

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二三年五月十九日下午二時三十分舉行的
第719次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

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(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3
蔡囀珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃傑龍先生

倫婉霞博士

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
關竹嫻女士

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五月五日
第 718 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」)二零二三年五月五日第 718 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/57 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，把位於沙田上禾輦第 185 約地段第 484 號(部分)、第 494 號(部分)、第 495 號(部分)、第 540 號 A 分段及第 540 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」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/57A 號)

3. 秘書報告，申請地點位於沙田，而申請由道福山有限公司提出。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 一 在沙田擁有一個單位；

- 何鉅業先生 一 在沙田與配偶共同擁有一個單位；以及

- 黃天祥博士 一 過往與道福山有限公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授擁有的單位和何鉅業先生擁有的聯名單位並非直接望向申請地點，而黃天祥博士沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五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。

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/9 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把元朗牛潭尾第 104 約地段第 4823 號的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NTM/9 號)

7. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

屯門及元朗西區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/12 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》，把位於元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以及由天水圍分區計劃大綱圖上的「休憩用地(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶和顯示為「道路」的地方
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/12A 號)

8. 秘書報告，這宗申請由新金盛有限公司提交，該公司與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關聯，而艾

奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 一 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一；

黃天祥博士
何鉅業先生

} 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及

侯智恒博士 一 過往與艾奕康公司有業務往來。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而伍穎梅女士尚未到席。由於黃天祥博士及何鉅業先生涉及直接利益，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。由於侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，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6

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/13A 號)

12. 秘書報告，這宗申請由新金盛有限公司提交。該公司與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關聯，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴和龍運的股東之一； |
| 黃天祥博士 | } 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 何鉅業先生 | |
| 侯智恒博士 | — 過往與艾奕康公司有業務往來。 |

13. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而伍穎梅女士尚未到席。由於黃天祥博士和何鉅業先生涉及直接利益，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。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，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五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進一步檢視申請地點附近轉變中的規劃環境的最新狀況，以及準備進一步資料，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。

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／西貢及離島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

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-CWBN/71 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢白水碗
第227約多個地段和毗連政府土地
闢設臨時有機農場及教育中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-CWBN/71A號)

簡介和提問部分

16. 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。

[伍穎梅女士此時到席。]

17. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請人建議教育中心的會員及／或教育課程參與者不得參加農耕活動，亦不得與動物互動。原因何在；
- (b) 申請人建議在白水碗具考古價值地點周圍闢設約一米的緩衝距離是如何釐定的；
- (c) 申請地點以西的構築物有何用途（見文件圖 A-3 a），以及該等構築物是否與農場有關聯，並面臨執管行動；
- (d) 從文件的圖 A-3 b 可見，自二零零七年起，申請地點已有植物被清除，並搭建了構築物。從二零一三年及二零一八年所攝的航拍照片可見，申請地點其後搭建了更多構築物，當局曾否採取任何執管行動；以及
- (e) 申請人聲稱，平面圖（文件繪圖 A-1）所示的幾個構築物會作貯物室之用，但實地照片（文件圖 A-4 b 及 A-4 c）則顯示該等構築物裝有空調，當局是否有該等構築物實際用途的資料。

18. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示，擬設的教育中心將開辦與有機農業和生態保育有關的教育課程和活動。雖然申請人並沒有說明作出擬議安排的原因，不過，倘會員及／或教育課程參與者參加農耕活動，有機農場便有可能

被視作休閒農場，即「文娛康樂場所」用途，但這宗申請並沒有提出作此用途；

- (b) 申請人已進行考古調查及評估，並已就相關要求與古物古蹟辦事處商討有關規定，當中包括不得在白水碗具考古研究價值地點及其一米緩衝區內進行活動(包括農耕活動)及／或建築工程(包括挖土)；
- (c) 申請地點以西的構築物是帳幕。規劃事務總監正針對該等構築物採取執行管制行動；
- (d) 從文件圖 A-2a 可見，申請地點的主要部分和周邊地區正涉及強制執行規劃管制行動。規劃事務監督於二零二二年三月發出強制執行通知書，要求申請人中止違例的文娛康樂場所(包括休閒農場)、度假營、食肆、商店和服務行業及貯物用途。相關違例用途現已中止，規劃事務監督正密切監察申請地點；以及
- (e) 裝有空調的構築物可能曾用於上述現已中止的違例用途。從文件繪圖 A-1 可見，地政監督曾分別於二零一零年和二零一三年向申請地點南面和北面部分的一些構築物發出兩份農用構築物批准書。不過，有關批准書不是已期滿失效，就是現有構築物的佈局與批准書所批准的佈局有所不同。有一些構築物並不在批准書涵蓋範圍內。地政監督已經／將會採取執行契約條款行動。

[黃傑龍先生此時到席。]

商議部分

19. 主席扼要重述，擬議用途不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，而且申請人未能證明必須搭建臨時構築物方可配合農業用途，亦未能證明有關構築物與有機農場的運作相稱。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。此外，申請地點內違例構築物的數目在過去 10 年

有所增加。規劃事務監督和地政監督已對申請地點的違例用途／發展採取執管行動。

20. 兩名委員同意規劃署不支持這宗申請的意見，並留意到申請地點在過去 10 年涉及清除植物和搭建違例構築物，他們表示政府應加強執管行動，並加快把申請地點恢復原狀。主席表示，規劃署和地政總署已採取執管行動，並會繼續監察申請地點的用途，如有需要，會採取適當的執管行動。

21. 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，主要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。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明擬議用途不會對申請地點及四周自然環境的景觀造成負面影響。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/343 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 435 號 D 分段第 1 小分段 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時警衛室(為期三年)，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/SK-HC/343 號)

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進

一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

23. 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／西貢及離島何尉紅女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

