

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二二年十二月九日下午二時三十分舉行的 第709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

郭烈東先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

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(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

倫婉霞博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
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二零二二年十一月二十五日
第 708 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」)二零二二年十一月二十五日第 708 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。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-MWN/1 申請修訂《梅窩北分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWN/2》，把位於大嶼山梅窩第 1 約及第 2 約的政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/I-MWN/1 號)

3. 秘書報告，這宗申請由 Paul Melsom 先生提交。嘉道理農場暨植物園公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為當他於一九九九年於嘉道理農場暨植物園(下稱「嘉道理農場」)工作時，他曾與 Paul Melsom 先生有往來。

4. 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

5. 以下規劃署和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表，以及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|-----------------|
| 鄧翠儀女士 | — 西貢及離島規劃專員 |
| 鄧敬恩先生 | — 高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 廖美芳女士 | — 城市規劃師／西貢及離島 |

漁護署

- | | |
|-------|---------------|
| 賀貞意女士 | — 高級自然護理主任／南區 |
|-------|---------------|

申請人及其代表

申請人

Paul Melsom 先生

嘉道理農場

聶衍銘先生

Stephen W. Gale 博士

黃筑君女士

創建香港

黃允祈先生

6. 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。

7. 高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助投影片，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。規劃署並不支持這宗申請。

[郭烈東先生及伍灼宜教授在規劃署進行簡介期間到席。]

8. 主席繼而請申請人／申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表聶衍銘先生及申請人 Paul Melsom 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 申請地點是申請人先前就《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》(下稱「梅窩北分區計劃大綱草圖」)提交的一份申述／意見涉及的地點，當中申請人建議將窩田的林地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，但所覆蓋的範圍比目前這宗申請的大很多。這宗申請僅涉及將約兩公頃土地改劃為「自然保育區」地帶，佔北大嶼山土地的很小百分比；

- (b) 雖然有關申述／意見未獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)支持，但委員認為有關的改劃用途地帶建議值得相關政府部門進一步研究，日後或可向城規會提交分區計劃大綱草圖的進一步修訂建議，以供考慮。因此，申請人提交了目前的改劃用途地帶申請，以供城規會考慮；

申請地點

- (c) 申請人及其義工(主要為當地鄉村的居民、中學生及非政府機構人員)於大約 20 年前在政府部門許可下開始在申請地點植林，涉及年份為一九九九年、二零零二年及二零零三年；
- (d) 嘉道理農場的專家於二零二二年七月及八月進行覆核性質的調查，在申請地點內識別出共 86 個本土樹木／灌木品種，並認為其中 20 個品種具保育價值，例如在香港其他很多地方不容易種植和生長的葶莢紅豆和華南錐。根據觀察所得，其中 55 個品種結出果實，可衍生第二代。申請地點內的樹木具重要的多樣性及生態價值，為香港所罕見。申請地點展示出原地的生態復原，而有關範圍已成為自生林地。保護生物多樣性是全球關注的問題；
- (e) 大家只是從文件中才得悉部分申請地點曾獲發三個涉及住宅和農業用途的政府土地牌照。當局自一九七零年起已沒有簽發新的政府土地牌照，並禁止興建新寮屋或違例擴建物。不過，在測量圖上只有一幢已棄置並被標記為「頹垣」的荒廢屋宇。申請地點內沒有私人土地、「鄉村範圍」或認可殯葬區，從航攝照片中也沒有觀察到活躍的人類活動；

對漁護署意見的回應

- (f) 根據有關物種滅絕風險的國際準則(《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》的分類與準則)，物種的「局限性」應根據所見的個別樹木總數而非其分布來衡量。嘉道理農場目前正協助漁護署評估本地蘭

花品種的滅絕風險，所採用的是同一個國際自然保護聯盟準則。雖然部分物種在香港其他地區也可能找到，但都是分布稀疏及有限。申請地點內出現大量具保育價物種並非自然現象，而是申請人致力植林的成果，因此值得受更程度的保護；

- (g) 雖然申請地點目前可能被視為「尚未成齡」的林地，但當中的樹木已非常高大茂密。若保護得宜，將成為具更高保育價值的成齡林地。在同一「綠化地帶」內或香港其他具有類似特點的地方，都很難成為具備同等多樣性／樹木組合／生態及保育價值的林地；
- (h) 申請地點毗鄰北大嶼郊野公園(擴建部分)(下稱「郊野公園」)，申請人在申請地點內種植現有樹木後協助漁護署在郊野公園植樹。申請地點的保育價值比主要是灌木林的郊野公園為高，應劃為「自然保育區」地帶以得到更好的保護；
- (i) 有需要為申請地點明確劃定界線，並把其改劃為「自然保育區」地帶，以確保申請地點可得到更好的保護。舉例來說，相關當局為區內的公共工程進行規劃時，會避免侵佔申請地點和對申請地點造成不必要的影響／干擾；

其他

- (j) 申請地點可經由現有行人徑輕易到達，為發展教育用途提供良機，有助提高該區(包括毗鄰的郊野公園)的整體教育價值；
- (k) 這宗改劃用途地帶申請符合梅窩北的整體規劃意向和《可持續大嶼藍圖》所採納的「南保育」整體原則；以及
- (l) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處對有關用途地帶的劃分並無特別意見，前提是用途地帶的劃分必須

有助保育。接獲的支持意見有 37 份，分別來自環保團體和個人，包括附近居民。

9. 規劃署的代表和申請人／申請人的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。

10. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 為何要劃定申請地點的界線並把其改劃為「自然保育區」地帶；
- (b) 申請地點日後如沒有人保養，其植物的狀況會否轉壞；
- (c) 申請人有否考慮擴大或縮小申請地點的範圍，以及如何釐定用地界線的建議，尤其是西面的用地界線；以及
- (d) 有沒有圖則展示申請地點內已勘查樹木的位置。

