

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年五月五日下午二時三十分舉行的 第718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

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)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域3
陳仲銘先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃傑龍先生

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
高靄晴女士

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四月二十一日
第 717 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」)二零二三年四月二十一日第 717 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。

一般事項

[沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士、粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生、高級城市規劃師／西貢及離島區何尉紅女士、高級城市規劃師／都會及市區更新陳宗恩先生，以及城市規劃師／都會及市區更新譚子聰先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

[公開會議]

二零二一／二零二三年度對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/23 號)

簡介和提問部分

3. 城市規劃師／都會及市區更新譚子聰先生借助投影片介紹「綜合發展區」用地檢討的背景。根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地須每兩年檢討一次，以協助小組委員會監察「綜合發展區」的發展進度。上一次「綜合發展區」用地檢討於二零二一年進行。譚先生按文件詳載的內容進一步簡介最近進行的新界「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 截至二零二三年三月底，新界區共有 53 幅已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。這些用地已涵蓋於這次檢討內；

尚未擬備有效核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 有 17 幅劃作「綜合發展區」地帶的用地尚未擬備有效的核准總綱發展藍圖，其中八幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，另外八幅用地則會持續進行用途地帶、用地界線及／或發展密度／限制的檢討。該八幅用地包括(i)屯門樂安排前海水化淡廠用地(NTW9)；(ii)至(iv)非常接近擬議北環線或被

其分割的三幅用地 (NTW17、NTW18 及 NTW40)；(v)元朗丹桂村路的用地 (NTW21)；以及(vi)至(viii)介乎朗天路、朗屏路及屯馬線高架路段之間的三幅用地 (NTW50、NTW51 及 NTW52)。保留上述八幅「綜合發展區」用地的理據以及有關這些用地的詳情，分別載於文件附錄 I 及 II；

- (c) 至於屏山塘坊村東南面及屏廈路西面的用地 (NTW43)，其中部分屬一宗已獲同意的第 12A 條申請的範圍，而餘下部分則建議在合適時機改劃作適當的用途地帶。改劃該幅用地的理據載於文件附錄 III；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 有 36 幅劃作「綜合發展區」地帶的用地已擬備核准總綱發展藍圖，其中石湖圍前軍事用地南面的用地 (NTW42) 會持續進行檢討，另外有 25 幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖及在履行規劃許可附帶條件的情況下妥為落實。保留該 25 幅「綜合發展區」用地的理據以及有關石湖圍用地的詳情，分別載於文件附錄 IV 及 V；
- (e) 有九幅用地先前獲小組委員會同意在合適時機改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。在這些用地上落實發展的現時進度載於文件附錄 VI；以及
- (f) 至於天水圍第 112 區的用地 (NTW36)，由於該處的住宅發展已經完成，因此建議在合適時機把該用地改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。改劃該幅用地的理據載於文件附錄 VII。

4. 主席詢問有關 NTW43 用地的背景，該用地是一幅尚未擬備核准總綱發展藍圖並擬改劃土地用途地帶的「綜合發展區」用地。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，小組委

員會於二零二二年同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/4)，把有關的「綜合發展區」用地西面部分及毗連的「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以作擬議的住宅暨社會福利發展(最高地積比率為 3.39 倍)。NTW43 用地餘下的東面部分建有兩幢工廠大廈，並擬改劃作合適的土地用途地帶，以便及早把該區轉型，也避免造成環境及交通方面的關注。在時機適當時，當局會建議就分區計劃大綱圖作出相應修訂。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生在回應一名委員的提問時表示，有關的臨時構築物部分位於 NTW43 用地西南部，另有部分位於毗連的「鄉村式發展」地帶內。該構築物是在 NTW43 用地劃為「綜合發展區」地帶後才搭建的，而且由該宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/4)所涵蓋。

5. 一名委員詢問在所有「綜合發展區」用地興建的單位總數。高級城市規劃師／都會及市區更新陳宗恩先生表示，「綜合發展區」用地主要用作住宅及／或商業用途。由於並非所有「綜合發展區」用地均已擬備有效的核准總綱發展藍圖，而且綜合發展的計劃可能會按最新情況作出修訂，因此手頭上沒有這些「綜合發展區」用地興建的單位總數。不過，規劃署可以會後備註的方式，就已擬備有效核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地上興建的單位數目，提供補充資料，以供委員參考。

[會後備註：新界區內已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地上已落成的發展項目所興建的單位數目為 20 938 個，而預計在已擬備核准總綱發展藍圖／已有核准計劃的餘下「綜合發展區」用地上興建的單位數目約為 69 000 個。]

6. 一名委員詢問，當局如何釐定 NTW40、51 及 52 用地的界線。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，NTW40 用地的三個部分及該三個部分中間的一幅狹長土地先前均劃為「住宅(丁類)」地帶，並其後在一九九九年分別改劃為「綜合發展區」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，主要旨在反映北環線的暫定走線。因此，NTW40 用地被擬議北環線走線的專用範圍分割開。由於 NTW40 用地業權分散，而且尚未擬備有效的核准總綱發展藍圖，因此當局在檢討有關的「綜合發展區」地帶時，會充分考慮即將有定案的北環線最終走線。

7. 關於 NTW51 及 52 用地，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生說，該兩幅用地連同毗連的 NTW50 用地按規劃署在二零一零年進行的土地用途檢討，由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。劃定三幅用地的界線時，已考慮到現有發展／土地用途及特色，例如臨時構築物及棕地作業，以及劃為「綠化地帶」的綠化範圍及劃為「政府、機構或社區」地帶的一所社區設施。當局已物色 NTW50 及 51 用地及毗連的土地為有潛質作公營房屋發展的其中一組棕地羣。至於 NTW52 用地，其部分範圍及用地以北的毗連土地由獲批准的土地共享先導計劃申請所涵蓋，以進行公營及私人房屋發展，而該用地餘下部分的「綜合發展區」地帶會在日後進行檢討，屆時亦會考慮到最新的規劃情況。

8. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」地帶的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 和 4.2.1 段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 I 和 IV；
- (c) 備悉文件第 4.1.3 段和 4.2.2 段所述將會持續進行檢討的用地，詳情載於文件的附錄 II 和 V；
- (d) 備悉小組委員會先前同意把文件第 4.2.3 段所述的用地改劃作其他用途地帶，詳情載於文件的附錄 VI；以及
- (e) 同意文件第 4.1.4 段和 4.2.4 段所述的用地改劃建議，詳情載於文件的附錄 III 和 VII。

[主席多謝規劃署的代表出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-MP/6 申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》，把位於元朗錦學路第 104 約地段第 4805 號、第 3152 號、第 3153 號餘段及第 3156 號 B 分段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，受限於最高總地積比率 1.88 倍(其中住用地積比率不得超過 1.8 倍；非住用地積比率不得超過 0.08 倍)及建築物高度上限為主水平基準上 67.3 米(19 層)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/6A 號)

9. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交，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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 梁家永先生 | — | 在米埔錦綉花園擁有一個物業； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司和龍運公司的股東之一； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來； |

何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

10. 小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於伍穎梅女士及何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他們在討論此議項時暫時離席。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，而梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

[何鉅業先生及區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

11. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

張芝明女士 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

申請人

麥啟華先生

孫國基先生

KTA 規劃顧問有限公司

杜立基先生

吳詩雅女士

亞設貝佳國際(香港)有限公司

馮志強先生

雅邦規劃設計有限公司

Dhany Kusuma 女士

艾奕康有限公司

何紹南先生

溫偉江先生

AEC Limited

Paul Leader 先生

奧雅納工程顧問

趙祖強先生

溫子立先生

英環香港有限公司

楊秉坤先生

吳翻先生

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

13. 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、申請地點的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

14. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於一九九零年於憲報刊登的《米埔及錦綉花園中期發展審批地區草圖編號 IDPA/YL-MP/1》上一個「未指定用途」區的範圍內。《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/1》在一九九四年於憲報刊登時，申請地點及其毗連地區改劃為「住宅(丁類)」地帶。根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，設立「住宅(丁類)」地帶的目的，是要作低層、低密度的發展，建築物高度限為 2 層，而地積比率則限為 0.2 倍。有關「住宅(丁類)」地帶的規劃用途和範圍至今維持不變；

- (b) 申請地點位於牛潭尾排水道、錦壘路和攸壘路的南面，沿牛潭尾排水道堤岸並無行人徑。竹園村連現有村落及竹園雨水泵房則位於申請地點南鄰；
- (c) 改劃建議符合政府透過善用稀有土地資源以增加房屋和土地供應的政策；
- (d) 鑑於融入深圳和大灣區的趨勢，距離已規劃的新田／落馬洲發展樞紐約 1 公里和距離已規劃的北環線牛潭尾站 860 米的申請地點，將會是人才、企業家及其家人的理想居住地點；
- (e) 政府現正檢討新田／落馬洲發展樞紐項目，以確定技術可行性，並敲定土地用途建議連同北環線(包括牛潭尾站)的詳細規劃及設計，而改劃建議可抓住擬議北環線及新田和米埔地區可預見的轉型所帶來的效益；
- (f) 申請地點涉及一宗擬興建 71 幢屋宇的住宅發展項目的先前申請(編號 A/YL-MP/205)，有關地積比率為 0.2 倍，而建築物高度則為 3 層，有關申請於二零一三年獲小組委員會批准。有關建築圖於二零二一年獲得批准，而土地契約於二零二二年簽立，獲批准的發展項目已展開工程；
- (g) 根據現時的改劃建議，擬議中層發展項目的地積比率為 1.88 倍，而建築物高度則不超過 19 層，將提供更多房屋(即 2 771 個單位)。其鄰舍活動樞紐將為日後和附近的居民提供區內商業用途的設施、公共交通服務和政府、機構及社區設施。與上述獲批准在面積約 6.5 公頃的申請地點只提供 71 幢屋宇的發展項目相比，有關改劃建議可更善用稀有的土地資源；
- (h) 申請地點的擬議發展項目將採用可持續城市形式。如初步發展計劃所示，較高的建築物位於申請地點東部，遠離牛潭尾排水道。毗鄰牛潭尾排水道的地方指定劃為興建低層建築物和闢設景觀池塘；以及

- (i) 申請人建議採取多項緩解措施，以緩解在交通、排污、生態、環境和視覺方面可能造成的影響。申請人特別建議在錦繡花園交匯處和青山公路／錦學路路口進行路口改善工程。申請人基於擬議發展項目所產生的額外交通流量，會負責落實上述工程。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

15. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

發展密度及建築物高度輪廓

16. 一名委員詢問有關米埔及錦綉花園地區(包括附近現有及獲批准的發展項目)的建築物高度輪廓。

17. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 米埔及錦綉花園地區大致上屬於低層、低密度的近郊社區，建築物高度由 2 層至 3 層不等。若干擬在申請地點周邊地區進行的低密度、低層住宅發展曾獲小組委員會批准；
- (b) 申請地點南鄰位於同一「住宅(丁類)」地帶內，但在濕地緩衝區以外的一塊用地，於二零二零年根據申請(編號 A/YL-MP/287)獲批准興建 65 幢屋宇，地積比率為 0.2 倍，建築物高度為 2 層，有關土地契約已於二零二一年簽立；
- (c) 北鄰位於牛潭尾排水道對岸的攸美新村內，劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的一塊用地，於二零一六年根據申請(編號 A/YL-MP/247)獲批准興建 105 幢屋宇，地積比率為 0.2 倍，建築物高度為 3 層；
- (d) 北面較遠處在和生圍有一塊劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的用地，於二零二零年根據申請(編號 A/YL-MP/291)獲批准

興建 268 幢屋宇，地積比率為 0.4 倍，建築物高度為 2 至 3 層；

(e) 申請人已提交另外兩宗第 12A 條申請（編號 Y/YL-MP/7 及 8），擬在牛潭尾排水道對岸分別位於申請地點西南面及西北面的兩幅用地進行綜合住宅發展，建築物高度為 16 層。當局現正處理有關申請；以及

(f) 倘這宗改劃申請獲小組委員會同意，最高建築物高度為 19 層的擬議發展將成為米埔及錦綉花園地區最高的發展項目。

18. 申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出補充，擬議發展的整體地積比率為 1.88 倍，最高建築物高度為 19 層，儘管未必可與鄰近的低層發展互相比較，但申請人的意向是在該區建立一個睦鄰中心。擬議發展可提供商業用途、公共交通服務和政府、機構及社會設施，以服務日後的居民及鄰近社區。由於已規劃的北環線牛潭尾站距離申請地點約 860 米，建議把地積比率訂於 1.88 倍，並把建築物高度訂為 19 層，已顧及牛潭尾地區未來發展樞紐預計會採用的高發展密度。參考古洞北新發展區的情況，在已規劃的北環線古洞站周圍的房屋用地把地積比率訂於 6 倍至 7.8 倍不等，而較遠離古洞站的私人房屋用地的發展密度則逐漸降低，地積比率由 3.5 倍至 4.2 倍不等。因此，申請地點與牛潭尾站日後的高密度發展樞紐距離在 860 米以內，建議把地積比率訂於 1.88 倍，並不過分。

