

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年十月二十八日下午二時三十分舉行的
第706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

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
鄭鑑邦先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

郭烈東先生

張李佳蕙女士

何鉅業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
周卓樑先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年十月十四日
第 705 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」)二零二二年十月十四日第 705 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/57 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田上禾輦第 185 約地段第 484 號(部分)、第 494 號(部分)、第 495 號(部分)、第 540 號 A 分段及第 540 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/57 號)

3. 秘書報告，申請地點位於沙田。這宗申請由道福山有限公司提交，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；

- 何鉅業先生 — 與配偶在沙田共同擁有一個物業；以及
- 黃天祥博士 — 過往與道福山有限公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及何鉅業先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授擁有的物業並非直接望向申請地點，黃天祥博士則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/15 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》，把位於上水古洞南第 92 約地段第 1027 號、第 1029 號、第 1030 號、第 1034A 號、第 1034B 號、第 1039 號(部分)、第 1040 號、第 1042 號餘段、第 1043 號餘段、第 1044 號餘段(部分)、第 1045 號、第 1047 號、第 2233 號(部分)、第 2251 號 A 分段餘段、第 2256 號餘段、第 2315 號(部分)及第 2316 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/15A 號)

7. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司興盈有限公司(下稱「興盈公司」)提交。下列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」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及
- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士則尚未到席。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

9. 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

盧緯綸建築規劃有限公司

胡韻然女士

官晨暉先生

弘達交通顧問有限公司

郭正謙先生

李可威先生

景峰國際(香港)有限公司

張義舜先生

鄧美瑩女士

英環香港有限公司

鄭志明先生

賓尼斯工程顧問有限公司

梁嘉儉先生

周余石(香港)有限公司

游家文先生

10. 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。

11. 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。

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點自二零一一年起便一直獲小組委員會批准用作「綜合發展區」地帶的綜合發展。申請人其後在二零一五年及二零二一年提交了兩宗第 16 條規劃申請，以落實獲批准的發展。不過，鑑於鄰近地區的規劃情況不斷轉變，再加上政府加快房屋土地供應的政策，申請人打算透過目前這宗申請，把地積比率由先前獲批准的 0.4 倍增加至 2 倍，進一步釋放申請地點的發展潛力；
- (b) 擬議的發展參數已考慮周邊地區最新的發展環境及密度。位於申請地點以北粉嶺公路對面的古洞北新發展區內，古洞北港鐵站周圍的發展項目地積比率限為 6 至 7.8 倍，而建築物高度限制則為主水平基準上 120 米至主水平基準上 180 米。在古洞南地區內，申請地點東北鄰是一幅「綜合發展區(1)」用地及一幅「綜合發展區(2)」用地，兩幅用地的最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限制則為主水平基準上 75 米，而根據核准計劃，前一幅用地可發展至 3.059 倍的地積比率及主水平基準上 81.5 米的建築物高度。申請地點南面較遠處是另一幅「綜合發展區」用地，最高地積比率為 1.41 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 40.3 米。考慮到古洞北新發展區及古洞南地區最新的發展環境，以及申請地點位於上述多幅「綜合發展區」用地的中央等因素，城規會認為，擬議中層發展密度(即最高地積比率限為 2 倍及建築物高度限為主水平基準上 70 米)實屬恰當；
- (c) 當局已進行全面評估，以確定有關計劃在技術上可行。相關政府部門並無負面意見，亦不表反對；

- (d) 根據概念計劃，為盡量減低擬議發展對空氣流通及視覺方面所造成的影響，樓宇會分成三組建築羣，而建築羣之間會設有建築物間距。此外，建議分別在申請地點東面及西面的邊緣分別劃設一個三米闊的種植帶及一個四米闊的樹木緩衝區；以及
- (e) 考慮到有關區域的運輸需要，建議實施交通改善措施，並改善公共運輸服務及行人步行設施(包括綠色小巴士、行人過路處及行人徑)。

[申請人的代表作出陳述期間，廖凌康先生到席。]

13. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

發展環境及密度

14. 一名委員詢問目前這宗申請是否與另一宗同類申請(編號 Y/NE-KTS/6)相若。該宗申請擬把地積比率由 0.4 倍增加至 2.1 倍，以及把建築物高度由三層增加至主水平基準上 60 米。小組委員會在二零一六年拒絕了該宗申請，原因是關注該宗申請與該區低層低密度的特色不相協調。申請人的代表胡韻然女士回應時表明，除了對發展密度及建築物高度的關注外，小組委員會當時的另一項關注，是配套基礎設施及交通改善措施不足，而這些問題至今尚未解決。此外，當時古洞北新發展區的發展密度尚未增加，而古洞南地區的發展方向亦未清晰。不過，其後一宗涉及同一用地，地積比率為 3 倍的改劃申請(編號 Y/NE-KTS/12)獲小組委員會批准。

15. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助圖則，補充說二零一六年時，編號 Y/NE-KTS/6 所涉申請地點周圍的地方大部分是「農業」地帶或「康樂」地帶，當時的地積比率限為 0.2 倍。小組委員會認為，申請編號 Y/NE-KTS/6 的擬議發展密度過高，而且配套運輸基礎設施不足。二零一九年，當時的規劃情況有所改變，當中包括該區運輸基礎設施獲得改善，以及古洞北地區的發展等，小組委員會當時考慮到規劃及發展環境的轉變，加上申請人建議進行道路擴闊工程，同意其後申請編號 Y/NE-KTS/12 的擬議發展密度(地積比率為 3 倍)

與周邊地區並非完全不相協調。經考慮這些因素，小組委員會批准申請編號 Y/NE-KTS/12，進行住宅發展(地積比率為 3 倍)。與此同時，古洞南地區已轉型為一個中密度住宅發展的地區。

[區英傑先生此時到席。]

16. 委員亦就擬議發展的整體密集程度、擬議發展與毗鄰河道的關係、通風及擬議發展的模擬布局提出以下問題：

- (a) 鑑於申請地點位於粉嶺公路南側沿路現有低層發展的東面，擬議方案如何反映發展高度輪廓由古洞北新發展區的中心區向古洞南外圍逐步遞減的城市設計概念；以及
- (b) 鑑於雙魚河兩岸的地區用作低層發展或者劃為「綠化地帶」，而且尤其是在申請地點屬於一幅狹長土地的情況下，擬議方案是否已顧及須避免在靠河位置進行高層發展的概念，以構建更協調的建築物布局。

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及圖則作出回應，要點如下：

- (a) 古洞北新發展區按規劃會有 80% 的人口集中在已規劃的古洞北港鐵站 500 米範圍內。建築物高度大致上由古洞北港鐵站周邊發展項目的主水平基準上約 150 米至主水平基準上約 180 米向東南面逐步遞減至雙魚河兩岸的主水平基準上約 70 米至主水平基準上約 75 米。粉嶺公路對面的古洞南地區方面，申請地點東北面有兩項獲批准綜合發展項目，建築物高度為主水平基準上 75 米至主水平基準上 81.5 米。申請地點西北面及西南面主要是低層建築羣，包括在推展古洞北新發展區前早已落成的天巒。申請人為這宗申請釐訂發展參數時，已顧及該區的發展輪廓及地盤限制。申請地點的擬議建築物高度(主水平基準上 70 米)已比東北面兩項綜合發展項目的建築物高度較低；以及

- (b) 雙魚河兩岸地區主要劃為「農業」地帶，而農業園則位於南面較遠處。古洞南地區內雙魚河南岸根據規劃並沒有太多都市化發展。現有和已規劃的河畔長廊，連同申請地點內四米闊的植樹範圍，可作為緩衝區分隔日後的發展。

18. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人釐訂擬議發展參數時，已顧及區域的建築物高度輪廓，即由古洞北新發展區的高層建築逐步遞減至古洞南地區的相對較低層建築，其中特別參考了粉嶺公路以北雙魚河兩岸地區的建築物高度(主水平基準上約 70 米)及申請地點東北面兩項綜合發展項目的建築物高度輪廓(即主水平基準上 75 米及主水平基準上 81.5 米)。儘管申請地點西北面的地區內建築物相對較矮，但該區是在 20 年前發展的，當時仍沒有古洞北新發展區的概念；以及
- (b) 為改善河道與擬議發展項目的銜接，申請人會盡量種植新的樹木，並在地面預留空間。

