

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零二三年二月十七日下午二時三十分舉行的

第713次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

梁家永先生

黃天祥博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

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

蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

伍穎梅女士

伍灼宜教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
徐嘉欣女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年二月三日 第 712 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」)二零二三年二月三日第 712 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，由於自二零二二年七月二十九日起已採用精簡安排，一次過審議有關臨時用途的申請(下稱「適宜採用精簡安排的申請」)，加上委員於二零二三年一月十三日及二零二三年二月三日的會議上所作建議，城規會已根據相同的主要原則就精簡安排進行檢討，有關原則如下：

- (a) 規劃署的建議：不表反對／可予容忍；
- (b) 土地用途地帶：並非位於與保育相關的地帶，例如「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、作自然保育的「其他指定用途」地帶等；
- (c) 部門意見：決策局／政府部門沒有負面意見或其關注的問題可以解決；
- (d) 先前申請：申請地點沒有涉及作同一／同類用途而被拒的申請(其後獲得批准的申請不計算在內)；以及
- (e) 公眾意見：沒有重大的負面公眾意見。

3. 除了該些先前已獲同意的擬議／申請的臨時用途(即：(i)商店及服務行業、食肆、場地辦公室；(ii)休閒農場；(iii)私人／公眾停車場；(iv)貨倉、貯物(有蓋)、物流中心、批發行業；以及(v)城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所指的第 1 或第 2 類地區內的露天貯物及港口後勤用途)，現建議加入以下用途，供小組委員會合為一組進行審議：

(i) 「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶內的永久「商店及服務行業」用途；

(ii) 臨時「動物寄養所」用途；

(iii) 臨時「可循環再造物料回收中心」(不設工場)用途；以及

(iv) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所述，曾獲批給規劃許可及／或在先前涉及新發展區的分區計劃大綱圖准許的現有臨時露天貯物及其他港口後勤用途。

4. 主席補充說，規劃署仍會按照現行做法，為所有「適宜採用精簡安排的申請」擬備規劃小組委員會文件。當局將在會議前向委員發出一覽表(內載「納入精簡安排的個案」)連相關文件，供委員預覽並考慮。委員如有需要，可就任何一宗這類申請進行更詳細的審議。

5. 委員備悉先前獲小組委員會同意有關精簡安排的主要原則維持不變，並普遍支持加入上文第 3 段所述的其他類別擬議／申請用途。小組委員會同意經修訂的精簡安排，有關安排會於同一會議上予以生效。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-STK/3

申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-STK/2》，把位於沙頭角
塘肚第 41 約地段第 1422 號 B 分段(部分)及
第 1423 號 B 分段(部分)的申請地點
由「鄉村式發展」地帶改劃為
「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-STK/3A 號)

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月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。

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。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4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/49 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號及第 671 號的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/49B 號)

8. 秘書報告，申請地點位於沙田大圍。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，以及伍灼宜教授因事未能出席會議。由於何鉅業先生擁有的聯名單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月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，以處理政府部門的意見。這是申請人第三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。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備

所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/55 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，把位於沙田上禾輦 198 號第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/55 號)

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

- 黃天祥博士 — 其公司目前與西林有業務往來；
- 伍灼宜教授 — 在沙田擁有一個單位；以及
- 何鉅業先生 — 與配偶在沙田共同擁有一個單位。

13. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及伍灼宜教授因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論此議項。由於何鉅業先生擁有的聯名單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表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，以處理政府部門和公眾的意見。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。

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTN/3 申請修訂《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》，把位於元朗錦田第 109 約地段第 1171 號 B 分段的申請地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-KTN/3A 號)

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二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。

17. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/342 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約地段第 6 號 A 分段及第 6 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所(犬隻寄養室和犬隻訓練中心連附屬訪客接待處及儲物室)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/342 號)

18. 秘書報告，申請人在文件發出後已撤回這宗申請。

[侯智恒博士此時到席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/615 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔南華莆第 9 約地段第 477 號餘段
闢設臨時貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/615A 號)

19. 小組委員會備悉，申請人的代表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。

20. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/1008 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大圍顯徑街以南第 189 約地段第 479 號 X 分段和毗連政府土地闢設公眾停車場(貨櫃車除外)連發展社會福利設施(安老院舍)，並擬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/ST/1008A 號)

21. 秘書報告，申請地點位於沙田大圍。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 — 與配偶共同擁有一位於沙田的一個單位。

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

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月六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，以處理政府部門的意見。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，以處理政府部門的意見。

24. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共兩個月時間準備

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10至13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/176 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖
第 46 約地段第 55 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/177 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖
第 46 約地段第 55 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/176 及 177 號)

A/NE-MUP/178 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖
第 46 約地段第 58 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/179 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖
第 46 約地段第 58 號 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-MUP/178 及 179 號)

簡介和提問部分

25. 小組委員會同意，這四宗申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，性質相似，而且四個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這些申請的背景、擬議用途、各申請地點獲批准作相同用途的先前申請、政府部門

和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這些申請。

27. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

28. 小組委員會備悉，申請地點位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，位置十分接近大塘湖村的現有鄉村羣，該處有其他現有及已獲批准興建的小型屋宇。目前這四宗申請的規劃情況與先前申請的規劃情況相似。委員大致上不反對這四宗申請。一名委員表示，儘管他不反對這些申請，但他認為該等申請的代理人曾代表不同申請人(重新)提交多間小型屋宇發展的申請，該等申請或涉及出售興建小型屋宇的權利。

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這四宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二七年二月十七日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可須附加下列條件：

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

30. 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。

[區英傑先生此時到席。]

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-WKS/20 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺瓦窰下第 78 約地段第 1758 號(部分)、第 1759 號(部分)、第 1760 號(部分)及第 1763 號(部分)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/NE-WKS/20A 號)

簡介和提問部分

31. 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

32. 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，至二零二八年二月十七日止，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，不得在申請地點使用公共廣播系統或任何形式的擴音系統；
- (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十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月十七日或之前)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；
- (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設置的排水設施；

- (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十七日或之前)，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(即在二零二三年十一月十七日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十一月十七日或之前)，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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(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；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。」

33. 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 15

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，至二零二六年三月十一日止
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/712A 號)

34. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺坪輦。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。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

35. 小組委員會備悉，這宗申請是為一項規劃許可續期。規劃署認為根據文件所載的評估，有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，由二零二三年三月十二日至二零二六年三月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 停車場只限停泊私家車，不得以商業經營方式開放予公眾使用；
- (b) 時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置，確保其操作性能良好；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施。倘發現這些設施有不足或欠妥，須作出補救；

- (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)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 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。」

37. 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／北區馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

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]

A/NE-KTS/521 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水古洞南金錢第 92 約地段第 495 號 A 分段第 4 小分段、第 495 號 A 分段第 5 小分段及第 495 號 A 分段第 6 小分段
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/NE-KTS/521 號)

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備

進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/880 擬在劃為「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 697 號(部分)、第 698 號、第 699 號、第 700 號餘段(部分)、第 701 號餘段及第 704 號和毗連政府土地闢設臨時冷藏庫(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/880 號)

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二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。

41. 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]

A/YL-KTN/881 在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 109 約地段第 1218 號餘段(部分)闢設臨時動物寄養所連附屬設施(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/881 號)

42. 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

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年二月十七日止，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(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，所有狗隻在下午六時至上午九時都必須關在圍封的動物寄養所內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (d) 在規劃許可有效期內，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三個月內(即在二零二三年五月十七日或之前)，提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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十七日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

44. 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19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/945 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約
地段第 1489 號餘段(部分)及第 1490 號 A 分段
經營臨時商店及服務行業，並闢設倉庫
(危險品倉庫除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/945 號)

45. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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-PH/927

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

8. 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

9. 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，至二零二六年二月十七日止，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十七日或之前)，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) 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十七日或之前)，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十七日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/446 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田第 98 約的政府土地進行挖土及填土工程，以作准許的水務設施(水管鋪設)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/446A 號)

50. 秘書報告，這宗申請由水務署提交。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士	}	目前與水務署有業務往來
黃天祥博士		

51. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但應避免參與討論此議項。

52. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，

以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/449 在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 98 約地段第 503 號(部分)、第 504 號(部分)、第 505 號及第 506 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車，並闢設臨時貨倉(存放汽車零件)連汽車修理工場(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/449A 號)

簡介和提問部分

54. 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。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途及填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途及填土工程不符合關於「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為擬議用途及填土工程與周邊環境不相協調，而且會對景觀特色造成影響，並可能對交通造成負面影響和污染附近的水道；以及
- (c) 擬議用途及填土工程不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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(規劃指引編號 13F)，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作擬議用途，而且申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通及景觀造成負面影響和不會污染附近的水道。」

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-ST/626 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田落馬洲第 96 約地段第 1808 號
闢設臨時郊野教育中心，
並作附屬商店及服務行業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/626B 號)

