

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年六月九日下午二時三十分舉行的 第720次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

梁家永先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

黃傑龍先生

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
蔡軾珍女士

規劃署副署長／委員會
任雅薇女士

秘書

因事缺席

伍穎梅女士

伍灼宜教授

何鉅業先生

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
黃德桓先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年五月十九日
第 719 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」)二零二三年五月十九日第 719 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/TP/36 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》，把位於大埔梅樹坑 8 號第 5 約地段第 136 號餘段(部分)及第 138 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/36 號)

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

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

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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，否則以後不會批准再延期。

屯門及元朗西區

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-PS/6 申請修訂《屏山分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-PS/20》，把位於元朗屏山
第 121 約地段第 1341 號 B 分段第 9 小分段、
第 1341 號 B 分段餘段、
第 1341 號 B 分段第 1 小分段 J 分段餘段、
第 1341 號 B 分段第 1 小分段 D 分段，以及
第 122 約地段第 525 號 B 分段餘段和毗連政府土地的
申請地點由「鄉村式發展」地帶及
「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-PS/6 號)

簡介和提問部分

7. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|------------------|
| 區晞凡先生 | — 屯門及元朗西規劃專員 |
| 麥榮業先生 | — 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 黃粵麟先生 | — 城市規劃師／屯門及元朗西 |

申請人的代表

- | | |
|------------|---------|
| 安兆國際有限公司 | — 潘德俊先生 |
| | — 鄧本善先生 |
| 毅勤發展顧問有限公司 | — 陳溫杰先生 |
| | — 黃志恆先生 |
| | — 林廣良先生 |
| | — 陳錦敏先生 |
| | — 李展文先生 |
| | — 陸紹傳先生 |
| | — 袁頌茵女士 |

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

9. 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、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。

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表袁頌茵女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 自先前的申請(編號 Y/YL-PS/4)(下稱「先前申請」)於二零二二年四月二十二日獲小組委員會同意後，申請人進一步檢視了獲批准的計劃，務求透過

充分利用發展密度釋放申請地點的發展潛力，以配合政府的最新政策，包括《二零二二年施政報告》，《北部都會區發展策略》和《2022年院舍法例(雜項修訂)條例草案》(下稱「《條例草案》」)，在人口稠密並正在老化的情勢下紓緩需求持續增加的壓力，以及就住宅用途和安老院舍提供更多選擇；

- (b) 《條例草案》建議增加按每名住客計的最低人均樓面面積，把高度照顧院舍的最低人均樓面面積由6.5平方米增加至9.5平方米。倘《條例草案》獲得通過並落實執行上述規定，可以預見現有安老院舍為符合該規定而進行的翻新工程或會導致全港安老院舍床位總數減少；
- (c) 與先前申請相比，申請地點的邊界已略作調整，把南部和東部兩塊呈長條形的土地包括在內，可以更加善用稀少的土地資源；
- (d) 申請地點雖然有53.8%劃為「鄉村式發展」地帶，但並不在任何「鄉村範圍」內，也不涉及任何小型屋宇申請。在此情況下，相信未必能實現「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，申請人亦已徵詢了屏山鄉鄉事委員會的意見，並獲得支持；
- (e) 申請地點的餘下部分(46.2%)劃為「綜合發展區」地帶。整個「綜合發展區」地帶涉及共13名註冊擁有人。過去10年，申請人(即申請地點北部的註冊擁有人)已盡力與同一「綜合發展區」地帶內其他地段的註冊擁有人聯繫，以土地合併及／或聯合經營模式發展該「綜合發展區」地帶。二零一九年，申請人與申請地點南部的兩名註冊擁有人就聯合發展達成共識，但該「綜合發展區」地帶餘下部分的另外10名註冊擁有人卻沒有回應。業權分散的模式妨礙把「綜合發展區」地帶作為整體發展的實施進度，但這宗申請則有助提早推行在申請地點進行綜合發展；

