

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二三年十月二十七日下午二時三十分舉行的
第 729 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

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

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

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
譚子愷博士

地政總署助理署長／區域 3
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

侯智恒博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會

易淑儀女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年十月十三日
第728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」)二零二三年十月十三日第728次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 24 宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

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

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有四宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 2**。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規

劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 20 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於附件 3。

商議部分

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

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/37 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》，把位於大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/37A 號)

簡介和提問部分

9. 規劃署及申請人的以下代表此時獲邀到席上：

規劃署

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

劉家榮先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

喜蓮有限公司 — 袁善本先生
— 駱廷恩先生
— 黃鳳珍女士

弘域城市規劃顧問有限公司 — 陳劍安先生
— 梁紫恩女士

現任錦山村原居民代表 — 鄭容發先生

前任錦山村原居民代表 — 丘錦明先生

申請地點所涉龕位的
買家 — 丘諾恆先生
— 張偉昌先生

10. 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。

11. 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、把申請地點的用途地帶由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶以規範位於申請地點的祥霞精舍名下現時靈灰安置所用途的建議、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

[伍穎梅女士和蔡嫻珍女士在規劃署進行簡介期間到席。]

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。袁善本先生和陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

用地歷史及地盤環境

- (a) 主地段(即地段第 738 號)和其上的單層建築物是申請人於一九零九年透過競投購入的。契約並未有訂明用途限制，而靈灰安置所是契約准許的用途；
- (b) 申請地點位於錦山村下坡一邊的高架平台之上，由兩個已分割的地段組成，而北鄰為佔地約 70 平方米的政府土地。該靈灰安置所規模細小，與周邊的鄉郊環境互相協調，理由是有關靈灰安置所有樹羣隔離，並朝向林村河、垃圾收集站和公廁，不會對錦山村造成景觀方面的影響；
- (c) 如錄像片段所見，該處有一條獨立行人通道由錦山路通往申請地點。前往靈灰安置所的訪客無需進入錦山村，因此不會對鄰近第 78、79、80 及 80A 號村屋造成潛在滋擾。由於訪客可由港鐵太和站經由錦和橋和沿林村河一條 3.5 米闊的行人通道輕易到

達申請地點，預料申請地點與錦山村之間不會產生協調問題；

- (d) 由於這宗申請只涉及把已建成的村屋改建作靈灰安置所用途，預料不會對可供興建小型屋宇的土地供應造成負面影響；

錦山村村民(下稱「村民」)表示支持

- (e) 在二零二三年七月十七日舉行的村民大會中，村民表示支持靈灰安置所用途。因應拒絕先前申請(編號 Y/TP/27)的理由是用途與現有的鄉村環境不協調，申請人遂向附近鄰里(16 戶村民)進行一項概括意見調查，結果沒有人反對靈灰安置所用途。文件應反映村民的支持，而現時的規劃評估亦把村民的支持列入考慮之列；

充足的緩解措施

- (f) 目前的發展計劃已處理政府部門就先前／撤回的申請(編號 Y/TP/18、27 及 32)所提出的意見，並符合私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的發牌規定。申請人會實施多項緩解措施，包括沿斜路設置金屬圍欄，作為專用通道，以回應警務處處長的意見；實施「預約拜訪」機制，規定每小時訪客人數上限為 48 人；在清明節、重陽節及農曆新年期間強制關閉靈灰安置所；不准舉行宗教儀式；不准焚燒祭品等。如有需要，上述管理措施可作調整(例如訪客人數上限可進一步減少 5 至 10%)，以符合相關政府部門的規定。有關擬議營運模式及發展規模的細節仍須待發牌委員會批核。儘管建議把「靈灰安置所」列為第一欄用途，但申請人仍會先諮詢相關政府部門並擬備人流及交通管理措施，然後才向發牌委員會提交管理方案以供批核；
- (g) 相關政府部門並沒有就這宗申請提出反對／負面意見，而且預計不會出現無法克服的技術問題；

- (h) 文件建議的反對理由是申請地點屬零碎改劃，沒有有力的理據支持。正如一名委員在考慮先前申請(編號 Y/TP/27)時提出，此理由並不合適。因此，這項反對理由缺乏理據支持；