19. 一名委員考慮擬議發展在較宏觀的層面能否配合周邊發展時，詢問《北部都會區發展策略》有關新田／落馬洲發展樞紐的整體土地用途規劃。

20. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

(a) 北部都會區將採用以鐵路網絡帶動的發展模式，情況類似其他新市鎮及新發展區。儘管一般而言，地積比率較高的發展主要集中在鐵路站周圍及鐵路沿

線地區，但北部都會區的北部將指定為濕地保育公園，以保護具有重要生態價值地區完整；

- (b) 根據新田／落馬洲發展樞紐的初步土地用途圖則(請參閱文件圖 **Z-5 a**)，高層發展(最高地積比率為 6.5 倍)將集中在北環線新田站周圍。申請地點與已規劃的北環線牛潭尾站距離約 860 米，與新田站距離約 1 公里，而且中間隔着新田公路，故申請地點並非位於這些鐵路站的服務範圍內。然而，待北環線落成後，有關地區的暢達度將普遍有所改善；以及
- (c) 政府現正優化新田／落馬洲發展樞紐的土地用途建議，同時為北環線(包括牛潭尾地區)進行規劃及設計，有助米埔地區這部分範圍轉型為中層住宅社區。就此，擬在申請地點進行的低層至中層中密度發展(地積比率為 1.88 倍及最高建築物高度為 19 層)，與該區日後的土地用途特色並非不相協調，亦有助米埔地區從低層低密度社區逐步過渡至日後牛潭尾站周圍的發展樞紐及新田／落馬洲發展樞紐。此外，由於已在保育與發展之間求取平衡，故認為擬議發展密度並非完全偏離現有近郊社區的土地用途及特色。

21. 關於同一名委員詢問，就發展密度及體積而言，政府對申請地點及其周邊地區(包括北環線牛潭尾站周邊的地區)的整體土地用途規劃的意向是什麼。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生表示，由於牛潭尾地區的土地用途檢討研究仍在進行中(目標是在二零二四年完成)，因此牛潭尾地區(包括申請地點以東新田公路對面的地方)的整體土地用途規劃仍有待制訂。

22. 申請人的代表杜立基先生補充說，把面積相當大的申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶並不恰當，會浪費珍貴的土地資源。申請地點是一幅位於路旁的房屋用地，緊連錦學路，在該用地興建 71 個單位的建屋建議(申請編號為 A/YL-MP/205)已獲批准，但該用地仍可容納更多房屋單位。把申請地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以及把住用地積比率訂為 1.88 倍，並提供 2 771 個單位，可以抓住擬議北環線所帶來的效益。

23. 一名委員就申請人提出的睦鄰中心概念提問，申請人的代表杜立基先生回應說，申請地點內擬闢設一個鄰舍活動樞紐，以提供零售、公共運輸服務和政府、機構及社區設施。有關設施主要服務擬議發展日後的居民、分別涉及申請地點西南面及西北面的兩宗仍在進行當中的申請(編號為 Y/YL-MP/7 及 8)日後的居民，以及鄰近地區的居民。申請地點可經由錦墜路前往，而擬議設施會設置在主要入口附近，以方便鄰近地區的居民前往。

生態及環境方面

24. 鑑於申請地點大部分範圍均位於濕地緩衝區內，一名委員遂詢問，擬議發展會否帶來生態方面的規劃增益，即與用地的現況相比，可改善申請地點的濕地生境。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，根據城市規劃委員會規劃指引「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」(規劃指引編號 12C)，濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。申請人已根據規劃指引編號 12C，就擬議發展提交生態影響評估，以證明通過積極的措施，擬議發展可能造成的負面影響可以得到紓緩，以及擬議發展不會導致后海灣的污染量出現淨增加的情況。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，大幅增加擬議發展的發展密度，會對雀鳥及濕地生境造成更大干擾。不過，倘能採用文件第 10.2.7(b)段所載的多項設計措施，包括但不限於採用向牛潭尾排水道遞降的梯級式建築物高度、擬建大樓與牛潭尾排水道最接近的部分最少保持 30 米距離、不會採用大範圍的反光面，以及提供景觀緩衝區及景觀池塘，務求盡量減低對在牛潭尾排水道棲息的雀鳥可能造成的干擾影響，漁護署署長並不反對生態影響評估，並認為上述的設計措施可根據《環境影響評估條例》透過環境許可證予以實行。此外，擬在申請地點東南部沿着下竹園路闢設供公眾享用的園景休憩用地，亦可視作規劃增益。

25. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 生態影響評估結果的詳情如何；當中有否提出緩解措施；

- (b) 可否提供申請地點周邊水體(包括牛潭尾排水道、渠務署的雨水蓄水池及申請地點東面的水道)生態價值的更詳細數字及評估；擬議發展又會否對這些水體的生態價值造成負面影響；
- (c) 鑑於牛潭尾排水道夾在目前這宗申請所涉的申請地點及申請編號 Y/YL-MP/7 及 8 所涉的申請地點中間，倘這些擬作住宅發展(建築物高度為 16 至 19 層)的申請全部獲得批准，如何能夠維持水鳥在牛潭尾排水道的覓食生境及其飛行路線走廊；擬議發展可能造成的光污染會否對雀鳥的夜間活動帶來負面影響；擬議景觀池是否可視作符合「不會有濕地淨減少」原則的緩解措施；以及
- (d) 擬議發展會否在牛潭尾排水道沿途衍生人流，並對雀鳥的飛行路線造成干擾。

26. 申請人的代表 Paul Leader 先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據生態影響評估報告，位於申請地點內現有生境的生態價值屬極低至低。由於申請地點大部分位於濕地緩衝區靠陸地外圍一帶，周圍是現有住宅發展項目和鄉村羣混雜，在申請地點及周邊一帶棲息的濕地鳥類數目相對少。申請人建議了若干設計措施，旨在保存完整的牛潭尾排水道，作為水鳥的覓食生境和穿越該區的飛行路線走廊。這些措施包括由東南往西北向牛潭尾排水道遞降的梯級式建築物高度輪廊，把擬建樓宇由用地邊界後移，以及設置景觀緩衝區和景觀池塘。落實適當的緩解措施後，預計擬議發展項目所造成的影響會減至甚低，預料不會對生態造成不可接受的剩餘影響；
- (b) 牛潭尾排水道和渠務署雨水蓄水池的生態價值詳見就擬議發展所作的生態影響評估的表 29。雖然在兩個水體均錄得易受干擾的動物品種，但牛潭尾排水道和雨水蓄水池的生境質素分別屬中等和低等；

- (c) 根據生態影響評估中的鳥類調查，沿牛潭尾排水道一帶每小時只錄得 15 隻雀鳥。由於夜間難以看到雀鳥飛行，在夜間沒有進行飛行路線調查。基於申請地點內並無濕地，擬在牛潭尾排水道附近建造佔地約 0.5 公頃的景觀池塘可視為提升措施，增加申請地點在美化市容和景觀方面的價值；以及
- (d) 由於牛潭尾排水道的路堤沿途沒有行人道，擬議發展項目不會給牛潭尾排水道帶來人流。就目前的建議而言，在制訂擬議發展項目的布局時，已採取積極主動的方式，避免干擾雀鳥飛越牛潭尾排水道的路線。編號 Y/YL-MP/7 和 8 兩宗申請的擬議發展項目亦會納入同樣的設計措施，把對牛潭尾排水道和附近一帶雀鳥飛行路線可能造成的影響減至最低。建議把樓宇沿着牛潭尾排水道的用地界線後移，會為擬建大樓和牛潭尾排水道之間留有至少 100 米充裕的緩衝距離。