- (f) 把申請地點的土地用途地帶改劃為其他合適土地用途地帶的建議，亦符合規劃署進行的《二零二一／二零二二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》(下稱「綜合發展區用地檢討」)所提出的建議，以便提早把用地轉型；
- (g) 在現時的計劃下，擬議發展項目包括在申請地點南部的三幢住宅樓宇，以及在北部的一幢安老院舍，並將關設分別的通道；
- (h) 在土地用途協調方面，申請地點附近可見多個住宅及鄉村式發展項目和兩間安老院舍，因此認為擬議住宅發展項目連安老院舍和零售設施與周邊環境互相協調；
- (i) 在發展密度方面，擬議 4.98 倍的總地積比率，包括 4.5 倍的住用地積比率和 0.48 倍的非住用地積比率。此住用地積比率兼放寬至 29 層的建築物高度限制將提供約 1 536 個單位(與先前申請比較，增加了 696 個單位)。申請人考慮到區內住用地積比率由 3 倍至 5 倍不等的現有住宅發展項目、屏山一些已規劃的公營房屋發展項目(包括在朗邊的一個公營房屋發展項目，其地積比率為 6.94 倍)，以及洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展區的發展項目(地積比率由 5 倍至 6 倍不等)，因此認為擬議發展密度適合申請地點，因為申請地點位於屏山區的市區邊緣，亦與周邊地區互相協調。擬議發展密度亦符合《香港規劃標準與準則》訂明的發展密度(即新市鎮的中密度住宅發展項目的住用地積比率為 5 倍)，而北部都會區內住宅發展項目有關住用地積比率的指導原則為 6.5 倍。此外，擬議 0.48 倍的非住用地積比率有助應付區內零售設施不足的問題，現時區內主要是民居；
- (j) 先前申請所建議的全部設計優點，包括梯級式建築物高度輪廓、建築物的中空設計、沿申請地點界線邊緣關設種植地帶、預留緩衝區和裝設減音窗，均會保留。此外，現時這宗申請建議增加綠化比率至

30%、減少住用上蓋面積和增加私人項目的公共空間；以及

- (k) 申請人提交的多個技術評估顯示，擬議發展項目不會在交通、環境、視覺及景觀、排水及排污、供水和風險方面造成負面影響。相關政府部門不反對這宗申請或沒有就這宗申請提出負面意見。

[黃傑龍先生在申請人的代表陳述期間到席。]

11. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

安老院舍

12. 一名委員詢問為何在現時的計劃下擬議安老院舍的床位數目有所減少。申請人的代表袁頌茵女士回應時解釋，在《條例草案》下，屬高度照顧的安老院舍，其最低住客人均樓面面積為 9.5 平方米。此外，可獲豁免繳付地價的合資格安老院舍院址，須符合現行政策的規定，即最大總樓面面積須為 5 400 平方米。顧及上述的考慮因素，建議在現時這宗申請擬建的安老院舍設置合共 222 個床位，每人平均樓面面積為 10.1 平方米。

視覺影響及設計優點

13. 一名委員注意到建築署和規劃署就擬議發展的視覺影響方面，對這宗申請抱持不同意見，遂詢問可否闡述其中詳情。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，解釋指建築署主要關注擬議發展(最高建築物高度限為 29 層)可能對緊鄰申請地點的現有低層發展(建築物高度普遍為 3 層)所造成的視覺影響，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園景則從更廣闊的發展和景觀角度考慮，其中包含位於申請地點附近一些已規劃／已承諾進行的多層公營房屋發展，例如在申請地點東南面，位於朗邊的公營房屋發展，其地積比率為 6.5 倍，而建築物高度限制則為主水平基準上 140 米。

14. 與先前申請比較，擬議發展的發展密度和建築物高度均有所提升。有見及此，主席詢問申請人為緩解擬議發展可能造成的視覺影響而就申請地點提出了什麼具有優點的設計。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，表示申請人提出了多項緩解措施，包括自申請地點西面及南面向北面漸進的梯級式建築物高度輪廓、從毗鄰道路／發展後移建築物、12.5 米至 15 米的建築物間距、建築物中空設計，以及增加綠化覆蓋範圍和提供私人休憩空間以紓緩擬議發展可能造成的視覺影響。

區內人士的關注

15. 一名委員詢問當局能否應對塘坊村村民提出的關注事項。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生解釋指，村民主要關注擬議發展可能造成的交通及排水影響。申請人已提交交通影響評估及排水影響評估，而該兩項評估均顯示擬議發展不會造成無法克服的交通及排水影響。運輸署和渠務署分別表示在交通和排水角度而言不反對這宗申請。