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、廖家傳先生和易康年女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區吳智恩女士此時獲邀到席上。]

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/757 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔林村新塘第8約地段第1055號B分段第5小分段餘段及第1055號B分段第4小分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(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/NE-LT/757號)

簡介和提問部分

24. 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、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。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明位於集水區內的有關發展不會對該區的水質造成不良影響。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/793 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1676 號 D 分段、
第 1676 號 E 分段、第 1676 號 F 分段、
第 1676 號 G 分段及第 1677 號 F 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/793 號)

簡介和提問部分

27. 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。

[黃天祥博士此時到席。]

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年五月十九日止；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。」

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/25 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路
第 90 約地段第 664 號 A 分段闢設臨時貨倉，
以及露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MKT/25 號)

31. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年五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。

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

第16條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/183 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第37約地段第52號A分段(部分)、第52號B分段(部分)、第245號、第246號、第250號、第251號、第252號(部分)及第255號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)及度假營連附屬設施(為期三年)，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/NE-MUP/183號)

33. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年五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。

34. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/184 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 37 約地段第 326 號 A 分段第 1 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-MUP/184 號)

簡介和提問部分

35. 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。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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五月十九日止；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。」

38. 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14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/185 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的沙頭角第 38 約地段第 107 號(部分)、第 109 號(部分)、第 115 號(部分)、第 116 號(部分)、第 117 號、第 118 號、第 119 號、第 120 號、第 121 號、第 122 號、第 123 號、第 124 號 A 分段、第 124 號 B 分段、第 125 號、第 126 號(部分)、第 127 號(部分)、第 128 號(部分)、第 131 號、第 133 號(部分)、第 134 號、第 135 號(部分)、第 136 號、第 141 號、第 142 號、第 143 號、第 144 號餘段(部分)、第 148 號、第 150 號、第 151 號及第 152 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉連附屬設施(為期三年)，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/NE-MUP/185 號)

39. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可再容忍三年。

商議部分

40. 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，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估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(即在二零二四年二月十九日或之前)，落實排水影響評估所提出的緩解措施，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月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，沿申請地點邊界設置一堵高 2.5 米、厚 5 毫米的實心金屬牆，而有關情況必須符合環境保護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)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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

41. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/714 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 84 約地段第 217 號(部分)作臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/714A 號)

42. 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。

43. 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。

44. 一名委員留意到申請地點沒有涉及獲批准的先前申請，而申請地點附近的一些同類申請亦被小組委員會拒絕，因此詢問規劃署是基於什麼原因在文件提出有關臨時用途可予容忍三年。

45. 秘書回應時表示，根據有關「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」的城市規劃委員會指引編號 13G(下稱「規劃指引編號 13G」)，申請地點位於第 2 類地區。如政府部門沒有提出重大的負面意見，就算申請地點沒有涉及獲批准的先前申請，也可批給規劃許可。

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生補充說，規劃署認為有關的臨時發展可予容忍三年，理由是這宗申請大致符合規劃指引編號 13G 的規定，因為署方沒有收到政府部門的重大反對意見，而相關政府部門的關注也可透過落實附

帶條件作出回應。獲批准的同類申請亦位於第 2 類地區內。小組委員會拒絕了三宗同類申請，主要理由是該些申請不符合規劃指引編號 13 的先前版本，因為政府部門就申請提出負面意見，而申請人亦未能回應政府部門的關注。

商議部分

47. 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，至二零二六年五月十九日止，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年六月三十日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；

- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

48. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/721 擬在劃為「農業」地帶的
坪輦第 84 約地段第 4 號 A 分段(部分)、
第 4 號 B 分段(部分)、第 4 號 C 分段(部分)及
第 6 號 B 分段和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放建築材料和電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/721 號)

49. 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。

50. 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。

51. 一名委員提出以下問題：

- (a) 規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年的關鍵因素，是否因為發展局在政策上予以支持；以及
- (b) 文件第 6.1 段載述，小組委員會批准一宗同類申請（編號 A/NE-TKL/695）（同時涉及貨倉及露天貯物用途），主要考慮因素為該宗申請大致上符合有關「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編號 13F（下稱「規劃指引編號 13F」）。最新版本的規劃指引編號 13G 與先前版本的規劃指引編號 13F 有何主要的分別。

52. 秘書作出回覆，要點如下：

- (a) 這宗申請旨在遷置一個因元朗南發展第一期工程而須搬走的貨倉。鑑於相關政府部門的意見認為，擬議貨倉用途與周邊的土地用途並非不相協調，而經落實合適的規劃許可附帶條件後，技術上不會造成無法克服的影響；以及有助為元朗南發展順利清理土地；另外社會仍然需要的棕地作業如須搬遷，將獲提供作業空間，故發展局局長在政策上支持這宗申請。儘管規劃指引編號 13G 不適用於申請用途（僅涉及貨倉，不涉及露天貯物用途），但由於發展局局長在政策上予以支持，而且貨倉造成的影響比露天貯物較輕微，故規劃署認為可以暫時容忍擬議貨倉用途，為期三年；以及
- (b) 二零二三年四月，城規會考慮並同意修訂規劃指引編號 13F，該指引重新編號為規劃指引編號 13G，主要修訂為擴大第 2 類地區的涵蓋範圍，以便為未來數年因政府在新界進行大型工程而須搬遷的棕地用途，提供更多可作臨時露天貯物及港口後勤用途的土地。

53. 一名委員表示，文件圖 A-3 於二零二一年十二月拍攝的航攝照片顯示，申請地點當時主要由茂密植物覆蓋，並有樹木生長；而文件圖 A-4 於二零二三年四月拍攝的實地照片則顯示，申請地點已被清理，並曾大規模砍伐樹木和清理植物，逐詢問這宗申請有否提出補償植樹建議。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，這宗申請沒有提出補償植樹建議，但總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度而言，並不反對這宗申請，因為預計擬議發展不會對景觀造成重大影響。

