分段、第 406 號餘段、第 407 號、第 408 號、第 409 號、第 410 號、第 411 號、第 474 號、第 475 號 A 分段(部分)及第 475 號餘段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場、康樂中心及燒烤場)連附屬設施(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/YL-HTF/1147 號)

---

134. 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。

135. 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 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/447 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗流浮山輞井圍第 129 約地段第 1169 號  
進行填塘工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/447 號)

---

### 簡介和提問部分

136. 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。

137. 關於擬在坐落於濕地保育區內的「鄉村式發展」地帶興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，一名委員詢問申請人是否須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，以及提交生態影響評估。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應時解釋，興建「屋宇(新界豁免管制屋宇)」在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的用途，但填土／填塘工程則須向城規會申請規劃許可。此外，根據關於「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」的城規會規劃指引編號 12C，除了若干地區用途及次要用途外，申請人須提交生態影響評估。關於先前一宗涉及填塘工程以作准許的新界豁免管制屋宇的獲批准申請(編號 A/YL-LFS/216)，申請人提交了排水建議及生態評估報告，以回應相關政府部門的關注。

138. 同一名委員觀察到申請地點長滿植物。關於這一點，高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應時澄清，根據申請人所提交的資料和規劃署最近一次進行的實地視察所得，約一米深的魚塘被植物所覆蓋。

139. 主席補充說，在有關「鄉村式發展」地帶內進行填塘工程須向城規會申請規劃許可，以確保有關工程不會對周邊地區

的排水造成任何不良影響。不過，申請人未能證明填塘工程不會對周邊地區的排水造成不良影響，而渠務署在排水方面對這宗申請提出負面意見。從漁業和自然保育的角度而言，漁農自然護理署亦不支持這宗申請。

### 商議部分

140. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬進行填塘的地方位於濕地緩衝區內，並不符合有關「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(城規會規劃指引編號 12C)的規定，因為擬議填塘工程不符合「不會有濕地淨減少」的原則，而申請人亦未能證明擬議工程不會對濕地保育區內的魚塘和濕地的生態價值帶來負面干擾影響；以及
- (b) 申請人未能證明擬議填塘工程不會對周邊地區的排水和景觀造成不良影響。」

### 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-LFS/449 在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第129約地段第2227號(部分)  
臨時存放建築材料及工程機械，  
並作附屬工場用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-LFS/449號)

---

141. 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

142. 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，至二零二六年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的車輛(包括重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年五月三日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (m) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；
- (n) 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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；

- (p) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；
- (q) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 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。」

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

### **議程項目43**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/450 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗尖鼻咀第 129 約地段第 256 號餘段  
闢設度假營  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/450 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 一名委員從文件的圖則中注意到，申請地點的植物已被移除。主席指出，如發現任何違例發展，規劃署會作出適當跟進。

147. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議用途位於濕地緩衝區內，並不符合有關「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」)，因為申請人並無提交生態影響評估以說明擬議發展帶來的生態影響，亦沒有提出任何緩紓措施的建議；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會造成不良的環境影響，以及不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

## 議程項目 44

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/451 在劃為「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及第 2226 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及工程機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/451 號)

---

148. 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

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，有效期為三年，至二零二六年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在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《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的車輛(包括重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年五月三日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；
- (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星期內(即在二零二三年三月十七日或之前)，提供已獲發有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十一月三日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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。」

150. 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／屯門及元朗西簡嘉露女士及招志揚先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

**議程項目45**

**其他事項**

151. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。