「綜合發展區」地帶

16. 副主席詢問，申請地點的同一個「綜合發展區」地帶範圍內，有沒有其他地段由其他規劃許可所涵蓋。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生解釋指，該區自劃為「綜合發展區」地帶以來，未曾就該地帶內其他地段收到過任何規劃許可申請。在最近的「綜合發展區」用地檢討當中，已建議把申請地點外的部分「綜合發展區」地帶改劃為適當的土地用途地帶，以便在環境和交通方面沒有受到負面影響的情況下，將該區及早轉型。

17. 由於申請人的代表再無提出其他意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後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。

商議部分

18. 主席扼要重述，先前曾有一宗已獲批准的申請，其範圍覆蓋現時申請地點的大部分地方，而申請人在現時這宗申請當中建議提高發展密度以充分利用申請地點，並提出一些設計優點建議。安老院舍床位數目之所以減少，是源於每位院友可享用的人均樓面面積增加所致。

19. 一名委員表示，由於這宗申請能實現「綜合發展區」地帶的規劃意向，加上與先前申請比較，這宗申請有更多額外的設計優點，因此他支持這宗申請。另一名委員亦表示支持這宗申請，因為這宗申請能響應政府最新的發展政策，把擬議發展的地積比率提高到一個與申請地點周邊的一些公營房屋發展相若的水平，並能更有效利用珍貴的土地資源。

20. 一名委員詢問，現時這宗申請下擬議發展的落實情況，會否受「綜合發展區」地帶分散的業權所影響。主席作出回應，解釋指業權分散的範圍屬於申請地點外的部分「綜合發展區」地帶，因此不會對落實這宗申請下位於申請地點的擬議發展造成任何影響。

21. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。小組委員會備悉，建議對屏山分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會於適當時間先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士、楊智傑先生和何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/340 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展，以及略為放寬第二期用地的建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/340A 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片，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。

23. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於有公眾意見表示申請地點會有正規的車輛通道，而毗鄰鄉村則沒有，當局在提供車輛通道方面是否採用不同處理方式，以及提供通往申請地點的車輛通道有否涉及公帑；以及
- (b) 該「綜合發展區」地帶第一期與第二期之間的現有行人通道，會否如公眾意見所指將會因為擬議發展受到負面影響。

24. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據西貢公路改善工程第一期，西貢公路的相關路段沿途的地區或區內小徑(包括申請地點)已經預留車輛出入口。申請地點和毗鄰鄉村可使用的現有車輛通道有兩條，即南邊圍路和蠔涌路，這兩條通道進一步轉駁至各鄉村內的非正規區內小徑。申請人建議興建一條連接申請地點和南邊圍路的車輛通

道。至於毗鄰鄉村，區內道路網絡的改善工程(如有需要)，可考慮透過由民政事務總署管理的地區小型工程進行；以及

- (b) 當地人士關注該「綜合發展區」地帶第一期與第二期之間的一條現有行人通道會被封閉。鑑於私人土地糾紛應由相關各方分別處理，申請人應聯絡當地持份者，回應他們對行人通道方面所關注的事項。

[侯智恒博士和余錦華女士在答問部分進行期間到席。]

商議部分

25. 主席扼要重述，申請地點位於劃為「綜合發展區」地帶的地方。申請人須提交總綱發展藍圖，以待城市規劃委員會審批。第一期發展已開展，而現時這宗申請涉及第二期發展。現時這宗申請所建議的發展參數(包括總樓面面積及地積比率)大致符合分區計劃大綱圖上就「綜合發展區」地帶所訂明的限制，唯獨是申請人所建議的建築物高度及所採用的「分層設計」，須把建築物高度限制由一層開敞式停車間上加三層，略為放寬至一層開敞式停車間上加六層(以分層形式)。小組委員會亦備悉，由於採用了「分層設計」，因此樓層數目增加了100%，而擬議屋宇的實際建築物高度則按照就申請地點所訂明的建築物高度限制維持在12米。

26. 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六月九日止；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：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及以下的附帶條件(b)至(f)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 設計及建設擬議道路路口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實評估所提出的噪音緩減措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實述明綜合發展施工時間及分期安排的發展計劃，而有關計劃及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

27. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/281 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢龍尾第 213 約地段第 45 號 P 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/SK-PK/281A 號)