規劃優點

- (i) 在申請地點進行靈灰安置所用途可更加善用土地資源，應付當地社區對靈灰安置所的殷切需求。靈灰安置所可為村民提供土葬以外的另一選擇，而在鄰近社區內提供龕位可讓村民避免跨區掃墓。申請人會預留 50 個雙龕位(相等於約 1 070 平方米墓地)，按公眾龕位的平均價格售予錦山村的原居村民，而這項建議將會加入向發牌委員會提交的管理方案內。靈灰安置所用途可鼓勵火葬，減少佔用墓地，減少破壞綠化地區及盡量降低火警危險；
- (j) 靈灰安置所用途已在應付市民對龕位的需要及控制交通和環境影響兩方面取得平衡。這宗申請符合政府部門的規定，可以起示範作用推動靈灰安置所業界跟隨；以及
- (k) 現有的靈灰安置所已獲發牌委員會批出暫免法律責任書，有效期至二零二四年十二月十九日止。倘城規會不同意這宗申請，根據《私營骨灰安置所條例》，靈灰安置所便不得繼續營辦，對已向他們購買龕位的後人造成不便。

[黃傑龍先生在申請人作出陳述期間到席。]

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。

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在清明節和重陽節強制關閉靈灰安置所的建議是否可行，以及龕位的銷售合約有否訂明有關限制；

- (b) 申請人聲稱有關的龕位可配合村民需要，而且已為村民預留 50 個雙龕位。在已售出的 162 個龕位及可出售的 1 538 個龕位中，已售出／預留給村民的龕位數目大約是多少；
- (c) 參照文件圖 Z-2，位於申請地點和錦山路第 69、70、78 及 79 號的村屋有什麼歷史／用途，錦山路第 62 號的廟宇及長霞淨院以南的建築物又屬哪種用途／用途地帶；以及
- (d) 申請人的代表聲稱，在概括意見調查中沒有收到村民表示反對的意見，但據文件第 10.3 段詳載，當局曾收到一些反對意見，包括來自錦山村原居民代表的反對意見。申請人會否考慮爭取更多村民支持靈灰安置所用途。

15. 申請人的代表袁善本先生、陳劍安先生、丘錦明先生及鄭容發先生(後兩人分別為錦山村前任和現任原居民代表)作出回應，要點如下：

- (a) 在清明節、重陽節和農曆新年期間關閉靈灰安置所是其中一項擬議緩解措施，以處理靈灰安置所可能對交通造成的負面影響，以及進行人潮管理。相關規定將納入行將提交予私營骨灰安置所發牌委員會的管理計劃內，用作申領牌照。他們會促請買家注意銷售合約內訂明的此類條件；
- (b) 雖然手上沒有關於龕位買家的詳細資料，不過，在已售出的 162 個龕位中，約有 10 個是由原居村民購入，包括八名沙田赤泥坪原居村民及錦山村兩名原居村民。至於可供出售的 1 538 個龕位，當中預留了 50 個雙龕位(即 100 個龕位)給錦山村村民。上述為村民預留的雙龕位數目並非上限。採取這種做法是為了鼓勵村民善用該村的靈灰安置所，而預留龕位的數目日後可按需要調整；
- (c) 申請地點內的村屋，包括毗連申請地點的邱氏宗祠，應已建成逾 65 年。其他村屋亦已在該處存在

至少 30 至 40 年。錦山路第 62 號的廟宇位於「鄉村式發展」地帶內，先前曾涉及一宗被拒絕作廟宇用途的規劃申請。在長霞淨院以南的其他廟宇存在已久，而且早在周邊一帶逐漸有村屋發展之前已存在；以及

