

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年四月二十一日下午二時三十分舉行的 第717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)

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

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  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
裘天澤先生

**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三月三十一日  
第 716 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」)二零二三年三月三十一日第 716 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。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/7 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍榮基村第 104 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 Y/YL-NSW/7 號)

---

3. 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 **Infinity View Limited** 及 **Planet Universal Limited** 提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 侯智恒博士 | — 為香港大學(下稱「港大」)的僱員，而新世界公司的 <b>K11 Concept Limited</b> 自二零零九年起贊助他在港大的學生學習計劃；以及 |
| 何鉅業先生 | — 為新世界建好生活諮詢委員會的成員，而新世界建好生活是由新世界公司成立的。  |

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。

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。

## 西貢及離島區

### 議程項目4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/73 擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢坑口孟公屋第 243 約地段第 1073 號(部分)和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/73 號)

---

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 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 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/341 擬在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌第 244 約地段第 679 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/341A 號)

---

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人沒有提交進一步資料。

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

### 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，以及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區胡潔珊女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/220 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 471 號 B 分段餘段(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、第 483 號、第 501 號、第 502 號、第 504 號 B 分段、第 505 號及第 506 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(為期三年)，以及填土以作土地平整工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/220 號)

---

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-LYT/788 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(甲類)」地帶的粉嶺布格仔第 85 約地段第 608 號 C 分段餘段(部分)、第 614 號餘段(部分)、第 615 號、第 617 號、第 619 號餘段及第 620 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/788A 號)

---

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/789 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺布格仔第 85 約地段第 614 號餘段(部分)、第 620 號餘段(部分)及第 622 號和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/789A 號)

---

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/50 擬在劃為「康樂」地帶的  
蓮麻坑路第 82 約地段第 77 號  
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/50 號)

---

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目10至13

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/750 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約  
地段第 1014 號 C 分段及第 1015 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

---

A/NE-LT/751	擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1014 號 D 分段及第 1015 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
A/NE-LT/752	擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1014 號 F 分段及第 1015 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
A/NE-LT/753	擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1014 號餘段及第 1015 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-LT/750 至 753 號)

---

19. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。

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

## 議程項目14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/754 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村沙壩第 8 約地段第 561 號 F 分段  
第 2 小分段 B 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/754 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 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。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

23. 主席表示，申請地點主要位於「鄉村式發展」地帶，當中有一小部分位於「農業」地帶，而這宗申請大致上符合「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」。

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年四月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

25. 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15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/755 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨𤇗村第 10 約地段第 338 號 A 分段及第 408 號 B 分段第 6 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/755 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. 主席表示，申請地點主要位於「農業」地帶內，自先前的申請被拒絕以來，規劃情況並無重大改變。

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

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

(b) 寨𤇗和禾寮的「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16

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/684 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大埔滘第33約地段第1號、第2號及第4號至第8號和毗連政府土地闢設郊野學習／教育／遊客中心(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/684A號)

---

30. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在大埔擁有一個聯名物業。小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

[伍穎梅女士此時到席。]

### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、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。

[黃傑龍先生在規劃署簡介期間到席。]

32. 侯智恒博士備悉，申請人將與香港戶外生態教育協會(下稱「該協會」)合作營運擬議發展，他告知小組委員會，該協會由他的舊生創立和營運。小組委員會備悉侯智恒博士所涉利益間接，同意他可留在席上。

### 背景及建築設計

33. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的土地類別為何，以及申請地點內的現有建築物會否原地改建或拆卸重建；
- (b) 大埔滘自然護理區內提供哪些其他配套設施，以及申請人選擇目前接近大埔滘自然護理區的地點作擬議發展的理由為何；以及
- (c) 擬議發展會否採用環保建築設計。

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 正如文件圖 A-2 所示，約 1 000 平方米的土地為政府土地，而申請地點的其餘部分(約 8 054 平方米)為私人土地，根據集體政府租契批出作農業用途。申請地點內現有三幢構築物為未經地政總署事先批准興建的違例構築物。現有破舊構築物將會重建成三幢建築物，而現有破舊構築物的部分構件或會保留，並於重建的建築物重用；
- (b) 大埔滘自然護理區內有遠足徑、樹林漫步徑，以及設有池塘和蝴蝶園的大埔滘野外研習園。據申請人所述，擬議發展鄰近大埔滘自然護理區，可與大埔滘自然護理區內的現有設施互相配合，藉提供戶外學習和郊野研習場地，增強公眾對生態系統的保育意識，培養欣賞自然的風氣；以及
- (c) 三幢擬議建築物將採用謹慎且對生態負責的建築設計，例如引入自然光和加強通風、提供友待雀鳥的窗戶和照明、裝設綠化屋頂等。