簡介和提問部分

28. 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。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年六月九日止；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。

31. 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 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/176 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山第 316 約近貝澳新圍村的政府土地關設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行相關的挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/176 號)

A/SLC/177 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山第 316 約近貝澳遊樂場的政府土地關設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行相關的挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/177 號)

32. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議公用事業設施裝置(地底電纜)提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點亦十分接近，均位於同一「海岸保護區」地帶內，因此可一併考慮。

33. 秘書報告，這兩宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。中電源動有限公司是申請人的顧問公司，該公司

為中電控股有限公司的附屬公司。黃天祥博士已就相關議項申報利益，因為他的公司目前與中電公司有業務往來。

34. 由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他應就相關議項暫時離席。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

35. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不支持這兩宗申請。

36. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

「擬議裝置和挖土及填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶狀發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議設施屬於絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離此規劃意向。」

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/128 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)7」地帶的將軍澳影業路、魷魚灣村道及百勝角路旁的政府土地的地積比率限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/128 號)

38. 秘書報告，這宗擬議公營房屋發展項目的申請由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交，將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)落實，而房屋署是房委會的執行機關，奧雅納工程顧問是土拓署的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的
身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與土拓署進行合約研究計劃；以及 |
| 黃傑龍先生 | — | 為香港房屋協會的委員及前僱員，而香港房屋協會目前正與房屋署商討房屋發展事宜。 |

39. 小組委員會備悉黃天祥博士已暫時離席。由於歐英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於侯智恒博士及黃傑龍先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[歐英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士借助投影片，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。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 主席表示，略為放寬地積比率限制以作准許的公營房屋發展的申請，可更善用申請地點。

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年六月九日止；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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士、楊智傑先生和何尉紅女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃天祥博士及歐英傑先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和黃保傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/60

擬在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第87約地段第441號(部分)
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-HLH/60號)

45. 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

46. 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，至二零二六年六月九日止，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(即在二零二三年十二月九日或之前)，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(即在二零二四年三月九日或之前)，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(即在二零二三年七月二十一日或之前)，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(即在二零二三年十二月九日或之前)，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(即在二零二四年三月九日或之前)，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)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。」

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HT/20

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第 76 約地段第 1135 號(部分)、第 1136 號(部分)、第 1137 號、第 1138 號、第 1150 號 A 分段、第 1150 號 B 分段、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1159 號 A 分段(部分)、第 1159 號餘段(部分)、第 1160 號、第 1170 號(部分)、第 1173 號 B 分段(部分)及第 1174 號 D 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時度假營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/NE-HT/20 號)

48. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/186 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角大塘湖村第 46 約地段第 144 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/186 號)

簡介和提問部分

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

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 大塘湖村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有鄉村羣附近會較為合適。」

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/724 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺第 84 約地段第 175 號及第 176 號
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/724 號)

53. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺擁有一幅土地。

54. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，由於黃天祥博士的公司所擁有的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。

55. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年五月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/725 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第 79 約地段第 234 號 B 分段第 5 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-TKL/725 號)

57. 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。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

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

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議發展並不符合「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，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 坪洋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面

較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有鄉村羣附近會較為合適。」

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

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保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、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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 申請用途不符合「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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 有關發展不符合有關「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(下稱「城規會」)規劃指引(規劃指引編號10)，因為申請書沒有足夠資料，以證明有關發展符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/770 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督
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/770A 號)

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保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。

65. 一名委員留意到，申請人聲稱當局因一宗司法覆核而停止處理在政府土地上的小型屋宇發展申請，故詢問該宗司法覆核個案現時的情況。地政總署助理署長／區域 3 蔡軾珍女士回應說，該宗司法覆核個案已被駁回，而當局已恢復處理涉及政府土地的小型屋宇批建申請。

商議部分

66. 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六月九日止；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。」

67. 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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/775 在劃為「康樂」地帶的大埔汀角村第 17 約地段第 1657 號(部分)、第 1658 號(部分)、第 1663 號餘段(部分)及第 1676 號(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/775 號)

68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和黃保傑先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議休會 10 分鐘。]

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、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士和張浩榮先生，以及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)自然護理主任(元朗)黃金欣博士此時獲邀到席上。]

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/341 擬在劃為「康樂」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔攸壘路第 104 約多個地段和毗連政府土地進行臨時簡約公屋發展(為期三年)，以及進行相關的填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/341 號)