商議部分

54. 一名委員表示不反對這宗申請，但認為當局沒有施加補償植樹及／或景觀美化措施的規定，情況並不理想，原因是申請地點有大量樹木被砍伐。相關政府部門日後在處理這類申請時，應多加留意補償植樹／景觀美化措施。

55. 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，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，落實緩解環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

56. 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。

57. 鑑於規劃指引編號 13G 最近經過修訂，一名委員提議，凡涉及根據規劃指引編號 13G 由第 3 類或第 4 類重新分類為第 2 類用地的申請，或可暫時從將之合為一組考慮的精簡安排中

剔除一段時間(例如約六個月)，從而讓當局更詳細地考慮該等申請。主席備悉委員的提議，建議維持把有關申請置於合為一組考慮的精簡安排個案名單上，但會在涉及根據規劃指引編號 13G 重新分類為第 2 類用地的露天貯物及港口後勤用途的個案加入備註，而規劃署的代表會在會上就該等申請作出簡介。小組委員會同意上述的臨時安排。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/723 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約
地段第 662 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-TKL/723 號)

58. 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擁有一幅土地。

59. 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。

簡介和提問部分

60. 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。

61. 主席提出以下問題：

- (a) 在正式採取較為審慎的態度審批申請後，是否只有一宗擬在有關係的「農業」地帶內興建「屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)」的申請獲小組委員會批准；以及

- (b) 批准這宗申請會否構成先例效應，導致小型屋宇羣延伸至申請地點南面較遠處。

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 自二零一五年八月正式採取較為審慎的態度審批申請後，共有五宗在同一「農業」地帶內申請地點附近作小型屋宇發展的同類申請曾獲考慮。其中一宗申請(編號 A/NE-TKL/711)所涉地點位於申請地點東面較遠處，於二零二三年獲小組委員會從寬考慮後得以批准，主要理由是所涉地點涉及一宗由同一申請人提交而獲批准的先前申請。其他四宗申請(編號 A/NE-TKL/591、592、593 及 594)所涉地點位於編號 A/NE-TKL/711 的申請地點附近，於二零一八年經城規會覆核後被駁回，主要理由是這些申請不符合「農業」地帶的規劃意向；以及李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及
- (b) 由於緊鄰申請地點北面 and 南面各有四幢和三幢現有小型屋宇，而申請地點位置夾在這些屋宇之間，坐落在沿「鄉村式發展」地帶東面邊界的李屋村村落邊緣，小組委員會可對這宗擬在該小型村屋羣的餘下地方內興建屋宇的申請從寬考慮。此外，如小型屋宇羣進一步向南延伸，可能不適用於對現時這宗申請作上述的從寬考慮。

商議部分

63. 主席表示，自小組委員會正式採取較為審慎的態度審批申請後，有關「農業」地帶內只有一宗同類申請獲批，因此請委員考慮批准這宗申請可能會構成的先例效應。委員備悉，在二零一五年八月正式採取較為審慎的態度前，申請地點的北面和南面有七宗小型屋宇申請獲批；而在正式採取較為審慎的態度後，只有一宗同類申請獲批，主要理由是該申請地點涉及一宗已獲批准的先前申請。一名委員指出，應審慎考慮這宗申請，因為申請地點以東一帶大部分範圍草木茂生，具復耕潛

力。副主席認為，申請地點不應視為一幅單獨位於現有小型屋宇之間的個別土地，而且申請地點南面較遠處有關「鄉村式發展」地帶沿東面邊界的範圍仍然空置。批准這宗申請可能會導致小型屋宇發展在有關的「農業」地帶內進一步延伸。委員普遍認為應拒絕這宗申請。

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的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，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/52 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 80 約地段第 499 號、第 500 號餘段、第 501 號 A 分段餘段、第 501 號 B 分段、第 501 號 C 分段、第 501 號 D 分段及第 501 號 E 分段闢設臨時貨倉，以及露天存放電子產品(危險品除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/52 號)

65. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年五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。

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19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/621 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺第9約地段第94號G分段第8小分段餘段、第94號G分段第9小分段及第324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-KLH/621號)

67. 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擁有一個聯名物業。

68. 小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

69. 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。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，

亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 九龍坑及元嶺的「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，會較為恰當。」

議程項目 20 至 23 及 25 至 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/180 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1574 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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/180 號)
- A/NE-PK/181 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 A 分段及第 1593 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/182 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 B 分段及第 1593 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/183 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 C 分段及第 1593 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-PK/181 至 183 號)
-

- A/NE-PK/185 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1575 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/186 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1589 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/187 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1590 號 A 分段及第 1591 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-PK/185 至 187 號)
-

72. 小組委員會同意，由於這七宗申請各擬在申請地點上興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，性質相似，而且七個申請地點位置接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

73. 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，向委員簡介這些申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這些申請。

74. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

75. 一名委員對這些申請不表反對，但留意到擬議發展項目似乎涉及出售雞嶺區的小型屋宇發展權。該名委員認為，政府在處理該區的小型屋宇申請時，應非常謹慎。主席表示，地政總署已有既定機制，處理任何濫用小型屋宇發展權的情況。

76. 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，批准這七宗申請。這七項規劃許可的有效期至二零二七年五月十九日止。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。這七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。」

77. 小組委員會亦同意告知各一位申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/184

在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水雞嶺第 91 約多個地段
闢設臨時私人停車場(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/184 號)

78. 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

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，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(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
- (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。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/147 擬在劃為「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的西貢十四鄉西徑第 209 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(高壓配電箱及地底電纜)，以及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/NE-SSH/147 號)

81. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。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。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

82. 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。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年五月十九日止；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。

85. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/148 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北
企嶺下新圍第 209 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-SSH/148 號)

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 30 及 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/772 擬在劃為「休憩用地」地帶的大埔汀角第 17 約
地段第 1343 號 B 分段第 1 小分段(部分)、
第 1343 號 B 分段餘段、
第 1346 號 B 分段第 1 小分段(部分)、
第 1346 號 B 分段餘段、第 1347 號 A 分段(部分)、
第 1347 號餘段、第 1349 號、第 1350 號、
第 1351 號餘段、第 1352 號 A 分段、

第 1355 號餘段、第 1356 號餘段及
第 1361 號餘段(部分)和毗連政府土地
經營臨時食肆連附屬設施(為期五年)

A/NE-TK/773 擬在劃為「休憩用地」地帶的大埔汀角第 17 約
地段第 1352 號餘段及第 1353 號餘段和毗連政府土地
經營臨時食肆連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/772 及 773 號)

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月五日
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。

89. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/774 為批給在劃為「康樂」地帶的
大埔龍尾 103A 號地下
作臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)
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-TK/774 號)

90. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月十一
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。這是申請人首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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[黃天祥博士此時返回席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1013 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大圍車公廟路以南第 184 約地段第 60 號 A 分段、
第 60 號 B 分段及第 561 號和毗連政府土地
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/1013A 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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、申請所涉的發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

93. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 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五月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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。」

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/1017 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 30 至 32 號華耀工業中心 L1 層 6C 號工場
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/1017 號)

96. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。下列委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 — 在沙田火炭擁有一個單位；以及

何鉅業先生 — 與配偶在沙田火炭共同擁有一個單位。

97. 由於伍灼宜教授擁有的物業和何鉅業先生與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

98. 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，規劃署不反對為期五年的擬議臨時用途。

商議部分

99. 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，至二零二八年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關措施及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。」

100. 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／沙田、大埔及北區劉家榮先生、馮天賢先生、廖家傳先生和易康年女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區吳智恩女士出席會議，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、上水及元朗東馮志強先生及張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目35

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/292 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的上水松柏塢第 92 約地段第 1540 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

101. 秘書報告，申請人在文件發出後已撤回這宗申請。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/946 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗
第 113 約地段第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、
第 125 號(部分)、第 126 號(部分)及
第 127 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉，以存放建築材料(木材及金屬)
(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-KTS/946A 號)

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志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。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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。」

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/882 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 160 號餘段經營臨時商店及服務行業(汽車玻璃零售店)，並闢設附屬辦公室及服務中心(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-KTN/882A 號)

106. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 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拆卸、清洗、車輛噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長及古物古蹟辦事處執行秘書(古物及古蹟)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(即二零二四年二月十九日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長及古物古蹟辦事處執行秘書(古物及古蹟)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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/903 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1446 號(部分)、第 1447 號(部分)及第 1448 號(部分)關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期五年)，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-KTN/903 號)

109. 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，規劃署不反對為期五年的擬議臨時用途。

商議部分

110. 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，至二零二八年五月十九日止，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，在下午六時至上午九時的時段內，所有狗隻都必須關在申請地點內圍封的動物寄養構築物內，並在營運時間

內，容許最多兩隻已佩戴狗口罩的狗隻同時進行戶外活動；

- (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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (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) 如申請人所建議，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。」

111. 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-KTN/904 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1222 號 A 分段(部分)及第 1224 號 B 分段
關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(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-KTN/904 號)

112. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

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，至二零二六年五月十九日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、清洗、修理、拆件或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (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。」

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 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/905 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1145 號
闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(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-KTN/905 號)

115. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、清洗、修理、拆件或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (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) 如申請人所建議，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。」

117. 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/906 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 126 號 B 分段及第 126 號餘段作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室及貯物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/906 號)

118. 小組委員會備悉，這宗申請是為一項規劃許可續期。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

119. 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，由二零二三年五月二十一日至二零二六年五月二十日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保持申請地點整潔，並遮蓋存放在申請地點內的物料；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年八月三十一日或之前)，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；
- (i) 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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)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(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
- (l) 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。」

120. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/946 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1956 號 A 分段餘段(部分)及 1956 號 B 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(士多)，以及開設學校(烘焙教室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/946 號)

121. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志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。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 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，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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。」

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

議程項目43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/947 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1938 號(部分)、第 1939 號(部分)、第 1940 號(部分)及第 1941 號(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/947 號)

125. 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，規劃署不反對為期三年的擬議臨時用途。

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，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，不得於晚上九時至上午六時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；

- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/948 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山河瀝背第 111 約地段第 2743 號(部分)作臨時商店及服務行業(士多)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/948 號)

128. 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，規劃署不反對這宗要求續期三年的申請。

商議部分

129. 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，由二零二三年六月二十四日至二零二六年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年九月二十四日或之前)，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；
- (d) 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；
- (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)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/339

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/339 號)

131. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

梁家永先生 — 在米埔擁有一個物業；以及

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來。

132. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於梁家永先生所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。另一方面，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，但不應參與討論這議項。

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五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。

134. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/308 擬在劃為「其他指定用途」
註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第 104 約地段第 3250 號 B 分段
第 49 小分段(部分)和毗連政府土地
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/YL-NSW/308 號)

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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。規劃署不反對這宗申請。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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)，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。」

138. 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-NSW/312 在劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3664 號(部分)、第 3665 號餘段(部分)、第 3666 號餘段(部分)、第 3669 號 A 分段餘段(部分)、第 3669 號 B 分段餘段(部分)、第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號餘段(部分)、第 3672 號餘段(部分)及第 3673 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬地盤辦公室(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/312 號)

139. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

140. 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-NSW/313 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍學圍第104約地段第3730號E分段(部分)、第3733號(部分)、第3734號A分段(部分)、第3734號B分段第1小分段、第3734號B分段餘段(部分)、第3734號餘段(部分)及第3535號餘段(部分)作臨時私人游泳池及花園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-NSW/313號)

141. 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

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，由二零二三年五月二十七日至二零二六年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 游泳池不得對外開放予公眾使用；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養為有關發展而在申請地點裝設的排水設施；

- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年八月二十七日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年十一月二十七日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二四年二月二十七日或之前)，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；
- (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(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

143. 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 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/314 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗壘圍第 104 約多個地段進行住宅發展(連濕地生境)，並進行填塘／填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/314 號)

144. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/459 擬在劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)、經營商店及服務行業，並闢設教育中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/459 號)

145. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五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。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/640 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田米埔隴青山公路一新田段第 105 約地段第 16 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 16 號 B 分段第 3 小分段、第 19 號 C 分段、第 19 號餘段、第 21 號 A 分段(部分)、第 21 號餘段(部分)、第 23 號 A 分段、第 24 號餘段(部分)、第 25 號 A 分段、第 26 號餘段(部分)、第 42 號餘段(部分)及第 44 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時冷藏庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/640A 號)

147. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年五月十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。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。

148. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一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三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52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/644 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 253 號、第 254 號、第 255 號、第 256 號、第 257 號、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 266 號、第 267 號、第 268 號、第 270 號、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 280 號及第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車維修處、地盤辦公室及食堂)、存放金屬製品及建築材料及貨物裝卸及貨運設施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/644 號)

149. 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

150. 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，由二零二三年五月二十六日至二零二六年五月二十五日止，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，不得於下午十一時至上午七時在申請地點停泊貨櫃車及《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車；
- (b) 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；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出至公共道路；
- (d) 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；
- (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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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
- (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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志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／屯門及元朗西麥榮業先生、簡嘉露女士和招志揚先生此時獲邀到席上。]

議程項目53

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/585

擬略為放寬劃為「工業」地帶的
屯門新安街 13 及 15 號的地積比率及
建築物高度限制，以作准許的資訊科技及
電訊業用途(擬議數據中心發展)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/585 號)

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月十一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。

153. 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 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/119 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 375 約地段第 638 號餘段作臨時商店及服務行業(地產代理)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/TM-SKW/119 號)

154. 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，規劃署不反對這宗要求續期三年的申請。

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，由二零二三年九月二日至二零二六年九月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點西面邊界的 7 米範圍內搭建構築物；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，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；以及
- (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)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

156. 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/426 擬略為放寬劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段和毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作住宅發展和商店及服務行業用途
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/426A 號)

簡介和提問部分

157. 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、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。

申請地點的背景

158. 一名委員提出以下問題：

- (a) 可否提供有關「商業」地帶的背景資料；以及
- (b) 留意到申請地點位於港鐵屯馬線高架橋和青山公路之間，與其他日後建成的高密度住宅發展相隔一段距離，規定 12 層高的建築物高度限制是基於什麼理據。

159. 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作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點在一九九六年刊憲的首份藍地及亦園分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTY Y/1 上已劃為「商業」地帶。申請地點於其東面的青山公路－藍地段與其西面的港鐵屯馬線高架橋和地面輕鐵路軌之間。由於藍地在一九九零年代中期距離屯門新市鎮頗為遙遠，而當時的商業活動主要集中在申請地點以北的藍地大街和藍地蔬菜收集站，故申請地點劃為「商業」地帶，是為了提供土地作商業發展，服務毗鄰社區；以及
- (b) 「商業」地帶的建築物高度限制訂為 12 層連停車場在內(高 36 米)，是考慮到周邊的「綜合發展區」地帶和「住宅(乙類)3」地帶內住宅發展(即豫豐花園和綠怡居)的發展限制，該兩項發展的建築物高度限制分別為 15 層和 12 層。我們的意向是把有關「商業」地帶用地打造成藍地的一個地標和中心點(即地區中心)。

土地用途的協調性及先前的申請

160. 一名委員提出以下問題：

- (a) 由於申請地點形狀狹長，並受港鐵屯馬線、輕鐵和青山公路的噪音影響，從規劃的角度而言，為何認為申請地點適宜作住宅發展；
- (b) 先前兩宗擬作住宅發展的申請(編號 A/TM-LTY Y/21 及編號 A/TM-LTY Y/212)均被拒絕，原因為何；以及
- (c) 最近期的一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/290)和現時這宗申請在計劃方面有何不同。

161. 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作出回應，要點如下：

- (c) 自一九九零年代起，屯門區的發展已有顯著變化，而藍地的運輸網絡在過往數十年間已大為改善。屯

門北區(即屯門第 54 區)近康寶路和欣寶路的公營及私人房屋發展項目內均有提供商業或零售樓面空間，以應對屯門北區人口的需求；

- (d) 申請地點靠近藍地輕鐵站，使用鐵路服務往返屯門新市鎮十分便利。在一九九七年至二零一五年間，小組委員會批准了四宗關於住宅／分層住宅發展的先前申請，理據是相關的鐵路和道路的噪音影響可減輕至滿意的程度，擬議發展不會對該區的交通、景觀、視覺、排污和排水造成負面影響，而相關政府部門對有關申請亦沒有負面意見；
- (e) 先前有兩宗申請(編號 A/TM-LTY Y/21 和 212)分別於一九九八年和二零一二年被小組委員會拒絕，主要理由是沒有足夠的資料證明擬議的發展不會對視覺、交通和排污造成影響；以及
- (f) 最近期的一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/290)於二零一五年獲小組委員會批准，而其相關的 B 類修訂申請(編號 A/TM-LTY Y/290-2)於二零二零年獲得規劃署署長根據城規會授予的權力予以批准。與該宗二零二零年最近期獲批准的計劃相比，目前的計劃主要涉及(i)建築物的覆蓋範圍闊度較窄；(ii)於擬議發展項目一樓闢設私人休憩空間，並在平台構築物進行垂直綠化，以盡量減少對視覺的影響；(iii)增設地庫層以闢設泊車位；以及(iv)地積比率由 3.6 倍增至 5 倍，而建築物高度則由 12 層增至 19 層。