11. 申請人的代表聶衍銘先生借助投影片和一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 有必要清楚劃定申請地點的界線，以告知所有人(包括工務部門，例如負責鞏固斜坡或設置基礎設施的部門)和公眾，申請地點具有特殊保育重要性，應劃作保育程度較高的用途地帶予以保護。把該地點由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，亦可避免有人進行對再生林造成負面影響的工程／活動；
- (b) 由於林地草木茂密而且可自行再生，預計申請地點上植物的狀況不會隨時間而轉壞。樹苗只在種植初期需要養護(包括澆水及除草)，不需要長期養護。申請地點所需要的保護僅為免受發展或人為干擾；
- (c) 這宗改劃申請所涉申請地點的面積(即 21 312 平方米)較先前的申述地點縮減約 32%，因為剔除了有人類活動的範圍、耕種範圍和墓地。用地界線的建

議以易見的現有特徵作為參考。如文件繪圖 Z-1 及圖 Z-4 a 所示，西面界線由南面位於山頂的現有長椅和橋開始，以一直線通過現有行人橋，向北面延伸至郊野公園的界線。緊接申請地點西鄰涵蓋一些許可墳墓的範圍已從申請地點剔出。申請地點的北面 and 東面是北大嶼郊野公園(擴建部分)，而南面和東南面的界線則沿地政總署的地理資訊地圖上所標示的遠足徑而劃設；以及

- (d) 有一幅航攝照片註明在樹木勘查中所辨識的 67 棵樹木連同所量度的高度，有關樹木勘查僅進行了兩天。該 67 棵樹木主要位於申請地點南面界線一帶，可沿遠足徑前往。申請人未有進行全面的樹木勘查，亦未有提供顯示整個申請地點範圍內物種分布的圖則。

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 梅窩北分區計劃大綱圖上是否有任何「自然保育區」地帶；以及
- (b) 「綠化地帶」與「自然保育區」地帶下的准許用途有何分別；以及假如申請地點由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，政府土地牌照持有人的現有權利會否受到影響。

13. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 梅窩北分區計劃大綱圖上沒有「自然保育區」地帶，而大嶼山則有九幅分區計劃大綱圖劃有「自然保育區」地帶；以及
- (b) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「自然保育區」地帶的第一欄用途也是「綠化地帶」的第一欄用途，而「綠化地帶」則有更多第一欄用途(即「燒烤地點」、「政府用途(只限報案中心)」、「公廁設施」和「帳幕營地」)，這些用途只可由政府落實。

根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，重建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物屬「綠化地帶」經常准許的用途，但此條文不適用於「自然保育區」地帶。由於「屋宇(只限重建)」屬「自然保育區」地帶的第二欄用途，若申請地點改劃為「自然保育區」地帶，則政府土地牌照持有人須就重建屋宇向城規會取得規劃許可。由於申請地點只涵蓋政府土地，任何在申請地點進行的工程／活動／發展均受相關政府部門管制。

漁護署對這宗改劃土地用途申請的意見

14. 一名委員閱悉文件第 9.1.2(c)段的內容，當中漁護署只提供了有關樹木品種的事實資料，而該署從自然保育的角度而言，對有關申請沒有表示強烈的意見。就此，該名委員詢問，對於文件第 11 節提到評估未能展示申請地點具重要生態價值，以及認為劃設為「綠化地帶」的做法對於該區(包括申請地點在內)普遍而言是恰當的，這些究竟是漁護署的意見抑或是規劃署的評估。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示，漁護署已審視申請人所提交的樹木勘查，並進行實地視察。該項樹木勘查辨識出共 86 種本土樹木／灌木，但沒有提供有關樹木的數目。漁護署認為，就樹木勘查所記錄有關申請地點內的植物品種而言，勘查結果大致符合漁護署最近進行實地視察時的觀察。關於具保育價值的 20 種植物的狀況，漁護署表示，申請地點的樹木樹齡頗為年幼，而在補充規劃綱領中報告的「極稀有／稀有」及「受限制」的品種，亦在香港其他地方有所記錄(除了光蠟樹只在大嶼山有記錄外)。基於漁護署對申請地點狀況的意見，以及表示該處的樹木樹齡頗為年幼，而所提交的申請亦沒有提供關於申請地點在生態價值方面的資料，因此規劃署認為現時劃設為「綠化地帶」的做法對於該區(包括申請地點在內)普遍而言是恰當的。

15. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士補充說，大嶼山大部分土地面積(約 70% 的總土地面積)均闢設為郊野公園，餘下受分區計劃大綱圖涵蓋的土地面積主要劃為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，以作保育用途。

16. 漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士確認，漁護署對這宗申請的意見已載於文件之內，而他們亦在有關考慮梅窩北分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆聽會上，得悉城規會希望漁護署提供更多關於申請地點的生態資料，以供城規會日後考慮。漁護署因此曾為這宗改劃土地用途申請而對申請地點進行實地視察，並向城規會提供更多有關植物狀況的資料(尤其是申請人在補充規劃綱領中標示為「極稀有／稀有」及「受限制」的植物品種的分佈)，以供考慮。漁護署認為申請人提交的資料與署方近期在實地視察的觀察所得普遍相符。就此，漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士表示，漁護署從自然保育的角度而言，對這宗申請沒有強烈的意見。

17. 主席提問，在考慮申請地點的重要生態價值及植物品種的分佈後，是否需要調整擬議「自然保育區」地帶的邊界。漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士回應時表示，根據他們的實地視察，申請地點部分範圍不能輕易經行人路到達，因此申請地點部分範圍只能作遠距離觀察。她重申，申請人的樹木勘查報告所提供的資料與他們的實地觀察普遍相符。她補充說，申請地點不在郊野公園範圍內，因此無須取得漁護署批准也可在該處種植樹木，而漁護署亦不能確定申請人的種植範圍。

18. 主席扼要重述，這宗申請要求把申請地點由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。在分區計劃大綱圖上是否劃作保育相關的用途地帶，須視乎特定地點或地區的景致及生態價值而定。正如各份分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明，「自然保育區」地帶通常會在具相當重要生態價值的地區劃設。其他常見的天然生境及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。就此，主席及一名委員進一步詢問漁護署，是否認為申請地點具相當重要生態價值，值得劃作「自然保育區」地帶。

19. 漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士回應時表示，在規劃署擬備梅窩北分區計劃大綱草圖期間，鑑於在規劃範圍內沒有已確認為具有重要保育價值的用地，以及沒有申請地點的詳細資料，漁護署認為「綠化地帶」一般對林地生境而言已恰當，因為申請地點與「綠化地帶」覆蓋的較大範圍分別不大。賀女士進一步表示，一直以來一幅用地的生態價值只是劃設「自然保育區」地帶的其中一個考慮因素。過往，「自然

