

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年十月十三日下午二時三十分舉行的 第728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

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

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  
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

何鉅業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
利卓雄先生

### 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九月二十二日  
第 727 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」)二零二三年九月二十二日第 727 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。

### 延期個案

第 12A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 25 宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

## 納入精簡安排的個案

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 16 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於附件 2。

6. 關於申請編號 A/YL-SK/353(議程項目 42)，一名委員備悉城市規劃委員會在法定公眾查閱期內收到 76 份公眾意見，並詢問有關公眾意見和相關考慮因素。

7. 秘書在回應時表示，申請編號 A/YL-SK/353 擬在「住宅(丁類)」地帶作臨時商店及服務行業用途，並闢設附屬設施，為期三年，以及進行相關的填土工程。所有公眾意見已載列於文件附錄 V，而大多數的公眾意見由附近居民以內容劃一的信件形式提交。反對理由或關注事項主要為擬議發展會帶來負面交通影響、導致寧靜的環境會受到破壞、區內居民的生活質素會受到影響，以及未有履行先前的規劃許可附帶條件。

8. 秘書進一步特別說明有關申請編號 A/YL-SK/353 的規劃考慮因素和評估，詳情如下：

- (a) 申請地點涉及兩宗作同一用途的先前申請(編號 A/YL-SK/251 及 A/YL-SK/271)。該兩宗申請分別於二零一九年和二零二零年獲小組委員會在有附帶條件的情況下批給許可。雖然有關的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人在提出現時這宗申請時已提交消防裝置和排水建議，而相關政府部門並不反對有關建議。此外，在同一「住宅(丁類)」地帶內亦有一宗作臨時商店及服務行業用途的同類申請(編號 A/YL-

SK/248)於二零一九年獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致；

- (b) 獲諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長、消防處處長、渠務署總工程師／新界北及環境保護署署長)均對這宗申請不表反對／沒有負面意見；以及
- (c) 基於以上所述和文件詳載的其他評估，規劃署不反對這宗申請。

### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士及江詩雅女士此時獲邀到席上。]

[伍穎梅女士此時到席。]

### 議程項目5及6

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/74 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢第238約近坑口永隆路的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆、架空線組件和地底電纜)，以及進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-CWBN/74A號)

A/SK-CWBN/75 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
西貢清水灣檳榔灣第238約的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(電線杆和地底電纜)，  
以及進行相關的挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-CWBN/75A號)

---

10. 小組委員會同意，由於這兩宗分別擬闢設公用事業設施裝置，以及進行相關的挖土工程的申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，均位於同一「自然保育區」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

11. 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。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司目前與中電公司有業務往來。由於黃天祥博士沒有參與這兩宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

12. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這兩宗申請。

13. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

14. 主席表示，根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置屬具有凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，兩宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議裝置連挖土工程並不符合「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，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置屬具有凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向；以及
- (b) 申請人未能證明擬議裝置連挖土工程不會對申請地點及周邊自然環境的景觀造成不良影響。」

## 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/287 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢第220約近徑棚下路的政府土地關設公用事業設施裝置(電線杆和地底電纜)，以及進行相關的挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件  
第A/SK-PK/287A號)

---

16. 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。由於黃天祥博士並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

18. 一名委員注意到中電公司在提交同類公用事業設施裝置的申請方面經驗豐富，遂詢問決定擬議裝置是否屬於具有凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目時有什麼考慮因素。主席作出回應，表示根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者具有凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。擬議裝置旨在服務一個位於申請地點北面，類似休閒農場的農場。然而，「休閒農場」歸類為「康體文娛場所」，而該用途並不是「自然保育區」地帶第一欄或第二欄下的用途。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士進一步解釋指，根據申請人，擬議裝置旨在向一個位於申請地點以北，在同一「自然保育區」地帶內的有機農場供電。由於相關農場涉及讓公眾參觀及參與農業活動，該農場類似休閒農場，而休閒農場並非「自然保育區」地帶的准許用途。考慮到這宗個案的情況，擬議裝置不能視為必須進行的基礎設施項目。