略為放寬地積比率和建築物高度

162. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到有關建議是把最高地積比率由 3.6 倍增至 5 倍(即+39%)，而最高建築物高度則由 12 層增至 19 層(即+59%)，到底應把建議的改動視為一宗要求略為放寬地積比率和建築物高度的第 16 條規劃申請來加以考慮，抑或應把申請地點改劃作更適當

的土地用途地帶，以容許採用較高的建築物高度(減少屏風效應)及／或地積比率，才是更為可取的做法；

- (b) 據文件繪圖 A-22 和圖 A-4b 及 A-5 所示，可知擬議建築物高度為主水平基準上 64.45 米(57.6 米)，此高度遠低於申請地點西面更遠處的「住宅(甲類)」地帶所定主水平基準上 160 米的建築物高度限制，但相對高於申請地點西北面緊貼的「住宅(乙類)1」地帶內一個獲批准計劃的建築物高度(35 米)。就此，當局是基於什麼理據，認為擬議建築物高度屬可接受；
- (c) 鑑於建築物的覆蓋範圍狹長，或會造成屏風效應，採用兩幢而非單幢的設計，並進一步放寬建築物高度限制以進行樓宇分隔，從而改善視覺上的通透度和空氣流通，做法是否可行；以及
- (d) 盛行風是什麼風向，與擬議建築物的布局有何關係。

163. 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作出回應，要點如下：

- (a) 擬略為放寬發展限制的申請均會按每宗個案的情況作出考慮。除了考慮所要求放寬的比率外，還會考慮其他因素，例如與周邊地區是否互相協調、潛在的技術影響，以及有關申請的規劃／設計優點。至於這宗申請，除考慮上述因素外，也沒有收到政府部門及公眾提出的負面意見，因此認為建議略為放寬地積比率及建築物高度並非不合理；
- (b) 擬議的 5 倍地積比率已經是最高的地積比率，並與屯門新市鎮區「住宅(甲類)」地帶高密度私人住宅發展項目的發展限制相若。正如文件的繪圖 A-22 所示，略為放寬擬議發展項目的建築物高度限制並不會與周邊地區不協調，而對視覺方面的影響亦普遍可以接受；

- (c) 這個長 9 米高的平台構築物是其中一項緩解措施，藉以盡量減少空氣質素的影響，因此不能減少平台的體積。建於平台之上的擬議建築物的連續伸延外牆長度少於 60 米，符合《可持續建築設計指引》的規定。申請人已建議多個設計特色，包括建築物外牆的銜接設計、在地下、1 樓及天台進行環境美化，以及在最高的一些樓層採用微梯級式的建築形式設計等，以緩解潛在的視覺影響。申請人亦會進一步探究採用綠色建築的設計特色。有關提供建築物間距或中空設計方面，則須視乎申請人在詳細設計階段的考慮而定；以及
- (d) 屯門區的全年盛行風方向是由東北方吹來。港鐵屯馬線和青山公路是主要通風廊，可讓風吹進區內。由於申請地點狹長，位置與盛行風方向平行，預計擬議發展項目對區內整體風環境沒有重大影響。

其他

164. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點與周邊地區的行人連接度如何；
- (b) 留意到申請地點的 63% 土地屬於政府土地，倘申請人申請更多政府土地以便靈活制訂更優化的計劃，此舉是否可行；以及
- (c) 有沒有可能讓擬議發展項目建於港鐵屯馬線的高架橋之上，令建築更靈活。

165. 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作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人的建議，將會在申請地點沿青山公路一藍地段闢設一條新行人路，以連接申請地點北面現時的行人網絡，與藍地輕鐵站和藍地大街連接，以及連接申請地點南面網絡，與港鐵屯馬線兆康站連接；以及

- (b) 申請地點的邊界受多個因素限制。申請人曾在其中一份先前申請中建議申請範圍涵蓋緊接申請地點北面的墳墓／骨灰甕，但受到區內村民強烈反對。先前申請(編號 A/TM-LTY Y/290)所涉用地面積包括緊接申請地點北面的政府土地的一個較大範圍，並位於藍地、藍地新村及桃園圍的「鄉村範圍」內。為免侵佔鄉村範圍，申請人曾提交 B 類修訂申請(編號 A/TM-LTY Y/290-2)，修訂用地邊界以排除上述鄉村範圍內的相關政府土地部分。

166. 主席補充說，倘擬議發展項目涉及鐵路運作範圍，申請人須與香港鐵路有限公司進一步聯繫，以找出修訂擬議計劃的方法，避免對鐵路運作造成任何影響。

商議部分

167. 主席扼要重述，申請地點涉及多宗先前獲批作住宅發展的申請。目前這宗申請提高了擬議發展參數，其中地積比率從 3.6 倍提高到 5 倍，而建築物高度則從 12 層提高到 19 層。他請委員考慮這宗申請。

168. 委員普遍支持略為放寬地積比率限制的建議，以更充分利用申請地點增加住宅單位供應。一名委員表示擬議建築物的覆蓋範圍會造成屏風效應，或會對周邊村民造成視覺上的影響。由於申請地點以西的已規劃住宅發展的建築物高度限制為主水平基準上 160 米，因此仍有空間讓申請人考慮進一步提高擬議發展項目的建築物高度，同時降低建築物覆蓋範圍，以提供建築物間距，增加視覺通透度。一名委員補充，指出狹長的申請地點侷限了設計的彈性，導致擬議建築物有很長的外牆，在該地點會顯得異常突兀。他注意到申請人有盡力符合《可持續建築設計指引》，把外牆闊度減至 60 米以下。然而，申請人為緩解視覺影響而提出的措施有所不足，而且可以考慮在外牆增加更多銜接設計，例如可讓整個建築物不至於那麼厚重的中空設計，同時亦應進一步改善綠化建議。另一名委員亦認為應進一步改善建築物設計，以降低視覺影響。