生態及景觀事宜

19. 委員提出以下問題：

- (a) 據悉雙魚河的河曲被視為重要的野生動物生境，內有具保育價值的動物品種(即黑冠鵝及豹貓)棲息，但這宗改劃申請在未有進行生態基線研究的情況下，如何能夠處理擬議發展對生態造成的影響；
- (b) 生態影響評估是在 10 年前進行的，當時建議的緩解措施是就密度較低的發展項目提出的，如何適用於這宗改劃申請，以及是否足以支持這宗申請；
- (c) 申請人是否願意採用其他方法(例如堆起泥丘及設置綠化屏障)，以改善樹木緩衝區的安排；

- (d) 游泳池可否設於遠離河曲的位置，以盡量減低對附近自然生境的影響；以及
- (e) 補償種植安排的資料為何，包括會否砍伐補償種植區內的現有樹木；申請人指補償種植區內現有樹木的生態價值屬於低，得出此結論的依據為何；申請人如何確保補償種植區不會被申請人用作其他用途；樹木建議所載的 239 棵樹木，是否已包括擬於補償種植區內種植的樹木；以及申請人是否願意修訂樹木建議，以提高生態價值。

20. 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) 在「鄉郊排水系統修復計劃」及「粉嶺、上水及腹地的主要排水道」計劃下，雙魚河已渠道化。在進行渠道化工程期間，保留了申請地點旁邊的部分河曲，並劃出緩衝林地讓漁農自然護理署(下稱「漁護署」)在該處植樹，以期開闢林地和保留生態系統。然而，所保留的河曲和漁護署補償種植區的大部分範圍都不在申請地點之內；
- (b) 當申請地點於二零一一年首次改劃作「綜合發展區」時，申請人進行了生態影響評估以確定改劃土地用途對生態的影響。漁護署表示，鑑於申請地點已部分都市化，亦受到人為活動干擾，生態價值因而相對較低，倘能落實緩解措施(包括補償種植及良好工地作業方法)，署方對有關申請意見不大。關於目前這宗申請，規劃署在本次會議前已取得漁護署的意見。漁護署不反對這宗申請，因為申請地點及毗鄰林地和濕地面積相對細小，附近生境已受到干擾(即現有住宅區和道路)，而緩解措施亦將會落實(例如補償種植比率達致 1:1，而擬議補償種植區與將失去的緩衝林地的性質相類似，以及建議在申請地點內種植樹木作緩衝)。申請地點及毗鄰林地和濕地均沒有發現具重要保育價物種的記錄，而沿雙魚河和塋原一帶則發現具有與申請地點性質相似的生境。此外，根據嘉道理農場暨植物園提供的資

料，該處沒有作生物棲息地的記錄。基於以上所述，漁護署認為擬議的生態緩解措施已經足夠；以及

- (c) 規劃署會依據漁護署專家的意見，評估擬議發展所致的生態影響。由二零一一年批准的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/3)，以及其後於二零一五年和二零二一年批准的第 16 條申請(編號 A/NE-KTS/364 及 A/NE-KTS/484)，漁護署一直維持其觀點，即要求闢設補償種植區，但沒有要求更新生態影響評估的內容。不過，漁護署規定申請人提交及落實補償種植區的建議，以彌償失去的緩衝林地。即使目前這宗申請的發展密度有所增加，但漁護署認為補償種植區和擬議的 4 米闊樹木緩衝區已經足夠。

21. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據其機構內部的生態學家的意見，申請地點內發現的物種一般也能在香港其他地方找到，而申請地點亦沒有生物棲息地。除了於二零一一年就改劃土地用途申請而進行的生態影響評估外，申請人還就其後的第 16 條申請與漁護署商討，包括相關補償種植區的建議。在商討的過程中，漁護署維持其觀點，認為申請地點及周邊地區的生態價值低，亦沒有具重要保育價值的物種的記錄。儘管如此，申請人會在需要時檢討和更新於二零一一年進行的生態影響評估；
- (b) 該 4 米闊樹木緩衝區會緊連申請地點的邊界，而植物茂生的河堤則位於申請地點外的低層平台。根據觀察，動物會使用低層平台。雖然該 4 米闊樹木緩衝區已獲認為足以避免河曲受干擾，但申請人願意在詳細設計階段進一步改善樹木緩衝區，並探討在實際可行的情況下，是否可能多種植一排樹木和採用綠化牆。室外照明裝置亦不會直接照向河曲位置，以進一步減少干擾。有關補償種植區的安排，在履行早前獲批第 16 條申請的規劃許可條件時進