19. 一名委員詢問，規劃事務監督曾否就申請地點以北的有機農場採取任何執管行動。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士作出回應，表示北面用地連同第 220 約地段第 152 號 A 分段及 152 號餘段(即有關農場)和毗連政府土地涉及一宗關於填土和挖土的違例發展的規劃管制個案。當局在二零二二年二月和五月分別發出強制執行通知書和恢復原狀通知書之後，有關違例發展已中止，涉事地點亦已恢復原狀，遂於二零二二年十一月發出完成規定事項通知書。另外，根據地政總署西貢地政專員，地政總署曾對位於第 220 約地段第 152 號餘段的有機農場採取針對違例構築物的執行契約條款行動，並在二零二二年九月發出一封警告信，要求地段擁有人停止違反契約。

#### 商議部分

20. 委員普遍認為不應該支持這宗申請。一名委員認為，這宗申請和其他兩宗小組委員會較早前在同一會議上考慮的同類申請(編號 A/SK-CWBN/74 及編號 A/SK-CWBN/75)均不應獲得批准，因為這些用地草木茂盛，而擬議架空電纜及其相關工程或須修剪或移植樹木，但申請人沒有提交樹木調查報告，以顯示不會對周邊樹木造成負面影響。該名委員進一步提出建議，倘申請地點位於「自然保育區」地帶內而且樹木茂盛的地

方，規劃署日後應要求同類申請的申請人提交樹木調查報告，以便小組委員會考慮他們的申請。主席回應指，有關委員的意見須記錄在案，並在適當時候告知申請人以作跟進。

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議裝置連挖土工程並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，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，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置屬於具有凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。」

[主席多謝規劃署代表出席會議。他們於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及劉家榮先生此時獲邀到席上。]

#### 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-KP/1 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角谷埔村  
第65約地段第156號地下和毗連政府土地  
經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KP/1號)

---

#### 簡介和提問部分

22. 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。

23. 一名委員詢問關於污水處理和排放的安排，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，表示據申請人所述，該處已設有化糞池可處理擬議食肆所排放的廢水和污水。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見，但認為現有化糞池和滲水系統須符合相關規定，即該等在環境保護署第三者核證制度下的規定或《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5／93 號》所載的規定。

24. 一名委員和主席詢問擬議食肆的營運模式。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，表示據文件第 9.1.7(d)段所載述，申請人已就申請處所提交申領普通食肆牌照申請。按照申請人的建議，擬議食肆會設有 4 張枱和 15 張椅子。秘書參照文件繪圖 A-2，補充指擬議食肆的布局更近似餐廳，不太像快餐店和食物製造廠，因此，必須領有普通食肆牌照。

#### 商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/758 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩  
第 8 約地段第 567 號 D 分段及第 573 號 G 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/758A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

28. 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，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。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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/690 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)8」地帶的大埔乾坑第34約地段第454號的地積比率限制，以興建准許的屋宇(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/TP/690號)

---

### 簡介和提問部分

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

30. 一名委員詢問，是否須就略為放寬地積比率限制以興建擬議新界豁免管制屋宇取得規劃許可。秘書在回應時表示，擬議地積比率為 3 倍，超逾《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》(下稱「分區計劃大綱圖」)有關「住宅(丙類)8」地帶的《註釋》中訂明的最高地積比率 1.5 倍。

31. 主席和委員提出以下問題：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇發展是否超逾了典型小型屋宇的尺寸；
- (b) 根據契約，申請地點的發展權可讓申請人怎樣發展；
- (c) 擬議新界豁免管制屋宇發展是否符合「住宅(丙類)8」地帶的規劃意向；
- (d) 留意到申請地點位於一個較大的「住宅(丙類)8」地帶的中央，批准這宗申請會否妨礙落實「住宅(丙類)8」地帶的規劃意向，以及會否影響該地帶的完整性；以及