簡介和提問部分

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

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，有關意向主要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。除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則該地帶內不准進行新發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(d) 擬議發展並不符合「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(規劃指引編號 12C)的規定，因為申請人未能證明，擬議臨時用途可如何促進環保教育。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、簡嘉露女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生此時獲邀到席上。]

議程項目24

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/428 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第125約地段第812號餘段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/428號)

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

商議部分

61. 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，至二零二六年二月十七日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零二三年十一月十七日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月十七日或之前)，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十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

62. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

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

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗

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。

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。由於這已是第二次延期，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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/583A 號)

65. 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。以下委員已就此議項申報利益：

區英傑先生 (作為民政事務總署 總工程師(工程))	— 為民政事務總署署長的代表，而 民政事務總署署長是房委會轄下 的策劃小組委員會及資助房屋小 組委員會的委員；
---------------------------------	--

黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；以及

黃傑龍先生 — 為香港房屋協會的委員及前僱員，而香港房屋協會目前正與房屋署商討房屋發展事宜。

66. 由於區英傑先生及黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於黃傑龍先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[區英傑先生及黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、略為放寬地積比率及建築物高度限制以作准許的公營房屋發展的建議、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。

68. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉 4A(南)地盤北鄰的一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，近期被物色作興建簡約公屋之用。申請人就目前這宗申請所進行的技術評估是否已考慮到該簡約公屋項目；
- (b) 所呈交的交通影響評估是否已證明擬議高密度公營房屋發展不會對周邊的發展項目造成嚴重的交通影響；以及
- (c) 有關公營房屋發展和簡約公屋項目會帶來新增人口，在落實足夠的交通改善措施和運輸基礎配套設施以應付新增人口的需求方面，有否基本和無法克服的限制。

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

- (a) 申請人所進行的技術評估沒有考慮到緊鄰 4A 號(南)地盤北面的用地上的簡約公屋項目，因為當申請人為目前這宗申請的擬議發展進行影響評估時，並不知道簡約公屋用地的位置及其擬議發展參數。建築署作為承建部門，會為簡約公屋項目進行技術評估，包括交通影響評估和環境評估研究，以評估有關項目對周邊地區的影響。簡約公屋項目的相關技術評估會考慮鄰近範圍內已知的各項已承諾進行的發展，包括屯門第 54 區 4A(南)及 5 號地盤的擬議公營房屋發展；
- (b) 所呈交的交通影響評估顯示，擬略為放寬申請地點的地積比率及建築物高度限制以作准許的公營房屋發展的建議，不會對周邊地區的交通造成負面影響。運輸署署長對這宗申請沒有意見；以及
- (c) 位於欣寶路的公共交通交匯處已投入運作，提供公共交通服務，包括接駁巴士及跨區巴士服務。現有的公共交通服務會適時提升，以滿足將來居民的出行需要。此外，為應付屯門第 54 區現有及已規劃的發展項目(包括目前這宗申請所涉的發展項目)預期會帶來的交通量增長，已經／將會進行多項道路改善工程，包括藍地交匯處道路擴闊工程，以及為屯門公路擴闊行車道及更改道路標記。

商議部分

70. 主席表示，按照一貫既定的做法，之後進行的項目在擬備技術評估時，必須考慮之前已承諾的項目。因此，將來為簡約公屋項目擬備的技術評估有需要考慮目前這宗申請所涉的公營房屋項目。就目前這宗略為放寬地積比率和建築物高度限制以增加公營房屋用地發展密度的申請而言，所提交的評估已證明了有關發展的技術可行性。

71. 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十七日止；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) 提交最新的環境評估研究，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交有關 4A 號(南)地盤擬議發展的桌面考古檢討，而有關檢討必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

72. 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。

[黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/446 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村路第 130 約地段第 812 號 A 分段餘段(部分)、第 812 號 B 分段餘段及第 813 號餘段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/446 號)

73. 小組委員會備悉，申請人的代表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。

74. 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/YL/298

擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗元龍街元朗市地段第 504 號，以及第 116 約地段第 461 號餘段、第 462 號 B 分段、第 463 號 B 分段、第 464 號餘段及第 495 號餘段和毗連政府土地進行綜合住宅、商業及社會福利設施發展，並略為放寬第三期發展的地積比率限制，以作擬議的資助出售房屋單位及社會福利設施(就已核准總綱發展藍圖所作修訂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/298 號)

75. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

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-HTF/1148

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 128 約地段第 154 號(部分)及第 159 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時可循環再造物料回收中心(電器、電子零件及電池)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1148 號)