行了實地調查，發現該處大部分都是灌木和外來植物；以及

- (c) 把室外游泳池設於河曲附近的原意，是基於有關設施會在黃昏時段關閉及關燈，對周邊地區的干擾較少。不過，申請人得悉委員的憂慮，因此會在詳細設計階段探討在其他地點設置有關設施，以及有關設施的面積和配置。

空氣流通

22. 一名委員查詢擬議發展項目會否對周邊地區(尤其是位於申請地點西北面的低層發展項目)的風環境造成影響。

23. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片回應說，根據申請人所作的空氣流通評估，擬議發展落實後，在申請地點東鄰、西鄰及南鄰的地方，全年風表現會有所改善，而夏季的風表現亦同樣會得以改善。申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片補充說，已因應空氣流通評估的結果建議預留建築物間距，而在決定走線時，亦已顧及鄰近發展項目(包括天巒)的盛行風向及建築物座向。根據空氣流通評估所得結果，與申請編號 Y/NE-KTS/3 的計劃(地積比率為 0.4 倍，建築物高度為三層)相比，擬議發展項目的風表現較佳。

24. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，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。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

25. 主席扼要重述，申請地點涉及一宗先前於二零一一年獲批的第 12A 條申請，該申請擬把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，並採用較低的地積比率及建築物高度。申請地點亦涉及其後分別於二零一五年及二零二一年獲批的兩宗第 16 條申請。在審議有關申請期間，確定了申請用地適宜作發展用途。現時這宗第 12A 條申請涉及把申請地點改劃為「住宅(乙類)」

地帶，並提升擬議綜合住宅發展項目的地積比率和建築物高度。擬議發展參數能配合區域環境，尤其是鄰近的綜合發展項目。倘小組委員會同意這宗改劃申請，有關分區計劃大綱圖的修訂會提交小組委員會考慮，然後才根據《城市規劃條例》第5條在憲報刊登。

26. 委員普遍對擬議發展不表反對，並同意擬議發展參數(即地積比率訂為2倍，建築物高度訂為主水平基準上70米)大致可以接受。然而，一些委員關注到擬議發展對生態的影響，因為與二零一一年核准計劃所提出的地積比率相比，現建議的地積比率有所提高，但現時這宗申請的申請人卻沒有提交更新的生態影響評估報告，以確定可能產生的影響。一名委員認為，現時申請用地四周現有河曲所受的人為干擾相對較少，因此在申請地點內看到動物物種不足為奇。同一委員再就擬闢設樹木緩衝區的安排提出關注，認為僅僅種植一排樹木並不足夠。為盡量避免申請地點對附近河曲造成干擾，該名委員建議探討能否加設一堵綠化牆或泥丘，而這類措施應在工程開始時實行。同一委員亦表示，申請人須透過建築方法，盡量減低擬議發展對河曲造成的光污染。關於闢設樹木緩衝區，另一委員亦表示應確保雙魚河兩岸的天然生境得以延續，而據知擬議發展項目樓高15層，故闢建4米闊的緩衝區並不足夠。

27. 一名委員關注到擬議發展項目體積龐大，認為仍有空間微調概念發展計劃中如牆壁般的布局，特別是鑑於鄰近地區都是相對低矮的建築物。

28. 一名委員關注到申請人沒有提供關於補償種植區的資料。另一委員表示，除了考慮補種樹木的數量外，亦應顧及樹木的質量和大小。

29. 主席表示，申請地點為一塊狹長的土地，對建築物布局構成限制。此外，該兩幅位於東北面的「綜合發展區」用地採用較高的建築物高度(約主水平基準上75米)，因此申請地點的發展項目高度可達主水平基準上70米，而仍可達致梯級式建築物高度輪廓。主席表示，倘小組委員會同意現時這宗改劃申請，申請地點將改劃為「住宅(乙類)」地帶，而申請人便可隨即進行有關計劃，而無須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交進一步資料。然而，基於委員提出的關注，可考慮把申請