- (e) 若略為放寬地積比率限制的建議獲得批准，會否為同一「住宅(丙類)8」地帶內地積比率較高的其他同類發展立下先例。

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇發展與典型小型屋宇的尺寸相同，即有蓋面積為 65.03 平方米，建築物高度為 3 層(8.23 米)；
- (b) 申請地點(即第 34 約地段第 454 號)根據新批土地契約第 11220 號所持有，只限作「非工業」用途。在有關地段進行的發展不得超逾 2.5 層，高度不得超逾 25 呎(約 7.62 米)，有蓋面積不得超逾 700 平方呎(約 65.03 平方米)；
- (c) 「住宅(丙類)8」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展，而 3 層的擬議新界豁免管制屋宇發展大致上符合此規劃意向；
- (d) 如文件圖 A-2a 所示，申請地點的四周是大埔市地段第 241 號，而該地段計劃進行低密度的私人住宅發展，現正在施工階段。在申請地點西南面較遠處的大埔市地段第 234 號亦正進行另一私人住宅發展。上述兩個私人住宅發展項目已佔用同一「住宅(丙類)8」地帶內大部分土地，整體上符合「住宅(丙類)8」地帶的規劃意向。即使包括申請地點的餘下私人地段會個別發展為低密度住宅／新界豁免管制屋宇，亦不會妨礙落實「住宅(丙類)8」地帶的規劃意向；以及
- (e) 地政總署大埔地政專員收到一份位於申請地點北面另一用地的新界豁免管制屋宇申請。然而，在同一「住宅(丙類)8」地帶內日後的發展是否須取得規劃許可，須視乎個別用地的擬議計劃和發展密度而定。

## 商議部分

33. 主席扼要重述，這宗申請擬把地積比率限制由 1.5 倍略為放寬至 3 倍，以便把樓高 2.5 層的現有新界豁免管制屋宇重建為樓高 3 層的新界豁免管制屋宇。當局認為擬建的新界豁免管制屋宇大致上符合「住宅(丙類)8」地帶的規劃意向，即作低層及低密度住宅發展。據悉契約訂明申請地點有建屋權可興建建築物高度為 2.5 層的新界豁免管制屋宇。主席繼而請委員就這宗申請表達意見，尤其是批准目前這宗申請會否為同一「住宅(丙類)8」地帶內的同類發展立下先例。

34. 小組委員會備悉，在當局把申請地點劃為「住宅(丙類)8」地帶並把地積比率限制訂為 1.5 倍前，樓高 2.5 層的現有新界豁免管制屋宇已經根據契約獲准建成。小組委員會亦備悉，根據分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)8」地帶的《註釋》，不超過現有建築物的地積比率及高度的新發展或重建計劃是經常准許的。主席表示，分區計劃大綱圖的《註釋》所載的發展限制已顧及現有建築物的發展權，小組委員會可考慮在現有新界豁免管制屋宇的地積比率上再增加 0.5 倍地積比率，理據是否充分。秘書補充說，由於分區計劃大綱圖的《註釋》及／或《說明書》沒有訂明略為放寬地積比率限制的具體評估準則，因此應按每宗申請的個別情況作出考慮。

35. 地政總署助理署長／區域 3 蔡幗珍女士應主席邀請解釋說，申請地點是一個具有建屋權的地段。一般來說，就重建新界豁免管制屋宇而言，有關發展必須取得地政總署發出的相關豁免證明書。豁免證明書發出後，有關的建築工程可獲豁免遵守《建築物條例》的法定規定。一名委員就地價影響作出提問，地政總署助理署長／區域 3 蔡幗珍女士回應說，申請人須向地政總署申請修訂契約限制，以便當局准許興建樓高 3 層的擬議新界豁免管制屋宇。地政總署可能會對修訂契約申請施加某些條款及條件，包括須繳付土地補價和費用。

36. 一名委員備悉，在當局劃設「住宅(丙類)8」地帶並把地積比率限制訂為 1.5 倍前，申請地點的現有新界豁免管制屋宇早已在一九七零年代末建成，這個情況實屬特殊。該名委員表示，與現有新界豁免管制屋宇 2.5 倍的地積比率相比，把地積比率限制略為放寬至 3 倍的建議並非不合理，因此可從寬考慮

這宗申請。另一名委員補充說，擬議建築物維持在三層，與「住宅(丙類)8」地帶內的典型村屋及其他發展項目相若。

37. 委員普遍不反對這宗申請，主席總結說，基於上述討論所提及的特殊情況，這宗申請可獲從優考慮，但不應將之視作略為放寬同一「住宅(丙類)8」地帶地積比率限制的其他同類申請的先例。小組委員會表示同意。

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

### 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趙柏謙先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目23

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/886 擬在劃為「農業」地帶的元朗水尾村第107約地段第1471號B分段(部分)闢設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)，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/886B號)