#### *擬議發展的建造和營運*

35. 一些委員提出以下問題：

- (a) 建築材料如何運往／運離申請地點；

(b) 申請人如何確保擬議發展進行的活動(包括通宵露營)不會對周邊環境造成不良影響；以及

(c) 察悉申請人將與該協會合作營運擬議發展，該協會是否有營辦此類自然教育計劃的相關經驗。

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助投影片作出回應，要點如下：

(a) 建築材料會經由大埔滘林道一滘鉛段(屬限制使用的道路)運送至申請地點。申請人表示，建築工程只會在旱季進行，而且每天只有不多於五架次 5.7 米長以下的車輛進出申請地點；

(b) 通宵教育活動方面，參加者須事先登記，並會獲告知擬議中心的場地規則，例如不得在申請地點沐浴、煮食或舉行營火會。日間訪客將限於學校、機構或組織，並須預約。此外，員工會定期沿河溪巡邏，亦會在申請地點及附近進行生態監測；以及

(c) 香港戶外生態教育協會是根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善團體，曾在大嶼山進行多項供公眾參與的學習及教育活動，以推廣環境保護和生物多樣性。

37. 一名委員表示，香港戶外生態教育協會的營運由多個由公帑注資的基金(包括大嶼山保育基金)和其他私人資助的自然保育計劃所支持。

#### *土力工程和生態方面*

38. 主席及一些委員提出以下問題：

(a) 促釐清土木工程拓展署(下稱「土拓署」)轄下土力工程處對這宗申請有何意見。有關斜坡位於申請地點範圍以外，與申請地點之間亦有一條道路分隔，為何申請人須對斜坡的安全負責，並須進行天然山坡災害研究；

- (b) 天然山坡災害研究的範圍有多大，以及天然山坡災害研究的調查工作是否必然會影響大埔滘自然護理區斜坡上的林地；以及
- (c) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對這宗申請有何意見。

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助實物投影機和一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於擬議發展位於大埔滘自然護理區內陡峭的天然山坡下面，可能受到天然山坡山泥傾瀉危險的影響，因此，申請人已承諾進行天然山坡災害研究，如有需要，會採取該研究所提出的緩解措施。有鑑於此，土拓署對這宗申請沒有土力方面的意見；
- (b) 根據土拓署對天然山坡災害研究的指引，在進行天然山坡災害研究時可能需要進行土地勘測。現時尚未確定是否需要在在大埔滘自然護理區內進行土地勘測和所需工程的範圍和規模；以及
- (c) 經考慮申請人所提交的生態影響評估、用地情況、規模細小，以及擬議營運方式後，從保育大自然的角度而言，漁護署對申請地點內的擬議發展沒有意見。然而，漁護署認為，由於尚未確定是否需要在在大埔滘自然護理區內進行土地勘測和／或緩減工程，因此申請書中沒有足夠資料證明擬議發展不會對大埔滘自然護理區造成負面影響。

#### 商議部分

40. 主席表示，規劃署不支持這宗申請，理由是擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的生態造成負面影響。然而，申請地點十分接近大埔滘自然護理區，擬議發展作大自然保育教育用途或會與大埔滘自然護理區的功能及設施互相配合，委員可根據這宗申請的個別情況考慮是否可從優處理。由於申請人已承諾進行天然山坡災害研究和生態影響評估，並實施當中所提出的緩減措

施，因此關於大埔滘自然護理區生態可能受到負面影響的問題可藉此得到解決。就此而言，兩名委員表示，有關發展的構築物規模細小，斜坡面積則明顯較大而且與申請地點之間有道路分隔，要求申請人對該斜坡的安全負責，申請人所須承擔的責任是不成比例。