地點保留作「綜合發展區」，並採用上述建議的地積比率和建築物高度，藉此讓城規會可透過提交規劃申請，監察日後的發展。此外，亦可適當修訂「綜合發展區」地帶的《說明書》，以確保委員就生態影響及擬議發展的補種樹木安排所提出的關注事項可在日後的計劃加以處理。小組委員會同意主席的建議。

30. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，所劃的「綜合發展區」地帶用途將予保留。小組委員會備悉，規劃署會擬訂對《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/17》作出的適當修訂(包括將載於《註釋》及／或《說明書》的發展限制和要求)，以供小組委員會考慮，並在小組委員會通過後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[伍穎梅女士及黃天祥博士此時回到席上。]

屯門及元朗西區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/18 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》，把位於元朗第十三區欖喜路第 120 約地段第 2281 號 A 分段、第 2282 號餘段、第 2283 號餘段、第 2960 號餘段及第 2964 號 B 分段和毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人資助房屋和藝術品儲存及公共休憩空間」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/18A 號)

31. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司榮寶發展有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 為香港大學的僱員，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；以及
- 何鉅業先生 — 為「新世界建好生活」諮詢委員會成員，而「新世界建好生活」是由新世界公司創立。

32. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

33. 以下規劃署的代表及申請人的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
- 簡嘉露女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

申請人的代表

盧緯綸建築規劃有限公司

胡韻然女士

余芷欣女士

弘達交通顧問有限公司

潘偉麟先生

景峰國際(香港)有限公司

張義舜先生

鄧美瑩女士

英環香港有限公司

趙家輝先生

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

35. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃用途地帶建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上對這宗申請不表反對。

36. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該建議由非牟利房屋企業提交，為其首個資助私營房屋項目；
- (b) 擬議發展能為市民提供另一個解決住屋需要的方案，有助紓緩房屋供應問題，切合《二零二二年施政報告》所提出關於提升公私營協作以增加土地供應的方針；
- (c) 申請地點位於元朗新市鎮內，鄰近元朗南發展區，配備發展完善的交通網絡，包括屯馬線、輕鐵、巴士及小巴；
- (d) 申請人擬在申請地點的部分範圍發展私營資助房屋，提供 312 個單位。所涉範圍位於「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶，原先規劃作藝術品儲存及公共休憩空間用途。至於申請地點的餘下部分（藝術品儲存暨公共休憩空間部分），除約 5 968 平方米會用來儲存藝術品外，亦會按「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶的規定，相應提供不少於 590 平方米的公共休憩空間；
- (e) 擬議私營資助房屋項目的地積比率為 5 倍，建築物高度為 25 層，申請人訂定相關發展參數前已考慮

了附近地區的發展情況，並認為擬議發展項目在密度和高度方面與申請地點以北的現有及已規劃住宅發展項目互相協調；

- (f) 運輸署對於在擬議私營資助房屋項目關設停車場和上落客貨設施的建議沒有意見，而藝術品儲存及公共休憩空間部分的運輸設施，將按照先前已獲批准的改劃用途地帶申請的概念計劃關設。申請人亦建議實施交通改善措施，包括在公庵路／欖喜路進行路口改善工程，以及將部分欖喜路擴闊至 7.3 米；以及
- (g) 房屋局局長支持該建議，而各相關政府決策局／部門均不表反對／沒有負面意見。

37. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席邀請議員提問。

38. 有委員提出以下問題：

- (a) 申請人有否努力向那些表示反對申請的附近居民爭取支持；
- (b) 決定如何劃分藝術品儲存和私營資助房屋在申請地點內所佔面積的理據為何，以及縮減後的藝術品儲存空間是否足以作儲存用途。鑑於房屋需求殷切，可否再增加似乎偏低的私營資助房屋項目擬議層數，以提供更多單位；
- (c) 把公共休憩空間關設在較易受交通噪音影響及遠離擬議私營資助房屋項目的路口，有何理據，以及公共休憩空間與私營資助房屋項目之間的通道安排為何；
- (d) 鑑於執行資助房屋地契條款通常會跨越一段很長時間，並涉及廣泛事宜，故詢問擬議私營資助房屋地契的詳情為何；以及