---

簡介和提問部分

39. 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。

40. 一名委員備悉申請人建議在申請地點地盤 B 的擬議太陽能光伏板之下種植地被植物，因而詢問每行太陽能光伏板之間相隔的闊度是多少。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生參考文件繪圖 A-1 作出回應，表示申請人擬把太陽能光伏板(以藍色長方形標示)放置於地盤 B 的支架和基座(以黑色點標示)之上。太陽能光伏板會距離地面水平約 1.5 米。建議在該處種植地被植物，旨在避免申請地點可能出現水土流失。然而，申請人沒有提供每行太陽能光伏板之間相隔闊度的實際數字。該名委員認為，每行太陽能光伏板之間需有足夠距離(例如 1 米至 1.5 米)，以確保下面的植物可獲得充足的日照。申請人的種植建議是為申請地點日後作農業用途保留潛力的措施，若不知道太陽能光伏板之間可供陽光穿透的實際闊度，這項措施的可行性成疑。

41. 主席詢問是否須就擬議發展提交建築圖則，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生回應說，由於申請人已建議在地盤 A 搭建貨櫃構築物，以及在地盤 C 搭建一個貯物棚，因此須向相關當局(包括建築事務監督和地政總署)取得批准。

42. 一名委員詢問，在太陽能光伏板之下種植植物是否小組委員就申請作出決定的重要規劃考慮因素，還是只是申請人提出的計劃的一部分。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生作出回應，解釋「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」下的主要規劃考慮因素，除非申請地點沒有活躍的農耕活動及復耕潛力低，否則在「農業」地帶內裝設屬「公用事業設施裝置」的獨立太陽能光伏系統一般不會獲得支持。雖然申請地點已荒廢多年，但申請人仍建議種植地被植物，避免水土流失，以保留申請地點日後作農業用途的潛力。申請人亦建議在上網電價計劃結束後把有關發展停運，然後把申請地點恢復作農業用途。考慮到申請人於上文所提出的建議，規劃署認為擬議發展不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。

43. 一名委員就有關在申請地點內不同地方栽種植物的建議提出問題，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生根據文件繪圖 A-2 作出回應，解釋申請人建議於顯示為深藍色的範圍和地盤 B 的太陽能光伏板下面的範圍種植名為狗牙根的地被植物，並建議沿申請地點邊界顯示為橙色的範圍架設兩米高圍欄進行圍邊種植。

44. 一名委員詢問擬議發展所產生的電力有何用途，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生回應時表示，所產生的電力相當於約 54 個住戶每年的用電量，將出售予中華電力有限公司。

#### 商議部分

45. 雖然委員普遍原則上不反對這宗申請，但提出以下觀點和關注事項：

- (a) 從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持擬議發展；
- (b) 根據文件附錄 1c 圖 5 所顯示的太陽能光伏板建議設計及其下的植物，太陽能光伏板的遮光效果可能會導致植物日照不足(即使是申請人所建議的狗牙根亦然)，因此有委員關注種植建議是否切實可行；以及
- (c) 申請人所提交的建議必須實際及可行。不得向小組委員會提出不切實際的聲稱或提交具誤導性質的資料。

46. 主席回應說，漁護署署長確認申請地點已荒廢，他從農業角度所提出的意見，主要是基於申請地點被劃為「農業」地帶及具有復耕潛力。此外，環境及生態局局長支持這宗申請，認為這宗申請與政府推動香港使用再生能源的政策一致。

47. 鑑於委員提出的一些關注尚未得到回應，主席建議，小組委員會或可考慮延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交

補充資料，回應委員於上文第 40 及 45 段所提出關於建議栽種植物方面的關注。

48. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就種植建議提交補充資料，供小組委員會作進一步考慮。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/934 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗逢吉鄉  
第107約地段第1875號C分段  
第2小分段(部分)、第1173號A分段(部分)及  
第1875號C分段第4小分段(部分)  
闢設危險品倉庫(第三類危險品)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/934號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

### 議程項目38

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/358 擬在劃為「商業／住宅」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔第104約地段第3250號B分段第45小分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會文件  
第A/YL-MP/358號)

---

52. 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個物業。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

53. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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，至二零二六年十月十三日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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/YL-NSW/307 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍第123約的政府土地闢設公用事業設施裝置(鋪設低壓電纜)，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-NSW/307B號)

---

56. 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，因為其公司目前與中電公司有業務往來。由於黃天祥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

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

## 議程項目 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/648 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗新田洲頭村第96約地段第210號C分段  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-ST/648號)

---

### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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。