簡介和提問部分

76. 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。規劃署對這宗申請不表反對。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，至二零二六年二月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點燃燒、破碎、熔煉及清洗電器、電子零件及電池；
- (c) 在規劃許可有效期內，所有工場活動(包括拆卸、分類、包裝及壓縮物料)必須時刻在密封建築的構築物內進行；
- (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十七日或之前)，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(即在二零二三年十一月十七日或之前)，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(即在二零二三年八月十七日或之前)，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(即在二零二三年十一月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

79. 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/YL-LFS/452 擬在劃為「綠化地帶」的元朗尖鼻咀第 129 約地段第 1263 號、第 1264 號、第 1283 號、第 1284 號、第 1286 號及第 1287 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放工程機械及建築器材(吊船及金屬棚架)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/452 號)

簡介和提問部分

80. 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。

[區英傑先生在規劃署簡介期間返回席上。]

81. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否如申請人所聲稱，申請人現時在唐人新村所使用的用地受到政府的收地行動影響；
- (b) 位於唐人新村的用地是否正在用作貯物用途，存放與現時這宗申請的擬議用途屬相同性質的物件；以及
- (c) 申請人有否就因受政府收地行動影響而須重置作業一事，向其他政府部門求助，以及現時幫助受影響棕地作業者的機制為何。

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生作出回應，要點如下：

- (a) 地政總署指，政府因唐人新村的公共工程而須採取收地行動，而申請人是受影響的業務經營者。該用地的用途與現時這宗申請的擬議用途相類似；以及
- (b) 申請人一直在其他地區物色合適的重置地點。政府一直採取多管齊下的方式協助受收地行動影響的棕地作業者，包括當他們物色到重置地點後，向他們提供與重置地點相關的規劃及土地程序建議。發展局亦會透過與相關政府部門協調，協助加快行政程序。

商議部分

83. 一名委員對棕地作業者在物色適合用作重置其作業的用地時遇到的困難表示關注，並認為政府須提供合適的協助。主席在回應時扼要重述，政府採取多管齊下的政策，包括向合資格的業務經營者提供金錢補償；興建多層建築物以整合及重置

棕地作業；就棕地作業所物色的重置地點向他們提供意見；以及提供協助並加快審批過程(如位於流浮山的一些申請接連獲批)。然而，重置地點應在土地用途方面沒有無法克服的問題。根據規劃署的規劃評估，申請地點的擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向和相關的城市規劃委員會規劃指引。

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途和相關的填土及挖土工程不符合「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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議用途和相關的填土及挖土工程不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(「規劃指引編號 10」)，理由是擬議用途和相關的填土及挖土工程與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明擬議用途和相關的填土及挖土工程不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/573 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 118 約地段第 673 號 A 分段、第 673 號 B 分段、第 673 號 C 分段、第 673 號 D 分段及第 673 號餘段闢設臨時動物寄養所(為期五年)，以及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/573A 號)

11. 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

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年二月十七日止，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，動物於晚上七時至上午九時必須關在圍封的構築物內；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月十七日或之前)，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；
- (i) 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十七日或之前)，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；

- (j) 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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年八月十七日或之前)，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；
- (l) 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十七日或之前)，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；
- (m) 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；
- (n) 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
- (o) 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。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請所涉的寺廟用途(不設靈灰安置所及祖先牌位)、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。

89. 主席就有關為支持先前被拒絕與這宗申請作同一用途的申請(編號 A/YL-TT/316)而提交的技術評估作出提問。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，先前的申請所提交的資料不足以證明擬議發展不會對車輛和行人交通造成負面影響。目前這宗申請涉及同一用途，但會帶來較少訪客。從交通工程角度而言，運輸署署長對所涉的申請用途沒有意見。

商議部分

90. 主席扼要重述，與先前被拒絕的申請(編號 A/YL-TT/316)相比，申請人聲稱目前這宗申請涉及一間不設靈灰安置所及祖先牌位的寺廟，會帶來較少訪客，而且不設附屬員工宿舍。運輸署署長亦對目前這宗申請沒有負面意見。目前所涉方案的申請人是一個已註冊的宗教和慈善團體。

91. 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，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所稱，申請地點範圍內不提供靈灰安置所服務、不設祭祀先人／祖先牌位，以及不得燃燒冥鏹／祭品；
- (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十七日或之前)，設置排水設施，而有關設施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(即在二零二三年八月十七日或之前)，提供滅火水源及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、簡嘉露女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

93. 餘無別事，會議於下午三時三十分結束。