保育區」地帶或被劃設作為一個緩衝區，保護具有重要保育價值的用地(例如具特殊科學價值地點或郊野公園)免受發展的負面影響。她再補充說，申請地點的林地現時「尚未成齡」，但隨年月增長或會變為成齡林地。鑑於上述觀點，漁護署對這宗申請沒有強烈的意見。雖然沒有強烈理由要把申請地點改劃為「自然保育區」地帶，但漁護署認為，倘小組委員會決定把申請地點改劃為「自然保育區」地帶亦沒有問題。

政府土地牌照及位於申請地點的寮屋

20. 關於一名委員詢問申請地點內七間寮屋目前的狀況，西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士表示，申請地點由三個作住宅及農業用途的政府土地牌照所涵蓋，並有七間寮屋位於申請地點內。根據規劃署進行的實地視察，發現申請地點有一間覆蓋四間寮屋範圍的荒置屋宇，而餘下的寮屋並不能經行人路到達。地政總署表示，申請地點(即上述寮屋所在地)受有效牌照涵蓋。申請人的代表聶衍銘先生補充說，位於申請地點的荒置屋宇在地政總署地理資訊地圖上標示為「頹垣」。在進行實地視察期間，沒有觀察到申請地點有明顯或近期的活躍人類活動。

21. 一些委員就政府土地牌照的詳情提出問題，當中包括(i)該些政府土地牌照是否有效；(ii)該些政府土地牌照能否轉予他人；(iii)該些政府土地牌照是否准許作農業用途，包括相關的工程(例如砍伐樹木)；以及(iv)續期或取消該些政府土地牌照的程序。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示，該三個政府土地牌照涵蓋申請地點逾 60% 的範圍(如文件圖 Z-2 所示)。地政總署助理署長／區域 3 蔡嫻珍女士表示(i)該三個政府土地牌照仍然有效；(ii)該些政府土地牌照不能售予他人，但在某些特別的情況或可轉予牌照持有人的家庭成員；(iii)該些政府土地牌照是作住宅及農業的用途；以及(iv)牌照持有人每年要向政府繳交租金，地政總署在沒有充分理由的情況下不會取消該些政府土地牌照，除非是受到推行永久發展或政府項目的影響。申請人的代表聶衍銘先生認為，鑑於自一九七零年代中期以來政府沒有再發出新的政府土地牌照，該些政府土地牌照應視作現有用途。

其他

22. 一名委員詢問有沒有先例是把用地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。申請人的代表聶衍銘先生回應時表示，曾經有一宗在大埔滘陸岬的第 12A 條規劃申請，該宗申請涉及把用地由「綠化地帶」及「修復優先區」地帶改劃為「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶。小組委員會於二零零六年部分同意該宗申請涉及把用地改劃為「自然保育區」地帶的部分。

23. 一名委員詢問，漁護署會否針對「綠化地帶」內的農業活動採取執管行動。漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士回應時表示，漁護署並無該方面的管轄權。

[黃天祥博士在答問部分進行期間到席。]

24. 由於委員沒有再提出問題，主席告知申請人／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。主席多謝政府的代表及申請人／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，當局在擬備梅窩北分區計劃大綱草圖的過程中，經考慮過特定地點或地區的景觀和生態價值後，採取了概括方式來劃設分區計劃大綱草圖上的保育相關用途地帶。「自然保育區」地帶和「綠化地帶」均為保育相關用途地帶，但該兩個地帶對土地用途和發展有不同程度的管制。考慮到就分區計劃大綱圖所收到的申述和意見、漁護署就包括申請地點在內的較大範圍的情況所提的意見，以及個別樹木品種的狀況，城規會認為，目前把涵蓋申請地點的土地劃為「綠化地帶」，實屬恰當。「綠化地帶」屬於保育地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大致而言，當局會在漁護署的支持下劃設「自然保育區」地帶。至於這宗申請，儘管申請人進行了為期兩日的勘查，但該勘查僅覆蓋申請地點的最南端區域，加上申請地點的西面邊界是以直線劃分，似有任意劃分之嫌。儘管申請人表示，把申請地點改劃為「自然保育區」地帶，旨

在提醒相關人士在該區進行公共工程期間小心在意，但須知申請地點內所有土地均為政府土地，當局已有既定機制處理涉及政府土地的工程申請。而申請地點內的政府土地牌照，均屬與規劃制度分開的土地事宜。若把申請地點改劃為「自然保育區」地帶，進行屋宇重建便須先取得城規會的規劃許可。

26. 委員大致上欣賞申請人付出的艱苦努力，以及他過往 20 年對申請地點森林修復的堅持。考慮到申請地點內種有多種具保育價值的本土樹種，以及申請人過往多年為森林修復所作的努力，部分委員認為可從寬考慮這宗申請。不過，委員認為樹木勘查僅涵蓋申請地點的最南端區域，未能提供足夠資料，證明小組委員會應同意把整個申請地點改劃為「自然保育區」地帶。具保育價值區域的邊界仍需進一步研究，以收集更多不同樹木品種的覆蓋範圍和分布的資料以作支持。就此，部分委員認為小組委員會可局部同意這宗申請，並待申請人提交所需的資料。儘管如此，一名委員認為，要申請人就整個申請地點進行樹木勘查或過於苛刻，因為政府在劃設「自然保育區」地帶時，亦不會進行如此全面的評估。

27. 另一方面，較多委員認為申請人未能提供足夠資料，以支持改劃用地建議。這宗申請所提供的資料(即主要為申請地點南面邊界的樹木品種)未能提供充分理據，足以令小組委員會同意把整個面積兩公頃的申請地點改劃為「自然保育區」地帶。考慮到漁護署就這宗申請所提的意見、政府土地牌照事宜、申請地點內樹齡較為年幼的樹木的現況，以及申請地點因為有地理限制和不易到達，未有迫切的發展壓力，副主席和較多委員認為，「綠化地帶」亦屬保育地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展，因此申請地點目前劃為「綠化地帶」實屬恰當，應予保留。