169. 一名委員認為申請地點作為商業用途的市場價值很低。該申請地點過去曾多次獲批作住宅發展。因應地盤情況所限，

他理解申請人為何提出單幢式設計，以節省開支和提升屋宇裝備的效率。由於預期不會造成重大的不良影響，他不反對這宗申請。

170. 主席總結，委員普遍不反對最高地積比率為 5 倍和最高建築物高度為 19 層的擬議住宅發展。考慮到該地點形狀狹長和技術上的限制，申請人提出了現時單幢式的計劃。倘採納雙幢式計劃，申請人須要重新提交申請，但委員的關注事項會記錄在會議記錄中，供申請人參考。為處理委員就建築物設計的關注，包括應提供更多建築物間隔、梯級式設計等，以及為擬議發展項目落實更妥善的環境美化措施，主席建議加入指引性質的條款，要求申請人在詳細設計階段，視乎情況改善建築設計和環境美化措施，小組委員會對此表示同意。

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年五月十九日止。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) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，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；以及
- (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。」

172. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款和以下新增的指引性質的條款：

- 「(a) 改善擬議發展項目的建築物設計，以提升視覺通透度；以及
- (b) 改善擬議發展項目的環境美化措施。」

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/450 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順達街第 124 約地段第 3659 號 B 分段
第 3 小分段餘段及第 3676 號餘段
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/TM-LTY Y/450A 號)

173. 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

174. 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，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；

- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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。」

175. 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 57 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/453 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門鍾屋村第 124 約地段第 3039 號 A 分段、
第 3039 號餘段及第 3042 號
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/453 號)

176. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月九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。

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 58

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1211 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1343 號(部分)、第 1344 號(部分)、第 1345 號(部分)、第 1349 號(部分)、第 1351 號(部分)及第 1353 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放食品及電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1211 號)

178. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

179. 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 59

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/303 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4614 號及第 4615 號餘段，以及第 120 約地段第 1753 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1753 號 B 分段餘段(部分)、第 1756 號 A 分段(部分)、第 1756 號餘段(部分)、第 1757 號、第 1758 號餘段及第 1760 號餘段和毗連政府土地的地積比率限制，以作准許的分層住宅及擬議商店及服務行業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/303 號)

180. 秘書報告，安豐發展有限公司是其中一名申請人，該公司為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 廖凌康先生
(副主席) | — | 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾獲恒基公司贊助； |
| 侯智恒博士 | — | 過往與恒基公司有業務往來；為香港大學僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家人捐款；以及 |
| 何鉅業先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來。 |

181. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於廖凌康先生所涉利益間接，而侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。由於何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論此議項。

182. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年五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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/590 擬在劃為「農業」地帶的元朗崇山新村第 118 約地段第 1676 號、第 1677 號、第 1678 號、第 1679 號 A 分段及第 1679 號餘段闢設臨時公眾停車場及露天存放農業和建築機械和材料(為期三年)，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/590 號)

簡介和提問部分

184. 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。規劃署不支持這宗申請。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

186. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，以及保存在復耕及作其他農業用途

方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議露天貯物用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13G，因為申請地點先前並無獲批給任何許可，以及政府部門有負面意見及區內人士反對申請；以及
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議用途有必要進行擬議填土工程。」

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/591 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 117 約地段第 1200 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/591 號)

187. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/592 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗木橋頭村第 119 約地段第 1605 號 B 分段、第 1605 號 C 分段、第 1605 號 D 分段、第 1605 號餘段(部分)及第 1607 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/592 號)

189. 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，規劃署不反對為期三年的有關臨時用途。

商議部分

190. 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，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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(即在二零二三年十一月十九日或之前)，提交經修訂的消防裝置建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 63

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/593 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 117 約地段第 736 號
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/593 號)

192. 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

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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，必須時刻保養所裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (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。」

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 64

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/433

在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、
第 1824 號 B 分段餘段(部分)及
第 1824 號 C 分段(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/433A 號)

195. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

196. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，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(即在二零二三年八月十九日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二三年六月三十日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；

- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

197. 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 65

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/442 在劃為「休憩用地」地帶的元朗新生新村第 124 約地段第 1315 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(寵物用品零售店)，並關設犬隻繁育中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/442 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，至二零二六年五月十九日止，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，不得於下午八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，狗隻必須關在供繁育犬隻的圍封構築物內；
- (c) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年八月十九日或之前)，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
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零二三年十一月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

200. 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 66

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/443

為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 3150 號餘段(部分)、第 3151 號餘段(部分)、第 3152 號餘段(部分)、第 3162 號餘段、第 3163 號餘段(部分)、第 3164 號(部分)、第 3165 號、第 3166 號、第 3167 號 A 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號、第 3180 號、第 3181 號 A 分段(部分)、第 3181 號餘段(部分)、第 3182 號、第 3183 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)及第 3188 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時物流中心及附屬泊車位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/HSK/443 號)

201. 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

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，由二零二三年六月二十七日至二零二六年六月二十六日止，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(即在二零二三年九月二十七日或之前)，提交申請地點的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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置；
- (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)或(c)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行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 VI 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/HSK/444 擬在劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的洪水橋亦園村第 130 約地段第 1768 號餘段(部分)及第 1769 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(五金及建築材料銷售)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/444 號)

204. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五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。