27. 一名委員詢問擬議發展項目的環境許可證現時情況如何，環境保護署首席環境保護主任(總區北)劉志輝先生回應表示，擬議發展項目為「指定工程項目」，在施工前須取得環境許可證。申請人已隨申請文件提交環境影響評估研究概要。倘申請獲得批准，申請人須按照《環境影響評估條例》提交環境影響評估報告，證明擬議發展項目對環境造成的影響可完全符合相關規定，以取得環境許可證。當局可憑根據《環境影響評估條例》簽發的環境許可證，強制申請人執行建議的緩解措施。

28. 鑑於渠務署新近進行的渠務工程已納入改善生態的元素，從生態角度而言實屬好事，一名委員遂問到渠務署有否建議在牛潭尾排水道進行這類改善工程。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應指，雖然目前沒有修葺牛潭尾排水道的建議，但該名委員的看法可適當轉達予渠務署考慮。

視覺方面

29. 一名委員詢問，由於有兩宗新的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/7 及 8 仍在處理中，就擬議發展進行的視覺影響評

會有否考慮該兩宗申請所造成的累積視覺影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，他參考文件繪圖 Z-13a 的合成照片表示，一般而言，就申請的擬議發展所進行的技術評估會考慮區內現有和已承諾進行的發展。因此，目前這宗申請的視覺影響評估並無考慮兩宗進行中的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/7 及 8)的擬議發展。倘這宗申請獲得批准，申請人就兩宗進行中的申請(編號 Y/YL-MP/7 及 8)進行視覺影響評估時，則需要顧及獲批的計劃。

30. 一名委員詢問擬議發展如何推廣可持續發展和綠色建築設計，尤其是擬議發展可否加入天台綠化。申請人的代表麥啟華先生回應指，可在低層非住用樓宇進行天台綠化。此外，申請人會就擬議發展採用綠色建築設計，尤其是「綠建環評」的要求，以推廣可持續發展和綠色建築。

空氣流通方面

31. 一名委員注意到，在申請人提交的空氣流通專家評估中，表示擬議發展的空氣流通表現與申請編號 A/YL-MP/205 的已獲批計劃者相若。該委員質疑有關結論，並詢問擬議發展的夏季盛行風方向和空氣流通表現的詳情。申請人的代表吳翹先生回應說，夏季盛行風主要來自東面、南面和西南偏南面。考慮到申請地點在吹上述夏季風方向時下游地區的空氣流通狀況可能受到擬議發展影響，申請人建議採取多項設計措施改善通風，包括建築物之間預留不少於 15 米的建築物間距、在申請地點的南部及北部闢設緩衝區，以及把建築物自用地邊界後移。採取設計措施後，擬議發展應不會在空氣流通方面對周邊地區造成重大影響。

交通方面

32. 一名委員詢問錦綉花園交匯處的擬議路口改善工程可如何紓緩擬議發展可能對交通所造成的影響。申請人的代表何紹南先生回應說，新田公路連接路(北行)、青山公路—潭尾段(北行)、青山公路—潭尾段(南行)、新田公路連接路(南行)和新潭路(南行)的引道建議進行擴闊工程。實施擬議路口改善工程後，可增加錦綉花園交匯處的容量，以應付擬議發展所產生的額外交通流量。

先例效應

33. 一名委員關注到批准這宗申請可能會有催化作用，甚至為區內提出增加發展密度的同類申請立下不良先例，例如分別位於攸美新村及和生圍的兩項先前獲批准的發展（申請編號 A/YL-MP/247 及 A/YL-MP/291）。該委員詢問，倘有關申請人有意提高其用地的發展密度，他們能否提交第 12A 條申請。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，任何已獲批申請的申請人如有意推行不同的發展計劃，他們仍可提交其他規劃申請，包括第 12A 條申請，供城規會考慮，城規會會按個別情況考慮每宗申請。

34. 由於委員沒有再提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會在他們離席後會就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

商議部分

35. 主席扼要重述以下要點：

- (a) 申請地點位於分區計劃大綱圖中劃為「住宅(丁類)」地帶的地方，該地帶主要是為了低層及低密度的住宅發展而設，其最高地積比率限為 0.2 倍，而最高建築物高度則訂為 2 層。根據目前申請，申請人建議把擬議「住宅(丙類)1」地帶的最高地積比率訂為 1.88 倍而最高建築物高度則為 19 層，以便進行綜合住宅發展連同鄰舍活動樞紐，為區內提供商業用途、交通服務和政府、機構及社區設施；
- (b) 至於生態方面的關注，根據城規會規劃指引編號 12C，申請地點大部分位於后海灣濕地緩衝區內，因此申請人須要提交生態影響評估，證明擬議發展

所帶來的負面影響可通過積極的措施而得到紓緩。申請人已經提交生態影響評估，並提出多項設計措施，例如梯級式的高度輪廓、提供景觀池塘和緩衝區，以及建築物從用地邊界後移以應對生態方面的關注。漁護署署長不反對擬議發展的生態影響評估所作的結論，並認為可以透過環境許可證落實擬議緩解措施；以及

- (c) 申請地點距離已規劃的北環線牛潭尾站約 860 米，與新田／落馬洲發展樞紐則距離 1 公里。牛潭尾地區的整體土地用途規劃須視乎現正進行的土地用途檢討而定，該檢討預計於二零二四年完成。儘管如此，考慮到政府增加房屋用地發展密度的政策，可以預料在已規劃的北環線鐵路站周邊將會有更高密度的發展。有見及此，申請人建議把申請地點的土地用途地帶改劃為有更高地積比率(1.88 倍)的「住宅(丙類)1」地帶，以抓住該區因為北環線而變得更為便捷的機遇。

36. 一名委員表示，擬議發展的密度與周邊的現有發展不成比例，但經衡量發展的需要後，他不反對這宗申請。有些委員認為，雖然應該支持提供房屋及土地供應以滿足逼切的需求，但沒有充分的理據支持擬大幅增加發展密度和建築物高度的改劃土地用途地帶申請。考慮到其周邊緊鄰的地方都是低層、低密度的住宅發展及鄉村式發展，包括錦綉花園、加州花園和竹園村，委員認為地積比率為 1.88 倍和建築物高度為 19 層的擬議發展與周邊發展不相協調。現時的「住宅(丁類)」地帶發展密度較低，更適合申請地點。此外，一名委員認為有空間在建築物設計和可持續性方面改善該計劃。鑑於目前這宗申請將視其個別情況作出考慮，一些委員亦擔心若批准這宗申請，會為其他沒有充分理據支持而有較高發展密度的同類申請立下不良先例，並對周邊地區造成累積的負面影響。

37. 鑑於申請地點主要位於后海灣濕地緩衝區內，一名委員認為申請人未能證明有盡力提升該區的生態價值。另一名委員表示同意，認為目前的建議沒有提供任何生態方面的規劃增益，而申請人提出的設計措施亦不能有效維持申請地點的緩衝