41. 大部分委員認為這宗申請可予從優考慮，並提出以下要點：

- (a) 擬議發展及其設計與周邊環境相協調。擬議發展會為市民提供教育設施，而且與附近的大埔滘自然護理區的功能和現時有限的設施互相配合，藉此可帶來一些規劃增益；
- (b) 擬議發展與「綠化地帶」的功能沒有衝突，因為擬議發展規模細小(只有三幢小型構築物)，而且將會保留現有樹木(除了會砍伐一棵屬常見品種的樹木及兩棵枯樹之外)及種植約 100 棵新樹；以及
- (c) 與其讓申請地點空置導致日久失修或進行可能涉及使用化學肥料及殺蟲劑的傳統農業活動(屬「綠化地帶」內經常准許的用途)，作擬議用途的做法較為理想。

42. 主席表示，倘批准這宗申請，相關政府部門會監察擬議發展的落實情況，例如地政總署可透過短期租約／豁免書的申請及屋宇署可透過所提交的建築圖則進行監察。秘書補充指，為回應漁護署的關注，可施加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人在展開擬議發展的建造工程之前，提交天然山坡災害研究報告及經修訂的生態影響評估報告，以及落實任何緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合相關政府部門的要求。

43. 一名委員並不支持這宗申請，並認為批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。該名委員亦關注到擬議發展或會以商業模式經營營地。就該名委員及副主席提出有關在申請地點經營營地的關注，小組委員會從文件繪圖 A-2 察悉，營地只佔申請地點一小部分，而且申請人表明在三月、四月及九月至十一月期間，將會每月舉辦最多四次通宵活動，

而每次通宵活動只會有大約 18 人(包括職員在內)使用營地。與日間到訪活動比較，營地活動規模細小，因為平日日間最多可容納 200 名訪客，而在周末最多可容納 400 名訪客。

44. 一名委員表示，這宗申請是作永久用途，小組委員會應審慎考慮其運作及可能造成的影響。一些委員原則上支持這宗申請，並同時就擬議發展提出以下關注／意見：

- (a) 應採取有效的管理措施，以確保擬議發展不會對周邊環境造成負面影響；
- (b) 應採取環保的建築方式及設計特色(例如使用循環再造物料)，以盡量減輕所造成的影響；
- (c) 擬議發展內的訪客中心應開放給市民使用(無須事先預約)，亦應容許其他非政府機構在申請地點進行教育活動(例如簡報會)；
- (d) 擬議發展的設計應闢設更多休憩空間供市民享用，從而吸引更多市民前往該處；以及
- (e) 請闡釋擬議發展如何可與大埔滘自然護理區互相配合。

45. 主席表示，擬議發展雖然並非完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但可能會有一些個別情況，因為擬議發展規模細小(只佔用地覆蓋範圍約 6%)，而且可與附近的大埔滘自然護理區的自然保育功能互相配合。從城市設計、視覺及景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。鑑於有些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 44 段所提出的關注。委員同意此建議。

46. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交下列補充資料，供小組委員會作進一步考慮：  
(i) 環保的建築物設計及建築方法；(ii) 施工造成的影響；(iii) 有效的管理措施，以盡量減輕對周邊地方造成的影響；(iv) 讓

更多市民進入擬議發展(無須事先預約)的可能性；以及(v)闡釋擬議發展如何可與大埔滘自然護理區互相配合。

## 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-PK/177 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1544 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/177 號)

---

### 簡介及提問部分

47. 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。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年四月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

50. 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。

[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，以及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區胡潔珊女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生及張浩榮先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東滕朗怡女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 18

[公開會議]

擬修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/23 號)

---

51. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、有關粉嶺／上水分區計劃大綱圖及其《註釋》的擬議修訂、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要旨在推展小組委員會就兩宗第 12A 條申請作出的決定，涉及以下事項：

- (a) 修訂項目 A—把位於馬適路和粉嶺樓路交界的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，以作擬議的私人住宅發展項目，並附設社會福利設施(長者鄰舍中心及私人營運的安老院)和公眾停車場(編號 Y/FSS/18)，並加入住用地積比率限制(5 倍)及非住用地積比率限制(0.18 倍)(只適用於安老院)；以及
- (b) 修訂項目 B—修訂「綜合發展區」地帶的建築物高度限制，由一層開敞式停車間上加三層修訂為主水

平基準上 130 米，以作擬議的私人住宅發展項目，並附設社會福利設施(私人營運的安老院)，並把地積比率限制(0.8 倍)修訂為住用地積比率限制(4.3 倍)及非住用地積比率限制(0.09 倍)(只適用於安老院)(編號 Y/FSS/19)。