205. 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 68

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/79 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的天水圍天湖路 1 號
嘉湖新北江商場第一期 1 樓 C44A 及 C44B 號舖
經營娛樂場所(遊戲機中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/79 號)

簡介和提問部分

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

207. 一名委員提出以下問題：

- (a) 表示反對的公眾意見提及申請處所附近有現有的補習學校，有關學校是在什麼位置；以及
- (b) 申請處所附近的店舖屬於什麼類別。

208. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生參考文件圖 A-2a 作出回應，要點如下：

- (a) 最接近的補習學校位於同一樓層，與申請處所相距約 30 至 40 米。擬開設的遊戲機中心須領有由民政事務總署牌照事務處發出的遊戲機中心牌照，牌照事務處會考慮申請處所是否適合用作遊戲機中心，包括會否對毗鄰地方的用途(例如教育機構)造成負面影響；以及
- (b) 申請處所附近的店鋪主要經營食肆和商店及服務行業。

商議部分

209. 主席表示，並無拒絕這宗申請的強烈規劃理據，而附近的店鋪用途亦可能會隨時間而轉換。不論情況如何，擬議用途仍有待牌照事務處批准。

210. 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五月十九日止；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：

「為遊戲機中心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。」

211. 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 69

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1149 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 136 號(部分)、第 141 號(部分)及第 142 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放五金廢料，並闢設物流中心連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1149A 號)

212. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五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，以回應政府部門的意見。

213. 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，否則不會批准再延期。

議程項目 70

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/464 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2571 號(部分)、第 2572 號(部分)、第 2573 號(部分)、第 2574 號(部分)、第 2575 號(部分)、第 2576 號 A 分段、第 2576 號 B 分段(部分)、第 2577 號(部分)、第 2578 號(部分)及第 2579 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)及康體文娛場所(村民節慶場地)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/464 號)

簡介和提問部分

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

215. 一名委員得悉擬議用途的營運時間為每日 24 小時，包括星期日及公眾假期，遂詢問環境保護署(下稱「環保署」)有否關注鄉村節慶可能對附近住宅發展中易受影響的地方造成噪音影響。

216. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應說，一些鄉村節慶會在公眾假期期間舉行，而村民會是這些節慶的主要參加者。當局並無接獲來自附近居民表示關注潛在噪音影響的公眾意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。環保署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士補充說，根據《噪音管制條例》，倘在晚上 11 時後有任何噪音滋擾(包括在節慶儀式中演奏樂器)，環保署可採取適當的執管行動。

商議部分

217. 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，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車和貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年八月十九日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

218. 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-LFS/465 擬在劃為「綠化地帶」的元朗尖鼻咀第 129 約地段第 221 號 A 分段餘段(部分)及第 245 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所(為期三年)，以及進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/465 號)

簡介和提問部分

219. 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。

220. 一名委員詢問申請地點內的現有構築物現作甚麼用途。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應時表示，申請地點先前在二零二一至二零二二年期間因違例貯物用途而被當局採取規劃執管行動，有關的違例用途其後中止。根據載於文件圖 A-4a 及 A-4b 的實地照片，申請地點內的現有構築物現時似乎沒有作任何具體用途。

商議部分

221. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(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負面影響。」

議程項目 72

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/466 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 603 號餘段(部分)、第 614 號(部分)、第 615 號(部分)、第 616 號(部分)、第 617 號及第 618 號(部分)和毗連政府土地關設臨時回收工場(廢舊五金、塑膠、紙品及電子產品)(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-LFS/466 號)

簡介和提問部分

222. 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、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

223. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

224. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請用途及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書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) 申請用途及相關填土工程不符合有關「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)，理由是申請用途及相關填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及相關填土工程不會對周邊地區的環境和景觀造成嚴重的負面影響；
- (c) 申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的交通造成嚴重的負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 73

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/676 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 25 號(部分)、第 26 號餘段、第 27 號餘段、第 28 號餘段(部分)、第 29 號餘段(部分)及第 30 號餘段經營臨時商店及服務行業和食品批發(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/676A 號)

225. 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，規劃署不反對有關為期三年的臨時用途。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年八月十九日或之前)，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；
- (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的現有排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (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)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

227. 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 74

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/680 為批給在劃為「住宅(甲類)6」地帶及「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 209 號(部分)及第 214 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/680 號)

228. 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

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，由二零二三年六月四日至二零二六年六月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年九月四日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零二三年七月十六日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年十二月四日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二四年三月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

230. 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 75

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/681 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 591 號(部分)、第 592 號(部分)、第 593 號(部分)及第 618 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/YL-PS/681 號)

231. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些圖則，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。

232. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

233. 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，至二零二六年五月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月十九日或之前)，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(即在二零二四年二月十九日或之前)，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) 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。」

234. 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／屯門及元朗西麥榮業先生、簡嘉露女士和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 76

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/580-13 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗新田第 99 約
地段第 250 號 B 分段餘段(部分)、
第 252 號餘段(部分)、第 271 號、第 272 號、
第 273 號、第 274 號、第 275 號及
第 276 號 B 分段第 1 小分段和毗連政府土地

235. 秘書報告，這宗申請(編號 A/YL-ST/580)於二零二零年十二月十八日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，有效期為三年。城市規劃委員會於二零二三年五月八日(即在履行規劃許可附帶條件(e)及(i)項的指明期限屆滿前僅九個工作天)，才收到申請人要求延長履行規劃許可附帶條件(e)及(i)項的期限至二零二三年七月十八日的申請。履行規劃許可附帶條件(e)及(i)項的期限已於二零二三年五月十八日屆滿，就所涉申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷。

236. 經商議後，小組委員會備悉不能考慮這宗第 16A 條申請，理由是有關的規劃許可在考慮這宗申請時已告無效。

237. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。