28. 一名委員表示，政府應更積極推動自然保育。該名委員建議，在可能範圍內，漁護署應進一步研究申請地點是否具有高生態價值，或申請地點內／周邊覆蓋森林修復的區域有何處具有高生態價值，而應改劃為「自然保育區」地帶。部分委員表示同意。

29. 主席總結，較多委員不同意這宗申請，理由是需要更多資料證明申請地點具生態價值，應劃為「自然保育區」地帶。

就此，規劃署可與漁護署和申請人商討，能否收集有關申請地點內的樹木品種和其生態價值的更全面資料，以確定有需要在有關地區適當地劃設「自然保育區」地帶。

30. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「申請人未能在申請書內提出有力的理據，以支持有關改劃建議。申請地點目前劃為「綠化地帶」，此地帶亦為保育相關用途地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展，故「綠化地帶」的劃設實屬恰當，應予保留。」

[會議小休五分鐘。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/56 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，把位於新界沙田火炭禾寮坑村第 176 約地段第 35 號、第 36 號 A 分段、第 36 號餘段、第 38 號 A 分段第 1 小分段、第 38 號 A 分段餘段、第 624 號、第 676 號、第 699 號及第 832 號(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/56 號)

31. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 一 在沙田擁有一個單位；以及

何鉅業先生 一 與配偶在沙田共同擁有一個單位。

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

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/58 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，把位於沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 380 號餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/58 號)

35. 秘書報告，申請地點位於沙田。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。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 一 在沙田擁有一個單位；

- 何鉅業先生 — 與配偶在沙田共同擁有一個單位，以及目前與艾奕康公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

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

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月三十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。

38. 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。

屯門及元朗西區

議程項目6

[公開會議]

擬修訂《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/22 號)

39. 秘書報告，擬議修訂主要涉及一項將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推展的公營房屋發展項目，房屋署為項目的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該項目進行

工程可行性研究，研究結果亦給予支持。下列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代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與土拓署進行合約研究計劃； |
| 郭烈東先生 | — | 他先前服務的機構目前在房委會轄下多個屋苑以優惠租金租用處所提供福利服務；該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來；以及 |
| 黃傑龍先生 | — | 為香港房屋協會的委員及前僱員。該協會目前與房屋署正商討多項房屋發展事宜。 |

40. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於公營房屋發展的擬議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會及房屋署有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於侯智恒博士並無參與由土拓署進行的工程可行性研究，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

41. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- 區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員；
- 蕭亦豪先生 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西
- 胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處
- 龔諾霆先生 — 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處

土拓署

- 胡泰安先生 — 土木工程處房屋工程 1 組工程項目組長／房屋
- 李偉全先生 — 土木工程處房屋工程 1 組高級工程師
- 徐詠恩女士 — 土木工程處房屋工程 1 組工程師

房屋署

- 張明麗女士 — 高級規劃師
- 郭璟璇女士 — 高級建築師
- 盧斯銘女士 — 建築師
- 李曉茵女士 — 土木工程師

賓尼斯工程顧問有限公司(下稱「賓尼斯公司」)(土拓署的顧問)

- 宋雁先生
- 李耀基先生
- 唐思坪女士

李淑芬女士

英環香港有限公司(賓尼斯公司的顧問)

余穎淇女士

42. 高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、該區的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

- (a) 修訂項目 A—把十八鄉竹新村附近的一幅土地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並把最高地積比率訂為 6.7 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米，以進行公營房屋發展；以及
- (b) 修訂項目 B—把港頭新村東北面的一幅土地(位於修訂項目 A 用地西鄰)由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設一所小學。

43. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

44. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 建議把擬議公營房屋發展的建築物高度限制訂為主水平基準上 185 米的依據何在；
- (b) 擬議公營房屋發展的最高整體地積比率是什麼；為何當局只提出 0.2 倍的非住用地積比率；
- (c) 把擬議發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米，會否影響周邊的風環境；可否改善擬議發展的布局和建築設計，以促進空氣流通(尤其是在行人水平)；以及
- (d) 是否有空間可把擬議公營房屋發展的第四座大樓與擬建小學的用地(修訂項目 B)對調，以達致更佳融合，並紓減房屋用地布局的擁擠情況。

45. 高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生、土拓署工程項目組長／房屋胡泰安先生、房屋署高級規劃師張明麗女士、房屋署高級建築師郭璟璇女士及英環公司的余穎淇女士借助投影片及一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 185 米，已計及訂於 6.7 倍的最高整體地積比率，並已納入採用組裝合成建築法時聯合作業備考第八號所容許增加的總樓面面積和樓層高度。根據概念計劃建議，四幢樓宇的建築物高度由主水平基準上 182.8 米漸次降低至主水平基準上 161.5 米。建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米，旨在為設計提供更大彈性；
- (b) 擬議發展項目的最高總地積比率為 6.7 倍(即住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 0.2 倍)。設訂 0.2 倍的非住用地積比率主要旨在為擬議公營房屋發展項目日後居民提供所需的商業設施。根據「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，在計算「住宅(甲類)1」支區的地積比率時，政府規定須設置的附屬停車場及設施、政府、機構或社區設施及公共交通設施，可免計算在內。這些設施將設於擬議發展項目的非住用部分，工程可行性研究已處理設施造成的影響；
- (c) 因應地盤情況所限，已審慎考慮擬議公營房屋發展項目的概念布局，務求促進通風及盡量讓景觀更開揚。根據工程可行性研究進行的空氣流通專家評估，夏季的盛行風為南風、東南偏南風及西南偏南風。如採取緩解措施(例如在樓宇與通路之間設置建築物間距、把建築物後移及採用梯級式的高度輪廓)；把低矮的學校用地設於西面；以及邊緣位置大致用作低密度發展，則預計擬議發展項目在通風方面不會對周圍的風環境造成重大不良影響。房屋署將在詳細設計的階段進行空氣流通評估初步研究，以評估擬議緩解措施的效用，並優化建築物的布局；以及

- (d) 初步岩土評估發現有一條斷層線橫跨擬議學校用地及房屋用地南部，要把劃為「政府、機構或社區」地帶的擬議學校用地及部分公營房屋用地互換，在岩土方面會受到限制。土拓署會在詳細設計的階段作進一步研究，以評估互換在岩土層面是否可行。此外，擬議小學用地與擬議公營房屋用地之間隔着一條公用道路，如要把兩幅用地互換，布局上會受到限制，並須重新設計布局。不過，土拓署會把委員有關整合兩幅用地的建議轉達教育局考慮。

46. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18》作出擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/18A》(展示時將重新編號為 S/YL-TT/19)和文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/18A》(將重新編號為 S/YL-TT/19)經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

47. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/22 號)

48. 秘書報告，擬議修訂項目主要涉及一個將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目，房屋署為項目的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該項目進行工程可行性研究，研究結果亦給予支持；此外，擬議修訂亦是為了推展小組委員會就兩宗已同意的第 12A 條申請作出的決定，該兩宗申請分別為旺星國際有限公司提交的編號 Y/YL/16，以及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的編號 Y/YL/18。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代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；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； |
| 郭烈東先生 | — | 他先前服務的機構目前在房委會轄下多個屋苑以優惠租金租用處所提供福利服務；該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |

- | | | |
|-------|---|--|
| 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；以及 |
| 黃傑龍先生 | — | 為香港房屋協會的委員及前僱員。該協會目前與房屋署正商討多項房屋發展事宜。 |

49. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會和房屋署有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於侯智恒博士與新世界公司之間的利益關係屬間接，亦沒有參與土拓署進行的研究，以及何鉅業先生沒有參與關於新世界公司的擬議修訂項目，小組委員會因此同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

50. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

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 |
| 陳江瑋先生 | — | 城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 胡耀聰先生 | — | 高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處 |
| 龔諾霆先生 | — | 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處 |

土拓署

- 胡泰安先生 — 土木工程處房屋工程 1 組
工程項目組長／房屋
- 李偉全先生 — 土木工程處房屋工程 1 組
高級工程師
- 徐詠恩女士 — 土木工程處房屋工程 1 組
工程師

房屋署

- 張明麗女士 — 高級規劃師
- 梁嘉瑋女士 — 高級建築師
- 楊秋發先生 — 土木工程師

賓尼斯工程顧問有限公司(下稱「賓尼斯公司」)(土拓署的顧問)

- 宋雁先生
- 李耀基先生
- 唐思坪女士
- 李淑芬女士

英環香港有限公司(賓尼斯公司的顧問)

- 余穎淇女士

51. 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，向委員簡介對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、區內政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂如下：

- (a) 修訂項目 A—把位於大旗嶺的一幅用地由「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(甲

類)6」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 185 米，作公營房屋發展；

- (b) 修訂項目 B—把位於欖喜路的一幅用地由「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「住宅(甲類)7」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 90 米，作私營資助房屋發展，以推展小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/18)所作的決定；
- (c) 修訂項目 C1—把位於宏業東街的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 85 米，作私營住宅發展，以推展小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/16)所作的決定；
- (d) 修訂項目 D1—把一幅用地由「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以反映一個已落成的住宅發展項目；以及
- (e) 其他修訂項目—反映經調整的用途地帶界線(修訂項目 C2 至 C3)、渠務署元朗屏信街職員宿舍的已建成狀況(修訂項目 D2)、現有明渠和道路、行人路及路旁車位(修訂項目 D3 至 D4)。

52. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。

53. 委員並無就有關分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

54. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》作出擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/25A》(展示時將重新編號為 S/YL/26)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/25A》(將重新編號為 S/YL/26)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示，以供公眾查閱。

55. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府部門的代表和顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[張李佳蕙女士於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 8

[公開會議]

擬修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/22 號)

56. 秘書報告，擬議修訂主要涉及一項將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推展的公營房屋發展項目，房屋署為項目的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該項目進行工程可行性研究，研究結果亦給予支持。下列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代表，
而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；

- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；
- 郭烈東先生 — 他先前服務的機構目前在房委會轄下多個屋苑以優惠租金租用處所提供福利服務；該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；以及
- 黃傑龍先生 — 為香港房屋協會的委員及前僱員。該協會目前與房屋署正商討多項房屋發展事宜。

57. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會和房屋署有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於侯智恒博士並無參與土拓署進行的工程可行性研究，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

58. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- 鄧永強先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東；
- 滕朗怡女士 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東；

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處

龔諾霆先生 — 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處

土拓署

胡泰安先生 — 土木工程處房屋工程 1 組工程項目組長／房屋

李偉全先生 — 土木工程處房屋工程 1 組高級工程師

徐詠恩女士 — 土木工程處房屋工程 1 組工程師

房屋署

張明麗女士 — 高級規劃師

羅匡仲先生 — 高級建築師

凌慧欣女士 — 高級建築師

鄭水金先生 — 建築師

黃樂謙先生 — 土木工程師

賓尼斯工程顧問有限公司(下稱「賓尼斯公司」)(土拓署的顧問)

宋雁先生

李耀基先生

唐思坪女士

李淑芬女士

英環香港有限公司(下稱「英環公司」)(賓尼斯公司的顧問)

余穎淇女士

59. 高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對上述分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、區內政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂如下：

- (a) 修訂項目 A 及 B—把位於沙埔模範鄉及逢吉鄉的兩幅用地由「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率為 6.7 倍，最高建築物高度為主水平基準上 185 米，作公營房屋發展(修訂項目 A)，以及把位於擬議「住宅(甲類)」用地以南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供政府、機構及社區設施，供有關地區日後的居民使用(修訂項目 B)；以及
- (b) 修訂項目 C—把位於逢吉鄉內涵蓋上將府的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以反映現有用途及已建成的發展體積。

60. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。

61. 一些委員提出以下問題：

擬議公營房屋發展項目(修訂項目 A)

- (a) 擬議公營房屋發展項目會否對周邊地區的私人住宅發展項目(峻巒)造成視覺影響；
- (b) 擬議公共交通交匯處設於什麼位置；
- (c) 周邊地區及房屋發展項目內的風環境會否受擬議發展項目影響(尤其是夏季時)；以及

沈氏大屋(修訂項目 C)

- (d) 鑑於沈氏大屋內有多幢二級歷史建築，當局有否為沈氏大屋進行文物評估，另有否就建議諮詢區內居民。

62. 規劃署高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生、土拓署工程項目組長／房屋胡泰安先生及土拓署高級工程師李偉全先生，以及英環公司的余穎淇女士借助一些投影片及圖則作出回應，要點如下：