70. 秘書報告，這宗申請由建築署提交，而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為申請地點私人地段的擁有人。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」)董事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和龍運公司的股東之一；

黃天祥博士 — 目前與建築署及新鴻基公司有業務往來；

何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及

梁家永先生 — 在米埔擁有一個物業

71. 小組委員會備悉，伍穎梅女士和何鉅業先生因事未能出席會議。由於黃天祥博士所涉利益直接，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。此外，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。

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬

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

環境許可證的有效性

73. 一名委員表示，留意到申請地點的擬議簡約公屋發展項目屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)准許申請人直接申請環境許可證；此外，擬議簡約公屋發展項目的規模和布局與二零一四年批出的環境許可證所涵蓋的先前改劃申請中初步發展計劃的規模和布局有所不同。該名委員詢問為何申請人可直接提出環境許可證申請，有關許可當中施加了什麼條件；此外，若申請人不申請環境許可證，會涉及什麼程序，而該等程序需時多久。

74. 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) 根據《環境影響評估條例》第 5(9)條，如申請人使環保署信納，在顧及工程項目簡介後(i)該項工程項目的環境影響已在登記冊內的環境影響評估報告中獲得充分評估；及(ii)在登記冊內的環境影響評估報告中的資料及定論仍屬有關，則環保署署長可准許該申請人直接申請環境許可證；
- (b) 申請地點的土地擁有人曾建議在該申請地點進行擬議私人住宅發展連靜態康樂發展，而有關環境影響評估於二零一四年已根據《環境影響評估條例》獲得批准。有關環境影響評估曾評核以下三個發展方案：
 - (i) 在申請地點南部進行住宅發展(即不會在北部進行住宅發展)(選定方案)；
 - (ii) 同時在申請地點北部及南部進行住宅發展(方案一)；
 - (iii) 在申請地點北部進行住宅發展(即不會在南部進行住宅發展)(方案二)；

- (c) 三個方案在環境及生態方面均並非不可接受，而先前申請(編號 Y/YL-MP/3)採用選定方案作為初步發展計劃，理由是從土地用途規劃、視覺及景觀的角度而言，該方案被視為理想方案。該宗申請於二零一六年獲小組委員會批准；
- (d) 就目前這宗申請而言，申請人已為擬議發展提交工程項目簡介，而環保署署長經妥為考慮該工程項目簡介後，准許申請人直接申請環境許可證；
- (e) 二零二三年六月二日，環保署署長准許申請人直接申請環境許可證，惟須附加條件，而有關條件將包括在日後的環境許可證作為可強制執行條件。這些條件其中一項規定，儘管在場外植樹以作補償並非不可接受，但申請人須優先嘗試沿牛潭尾排水道落實代償植樹；以及
- (f) 倘申請人不直接申請環境許可證，申請人便須按照環境影響評估研究概要及關於環境影響評估程序的技術備忘錄的規定，擬備環境影響評估報告。環境影響評估程序涉及進行一系列影響評估(例如生態影響評估)及根據《環境影響評估條例》執行公眾諮詢程序。進行環境影響評估一般最少需時一年，例如生態影響評估所進行的評估通常須涵蓋四季的情況。

75. 一名委員詢問，直接申請環境許可證的個案，通常會否獲得環保署署長批准。環境保護署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士回應時闡述，《環境影響評估條例》容許直接申請環境許可證，以往亦有不少環保署署長批准直接申請環境許可證個案的先例。環保署署長考慮是否批給直接申請的環境許可證時會顧及多項因素，主要包括會否出現任何潛在不良環境影響、現有數據的有效性及建議的緩解措施能否有效紓減潛在不良環境影響。

景觀及生態方面的影響

76. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在場外的公眾公園植樹以作補償是否合理，以及在落實代償植樹前，會否先清除現時常見於牛潭尾排水道旁邊的外來品種銀合歡；以及
- (b) 鑑於簡約公屋發展會令兩條橫跨牛潭尾排水道的現有行人天橋人流增加，可能會對雀鳥造成干擾。由於牛潭尾排水道已列為重要的雀鳥繁殖場地，行人天橋會否設置人工屏障。