61. 一名委員詢問現時在申請地點發現的屋宇的狀況。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應時表示，根據地政總署元朗地政專員所述，申請地點涵蓋以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契設有限制，倘沒有政府的事先批准，不得豎設構築物，而申請地點上的屋宇屬於違例構築物，因而違反集體政府租契。此外，屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，沒有記錄顯示建築事務監督曾就有關屋宇批給許可。一名委員進一步詢問有關屋宇是否獲建屋牌照涵蓋。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應時表示，有關屋宇並無獲發建屋牌照。

62. 一名委員注意到，申請人聲稱有關屋宇已在申請地點存在超過 60 年，因此詢問政府在過去多年有否採取任何針對該違例建築物／構築物的執管行動。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應時表示，地政總署會根據其個案優次排序對申請地點的違例建築工程和用途採取契約執管行動。

### 商議部分

63. 雖然申請人聲稱有關屋宇已在申請地點存在超過 60 年，但小組委員會備悉在建築物制度及地政制度下，均沒有正

式記錄顯示有關屋宇曾獲批給許可，而如文件的圖 A-4 顯示，有關屋宇的狀況看起來比較新。

64. 至於委員對申請地點的違例發展／建築工程／用途方面的關注，主席表示相關部門會按照其相應的管轄範圍採取所需的執管行動。地政總署助理署長／區域 3 蔡欄珍女士表示，地政總署會適當地跟進申請地點的違例建築工程和用途。

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士、招志揚先生及麥榮業先生此時獲邀到席上。]

[伍穎梅女士此時返回席上。]

#### 議程項目 47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/595 擬略為放寬劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠大棠路第116約地段第4988號及第4996號的地積比率限制，以興建分層住宅(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/595A號)

---

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，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。

67. 一名委員詢問擬議發展是否已獲建築事務監督批准。高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士回應時表示，根據規定，申請人須就擬議發展向建築事務監督提交建築圖則以供審批，而申請人尚未提交有關圖則。

### 商議部分

68. 一名委員表示擬議發展應該在睡房裝設窗戶。主席回應時表示，申請人就這宗申請提交的繪圖僅屬概念性質，在提交建築圖則的階段，建築設計必須符合《建築物條例》及《建築物(規劃)規例》的相關規定，並由建築事務監督審視。

69. 應主席的邀請，秘書陳述政府近期為免申請人和政府部門重複辦理相同事項，修訂了關於就規劃許可附加附帶條件的一般原則。倘相關事項有其他更為合適的制度(例如建築物制度)可予處理，便不應向小組委員會建議附加這類事項的規劃許可附帶條件。鑑於上述修訂，主席建議倘這宗申請獲得批准，不要附加文件第 12.2 段有關消防安全的規劃許可附帶條件(c)項，小組委員會對此表示同意。

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件第 12.2 段所載的規劃許可附帶條件(a)及(b)項。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[伍穎梅女士此時離席。]

## 議程項目 48

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/606 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠  
大棠山路第 117 約地段第 1187 號 N 分段(部分)  
及第 1187 號餘段(部分)經營臨時食肆  
(餐廳戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/606 號)

---

### 簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

[張李佳蕙女士在簡介和提問部分期間暫時離席。]

### 商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十月十三日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 50

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/608 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗第118約地段第2224號(部分)  
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/608號)

---

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

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，至二零二六年十月十三日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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-TT/610 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗大棠第118約地段第1931號及第1932號  
關設臨時貨倉(為期三年)，並進行相關的填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TT/610號)

---

77. 秘書報告，申請人在文件發出後已撤回這宗申請。

## 議程項目 55

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1160 在劃為「農業」地帶的  
元朗厦村第 128 約地段第 504 號(部分)  
臨時存放五金物料及工具，並闢設私人停車場  
(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1160 號)

---

### 簡介和提問部分

78. 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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請用途不符合「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。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。」

## 議程項目 56

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/484 擬在劃為「綠化地帶」的元朗尖鼻咀  
第 129 約地段第 1267 號、第 1268 號、  
第 1269 號、第 1271 號及第 1273 號  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，  
並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-LFS/484 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 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。