功能以保育濕地。有見及此，該兩名委員對這宗申請予以保留／表示反對。

38. 副主席和一些委員認為，由於牛潭尾地區的整體土地用途規劃仍在檢討當中，因此在現階段判斷適合申請地點的發展密度言之尚早。主席澄清，申請地點位於土地用途檢討的研究範圍之外，而該檢討會在二零二四年得出結果。

39. 主席總結，表示小組委員會大致上不支持這宗申請，因為考慮到申請人沒有提出有力理據，支持把申請地點改劃為發展密度(地積比率從 0.2 倍提高到 1.88 倍)和建築物高度(從 2 層提高到 19 層)均顯著提高的「住宅(丙類)1」地帶的建議，而且「住宅(丙類)1」地帶亦與周邊低層及低密度的發展不相協調。

40. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「申請書內沒有提出有力的理據，以支持改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以及提高發展密度和建築物高度的建議。」

[梁家永先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/14 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》，把位於新界元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/14 號)

41. 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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

43. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 一 目前與渠務署進行合約研究項目；
以及

黃天祥博士 一 目前與渠務署有業務往來。

44. 小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。鑑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。

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

[伍穎梅女士及何鉅業先生在答問部分進行期間返回席上。]

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。這項規劃許可有效期至二零二七年五月五日止；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。

48. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/282 擬在劃為「康樂」地帶的
新界西貢沙角尾第 221 約地段第 307 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/282 號)

簡介和提問部分

49. 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。規劃署不支持這宗申請。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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「康樂」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/283 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的新界西貢沙角尾第 221 約地段第 1264 號 A 分段第 4 小分段餘段、第 1264 號 D 分段餘段及第 1264 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-PK/283 號)

簡介和提問部分

52. 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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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五日止；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。

55. 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／西貢及離島楊智傑先生和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生及易康年女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區王俊祺先生此時獲邀到席上。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/61 在劃為「農業」地帶的新界恐龍坑第 87 約地段第 396 號作臨時露天貯物連附屬泊車位用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/61 號)

56. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月二十五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。

57. 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10

第 16 條申請

[公開會議]

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

58. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/182 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角第 38 約地段第 27 號(部分)，以及第 46 約地段第 804 號(部分)、第 806 號(部分)、第 807 號(部分)、第 808 號(部分)、第 826 號(部分)、第 827 號(部分)及第 828 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/182 號)

59. 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

60. 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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業(通宵運作的狗隻寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須時刻關在申請地點的圍封構築物內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統(手提揚聲器或任何形式的擴音系統)和吹哨子；
- (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五日或之前)，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五日或之前)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設置的排水設施；
- (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五日或之前)，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(即在二零二四年二月五日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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五日或之前)，提交進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零二四年二月五日或之前)，落實進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(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；
- (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)、(g)、(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；以及
- (m) 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。」

61. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/756 為批給在劃為「康樂」地帶的新界大埔禾堂背第16約地段第335號B分段(部分)、第336號A分段、第336號B分段、第336號C分段、第337號B分段、第338號、第339號、第340號、第341號、第345號A分段及第346號作臨時教育機構(教學農場)用途的規劃許可續期三年，至二零二六年五月十五日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/756號)

62. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提交，而何顯毅建築師樓是擔任申請人顧問的一家公司。黃天祥博士就此議項申報利益，因為他目前與城大有業務往來，而過往則與何顯毅建築師樓有業務往來。小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

63. 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。

64. 一名委員詢問，在文件中就申請地點所屬用途地帶的描述，與在臨時許可續期個案的摘要表所示的描述，是否存有差異。秘書回應時澄清，雖然申請地點大部分範圍位於「康樂」地帶內，但仍有小部分範圍(即約 56 平方米或 0.6%)位於「綠化地帶」內，這情況可當作略為調整邊界，而這個做法亦已載於文件第一頁的註腳。

商議部分

65. 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，由二零二三年五月十六日至二零二六年五月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展不得污染集水區的水質；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持在申請編號 A/NE-LT/662 所涉地點落實及已制定的緩減及預防環境影響的措施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持在申請編號 A/NE-LT/662 所涉地點落實及已制定的水質監測計劃；
- (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十六日或之前)，提交在申請地點已裝設的現

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；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；
- (f) 必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持在有效的操作狀態；
- (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)、(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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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。」

66. 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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/178 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1600 號 A 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-PK/178 號)

簡介和提問部分

67. 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。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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五日止；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。」

70. 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-TK/766 在劃為「海岸保護區」地帶及「農業」地帶的新界大埔汀角第 29 約地段第 232B 號(部分)、第 234 號(部分)、第 247 號 B 分段(部分)、第 251 號 A 分段及 B 分段(部分)及第 252 號(部分)進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/766A 號)

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

72. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/771 擬在劃為「綠化地帶」的
新界大埔大美督第 28 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-TK/771 號)

簡介及提問部分

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。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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五日止；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。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VIII 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/718 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 164 號 A 分段第 3 小分段、第 164 號 A 分段第 4 小分段、第 164 號 A 分段第 5 小分段、第 164 號 B 分段第 3 小分段 F 分段、第 164 號 B 分段第 1 小分段 A 分段及第 164 號 B 分段第 3 小分段 C 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-TKL/718 號)

77. 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數幅土地。

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

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

80. 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(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1008 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界大圍顯徑街以南第 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/1008B 號)

81. 秘書報告，申請地點位於沙田。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 — 在沙田擁有一個物業；以及

何鉅業先生 — 與配偶在沙田擁有一個聯名物業。

82. 由於伍灼宜教授擁有的物業和何鉅業先生擁有的聯名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。

簡介及提問部分

83. 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、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。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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五日止；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) 提交和落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交噪音影響評估報告，並落實報告內提出的噪音緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

86. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/1016 在劃為「工業」地帶的
新界沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 G2 舖
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/1016 號)

87. 秘書報告，申請所涉處所(下稱「處所」)位於沙田。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 — 在沙田擁有一個物業；以及

何鉅業先生 — 與配偶在沙田擁有一個聯名物業。

88. 由於伍灼宜教授擁有的物業和何鉅業先生擁有的聯名物業並非直接望向處所，小組委員會同意他們可留在席上。

89. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍五年。

90. 地政總署助理署長／區域 3 陳仲銘先生留意到，這宗申請是由先前申請(編號 A/ST/983)的同一申請人就處所的另一臨時商店及服務行業用途提交，故詢問這宗申請是否為先前批給的規劃許可而提出續期申請。秘書回應時作出澄清，表示這宗申請並非續期申請。相關處所涉及由同一申請人就同一臨時用途提交的四宗先前申請。小組委員會在有附帶條件下就上一宗申請(編號 A/ST/983)批給臨時性質的許可，為期三年，至二零二三年六月十三日止。鑑於這宗申請要求批給的規劃許可期限與上一宗申請要求批給的規劃許可期限不同，即五年而非三年，因此申請人須根據條例第 16 條重新提出申請。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年五月五日止，並須附加下列條件：