- (d) 前任和現任原居民代表在任期內並沒有收到村民的反對意見。村民對靈灰安置所發展項目表示歡迎，因為可配合他們的需求。進行概括意見調查是為了回應小組委員會先前就靈灰安置所與鄰近住宅發展項目會否互不協調的關注。有關調查集中在申請地點附近的住戶，而沒有接受調查的住戶並無暗示過反對。如有需要，可進行受訪住戶數量更多而且更詳細的調查。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士補充說，錦山村有三名原居民代表，表示反對的意見是由原居民代表丘志良先生提交的。長霞淨院南面的兩間廟宇亦是劃為「鄉村式發展」地帶。一名委員詢問，該「鄉村式發展」地帶內有否作靈灰安置所用途而且規模及性質相類似的個案獲得批准。陳女士回應說，有關的「鄉村式發展」地帶內並無同類申請獲得批准。正如文件的圖 Z-1 所顯示，兩宗擬把「休憩用地」地帶及同一「鄉村式發展」地帶改劃作靈灰安置所暨宗教用途的申請(編號 Y/TP/23 及 29)，分別在二零一五年及二零二零年被拒絕。拒絕編號 Y/TP/29 的考慮因素，與拒絕目前這宗申請的考慮因素相若。申請地點西面、西南面及西北面較遠處的「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶曾有其他涉及靈灰安置所用途的申請在二零一九年至二零二二年期間獲批，主要理由是有關發展不接近住宅用途及／或有分隔的直接通道。

17. 由於委員沒有進一步提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會在申請人代表離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們於此時離席。

[張李佳蕙女士此時離席。]

商議部分

18. 主席扼要重述，申請地點曾涉及兩宗先前被拒絕的申請。就目前這宗申請而言，規劃署建議予以拒絕，理由是這宗申請與周邊的鄉村環境不相協調，而且有關的「鄉村式發展」地帶覆蓋的土地範圍相當大，批准申請會為該地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例。規劃署代表亦表示，其他獲批准作靈灰安置所用途的申請是位於「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。現時居於錦山村的村民目前可能不反對靈灰安置所用途，但日後居於附近一帶的居民卻可能會提出反對。

19. 一名委員認為，申請人指設置靈灰安置所可以減低市民對墓地的需求，從而減少對環境的影響這個論點，並無充分理據支持，因為即使提供更多龕位，但已刊憲墓地的數目仍會維持不變。此外，鑑於出售／預留予村民的龕位只佔總數的一小部分，申請人聲稱會提供龕位予村民這個規劃增益也並無理據支持。其他委員普遍不同意這宗申請。主席建議刪除文件的建議拒絕理由(a)中「零碎」一字。委員表示同意。

20. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內，該地帶的規劃意向，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。擬議靈灰安置所用途與該區現有的鄉村環境不相協調，尤以緊鄰申請地點西面和南面的住宅民居為甚。沒有有力的規劃理據支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以供申請作靈灰安置所用途。申請地點目前劃作「鄉村式發展」地帶，實屬恰當；以及

(b) 批准這宗申請會為有關的「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例。倘批准該等同類申請，累積影響所及，會導致零散的靈灰安置所發展，繼而引致該區的鄉村環境轉差和整體環境質素下降。」

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及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧保君女士此時獲邀到席上。]

議程項目4及5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/16 申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》，把位於古洞南金坑路第 92 約地段第 953 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明最高建築物高度為 8 層(地庫除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/16 號)

Y/NE-KTS/17 申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/19》，把位於古洞南金坑路第 92 約地段第 959 號餘段、第 998 號餘段(部分)、第 999 號餘段(部分)、第 1005 號餘段、第 1006 號至第 1009 號、第 1011 號、第 1012 號、第 1013 號餘段及第 2272 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明最高地積比率為 2.4 倍和最高建築物高度為主水平基準上 72 米
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/17 號)

21. 小組委員會同意，由於這兩宗第 12A 條申請的申請地點十分接近，而兩宗申請均由相同申請人提交，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

22. 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
- 鄧保君女士 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

- Kyland Investments Limited 及 Elmtree Worldwide Limited — 何浩輝先生
- KTA 規劃顧問有限公司 — 杜立基先生
— 林芷筠女士
- Professional Property Services Limited — 蒲祿祺先生
— 麥子宏先生

23. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這兩宗申請的背景。

24. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧保君女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。申請編號 Y/NE-KTS/16 旨在把申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便興建擬議安老院舍，並於地下附設零售商店；申請編號 Y/NE-KTS/17 旨在把申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明最高地積比率為 2.4 倍和最高建築物高度為主水平基準上 72 米，以便作擬議私人住宅發展。規劃署原則上不反對這兩宗申請。

25. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗申請。申請人的代表林芷筠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

規劃目的

- (a) 兩宗改劃申請涉及由相同申請人擁有的私人地段，並可響應政府在《二零二三年施政報告》中強調有

關促進北部都會區發展及增建私營房屋和安老院舍的措施。特別是政府在二零二二年公布優化計劃，鼓勵發展商於新私人發展項目中闢設更高質素的安老院舍和提高安老院舍的數目；

- (b) 兩個申請地點位於高密度的古洞北新發展區以南的古洞南，屬鄉郊地區，並會夾雜現有及已規劃的中低密度住宅發展項目(即位於申請地點以北的「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(2)」地帶用地和以西的「綜合發展區(3)」地帶用地，地積比率限制介乎 2 至 3 倍，建築物高度限制介乎主水平基準上 70 至 81.5 米)。鑑於已規劃的地積比率及建築物高度輪廓呈梯級式，由北面的古洞北新發展區用地(即最高地積比率為 7.8 倍；最高建築物高度為主水平基準上 180 米)橫跨粉嶺公路往古洞南範圍(即上述三幅「綜合發展區」地帶用地)的邊緣遞降，故這兩宗申請下兩項發展的擬議發展密度應可與周邊轉型中的土地用途互相協調；

發展計劃

- (c) 申請編號 Y/NE-KTS/16 擬把用地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把最高建築物高度訂為 8 層(不包括地庫)，以便落實設有約 150 個名額的擬議安老院舍發展。由於附近零售用途不足(距離最近的已規劃零售用途位於「綜合發展區(1)」用地)，申請人建議在面向錦山路的地面經營商店及服務行業，向附近居民售賣日用品。因此，建議把「商店及服務行業(只在「政府、機構或社區(1)」地帶內的地面)」用途列為第一欄用途。安老院舍發展的一樓、五樓及七樓會提供園景花園／休憩用地，並採用梯級式建築設計，以供安老院舍的長者享用；
- (d) 申請編號 Y/NE-KTS/17 擬把用地由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把地積比率限制訂為 2.4 倍，建築物高度限制訂為主水平基準上 72 米。用作計算地積比率的發展地盤

面積(即 9 888 平方米)比總地盤面積(即 10 072 平方米)小，因為發展地盤面積不包括沿金坑路的已規劃巴士停車處範圍，以及在金坑路進行路口改善工程的範圍；

- (e) 在先前的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14)，小組委員會局部同意改劃申請地點北部範圍，但不同意改劃現時這宗申請編號 Y/NE-KTS/17 所涉的南部範圍。與先前申請所涉的南部範圍的初步布局相比，現時這宗申請編號 Y/NE-KTS/17 建議興建兩幢樓宇(而非三幢)，地積比率較低(由 3 倍減少至 2.4 倍)，建築物高度亦較低(由主水平基準上 75 米減少至主水平基準上 72 米)。此外，經修訂的布局加入了多項設計特色，包括在南部範圍增加園景區面積，以保留更多樹木；提供不少於 30% 的綠化覆蓋範圍(比最低要求的 20% 高)；在樓宇之間提供最少闊 15 米的建築物間距，以改善空氣流通；以及沿邊界提供闊二至五米的緩衝園景地帶，並栽種植物作為屏障；

沒有技術方面的問題

- (f) 雖然擬議發展會改變景觀，但根據視覺影響評估，有關發展在視覺上與已承諾在周邊的「綜合發展區」地帶用地上進行的中密度住宅發展互相協調。除了沿金坑路的近距離景觀外，視覺方面的影響並不重大；
- (g) 將在金坑路／坑頭路與金坑路／古洞路的交界處落實道路擴闊工程，而申請人會與附近已規劃的發展項目協調有關工程。建議劃設停車處，旨在協助開設新的巴士及小巴路線，從而改善交通容量，並讓公共交通服務通往古洞北新發展區的市中心。運輸署認為上述交通緩解措施可以接受，而有關措施將會在換地階段透過地契的形式處理。擬議發展在技術上可行，相關政府部門亦不表反對；以及