擬議公營房屋發展(修訂項目 A)

- (a) 正如文件圖 7f 所示，峻巒位於擬議公營房屋發展南面一段距離的地方。就擬議發展所進行的工程可行性研究當中的景觀及視覺影響評估所得的結論是，倘落實建議的緩解措施，擬議公營房屋發展所造成的視覺影響可以接受。房屋署會在詳細設計階段進一步考慮所需的設計措施，以緩減視覺影響；
- (b) 正如文件圖 5 所示，位於擬議公營房屋發展南部的平台地面層將闢設有蓋公共運輸交匯處；
- (c) 根據工程可行性研究所進行的空氣流通專家評估的結果，該處的夏季盛行風主要為南風、東南偏南風及西南偏南風。建議加入三個建築物間距，以助東南偏南風流入該處。雖然擬議公營房屋發展可能會阻擋部分南風及西南偏南風，但由於該用地外圍部分的發展主要為低層發展項目，所以引流至申請地點邊緣的風仍然能夠流至下游地區。因此，倘落實建議的緩解措施(例如容許加入適當的建築物間距，以及把建築物從用地的邊界後移)，預計擬議發展不會在空氣流通方面對周邊的風環境造成嚴重的負面影響。此外，當局會在詳細設計階段進一步進行空氣流通評估初步研究，以檢討空氣流通方面的緩解措施，並優化建築物的布局；以及

沈氏大屋(修訂項目 C)

- (d) 沈氏大屋的建築羣包括三幢二級歷史建築，即上將府、協威樓及沈氏家祠。改劃為「住宅(丙類)3」地帶的建議，旨在反映現有的住用用途及建築物體積。這些樓高一至兩層的建築物大約建於一九三零年代，建築物狀況相對良好，現用作住用及祠堂用途。在諮詢元朗區議會期間，一名本身亦是沈氏後人的區議員對保育建築物一事提出了關注。工程可行性研究建議採取多項緩解／保育措施，包括進行基線情況調查和基線振動影響評估，以確保地盤平整及基礎設施工程不會對這些歷史建築物造成負面影響。就此而言，古物古蹟辦事處對擬議修訂並無負面意見。

63. 委員沒有就分區計劃大綱圖的其他擬議修訂項目提出問題，並普遍認為有關項目可以接受。

64. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》作出擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/9A》(展示時將重新編號為 S/YL-KTN/10)和文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/9A》(將重新編號為 S/YL-KTN/10)經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示，供公眾查閱。」

65. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括

《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[伍灼宜教授此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士、城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生和關竹嫻女士此時獲邀到席上。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/332 擬在劃為「康樂」地帶的
新界西貢蠔涌第247約地段第115號(部分)
闢設附設於已准許康體文娛場所(康樂中心)的
酒店(賓館)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HC/332B號)

簡介和提問部分

66. 城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

67. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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

規劃許可有效期至二零二六年十二月九日止；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) 設計並闢設連接蠓涌路及申請地點的通道(包括通往蠓涌路的車輛通道、行人通道及路口)、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂並完整的風險評估報告，以證明及顯示擬議發展不會明顯加劇污染影響，並落實評估報告提出的管制、緩解、預防及應變措施，而有關報告及落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

69. 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10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/42 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢相思灣第 230 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電線杆和地底電纜)，
並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-CWBS/42A 號)

70. 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，因為他目前與中電公司有業務往來。

71. 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。

[黃天祥博士此時離席。]

簡介和提問部分

72. 城市規劃師／西貢及離島關竹嫻女士借助一些圖則，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。

73. 委員並沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議裝置和挖土工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置是具有凌駕性公眾利益而必須進行的基礎設施項目，因而需要偏離此規劃意向；以及

(b) 申請人未能證明擬議裝置和挖土工程不會對申請地點及周邊地區的景觀造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士、城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生和關竹嫻女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、廖家傳先生、馮天賢先生和劉家榮先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

[公開會議]

擬修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/22 號)

75. 秘書報告，部分擬議修訂是為了推展小組委員會就一宗獲批准第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)作出的決定。該宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司 Towerich Limited 提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他目前與長江公司有業務往來。小組委員會備悉，黃天祥博士已離席。

簡介和提問部分

76. 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，向委員簡介對該分區計劃大綱圖所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、該區政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂如下：

- (a) 修訂項目 A 一把位於鞍駿街的一幅土地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以便把一幢現有酒店進行部分或整幢改建作住宅用途或住宅連酒店用途，藉此推展小組委員會就一宗獲批准第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6)作出的決定；
- (b) 修訂項目 B 及 C 一把位於白石陸岬的兩幅土地分別由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶(修訂項目 B)，以及由「綜合發展區(3)」地帶

改劃為「住宅(丙類)5」地帶(修訂項目 C)，以反映兩個已竣工的住宅發展項目；以及

- (c) 修訂項目 D—取消一條跨越馬鞍山路行人天橋但已不合適的走線，並把該幅土地由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。

77. 規劃署的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。

78. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

79. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意各項擬對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》作出的修訂，(見文件附件 II 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/24A》(展示時重新編號為 S/MOS/25)及文件附件 III 的《註釋》)，這些修訂適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/24A》(將重新編號為 S/MOS/25)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示，以供公眾查閱。

80. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

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-KLH/617 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔九龍坑第 9 約地段第 114 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/NE-KLH/617 號)

簡介和提問部分

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

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生回應一名委員的詢問時表示，擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 24% 位於「綠化地帶」內，但申請人並無提供資料解釋為何有關的小型屋宇需要侵佔「綠化地帶」的範圍。廖先生進一步澄清說，正如文件圖 A-4 所顯示，實地照片中左邊的屋宇正是文件圖 A-2a 所示位於申請地點西南面的住用構築物。

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) 擬議發展不符合「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。申請人沒有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；以及

(b) 九龍坑及元嶺村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及

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13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/618 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔第 7 約地段第 917 號(部分)及第 942 號(部分)闢設臨時動物寄養所(為期五年)，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-KLH/618 號)

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

85. 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]

A/NE-TK/760 在劃為「康樂」地帶的新界大埔蘆慈田第 17 約地段第 1340 號(部分)及第 1366 號經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/760 號)