- (e) 鑑於有人以交通理由反對這宗申請，曾否進行任何交通評估和提出擬議改善措施。

39. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在規劃申請過程中，申請人與相關政府決策局／部門保持溝通，並留意到公眾對擬議發展的反應。為惠及鄰近的居民，申請人已提出交通改善措施，公共休憩空間的位置既方便前往鄰近的發展項目，亦方便公眾人士到來。申請人會在落實階段繼續與相關持份者溝通；
- (b) 由於擬議私人資助房屋是一項由非牟利社會房屋企業提供資助出售單位的先導計劃，申請人考慮過可使項目較快較易落實所涉及的技術和財政因素後，認為提供約 300 個單位的擬議發展規模實屬恰當。此外，擬議私人資助房屋的發展密度已顧及鄰近發展項目的發展密度及高度輪廓，申請人認為僅使用申請地點的一部分興建擬議私人資助房屋已屬足夠。申請人亦已檢討藝術品儲存區的規模，並決定把該處的總樓面面積由約 12 694 平方米減少至 5 968 平方米；
- (c) 位於路口的公共休憩空間，位置與先前獲批准改劃申請所提出的概念計劃相同。申請人認為位置恰當，更為方便鄰近地區的居民從四面八方前往該公共休憩空間而無需經過藝術品儲存大樓或擬議私人資助房屋。至於擬議私人資助房屋，申請人會為居民設置私人休憩空間，居民亦可沿欖喜路的行人徑前往公共休憩空間而無需經過藝術品儲存大樓；
- (d) 申請人一直與相關決策局／政府部門保持緊密聯繫，參考資助房屋的現有安排(例如香港房屋協會的做法)，處理擬議私人資助房屋項目租契的細節，包括管理和營運模式，以及轉售安排；以及

- (e) 已進行交通影響評估，當中已考慮到將由政府進行的道路改善／擴闊工程，以及申請人建議進行的工程。運輸署對交通影響評估沒有意見。

40. 兩名委員問及申請所涉政府土地的面積比先前已獲批准申請(編號 Y/YL/11)的政府土地面積大幅增加。申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片回應說，申請地點的面積約為 7 304 平方米，由兩個發展部分組成，即面積約為 2 815 平方米的私人資助房屋部分和面積約為 2 486 平方米的藝術品儲存暨公共休憩空間部分。目前這宗申請涉及的政府土地數量增加，主要是反映分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶的土地用途界線，該地帶包括屬政府土地的現有道路，有關道路不會受發展所影響，亦不納入作發展用途。在私人資助房屋和藝術品儲存部分的發展用地內，所涉的政府土地分別僅約為 389 平方米及 200 平方米。有關數字須待申請人在較後階段就擬議私人資助房屋和藝術品儲存暨公共休憩空間申請換地時進行的詳細土地測量作實。申請人亦會負責公共休憩空間的管理及保養。

41. 按一名委員的要求，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助圖則補充說，申請地點內的政府土地主要沿公庵路及欖喜路分布(即位於兩個發展部分以外)。

42. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，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。他們此時離席。

商議

43. 委員普遍支持改劃土地用途地帶以便興建私人資助房屋的建議。一名委員表示，考慮到周邊的發展項目，這宗申請的發展密度可進一步增加，以盡量增加私人資助房屋的單位供應。該名委員和另一名委員均認為，擬議公共休憩空間遠離私人資助房屋，其位置可作進一步檢討。主席表示，擬議發展符合《二零二二年施政報告》中鼓勵私人發展商提供私人資助房

屋的政策。相關政府決策局／部門會在發展過程的較後階段，按照現行機制處理委員所關注涉及政府土地的換地安排問題。

44. 經商議後，小組委員會決定同意把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「私人資助房屋和藝術品儲存及公共休憩空間」地帶，並按申請人的建議訂明發展參數。對該分區計劃大綱圖作出的修訂會提交小組委員會考慮，其後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

西貢及離島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HH/80 在劃為「康樂」地帶的西貢峯徑篤
第 212 約地段第 341 號(部分)
闢設遊艇停泊處(擬議現有遊艇會的附屬設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/80 號)

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生及廖家傳先生此時獲邀到席上。]

議程項目7至9

第16條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/773 在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下第76約地段第1843號C分段及第1846號I分段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-LYT/773號)

A/NE-LYT/774 擬在劃為「綠化地帶」的龍躍頭第85約地段第636號(部分)及第639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-LYT/774號)