77. 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) 根據申請人的資料，將於附近政府土地及現正施工屬永久政府項目的新場地(例如公眾公園)內種植112棵樹以作補償，而代償植樹的實際位置將在稍後階段決定。在環境影響評估程序下，環保署署長亦規定申請人須優先考慮沿牛潭尾排水道落實代償植樹。在詳細設計階段，相關政府部門亦會考慮以其他品種的植物取代非本地品種；以及
- (b) 鑑於現有行人天橋的闊度有限，申請人沒有建議在行人天橋設置人工屏障。委員的意見將會轉達申請人及相關政府部門以供在詳細設計階段考慮。

交通影響

78. 一名委員詢問，區內人士關注擬議簡約公屋發展可能對交通造成影響，交通影響評估有否回應這點，詳情如何。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並闡釋說，由於簡約公屋的對象是收入相對較低組別的人士，而他們主要依賴公共運輸工具出行，預計擬議簡約公屋發展所產生的交通量極其有限。因此，擬議簡約公屋發展不會提供私家車泊車位。申請地點的北部及南部將會各設一個公共運輸總站，可提供足夠的公共運輸總站設施，以便提供相關的公共運輸服務。此外，建議在連接申請地點入口的攸學路及錦學路沿途進行路口改善工程，以提升行人及騎單車人士的安全，當中包括闢設行人過路處、燈控行人過路處、設置額外的交通標誌及長度限制交通標誌等。

商議部分

79. 主席扼要重述，目前這宗申請旨在進行臨時簡約公屋發展，為期三年，以落實政府的政策。擬議簡約公屋的規模與周邊地區並非不相協調。

80. 一名委員支持這宗申請，原因是這宗申請有助政府及早提供屬臨時性質且低矮的可負擔房屋。另一名委員表示支持這宗申請，但詢問進行擬議簡約公屋發展的時間表及規劃許可續期的安排如何。小組委員會備悉，根據申請人所提交的資料，建築工程會在二零二三年尾展開，並在二零二五年初竣工，而簡約公屋會運作五年，直至二零三零年為止。倘小組委員會批准這宗申請，所批給的規劃許可會屬臨時性質，為期三年(即直至二零二六年)。在規劃許可的限期屆滿前，申請人須為許可申請續期。小組委員會在考慮有關申請時，會顧及規劃情況有否任何改變。

81. 一名委員注意到，目前這個申請地點的北部毗連先前一宗位於攸美新村的獲批准申請(編號 A/YL-MP/247)所涉的申請地點(下稱「攸美新村用地」)。作為緩解措施，攸美新村用地關設了多個池塘以補償所失去的濕地，該名委員關注攸美新村用地內的池塘與申請地點的簡約公屋發展會否出現任何銜接問題。小組委員會備悉，根據上述興建屋宇及濕地生境發展的申請，攸美新村用地的南部已關設兩個臨時池塘作為臨時濕地改善區。在攸美新村用地北部關設永久濕地修復區後，位於南部的臨時池塘現時所在之處便會進行屋宇發展項目。雖然長遠而言並無銜接問題，但申請人會沿着緊連攸美新村用地的申請地點邊界設置不透明的屏障，以便在過渡期間阻隔這宗申請的擬議發展在視覺上可能造成的滋擾。

82. 一名委員重申關注攸學路、錦學路及行人天橋的行人流量可能增加而可能對牛潭尾排水道的雀鳥及生境造成干擾，並促請申請人在行人天橋設置人工屏障。另一名委員表示同意並稱，行人天橋在牛潭尾排水道上方，距離水面有一定高度，故在行人天橋設置屏障，應足以緩解對雀鳥所造成的干擾。關於擬議發展可能對雀鳥及其生境造成的干擾，小組委員會注意到，牛潭尾排水道的存在吸引雀鳥沿着該排水渠飛行，而非越過申請地點飛行，因此，申請地點的擬議簡約公屋發展不會對

雀鳥的飛行路線造成嚴重的負面影響。由於該處沒有植物覆蓋，因此可考慮實施緩解措施(例如在行人天橋設置屏障)，以盡量減低擬議發展可能對雀鳥造成的干擾。

83. 兩名委員認為，鑑於申請地點位置偏遠，而且日後的居民主要依賴公共運輸工具出行，因此有必要及時為簡約公屋發展提供公共運輸服務。就此而言，小組委員會注意到，在公共運輸服務方面，繁忙時段將會需要三條巴士或綠色小巴路線，由申請地點出發，分別前往元朗、上水及大欖隧道巴士轉乘處。此外，申請地點也會提供公共運輸服務，包括兩個公共運輸總站，申請地點北部及南部各一個。主席補充說，申請人須落實道路改善工程及交通影響評估所提出的運輸設施，這一點已訂為規劃許可附帶條件。