52. 規劃署的代表簡介完畢，主席邀請委員提問及提出意見。

53. 一名委員詢問，當局是否有機制監察在兩幅修訂用地內擬建的私人營運安老院的推展情況。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，在進行位於修訂項目 A 用地的擬議發展項目前，須修訂契約，而當局會在修訂契約階段考慮有關要求設置安老院的相關契約條件。就修訂項目 B 用地而言，申請人就「綜合發展區」地帶向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可時，須提交總綱發展藍圖，而城規會可附加批准條件要求申請人設置安老院。此外，建築圖則需提供安老院的樓面面積，而安老院的運作和管理則會受相關條例／規例規管。

54. 伍穎梅女士注意到自己與申請編號 Y/FSS/19 的申請人私下是朋友後，就此議項申報了利益。由於伍女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但應避免參與此議項餘下的討論。

55. 一些委員提出以下問題：

(a) 小組委員會在考慮編號為 Y/FSS/19 的第 12A 條申請(修訂項目 B)時表示，空氣流通是其中一項關注事項。就此，是否須修訂《說明書》，以充分反映該關注事項；以及

(b) 是否已考慮修訂項目所涉地點的兩項擬議發展所帶來的累積影響。

56. 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) 在該「綜合發展區」地帶進行任何涉及修訂項目 B 的擬議發展，均須提交規劃申請和總綱發展藍圖。若建築物的布局和座向，與獲同意的第 12A 條申請下的初步發展計劃比較有任何改動，申請人須提供技術評估以作支持，當中或需包括一個更新的定量空氣流通評估連同適當的緩解措施；以及
- (b) 一般而言，就任何擬議發展進行的評估均須考慮其他在較早前承諾進行的發展所帶來的累積影響。換而言之，就較近期的申請(編號 Y/FSS/19)進行技術評估時，已經考慮了區內已承諾進行的發展所帶來的累積影響。然而，修訂項目所涉的兩幅用地相距甚遠，因此該兩項擬議發展項目的累積影響或許並非相關的考慮因素。

57. 一名委員留意到，由於過往曾有人在該幅用地砍伐樹木，而申請編號 Y/FSS/19 提出的補償植樹數量並不足夠，當局應謹慎考慮就修訂項目 B「綜合發展區」地帶內的擬議發展項目所提交的總綱發展藍圖所載的經修訂樹木補償建議。

58. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》作出擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/26A》(展示時重新編號為 S/FSS/27)和文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/26A》(將重新編號為 S/FSS/27)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。

59. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布草圖前，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，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

## **議程項目 19**

[公開會議]

擬修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/23 號)

---

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、對古洞南分區計劃大綱核准圖及其《註釋》的擬議修訂、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要旨在推展小組委員會同意／局部同意兩宗第 12A 條申請所作出的決定，涉及以下事項：

- (c) 修訂項目 A—把位於坑頭村以北、面向坑頭路的一幅「綜合發展區」用地分為(a)區及(b)區，(a)區的最高地積比率限為 1.41 倍(包括住用地積比率 1.23 倍及非住用地積比率 0.18 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 41 米，以作擬議的住宅發展，並附設零售設施和一所安老院舍，另把(b)區的最高地積比率限為 1.23 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 34 米，以作另一項住宅發展(編號 Y/NE-KTS/13)；以及
- (d) 修訂項目 B—把位於古洞路以南及坑頭路以西的一幅用地由主要為「綜合發展區」地帶和小部分為「農業」地帶以及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(3)」，最高地積比率限為 2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米，以作擬議住宅發展(編號 Y/NE-KTS/15)。

61. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問和提出意見。

62. 一名委員詢問，為何古洞南分區計劃大綱圖沒有就「綜合發展區」地帶訂定上蓋面積限制。粉嶺、上水及元朗東規劃

專員陸國安先生回應說，上蓋面積受《建築物(規劃)規例》管制。在《建築物(規劃)規例》所界定的甲類地盤，高度 61 米以上的住用建築物，其最高上蓋面積比率為 33.33%。只有在需要訂定較《建築物(規劃)規例》更嚴格的上蓋面積(例如鼓勵種植更多樹木／保育)時，才會在分區計劃大綱圖訂定上蓋面積限制。為配合古洞南地區其他「綜合發展區」用地的發展限制，當局未有就修訂所涉用地訂定上蓋面積限制，以為日後的設計提供更大彈性。儘管如此，在「綜合發展區」地帶內進行擬議發展前，須提交規劃申請和總綱發展藍圖。