82. 一名委員留意到，據文件圖 A-3a 至 A-3d 的航攝照片所顯示，在申請地點所進行的發展可能會構成違例發展，故詢問規劃事務監督有否就申請地點的涉嫌違例發展採取任何執管行動。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應說，申請地點現時並不涉及任何規劃執管行動。不過，倘有足夠證據證明申請地點涉及違例發展，規劃事務監督便會採取執管行動。主席表示，這宗個案會轉介至規劃署中央執行管制及檢控組，以便採取適當的跟進行動。

### 商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途及相關填土和挖土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (c) 擬議用途及相關填土和挖土工程不符合有關「在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為擬議用途及相關填土和挖土工程與四周環境並不協調，以及申請人未能證明擬議用途及相關填土和挖土工程不會對附近地區的景觀造成不良影響。」

### 議程項目 58

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/486 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 2663 號 G 分段(部分)及第 2663 號 H 分段(部分)關設臨時公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)(為期三年)，並進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/486 號)

---

#### 簡介和提問部分

84. 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、申請所涉發展、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。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

86. 主席表示，申請地點位於劃為「綠化地帶」的地方，有關發展會對該區的景觀造成不良影響。一名委員亦指出，環境

及生態局局長對這宗申請有所保留。小組委員會認為不能支持這宗申請。

87. 主席在回應一名委員的提問時澄清，在「綠化地帶」內提出的建議如涉及太陽能光伏系統及停車場，須就「公用事業設施裝置」及「公眾停車場」用途取得規劃許可。

88. 主席重申，申請地點涉嫌違例發展，個案會轉介至規劃署中央執行管制及檢控組，以採取適當的跟進行動。

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請所涉發展及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉發展及相關填土工程不符合有關「在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為申請所涉發展及相關填土工程與四周環境並不協調；以及申請人未能證明申請所涉發展及相關填土工程不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 申請所涉發展及相關填土工程不符合「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」，因為相關政府部門對景觀方面有負面意見；申請人未能證明申請所涉發展及相關填土工程不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響，亦未能證明不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整性；以及有關發展涉及在大面積的地方清除植物及進行填土工程。」

## 議程項目 59

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/487 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗沙江圍前沙江公立聯益學校  
作臨時機構用途(兒童生活學習館)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-LFS/487號)

---

### 簡介和提問部分

90. 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。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

[張李佳蕙女士在簡介和提問部分進行期間返回席上。]

### 商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年十月十三日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 60 及 61

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/488 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗流浮山輞井圍第129約地段第1396號餘段  
進行填土工程，以作准許的農業用途

A/YL-LFS/489 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗流浮山輞井圍第129約地段第1396號A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-LFS/488及489號)

---

### 簡介和提問部分

93. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議填土工程、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。

94. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

### 商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，兩宗申請的拒絕理由如下：

「(a) 位於濕地緩衝區的擬議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，證明擬議填土工程不會對濕地保育區的生態價值帶來負面干擾影響；以及

(b) 申請人未能提供理據，證明有需要進行擬議的填土工程，以及證明擬議的填土工程不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

## 議程項目 65

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1237 擬在劃為「露天貯物」地帶及  
「政府、機構或社區(2)」地帶的元朗山下路  
第120約地段第2620號餘段(部分)  
經營臨時駕駛學院(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/1237號)

---

### 簡介和提問部分

96. 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。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 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，至二零二六年十月十三日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 議程項目 66

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

##### [公開會議]

A/YL-TT/536-4 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於元朗大棠第117約地段第1483號(部分)、第1484號A分段(部分)、第1484號B分段至第1484號G分段及第1485號(部分)和毗連政府土地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/536-4號)

---

99. 秘書報告，這宗申請(編號 A/YL-TT/536)於二零二二年四月一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九月十八日(即在履行規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)及(g)項的指明期限屆滿前僅 10 個工作天)，才收到申請人要求延長履行該等規劃許可附帶條件的期限至二零二四年一月一日的申請。履行規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)及(g)項的期限已於二零二三年十月一日屆滿，就所涉申請批給的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。