A/NE-LYT/775 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村第83約地段第870號餘段(部分)、第871號(部分)及第2141號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/775號)

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月十二日要求延期兩個月才考慮這三宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這三宗申請要求延期。

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三宗申請可於較早的

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及11

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/736 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井第19約地段第1945號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)

A/NE-LT/737 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井第19約地段第1947號興建屋宇(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/NE-LT/736及737號)

簡介和提問部分

49. 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。規劃署對這兩宗申請不表反對。

50. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

51. 小組委員會備悉，由於申請地點附近有活躍的農業活動和農業基礎設施(例如行人徑和水源)，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點具復耕潛力。主席表示，漁護署署長已採取大體做法，評估農地的復耕潛力。至於目前這兩宗擬興建屋宇的規劃申請，當局亦有考慮到申請地點雖然位於「農業」地帶內，但根據集體政府租契批出作「屋宇」用途。

52. 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，批准這兩宗申請。每項規劃許可有效期至二零二六年十月二十八日止；除非在該日

期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會在該日期後停止生效。每項規劃許可須附加下列條件：

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

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

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-SSH/143 在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢北十四鄉西沙路井頭村第165約
地段第911號(部分)及第912號(部分)
關設臨時垃圾收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/NE-SSH/143A號)

簡介和提問部分

54. 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、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。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 小組委員會備悉，臨時垃圾收集站採用了開放式的布局設計，以便垃圾收集車進出申請地點裝卸垃圾。

57. 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，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月二十八日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

58. 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。

[廖凌康先生此時離席。]

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-TK/752 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 321 號餘段、第 322 號餘段、第 324 號餘段、第 325 號餘段、第 326 號餘段、第 327 號、第 328 號、第 383 號及第 384 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時燒烤場及露營車度假營連附屬設施(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/NE-TK/752A 號)

簡介和提問部分

59. 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、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

60. 一名委員詢問文件繪圖 A-1 所顯示的簷篷構築物有何用途，以及是什麼物料製成。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生回應時表示，據申請人稱，該等臨時構築物會用作燒烤場和通道的雨棚，但他手上沒有該等構築物所用物料的資料。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，提交排污影響評估報告，而

有關評估必須符合環境保護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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，落實排污影響評估所提出的排污設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月二十八日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (i) 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)、(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。」

62. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/761 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔布心排村第 23 約地段第 719 號 B 分段餘段經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/761 號)

63. 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

64. 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，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月二十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

65. 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／沙田、大埔及北區劉家榮先生和廖家傳先生出席會議，解答委員的提問。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、上水及元朗東鄧永強先生和張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/859 在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 107 約多個地段闢設臨時度假營及
燒烤場連附屬食肆及設施(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/859 號)

簡介和提問部分

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

67. 兩名委員從文件圖 A-3 得悉申請地點已在作業且停泊了一些露營車，遂提出以下問題：

(a) 現在這宗申請與先前獲批的申請在規模上有何分別；以及

(b) 倘這宗申請獲得批准，申請人是否須履行先前獲批申請所涉的規劃許可附帶條件。先前獲批的申請有哪項規劃許可附帶條件尚未履行。

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生作出回應，要點如下：

(a) 與先前獲批的申請(編號 A/YL-KTN/817)比較，這宗申請所涉地點的範圍有所擴大，以提供新增的設施。申請編號 A/YL-KTN/817 所涉地點的面積約 6 002 平方米，可容納 15 輛露營車，而現在這宗申請所涉地點的面積約 7 056 平方米，可容納 17 輛露營車。倘現在這宗申請獲得批准，申請人須在兩宗規劃申請之間作出取捨；以及

- (b) 申請人未就先前獲批的申請履行任何規劃許可附帶條件，並已申請延長履行規劃許可附帶條件的期限。

商議部分

69. 小組委員會備悉現在這宗申請與先前獲批的申請有所不同，新增了酒樓餐廳用途和擴大了申請地點的面積。一名委員詢問酒樓餐廳用途是否符合「農業」地帶的規劃意向，以及申請人是否須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領食物業牌照。小組委員會備悉「食肆」用途並非相關「農業」地帶的第一欄或第二欄用途，而申請人可以申請把土地用作為期不超過三年的臨時用途或發展。就牌照安排而言，倘這宗規劃申請獲得批准，申請人須向食環署申領所需的食物業牌照。至於這宗申請所述的「附屬食肆」與先前獲批申請所述的「附屬食堂」這兩者之間有何分別，小組委員會備悉「食肆」一般是指酒樓餐廳，而據申請人表示，有關酒樓餐廳將主要為度假營的訪客提供服務，而先前獲批申請所涉的「食堂」用途則僅擬為員工提供服務。