63. 另一名委員表示，在申請編號 Y/NE-KTS/15 中所提交的生態影響評估在 10 年前進行，因此應審慎考慮，以審視就修訂項目 B 用地所提交的總綱發展藍圖所載的樹木保育及補償植樹建議。

64. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/18》作出擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/18A》(展示時將重新編號為 S/NE-KTS/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《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/18A》(將重新編號為 S/NE-KTS/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。

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。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/524 擬在劃為「康樂」地帶的  
上水古洞南第 92 約地段第 2205 餘段(部分)  
闢設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/524 號)

---

66. 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。

67. 一名委員留意到先前獲批有關在鄉郊地區闢設臨時動物寄養所的申請，大部分均在「農業」地帶範圍內，以及古洞南地區有已承諾進行的長遠發展，遂詢問把劃為「康樂」地帶的申請地點作臨時動物寄養所用途是否合適。秘書在回應時表示，「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。與「農業」地帶相比，「康樂」地帶範圍內可以進行一定程度的發展，例如度假營用途是「康樂」地帶的經常准許的用途。他補充說，除了經民政事務總署北區民政事務專員轉達由地區人士提出的一些反對意見外，曾諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於在申請地點並無已知的長遠發展，因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。在有關的規劃許可(如獲批)的有效期屆滿後，申請人就闢設臨時動物寄養所提出的續期申請，會由小組委員會根據當時的規劃情況(包括周邊地區新近承諾進行的發展)作出考慮。

### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年四月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養服務除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在下午六時至上午九時的時段內，所有動物都必須關在申請地點內圍封的動物寄養構築物內，並在營運時間內，容許不多於三隻已佩戴狗口罩的狗隻同時進行戶外活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，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；
- (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(即二零二四年一月二十一日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)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；
- (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(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 (d)、(e)、(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。」

69. 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 21

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/525 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水古洞南坑頭大布第 94 約多個地段作住宅發展(興建屋宇)，並略為放寬地積比率限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/525 號)

---

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。

71. 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/339

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的  
元朗石崗第 114 約地段第 574 號 A 分段、  
第 574 號 B 分段(部分)及  
第 574 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/339A 號)

---

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/341 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田第 106 約地段第 1150 號餘段  
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-SK/341 號)

---

74. 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

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二八年四月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(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；
- (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)、(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
- (i) 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。」

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/291

擬在劃為「工業」地帶的  
粉嶺安樂村業豐街 15 號寶利中心地下  
2 號工場(部分)(第 51 約地段第 5347 號)  
闢設危險品倉庫(存放製冷劑)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/291 號)

---

77. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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。小組委員會回

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

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/98 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第 95 約地段第 95 號 A 分段餘段(部分)、第 96 號 A 分段(部分)、第 97 號 A 分段第 1 小分段、第 97 號 A 分段餘段、第 98 號 A 分段、第 98 號餘段(部分)、第 111 號 B 分段(部分)及第 111 號餘段(部分)和毗連政府土地的地積比率限制，以作准許的住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/98 號)

---

79. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一項物業。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，由於侯智恒博士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。

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年三月三十一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。

81. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

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/307 號)

---

82. 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。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃天祥博士涉及直接利益，因此小組委員會同意他可留在席上，但須避免參與討論此議項。

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月十三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。

84. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/643

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 218 號，以及第 99 約地段第 305 號、第 309 號、第 310 號 C 分段、第 310 號 D 分段、第 310 號餘段、第 311 號餘段(部分)及第 312 號經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/643 號)

---

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。

86. 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/876 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田逢吉鄉第 107 約  
地段第 913 號餘段(部分)及第 920 號餘段  
經營臨時食肆(餐廳及戶外座位區)(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/876A 號)

---

87. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間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。

88. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/895 在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田第 107 約地段第 1456 號  
闢設臨時康體文娛場所(戶外健身中心／運動  
訓練場地)(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/895 號)

---

### 簡介和提問部分

89. 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、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。規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年四月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，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(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/896 擬在劃為「農業」地帶及「自然保育區」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1399 號(部分)和毗連政府土地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/896 號)