100. 經商議後，小組委員會備悉不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不再有效。

101. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。

附件 1

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 728 次會議記錄  
(二零二三年十月十三日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	Y/YL-NSW/7	第二次 <sup>^</sup>
4	Y/YL-LFS/12	第三次 <sup>#</sup>
8	A/NE-FTA/225	第二次 <sup>^</sup>
11	A/NE-MKT/28	第二次 <sup>^</sup>
12	A/NE-MUP/193	第一次
14	A/NE-TKL/726	第二次 <sup>^</sup>
15	A/NE-TKL/740	第一次
16	A/NE-KLH/633	第一次
17	A/NE-TK/782	第一次
18	A/NE-TK/783	第一次
21	A/NE-SLT/5	第一次
25	A/YL-KTN/917	第二次 <sup>^</sup>
28	A/YL-KTN/951	第一次
29	A/YL-KTN/952	第一次
30	A/YL-KTN/953	第一次
33	A/YL-PH/968	第一次
34	A/YL-PH/969	第一次
36	A/YL-MP/355	第一次
37	A/YL-MP/356	第一次
40	A/YL-NTM/466	第一次
43	A/HSK/457	第二次 <sup>^</sup>
46	A/TM-LTTY/462	第一次
49	A/YL-TT/607	第一次
62	A/YL-PN/69	第二次 <sup>^</sup>

註：

<sup>^</sup> 這已是第二次延期，也是最後一次延期，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。

<sup>#</sup> 關於項目 4，由於該宗申請於二零二一年八月二十一日之前提交，當時的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期考慮因素適用。

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
9	A/NE-FTA/227	第二次 <sup>^</sup>

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
3	這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司 Infinity View Limited 及 Planet Universal Limited 提交。	<ul style="list-style-type: none"><li>— 侯智恒博士為香港大學(下稱「港大」)的僱員，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在港大的學生學習計劃。</li><li>— 何鉅業先生為新世界建好生活諮詢委員會的成員，而新世界建好生活是由新世界公司成立的。</li></ul>
4	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。	<ul style="list-style-type: none"><li>— 伍穎梅女士為九龍巴士(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。</li><li>— 黃天祥博士及何鉅業先生目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來。</li></ul>
14 及 15	申請地點位於打鼓嶺。	<ul style="list-style-type: none"><li>— 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地。</li></ul>

36	申請地點位於米埔，而這宗申請由中華電力有限公司（下稱「中電公司」）提交。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。 — 黃天祥博士目前與中電公司有業務往來。
37	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。

小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士及黃天祥博士並無參與這些申請，而黃天祥博士的公司及梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但應避免參與討論項目 4。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 728 次會議記錄  
(會議日期：二零二三年十月十三日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二六年十月十三日止

項目編號	申請編號	規劃申請
13	A/NE-TKL/715	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 76 約地段第 2264 號及第 2265 號(部分)闢設臨時鄉郊工場(家具加工)連附屬貨倉
19	A/NE-TK/784	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督毗連第 28 約地段第 882 號的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)
24	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，以及進行填土工程
32	A/YL-PH/967	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 14 號 B 分段餘段、第 15 號 B 分段餘段、第 16 號、第 17 號、第 18 號、第 19 號餘段及第 20 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程
35	A/YL-PH/970	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山散村第 111 約地段第 2794 號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車銷售及陳列室)，以及進行填土工程
42	A/YL-SK/353	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1640 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施，以及進行相

項目編號	申請編號	規劃申請
		關的填土工程
44	A/HSK/484	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第125約地段第1798號餘段經營臨時食肆
45	A/TM-LTTY/461	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門福亨村第130約地段第1038號A分段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室
51	A/YL-TT/609	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗塘頭埔村第116約地段第3578號D分段及第118約地段第1029號A分段和第2378號F分段經營臨時商店及服務行業
57	A/YL-LFS/485	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第129約地段第2794號、第2795號、第2796號、第2798號、第2799號、第2800號、第2831號(部分)及第2832號闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，並進行相關的填土及挖土工程
63	A/YL-PS/696	擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第121約地段第113號B分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
64	A/YL-TYST/1213	在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第119約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，並闢設附屬工場

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二八年十月十三日止

項目編號	申請編號	規劃申請
26	A/YL-KTN/927	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉長江村第109約地段第1324號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
31	A/YL-KTN/954	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第109約地段第1143號B分段第1小分段闢設臨時動物寄養所，以及進行填土工程
53	A/YL-TT/611	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠水蕉新村第117約地段第25號餘段(部分)、第27號及第35號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)

- (c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零二九年十月十三日止

項目編號	申請編號	規劃申請
54	A/YL/309	擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗第120約地段第2483號餘段經營臨時商店及服務行業

### 利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
13	申請地點位於打鼓嶺	— 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地

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，以考慮有關納入精簡安排的申請。