「設置在申請所涉處所的現有消防裝置必須時刻維持於有效的操作狀態。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生和易康年女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區王俊祺先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目19

第16條申請

[公開會議]

A/YL-PH/944 擬在劃為「露天貯物」地帶的
新界元朗八鄉第111約地段第170號A分段、
第170B及E號第3小分段(部分)、
第175A.B.C.D.E.G.號A分段、
第815號及第816A.B.號(部分)
關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/944號)

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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。

94. 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/945 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1479 號 B 分段和毗連政府土地臨時露天存放待售私家車及客貨車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/945 號)

95. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四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。

96. 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/866 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的新界元朗第 107 約地段第 382 號、第 418 號餘段、第 419 號 A 分段第 1 小分段餘段及第 420 號 B 分段餘段(部分)臨時存放尾板(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/866A 號)

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

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月五日止，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，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年八月五日或之前)，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；
- (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五日或之前)，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五日或之前)，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)、(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
- (j) 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(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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/878 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界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(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/878A 號)

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

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年五月五日止，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，不得於晚上九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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (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五日或之前)，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(即在二零二四年二月五日或之前)，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(即在二零二三年十一月五日或之前)，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)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
- (h) 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(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。」

102. 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]

A/YL-KTN/880 擬在劃為「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶的新界元朗逢吉鄉第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/880A 號)

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

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月五日止，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，不得於星期一至星期六晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (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五日或之前)，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五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月五日或之前)，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五日或之前)，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，把位於「農業」地帶內的該部分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24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/901 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗錦田第 110 約地段第 629 號 Q 分段、第 630 號 B 分段第 15 小分段及第 653 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放私家車及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/901 號)

106. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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。

107. 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25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/902 為批給在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第107約地段第787號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(零售商店)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/YL-KTN/902號)

108. 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。

109. 地政總署助理署長／區域 3 陳仲銘先生表示，地政總署就這宗申請提出負面意見。申請處所(下稱「該處所」)由二零一七年起涉及的規劃歷史相當漫長，先前有兩宗獲批准的申請，包括已被撤銷許可的申請(編號 A/YL-KTN/573)及尚未完全落實的申請(編號 A/YL-KTN/707)。申請人已向地政總署申請按該宗申請(編號 A/YL-KTN/707)在該處所落實核准計劃的短期豁免書，而地政總署仍在考慮有關申請。根據地政總署最近進行實地視察的記錄，該處所的現有內部間隔及外觀與申請(編號 A/YL-KTN/707)的核准計劃不符。此外，根據觀察所得，該處所內有廚房、浴室及住宅用具，故地政總署認為該處所已改裝成分間單位準備作住宅用途。有鑑於此，地政總署就這宗申請提出負面意見，而這宗申請是為批給作臨時商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期，故申請人提出申請的真正意圖令人懷疑。他亦詢問有關這宗申請的規劃考慮因素。

110. 秘書回應時補充，規劃申請與土地行政屬於不同制度。從規劃的角度而言，續期申請會按每宗個案的個別因素及情況作出考慮，例如先前申請的規劃許可附帶條件的履行情況；與最近一次的核准計劃比較，申請用途、布局及主要發展參數有否改變；以及規劃情況有否改變。

商議部分

111. 根據地政總署進行實地視察時拍攝的照片，地政總署助理署長／區域 3 陳仲銘先生表示，地政總署認為該處所已改裝成分間單位，每個單位均設有獨立的廚房、浴室及住宅用具，隨時可供入住。地政總署已對該處所坐落的相關地段採取執行契約條款行動，並事先警告相關地段擁有人不得容許任何人入住該處所。地政總署現正定期監察該處所的情況。秘書表示，土地行政及執行契約條款，與法定規劃及規劃執行管制屬於不同制度。儘管如此，小組委員會備悉，規劃署及地政總署將密切監察該處所的用途，倘該處所的實際用途與獲批准的用途不符，當局將對違例發展採取所需的執法行動。一名委員要求當

局在有需要時向小組委員會報告這宗申請的最新情況，小組委員會同意這項要求。

112. 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，由二零二三年五月三十日至二零二六年五月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻把裝設在申請處所的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；以及
- (c) 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。」

113. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/956 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦上路第 106 約地段第 564 號、第 565 號(部分)及第 618 號 C 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/956 號)

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/957 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)
臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組零件，並闢設冷藏車安裝和維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/957 號)

116. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

117. 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-KTS/958 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 606 號餘段(部分)、第 609 號餘段(部分)及第 610 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放叉式起重車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-KTS/958 號)

118. 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

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，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，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二十六日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (g) 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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/342 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉第 112 約地段第 633 號 J 分段第 2 小分段、第 633 號 AC 分段、第 633 號 I 分段第 2 小分段、第 633 號 J 分段第 3 小分段、第 633 號 AA 分段、第 633 號 AB 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/YL-SK/342 號)

121. 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

122. 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，至二零二六年五月五日止，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五日或之前), 提交排水建議, 而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零二四年二月五日或之前), 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五日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (e) 就上述(d)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月五日或之前), 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), 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。」

123. 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/YL-SK/343 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗蓮花地第 112 約地段第 319 號 B 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/343 號)

124. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

125. 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31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/335 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 49 小分段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/335A 號)

126. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。小組委員會備悉，梁家永先生已離席。

127. 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

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年五月五日止，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五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十一月五日或之前)，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五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養所裝設的排水設施；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的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)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/337 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶的元朗竹園村第 104 約地段第 3235 號 B 分段及 3235 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(電力變壓站)，以及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/337 號)

130. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。

131. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及梁家永先生已離席。

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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33

第16條申請

[公開會議]

A/YL-MP/338 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗下新圍第104約地段第2261號S分段第15小分段作臨時貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/338 號)

134. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。小組委員會備悉，梁家永先生已離席。

135. 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。

136. 一名委員詢問，是否有充分理由容許在劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點作臨時貯物用途。秘書回應時指出，小組委員會應按每宗申請的個別情況予以考慮。據申請人表示，申請地點的申請用途旨在提供一個臨時空間，讓申請人可在其所擁有的祖屋重建期間，存放祖屋的家具。其祖屋位於同一「鄉村式發展」地帶內申請地點的東北面。就貯物用途的規模及性質而言，預計不會引致頻繁的交通及／或人流。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可可予容忍，亦不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。

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，至二零二六年五月五日止，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五日或之前), 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五日或之前), 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五日或之前), 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五日或之前), 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。」

138. 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34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/310 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗學圍第 104 約地段第 3540 號 B 分段第 1 小分段、第 3540 號 B 分段第 2 小分段、第 3540 號 B 分段第 3 小分段、第 3540 號 B 分段第 4 小分段、第 3540 號 B 分段第 5 小分段、第 3540 號 B 分段第 6 小分段、第 3540 號 B 分段餘段(部分)、第 3559 號 A 分段、第 3559 號 B 分段及第 3559 號餘段進行填土工程，以興建已獲准許的屋宇(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/YL-NSW/310 號)

簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女生借助一些圖則，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。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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五日止；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) 在申請地點展開填土工程前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 在申請地點完成填土工程後落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘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。」

142. 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35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/311 為批給在劃為「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 3719 號 G 分段第 9 小分段餘段(部分)及第 3719 號 G 分段第 10 小分段(部分)作臨時食肆(餐廳)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/311 號)

143. 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，規劃署不反對這宗再續期三年的申請。

商議部分

144. 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，由二零二三年七月二十三日至二零二六年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (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(即在二零二三年十月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二四年一月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

145. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/457 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 1689 號餘段經營臨時食肆、商店及服務行業，並闢設附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/457 號)

146. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

商議部分

147. 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，至二零二六年五月五日止，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(即在二零二三年十一月五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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(即在二零二三年十一月五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月五日或之前)，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；
- (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(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
- (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)、(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。」

148. 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-NTM/458 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 1699 號經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬場地辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/458 號)

149. 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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

150. 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／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／屯門及元朗西招志揚先生此時獲邀到席上。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/439 在劃為「住宅(乙類)2」地帶和「休憩用地」地帶的新界元朗流浮山第129約多個地段
關設臨時物流中心連附屬員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/439 號)

151. 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

152. 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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (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，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三個月內(即在二零二三年八月五日或之前)，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(即在二零二三年十一月五日或之前)，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；

- (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(即在二零二四年二月五日或之前)，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；
- (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)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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

153. 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39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/440 擬在劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的新界元朗洪水橋及廈村規劃區第 56 區(部分)關設公用事業設施裝置(煤氣調壓及檢管站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/440 號)

154. 秘書報告，這宗申請由香港中華煤氣有限公司提交。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 一 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；以及

侯智恒博士 一 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；過往與恒基公司有業務往來。

155. 由於廖凌康先生和侯智恒博士所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

157. 申請地點位於主要道路附近，而且有 32 棵樹木會受擬議發展所影響，兩名委員就此提出以下問題：

- (a) 申請人建議的樓宇設計措施詳情如何；以及
- (b) 能否在申請地點南鄰的斜坡上植樹，以紓緩擬議發展可能造成的視覺影響。

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 參考兩張位於石門和屯門的現有煤氣檢管站的照片後，可見這類公用事業設施裝置的設計，一般而言着重於其功能及安全方面的考慮。儘管如此，申請人仍表示會採用顧及對環境影響的建築／外牆設計和適當的顏色，讓擬議發展更加融入周邊環境；
- (b) 在毗鄰申請地點南面邊界外的一幅細小斜坡上，可供補償種植的空間有限。儘管如此，申請人或可研究能否在該區的申請地點之外的地方進行補償種植；以及

- (c) 規劃署會在擬議發展的詳細設計階段，向申請人傳達委員就顧及對環境影響的建築設計和植樹方面所提出的意見，以供考慮。

商議部分

159. 雖然委員整體上支持這宗申請，但一名委員認為申請地點與日後的行人路相當接近，而且擬議發展會影響到 32 棵樹木，申請人應確保會採用顧及對環境影響的建築設計，讓擬議發展與周邊環境在視覺上更協調，並應盡力補償因擬議發展而損失的樹木。就此，主席建議額外附加一些指引性質的條款，以解委員的顧慮，小組委員會表示同意。

160. 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五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交定量風險評估，而有關評估必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

161. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款，以及下列額外附加的指引性質的條款：

- 「(a) 為擬議發展採用顧及對環境影響的建築設計及綠化措施，讓其與周邊環境在視覺上更協調；以及
- (b) 在適當情況下考慮在申請地點外植樹，以補償因擬議發展而損失的樹木。」

議程項目40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/441 擬在劃為「其他指定用途」註明「地區供冷系統」地帶和「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的新界元朗洪水橋及厦村規劃區第56區(部分)關設公用事業設施裝置(地區供冷系統)，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/HSK/441號)

162. 秘書報告，這宗申請由機電工程署提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他目前與機電工程署有業務往來。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

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

164. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議區域供冷系統大樓的建築物覆蓋範圍的高度、大小和長度是多少；
- (b) 鑑於擬議發展的建築物體積龐大，擬議設計措施如何緩解可能造成的視覺影響；
- (c) 擬議發展的主天台會建有天台構築物和種植植物，申請人有否就天台範圍提出任何設計處理方式的建議(例如遮蓋冷卻塔)；以及

- (d) 申請地點地形狹長，它是否適合作擬議發展的地點，以及是否有替代地點可容納有關用途。

165. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點呈狹長形，沿天影路的臨街面長約 250 米。擬議發展會佔用申請地點的大部分面積，可提供後移的空間有限。參考文件繪圖 A-2 及 A-4，擬議構築物的建築物高度不多於主水平基準上 50 米（不多於 3 層）；
- (b) 根據申請人提交的視覺影響評估和文件繪圖 A-4 所示的合成照片，申請人提出了多項設計措施，包括採取顧及對環境影響的建築外形和在外牆進行垂直綠化，使建築物與周邊環境更為融合。申請人亦提出把擬議建築物從申請地點南部毗連屏廈路的位置後移，以免阻擋已規劃的主要觀景廊。另一方面，應注意的是，擬議發展的高度遠低於周邊地區的現有和已規劃高密度發展項目的高度；
- (c) 將安裝於擬議發展主天台的冷卻塔和其他必要的營運設施能否被遮蓋須視乎運作及技術要求而定。規劃署可向申請人轉達委員對擬議發展的潛在視覺影響的關注和有需要採用顧及對環境影響的設計（包括天台設計），供他們於詳細設計階段考慮；以及
- (d) 「其他指定用途」註明「地區供冷系統」地帶的覆蓋範圍較大，包括申請地點和東面毗鄰的天影路，該地帶的最高建築物高度限為主水平基準上 25 米。由於當局的最新計劃是保留天影路以符合區內居民的期望，因此，該地帶內可供用作擬議發展的面積大幅減少，並形成更狹長的地形。另一方面，因應供洪水橋／厦村新發展區東部非住宅發展項目對冷水的預期需求，擬議發展的規模無法縮減。因此，考慮到嚴重的地盤限制，實有需要提高建築物高度，以及納入毗鄰「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的一小塊空地（佔申請地點面積的

12%)，以容納必要的地區供冷系統設施。考慮到擬議發展主要服務位於洪水橋／厦村新發展區東部的非住宅用途，因此其位置應在可行情況下盡量接近其服務範圍，以盡量提高效率，目前的地點實屬最合適的選擇。

[伍穎梅女士及區英傑先生在答問部分進行期間離席。]