84. 主席總結說，委員普遍不反對這宗申請。為回應委員的關注，主席提議加入額外的指引性質的條款，要求申請人研究可否實施緩解措施，例如在牛潭尾排水道上方的行人天橋設置人工屏障，以緩減擬議發展可能對附近雀鳥造成的干擾。小組委員會同意主席的提議。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在擬議發展項目入伙之前，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九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)，提交經修訂排水建議，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，在擬議發展項目入伙之前，落實經修訂排水建議所提出的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養擬議發展項目已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)，提交經修訂排污影響評估報告，而有關報告必須符合渠務署署長和環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在擬議發展項目入伙之前，落實經修訂排污影響評估報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長和環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養擬議發展項目已裝設的排污設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)，提交消減噪音計劃，而有關計劃必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在擬議發展項目入伙之前，落實消減噪音計劃所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可有效期內的任何時間，包括施工及運作階段，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (l) 在擬議發展項目入伙之前，落實由申請人提交的交通影響評估報告所提出的道路改善工程和運輸設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

(m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(c)、(f) 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。」

86. 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，以及下列新增的指引性質的條款：

「(a) 探討在橫跨牛潭尾排水道的兩條行人天橋上實施緩解措施，例如設置人工屏障，以減輕對附近雀鳥可能造成的干擾。」

[張李佳蕙女士在商議部分進行期間離席。]

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士，以及漁護署自然護理主任(元朗)黃金欣博士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/340 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 105 約地段第 1793 號 B 分段餘段(部分)、第 1795 號餘段(部分)及第 1796 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)，以及進行相關的填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/340 號)

87. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有一項物業。

88. 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。

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

90. 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/NE-KTS/527 在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤
第 100 約地段第 1623 號 B 分段、
第 1624 號 A 分段至 I 分段、
第 1624 號餘段、第 1626 號、第 1628 號、
第 1629 號、第 1631 號至第 1637 號及
第 1666 號 C 分段餘段和毗連政府土地
作臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍用途
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/527 號)

91. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

92. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/528 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的古洞南第 94 約地段第 344B 號 2 分段餘段和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/528 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生借助投影片，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。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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六月九日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

- (b) 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；
- (c) 提交並落實排污駁引建議，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；
- (d) 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；以及
- (e) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

96. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/907 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉
第 107 約地段第 748 號(部分)
闢設臨時貨倉(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/907 號)

97. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/908 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1468 號(部分)、第 1469 號(部分)及第 1471 號 A 分段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/908 號)

99. 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

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年六月九日止，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八時在申請地點作業(通宵動物寄養服務除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在下午六時至上午八時的時段內，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；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前), 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(即二零二四年三月九日或之前), 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(即在二零二三年十二月九日或之前), 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(即在二零二四年三月九日或之前), 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。」

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/909 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 110 約地段第 38 號闢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/909 號)

102. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對有關的擬議臨時用途。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年六月九日止，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(通宵動物寄養除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有狗隻必須於晚上七時至上午九時關在申請地點的圍封動物寄養所內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，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(即在二零二四年三月九日或之前)，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(即在二零二三年十二月九日或之前)，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(即在二零二四年三月九日或之前)，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。」

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/910 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 109 約地段第 609 號及第 610 號
闢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/910 號)

105. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月二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。

106. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 26
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/911 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1505 號餘段(部分)、第 1506 號餘段及第 1510 號(部分)關設臨時度假營連附屬設施(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/911 號)

107. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年六月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。

108. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/943

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

109. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年五月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

110. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/949 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田田心新村第 106 約地段第 1363 號 A 分段(部分)及第 1363 號 B 分段餘段(部分)闢設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)，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-KTS/949A 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年五月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

112. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/959 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 1016 號(部分)、第 1017 號(部分)、第 1028 號 A 分段(部分)、第 1029 號(部分)、第 1030 號(部分)、第 1031 號、第 1032 號及第 1033 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料(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/959 號)