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一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。

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

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/765 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔龍尾第 17 約地段第 1738 號 B 分段第 3 小分段(部分)及第 1830 號(部分)和毗連政府土地作附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/765 號)

88. 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

89. 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，由二零二二年十二月二十四日至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

「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。」

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/148 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界沙頭角石涌凹第 39 約地段第 2452 號 B 分段(部分)及第 2467 號關設臨時度假營(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/148 號)

91. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一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。

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。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/776 擬在劃為「農業」地帶的
新界粉嶺簡頭村第 76 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(高壓配電箱)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/776 號)

93. 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，因為他目前與中電公司有業務往來。小組委員會備悉，黃天祥博士已離席。

簡介和提問部分

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

[廖凌康先生在規劃署進行簡介期間離席。]

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年十二月九日止；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。」

97. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/706 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺
坪輦第 82 約地段第 1115 號(部分)
闢設臨時寵物公園連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/706A 號)

簡介和提問部分

98. 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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

99. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 有否其他擬作寵物公園用途的類似申請；以及
- (b) 擬闢設的太陽能光伏系統的詳情為何。

100. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 曾有一宗申請擬在馬草壟闢設臨時度假營連附屬寵物公園及設施，但小組委員會於二零二二年八月拒

絕該宗申請，因為擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。現時這宗申請所涉的地點則位於「農業」地帶內，以及

- (b) 太陽能光伏系統將安裝於申請地點內一個臨時構築物的天台(見文件圖 A-1 上註明為項目 3)，為擬議臨時寵物公園的運作供電。

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，有效期為三年，至二零二五年十二月九日止，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十時在申請地點作業；
- (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(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)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設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月九日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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。」

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19及20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/731 擬在劃為「農業」地帶的大埔水窩村第 8 約地段第 218 號 B 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-LT/732 擬在劃為「農業」地帶的大埔水窩村第 8 約地段第 218 號 B 分段第 4 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-LT/731A 及 732A 號)

103. 小組委員會同意，由於這兩宗第 16 條申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，性質相似，而且兩個申請地點位置接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

104. 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。規劃署不支持這兩宗申請。

105. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

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

- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的排水狀況造成負面影響；以及
- (c) 水窩(包括沙壩)、麻布尾和大芒輦的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/746 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔林村新塘第 8 約地段第 1055 號 B 分段第 5 小分段餘段及第 1055 號 B 分段第 4 小分段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/746 號)

簡介和提問部分

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

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

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

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、廖家傳先生、馮天賢先生及劉家榮先生出席會議，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、上水及元朗東鄧永強先生和城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/514 在劃為「康樂」地帶的新界上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段及第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉(電子零件及建築材料)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/NE-KTS/514A 號)

110. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年十一月二十二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。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。

111. 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，因此，這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有強理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/517 擬在劃為「康樂」地帶的
新界上水古洞南第 92 約地段第 2219 號(部分)及
第 2220 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)
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/NE-KTS/517 號)

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

113. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/843 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田
第 109 約地段第 225 號餘段(部分)及
第 226 號(部分)闢設臨時公眾停車場
(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/YL-KTN/843A 號)

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月一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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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。除非情況極為特殊及有充分理據支持，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/857 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 1170 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/857A 號)

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，小組委員會已給其一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兩個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有強力理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/862 擬在劃為「農業」地帶的
新界元朗錦田北第 109 約
地段第 672 號 B 分段(部分)
興建兩幢屋宇(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/YL-KTN/862 號)

簡介和提問部分

118. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士借助一些圖則，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。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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，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) 擬建發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為所涉的兩幢屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在水頭村及水尾村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。相關「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/863 擬在劃為「農業」地帶的
新界元朗錦田第 107 約
地段第 1467 號(部分)及第 1485 號(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(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/863 號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/864 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 109 約地段第 646 號(部分)、
第 648 號(部分)及第 655 號(部分)
闢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/864 號)

123. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目29

第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/940 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田河背第113約
地段第1023號A分段、第1023號餘段、
第1024號A分段及第1024號餘段
闢設臨時動物寄養所(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-KTS/940號)

124. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月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，以處理政府部門的意見。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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/932 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 9 號(部分)及第 10 號(部分)作臨時露天存放車輛及園景植物材料用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/932 號)

126. 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

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，由二零二二年十二月十日至二零二五年十二月九日止，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；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 30 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的邊界圍欄；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，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；
- (h) 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；
- (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)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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 VI 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-MP/331 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗米埔第 101 約地段第 24 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，
並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/YL-MP/331A 號)

129. 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，因為他在米埔區擁有一個物業。由於梁家永先生擁

有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

130. 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，規劃署不反對有關臨時用途。

商議部分

131. 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，至二零二七年十二月九日止，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，不得在申請地點作露天貯物、工場活動或度假營用途；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車或輕型貨車外，其他車輛不得進入申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)，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) 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(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)，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(d)、(e)、(g)或(h)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。」

132. 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/334 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶及「商業／住宅」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 44 小分段(部分)作臨時汽車貿易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-MP/334 號)

133. 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，因為他在米埔地區擁有一個物業。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。

134. 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

135. 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，由二零二二年十二月十四日至二零二五年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量超逾 5.5 公噸)(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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (g) 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；
- (h) 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；以及

- (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)、(e)、(f)、(g)或(h)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。」

136. 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33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/626 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田落馬洲第 96 約地段第 1808 號闢設臨時郊野教育中心，並作附屬商店及服務行業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/626A 號)

137. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

138. 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，因此，這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有強理據支持，否則不會批准再延期。

議程項目34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/631 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田潘屋村第 96 約地段第 139 號(部分)及第 145 號，以及第 99 約地段第 302 號及第 303 號闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)和經營商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/631 號)

139. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/632 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗新田第 96 約地段第 187 號、第 188 號、第 189 號、第 190 號、第 192 號、第 193 號、第 194 號、第 195 號及第 196 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，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-ST/632 號)

141. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

142. 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、上水及元朗東鄧永強先生及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1142 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及
「政府、機構或社區」地帶的新界元朗厦村
第 128 約地段第 182 號 A 分段餘段、
第 185 號 A 分段、第 185 號 B 分段及
第 185 號 C 分段和毗連政府土地
闢設臨時金屬和塑膠回收中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1142 號)

143. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

144. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/446 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界元朗流浮山
第 129 約地段第 2179 號、第 2180 號、
第 2181 號餘段、第 2191 號及第 2192 號
闢設臨時貨倉存放食品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/446 號)

145. 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

146. 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，至二零二五年十二月九日止，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，不得在申請地點進行食品加工、清洗食物或煮食；
- (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(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)，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(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年九月九日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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)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
- (k) 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)、(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。」

147. 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/418 在劃為「休憩用地」地帶的元朗洪水橋第 125 約地段第 1617 號(部分)、第 1618 號餘段(部分)及第 1619 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車維修工場及露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/418 號)

148. 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

149. 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，至二零二五年十二月九日止，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，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年九月九日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二三年一月二十日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)，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；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

150. 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/419 為批給在劃為「住宅(甲類)4」地帶的新界元朗洪水橋田心路第 124 約地段第 2404 號餘段(部分)及第 2405 號餘段(部分)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/HSK/419 號)

151. 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

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，由二零二三年三月二十一日至二零二六年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；

- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年六月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，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；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的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 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目40

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/420 在劃為「住宅(甲類)3」地帶的新界元朗厦村第 125 約地段第 1842 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)及第 1849 號(部分)和毗連政府土地關設臨時回收中心(金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/420 號)

154. 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

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動，包括潔淨、燃燒、熔煉、磨碎、切碎、破碎及清洗五金廢料；
- (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三個月內(即在二零二三年三月九日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二三年一月二十日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，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)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。」

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/670 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗屏山第 122 約多個地段進行填土及挖土工程，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-PS/670 號）

157. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

158. 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。

[伍穎梅女士此時離席。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/116 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的新界屯門大欖涌胡屋村第 385 約地段第 280 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/TM-SKW/116A 號)

簡介和提問部分

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

160. 一名委員詢問，倘申請地點的「綠化地帶」部分日後不用作花園用途，相關的政府部門會否採取執管行動。高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士作出回應時表示，倘有關申請獲得批准，申請人便須向地政總署提交小型屋宇批地申請，而批地契約條款會反映核准計劃的用途。

商議部分

161. 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二零二六年十二月九日止；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。

162. 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43

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/575 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村 145 號第 131 約地段第 792 號(部分)和
毗連政府土地一幢現有建築物地下
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/575 號)

163. 秘書報告，這宗申請已改期審議。

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/548 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
新界元朗大棠路崇正新村第 116 約
地段第 4989 號餘段、第 4990 號及第 4991 號
興建屋宇，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/YL-TT/548B 號)

簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，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。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 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十二月九日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交最新的噪音影響評估並落實當中所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

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

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/575 擬在劃為「農業」地帶的
新界元朗第 118 約地段第 2113 號(部分)、
第 2114 號(部分)、第 2115 號(部分)、
第 2116 號(部分)及第 2119 號(部分)
闢設臨時貨倉存放金屬及木材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/575 號)

簡介和提問部分

168. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 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，至二零二五年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)，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(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；
- (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；以及

- (h) 如申請人所建議，在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

171. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/576 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗崇正新村前永安學校第 116 約的政府土地闢設臨時住宿機構(過渡性房屋)連附屬設施(為期七年)，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/YL-TT/576 號)

簡介和提問部分

172. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助投影片，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。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

174. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為七年，至二零二九年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，提交最新的噪音影響評估，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十二個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，落實評估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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(f)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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

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-TYST/1188 在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗山下村第 121 約地段第 1543 號(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-TYST/1188 號)

176. 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，規劃署不反對有關臨時用途。

商議部分

177. 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，至二零二五年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年九月九日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年六月九日或之前)，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(即在二零二三年九月九日或之前)，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。」

178. 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／屯門及元朗西張嘉琪女士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48

其他事項

[公開會議]

要求延期考慮申請編號 Y/I-DB/4，有關申請要求對《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》作出修訂，把位於大嶼山愉景灣的申請地點改劃為「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地上設住宅發展」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶 B 區、「住宅(丙類)13」地帶、「住宅(丙類)14」地帶及「住宅(丙類)15」地帶；延伸分區計劃大綱圖範圍以加入稔樹灣部分海域，劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶 B 區及「住宅(丙類)14」地帶；修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》，包括「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶及「住宅(丙類)」地帶；以及為「其他指定用途」註明「服務設施用地上設住宅發展」地帶加入新的《註釋》

179. 秘書報告，在這宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)公布期內，當局於二零二二年十一月二十五日收到一份由個別人士提交的公眾意見。該名提意見人表明，他是一項針對申請人(香

港興業有限公司)並正在進行的法律程序原告人。有關案件關乎申請人的公契責任，涉及部分申請地點(即第 10b 區)。他要求小組委員會延期考慮這宗申請直至有關的法律程序完成為止，以免影響法律程序。

180. 城市規劃委員會規劃指引編號 33A 關於「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(規劃指引編號 33A)的規定並不適用於由第三方提出的延期要求。

181. 考慮過有關延期要求的情況後，規劃署不支持該延期要求，理由如下：

- (a) 有關要求由第三方提出，即並非由申請人或規劃署提出。提意見人的延期要求會影響該宗申請的申請人利益；
- (b) 該宗申請應由小組委員會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的法定條文，因應申請的個別情況，並顧及所有相關規劃因素，加以審議。土地業權和公契並非考慮這宗申請的重要規劃考慮因素，況且地政與規劃分屬不同範疇。因此，不應接納上文所述正在進行的法律程序作為理據，應允延期考慮規劃申請的要求；以及
- (c) 按條例第 12A(25)條所界定，申請人是申請地點唯一的現行土地擁有人，即其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人。因此，申請人已遵守條例第 12A(3)(a)(i)條有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。

182. 主席請委員考慮是否應允延期考慮申請編號 Y/I-DB/4 的要求，委員對有關事宜並無提出問題。

183. 經商議後，小組委員會同意不會按該名提意見人的要求延期考慮申請編號 Y/I-DB/4。秘書處會回覆提意見人，轉達小組委員會就延期要求的決定。

184. 餘無別事，會議於下午七時二十分結束。