70. 一名委員從網上渠道得悉，有關餐廳似乎已在¹使用。一名委員表示，雖然知悉市民對度假營有需求，但對於該餐廳在未獲得規劃許可的情況下營運表示關注。一名委員表達類似的意見，並表示申請人應按先前已獲批准的申請所規定遵守規劃許可附帶條件，但事實上申請人並無遵守。主席表示，倘這宗申請獲批准，當局會在指引性質的條款中提醒申請人，在申請地點展開申請用途前應先取得規劃許可。當局亦會提醒申請人及時遵守規劃許可附帶條件，倘其後被發現有用途／活動偏離獲批准的用途，以及沒有遵守規劃許可附帶條件，當局可撤回規劃許可，繼而可能視乎情況採取適當執管行動。此外，漁農自然護理署正在進行研究，以物色農業優先區，有助把農業活動引導至合適的地點，並可能就「非農業優先區」的農業用地用途發出指引。在農業優先區研究結果公布前，「農業」地帶內的用途申請會按照現行做法予以考慮。

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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(即在二零二三年四月二十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月二十八日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。」

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

議程項目16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/628 擬在劃為「自然保育區」地帶、
「其他指定用途」註明「服務區」地帶及
「露天貯物」地帶的元朗新田第 99 約及
第 102 約沿新田東主排水道的
政府土地進行填土及挖土工程
以作准許的政府渠務工程(防洪牆及防洪堤)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/628 號)

73. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。下列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。

74. 由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。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。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

75. 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。規劃署對這宗申請不表反對。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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。有關規劃許可有效期至二零二六年十月二十八日止；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。

78. 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、上水及元朗東鄧永強先生和張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃天祥博士此時返回席上。]

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和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目17

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/408 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第125約地段第635號I分段(部分)、第635號J分段(部分)、第635號K分段(部分)、第635號L分段(部分)、第635號餘段(部分)、第637號(部分)及第638號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/408號)

79. 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

80. 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，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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。」

81. 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18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/409 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗第 125 約地段第 1149 號(部分)
闢設臨時私人會所連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/409 號)

82. 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，規劃署對擬議臨時用途不表反對。

商議部分

83. 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，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月二十八日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月二十八日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/430 在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門福亨村第 130 約地段第 1038 號 B 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/430A 號)

85. 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

86. 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，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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。」

87. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/444 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2766 號餘段(部分)、第 2767 號(部分)、第 2768 號、第 2779 號(部分)及第 2781 號關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(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-LFS/444 號)

簡介和提問部分

88. 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。

89. 一名委員詢問，涉及申請地點東北部的先前獲批申請的詳情為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則回應說，申請地點的部分範圍涉及兩宗先前申請。該兩宗申請於一九九九年和二零一九年獲得批准，但所涉地方各有不同，分別作康樂用途連附屬停車場和公眾停車場用途。由於小組委員會發現申請地點於二零二一年至二零二二年期間有樹木被砍伐，並鋪築了硬地面，而且申請人現建議進一步在整個申請地點鋪築硬地面，因此當局認為擬議用途會對周邊地區的景觀造成不良影響。

商議部分

90. 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「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地

帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；以及

- (b) 擬議發展不符合關於「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，即申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/570 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1385 號 A 分段(部分)、第 1385 號餘段、第 1386 號(部分)、第 1387 號 A 分段及第 1387 號 B 分段闢設臨時動物寄養所(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/570 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，動物於下午六時至上午八時必須關在申請地點內已鋪設隔音物料和設有 24 小時運作機械式通風及空調系統的密封構築物內；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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。」

94. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/571 擬在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 118 約
地段第 1213 號 A 分段及第 1213 號 B 分段餘段
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/571 號)

95. 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

96. 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，至二零二五年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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(即在二零二三年四月二十八日或之前)，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(即在二零二三年七月二十八日或之前)，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生和蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目23

其他事項

98. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。