商議部分

166. 主席表示，已確立設置地區供冷系統設施的需要，並已在洪水橋／厦村新發展區的規劃及工程研究中選定有關「其他指定用途」註明「地區供冷系統」地帶以設置地區供冷系統。有關「其他指定用途」註明「地區供冷系統」地帶涵蓋申請地點及一段天影路(曾經計劃刪除此路)。不過，因應要保留天影路的最新意向，有關「其他指定用途」註明「地區供冷系統」地帶可供擬議發展項目使用的範圍會大幅減少。這會對擬議發展項目造成地盤限制，因此有需要把建築物高度限制由主水平基準上 25 米略為放寬至 50 米，以及把毗鄰的一塊劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的空置土地包括在內。儘管如此，申請人(即機電工程署)仍有空間改善建築設計，以回應委員在潛在視覺影響方面的關注。規劃署可把委員的關注及意見傳達給申請人，以供他們在詳細設計階段考慮。

167. 雖然委員普遍支持擬議發展項目，但有些委員對有關體積、建築物高度及天台設計方面的建築設計，表示關注。兩名委員認為，擬議發展項目的建築物高度(主水平基準上 50 米)及外牆長度(多於 200 米)或會讓駛經天影路的駕駛者感到礙眼。因此，應建議申請人改善建築設計，例如減少或分拆建築物體積，以及採用合適的建築形式，使擬議發展項目與周邊環境更協調。

168. 一名委員留意到申請地點內有 43 棵樹，當中 39 棵會被砍伐，4 棵會被移植。就此，該委員建議，如申請地點內可作補償種植的空間細小，政府應加快非原地樹庫的安排，以便對因政府項目而被砍伐的樹木安排整體補償種植。

169. 主席總結，委員普遍不反對這宗申請。為回應委員的關注，主席建議而小組委員會亦同意，應加入額外的指引性質的條款，促請申請人透過減少建築物體積及採用顧及對環境影響的設計措施，以改善擬議發展項目的建築設計，從而減輕在視覺方面可能造成的影響，以及探討是否有可能在申請地點內或以外範圍種植更多樹木。

170. 小組委員會亦備悉，如這宗申請獲批准，申請人會先諮詢區議會，再向立法會財務委員會尋求撥款批准。規劃署會把委員的關注傳達給申請人，以供他們考慮。

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二零二九年五月五日止；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) 倘現有排水設施有需要作出改道，則須提交並落實排水建議連綜合改道計劃，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關建議及落實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 II 所載的指引性質的條款，以及下列指引性質條款：

- 「(a) 透過減少建築物體積及採用顧及對環境影響的設計措施，以改善擬議發展項目的建築設計，從而減輕在視覺方面可能造成的影響；以及
- (b) 適當探討是否有可能在申請地點內或以外範圍種植更多樹木。」

議程項目41

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/584

在劃為「休憩用地」地帶的
新界屯門第 381 約地段第 793 號、
第 794 號及第 801 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(燒烤場)及
度假營(私人帳幕營地)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/584 號)

173. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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。

174. 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42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1145

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

175. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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。

176. 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43

第16條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1147 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗深灣路第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)，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-HTF/1147A號)

177. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就

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。

178. 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44

第16條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1152 在劃為「農業」地帶的新界元朗厦村第128約地段第331號餘段作臨時汽車修理工場連附屬貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HTF/1152號)

179. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

180. 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45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/462 擬在劃為「綠化地帶」的元朗尖鼻咀第 129 約地段第 418 號闢設臨時動物寄養所(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/462 號)

181. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

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-LFS/463 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1435 號、第 1439 號、第 1442 號及第 1446 號進行填塘及填土工程，以興建已獲准許的屋宇(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-LFS/463 號)

簡介和提問部分

182. 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。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 位於濕地緩衝區的擬議填塘及填土工程不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，因為申請書內並無提供生態影響評估，證明擬議發展不會導致「濕地淨減少」，以及不會對濕地保育區的生態價值帶來負面影響；以及
- (b) 申請人未能證明擬議填塘及填土工程不會對附近地區的排水造成不良影響。」

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/432 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界屯門藍地黃崗圍路第 130 約地段第 1156 號餘段(部分)、第 1157 號(部分)及第 1158 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬辦公室及警衛室(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/432B 號)

185. 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

186. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年五月五日止，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五日或之前), 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五日或之前), 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五日或之前), 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五日或之前), 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。」

187. 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 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/448 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
新界屯門藍地第 130 約地段第 2339 號(部分)
經營臨時批發行業，並作附屬貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/448A 號)

188. 秘書報告，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

189. 地政總署助理署長／區域 3 陳仲銘先生作出澄清，表示地政總署曾於二零二三年一月向規劃署表明，基於實地視察時發現申請地點內有違例構築物，對有關申請持負面意見。地政總署隨後採取執行契約條款行動。申請人當時應允最遲在二零二三年五月移除該等目前這宗申請沒有涵蓋的違例構築物。關於這方面，現階段地政總署對這宗申請不再持負面意見，因為用地情況可能已有所改善。

[區英傑先生於此時返回席上。]

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，至二零二六年五月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年二月五日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年十一月五日或之前)，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(即在二零二四年二月五日或之前)，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九個月內(即在二零二四年二月五日或之前)，在順達街出入口落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (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(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
- (g) 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)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49

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/451 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門藍地順達街第 124 約多個地段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(建築材料零售商店)，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/451 號)

192. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月二十五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。

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

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/452 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門藍地第 130 約地段第 694 號 L 分段餘段和毗連政府土地作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/452 號)

194. 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

195. 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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持由藍地大街起計最少為 500 毫米的水平闊度距離，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (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。」

196. 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 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1207 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
新界元朗第 119 約地段第 1282 號
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1207 號)

197. 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

198. 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，至二零二八年五月五日止，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五日或之前)，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(即二零二四年二月五日或之前)，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五日或之前)，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五日或之前)，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。」

199. 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 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1208 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗屏山大道村第 121 約地段第 444 號餘段
闢設臨時私人停車場(貨櫃車除外)
連附屬辦公室及有蓋汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1208 號)

200. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

201. 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 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1209 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗唐人新村第 119 約多個地段臨時露天存放建築器材及材料，並闢設附屬辦公室及維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1209 號)

202. 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

203. 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，不得於晚上八時至上午七時在申請地點作業；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在露天地方進行附屬維修保養工程；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年八月五日或之前)，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星期內(即在二零二三年六月十六日或之前)，提供滅火筒，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五日或之前)，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五日或之前)，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(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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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。」

204. 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 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1210 在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗第 119 約地段第 1449 號(部分)、第 1450 號(部分)、第 1453 號、第 1454 號(部分)、第 1458 號(部分)及第 1459 號(部分)闢設臨時貨倉存放傢具、電子產品及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1210 號)

205. 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

206. 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，不得於下午五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，不得在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拆件、清洗、修理、噴灑或其他工場活動，亦不得在申請地點存放舊電子產品及循環再造物料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24

公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年八月五日或之前)，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；
- (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五日或之前)，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五日或之前)，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)、(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
- (j) 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(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。」

207. 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／屯門及元朗西招志揚先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 55

其他事項

208. 餘無別事，會議於下午七時結束。