113. 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，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

商議部分

114. 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，至二零二六年六月九日止，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，不得於晚上六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，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總文物主任(古物古蹟)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(即在二零二四年三月九日或之前)，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總文物主任(古物古蹟)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(即在二零二三年十二月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)，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
- (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。」

115. 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-KTS/960 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田江廈圍第 106 約地段第 472 號(部分)、第 587 號餘段(部分)、第 591 號、第 592 號、第 600 號、第 1276 號(部分)、第 1277 號餘段、第 1318 號、第 1321 號、第 1322 號、第 1324 號、第 1325 號 A 分段及 B 至 E 分段、第 1326 號、第 1327 號、第 1328 號、第 1329 號、第 1330 號、第 1331 號、第 1332 號、第 1333 號、第 1334 號、第 1335 號 A 分段、第 1335 號餘段、第 1336 號餘段、第 1337 號餘段(部分)、第 1338 號(部分)、第 1339 號(部分)、第 1340 號、第 1341 號(部分)、第 1342 號(部分)及第 1343 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時過渡性房屋發展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/960 號)

116. 秘書報告，這宗申請由博愛醫院提交，而恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)是申請地點的私人地段的擁有人。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和聯力建築有限公司(下稱「聯力建築公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

廖凌康先生 — 為香港理工大學校董會的前成員，
(副主席) 該大學先前曾獲恒基公司贊助；

侯智恒博士 — 過往與恒基公司及艾奕康公司有業務往來；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；

黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司及聯力建築公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與恒基公司及艾奕康公司有業務往來。

117. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生所涉利益間接，而黃天祥博士和侯智恒博士並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

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，規劃署不反對這宗要求續期三年的申請。

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) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內闢設巴士停車處和巴士停泊區，以配合公共交通服務；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月二十七日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(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

- (f) 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。」

120. 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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/949

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉竹坑第 111 約地段第 342 號 A 分段第 1 小分段、第 342 號 A 分段第 2 小分段及第 342 號 A 分段第 3 小分段進行填土工程，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/YL-PH/949 號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

122. 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/YL-SK/344 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 114 約地段第 782 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)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-SK/344 號)

123. 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

124. 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，由二零二三年六月十日至二零二六年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 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；
- (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十日或之前)，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十日或之前)，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(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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

125. 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、上水及元朗東張浩榮先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/454 在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門福亨村第 130 約地段第 1211 號 C 分段(部分)、第 1248 號(部分)及第 1249 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬貯物區及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/454 號)

126. 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

127. 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，至二零二六年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年三月九日或之前)，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(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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

128. 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/YL-PS/682 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 455 號 A 分段餘段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-PS/682 號)

129. 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

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年六月九日止，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，不得在申請地點進行工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，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(即在二零二四年三月九日或之前)，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)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。」

131. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/683 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 21 號餘段(部分)、第 22 號餘段(部分)、第 24 號餘段(部分)、第 25 號(部分)、第 28 號餘段(部分)及第 29 號餘段(部分)作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及 19 座旅遊巴)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/683 號)

132. 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

133. 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，由二零二三年六月十二日至二零二六年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)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(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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

134. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/467

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2815 號
闢設臨時公眾停車場(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-LFS/467 號)

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

商議部分

136. 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，至二零二六年六月九日止，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，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(即在二零二四年三月九日或之前)，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；

- (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(即在二零二三年十二月九日或之前)，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(即在二零二四年三月九日或之前)，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)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

137. 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/301 在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗第 115 約地段第 104 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬辦公室(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/301A 號)

138. 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

139. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二九年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，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；
- (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(即在二零二四年三月九日或之前)，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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的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)、(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。」

140. 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/HSK/449

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1159 號(部分)作臨時公眾停車場(私家車)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/HSK/449 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) 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》所界定的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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(即在二零二三年九月二十七日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有消防裝置；
- (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。」

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39

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/450 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2959 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 3086 號(部分)、第 3087 號(部分)、第 3088 號 A 分段、第 3088 號 B 分段(部分)、第 3089 號、第 3090 號及第 3091 號和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/450 號)

144. 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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年六月九日止，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，不得於下午九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現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)，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；
- (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(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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

146. 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40

其他事項

147. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。