---

93. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年三月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以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。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/897 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田  
逢吉鄉第 107 約地段第 565 號 A 分段(部分)、  
第 640 號(部分)、第 796 號(部分)、  
第 797 號(部分)及第 798 號(部分)和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業  
連附屬貯物和辦公室用途(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/897 號)

---

95. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/898 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 973 號餘段(部分)關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(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/898 號)

---

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

### 商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年四月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、清洗、修理、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年七月二十一日或之前)，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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，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)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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) 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。」

99. 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33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/899 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 594 號餘段及第 595 號餘段經營臨時食肆、商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬辦公室(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/899 號)

---

100. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年四月十四日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便有更多時間聯絡相關政府部門，以回應尚未處理的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/955 為批給在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的元朗錦田元崗第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/955 號)

---

102. 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

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年四月二十五日至二零二六年四月二十四日止，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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/943 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號 A 分段、第 73 號 B 分段第 4 小分段、第 76 號 B 分段餘段及第 77 號餘段  
關設臨時可循環再造物料回收中心(成衣、布匹及廢紙回收中心連附屬辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/943 號)

---

105. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生和張浩榮先生，以及城市規劃師／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及招志揚先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 36

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/435

在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及  
顯示為「道路」的地方的元朗流浮山  
第 129 約多個地段和毗連政府土地  
闢設臨時物流中心連附屬辦公室及食堂  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/435 號)

107. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

員會已給其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/HSK/436 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 462 號餘段(部分)、第 768 號餘段(部分)、第 770 號(部分)、第 796 號(部分)、第 797 號(部分)、第 798 號(部分)、第 799 號餘段(部分)、第 803 號(部分)及第 804 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/436 號)

---

109. 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

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年四月二十一日止，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，不得在星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

111. 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38

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/437

在劃為「住宅(甲類)2」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 625 號、第 626 號(部分)、第 627 號及第 628 號和毗連政府土地關設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/437 號)

---

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四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39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/576

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第 131 約地段第 583 號 B 分段、第 583 號 C 分段及第 583 號餘段興建三幢屋宇(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/TM/576B 號)

---

### 簡介和提問部分

114. 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。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年四月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所提出的合適緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

117. 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40

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/442 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村第 130 約地段第 827 號餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(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/TM-LTY Y/442A 號)

---

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

### 商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年四月二十一日止，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，在有關通道與福亨村路交界處必須時刻豎設「轉左」的交通指示牌；
- (j) 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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年七月二十一日或之前)，提交申請地點已裝設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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十月二十一日或之前)，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；
- (o) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年一月二十一日或之前)，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；

- (p) 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
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(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。」

120. 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 41

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/446 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村路第 130 約地段第 812 號 A 分段餘段(部分)、第 812 號 B 分段餘段及第 813 號餘段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/446A 號)

---

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1151 擬在劃為「綠化地帶」的元朗第 128 約地段第 558 號 A 分段、第 558 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 558 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 558 號 B 分段第 2 小分段、第 561 號 A 分段、第 561 號 B 分段第 1 小分段及第 561 號 B 分段第 2 小分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場和燒烤場)及度假營連附屬設施(為期三年)，以及進行相關填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1151 號)

---

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。

124. 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43及44**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/460 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗尖鼻咀  
第 129 約地段第 69 號、第 70 號及第 74 號餘段  
闢設臨時貨倉存放鋼材(為期三年)，  
以及進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/460 號)

---

A/YL-LFS/461 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗尖鼻咀  
第 129 約地段第 53 號、第 55 號餘段、  
第 63 號、第 64 號及第 71 號  
闢設臨時貨倉存放木材(為期三年)，  
以及進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/461 號)

---

125. 小組委員會同意，由於這兩宗有關闢設臨時貨倉的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互相緊連，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

126. 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。規劃署不支持這兩宗申請。

127. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途及相關填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的

天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。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) 申請人未能證明擬議用途及相關填土工程不會對周邊地區的景觀、環境和交通造成嚴重的負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的天然環境質素下降。」

#### 議程項目45

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/679 擬在劃為「康樂」地帶的  
元朗屏山第 126 約地段第 48 號(部分)  
經營臨時食肆，並闢設附屬貯物室(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/679 號)

---

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年四月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。

130. 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／屯門及元朗西張嘉琪女士及招志揚先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

**議程項目46**

**其他事項**

131. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。