- (h) 申請編號 Y/NE-KTS/17 的中層住宅發展可提供平均面積較大的單位選項，令私人市場的房屋類型更多元化。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

26. 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。

27. 副主席及一名委員提出以下問題：

「康樂」地帶的規劃意向

- (a) 擬改劃作安老院舍及住宅發展的「康樂」地帶的規劃意向是什麼；
- (b) 若小組委員會同意這宗申請，有關的「康樂」地帶及「農業」地帶內其餘範圍的完整性會否受到影響；

規劃背景

- (c) 是否有任何已規劃的零售用途以配合區內正在興建的住宅發展項目；以及
- (d) 可否提供涵蓋申請編號 Y/NE-KTS/17 用地的先前申請詳情，以及目前的發展計劃與先前申請的計劃有何分別。

28. 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：

「康樂」地帶的規劃意向

- (a) 由於申請地點位置優越，鄰近古洞北新發展區和古洞站，因此申請地點及周邊地區正在由鄉村為主的環境逐漸轉型為中密度住宅發展(包括「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶用地)。「康樂」

地帶的規劃意向是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進私營動態及／或靜態康樂活動和旅遊用途的發展。由於古洞南地區的土地大多由私人擁有，發展模式亦由私營主導，政府無意在該區開展大規模的康樂用途；

- (b) 用地邊界是按照私人土地擁有權而劃定。申請人在區內擁有大量土地，有關的「綜合發展區(2)」地帶和申請編號 Y/NE-KTS/17 的用地面積約為三公頃，本身已夠龐大，可作綜合發展。假若這兩宗申請獲得同意，規劃署在對分區計劃大綱圖作出適當的修訂時，將會考慮是否需要檢視毗鄰申請地點的「康樂」地帶和「農業」地帶內的部分範圍。批准目前這兩宗申請，不會影響該等地帶的完整性；

規劃背景

- (c) 古洞南的已規劃人口將主要依賴位於古洞北新發展區市中心的零售服務和商業設施，這些設施可經由橫跨粉嶺公路的七條行人天橋，或是以汽車經由古洞路前往。然而，包括三個「綜合發展區」地帶用地內已規劃的發展，預計古洞南合共會新增人口大約 14 000 人。為應付日後居民的日常需要，建議在「綜合發展區(1)」地帶用地和有關申請(編號 Y/NE-KTS/16)的用地闢設零售商店，總樓面面積分別為 1 000 平方米和 600 平方米。擬議零售用途的規模相對較小，旨在服務當地居民；以及
- (d) 先前由同一申請人提交的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14)擬把申請編號 Y/NE-KTS/17 的用地及其北面的一幅用地(即「綜合發展區(2)」地帶用地)由主要為「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，該宗申請於二零二零年獲小組委員會局部同意(即把北面的用地改劃為「綜合發展區」地帶，但不把南面的用地改劃，因為須進一步檢視合適的發展參數)。申請人經檢視發展計劃後，在目前這宗申請中提出較

低的地積比率 2.4 倍和略為降低的建築物高度主水平基準上 72 米，並興建兩幢(而並非三幢)住宅大樓，以及加入設計優點(例如建築物間距、較高的綠化覆蓋率等)。擬議發展的擬議地積比率和建築物高度與古洞南的規劃情況一致。

29. 申請人的代表杜立基先生補充說，擬議住宅發展的發展參數與梯級式建築物高度輪廓以及由古洞北新發展區邊陲較高的地積比率(4.2 倍)向古洞南地區逐步過渡(申請地點北面的「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的地積比率約為 3 倍，申請地點西面的「綜合發展區(3)」地帶的地積比率約為 2 倍)互相配合。申請地點毗連「綜合發展區(3)」地帶的東面和「綜合發展區(2)」地帶的南面，擬議地積比率 2.4 倍實屬恰當。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

30. 一名委員就擬議發展計劃提出以下問題：

- (a) 申請編號 Y/NE-KTS/17 有很高的綠化覆蓋率，申請地點亦有一些現有的成齡樹羣，申請人有何樹木保護建議；以及
- (b) 由於申請編號 Y/NE-KTS/16 的上蓋面積較大，申請人有否建議在地面店鋪的臨街面種植植物，以改善綠化設施的供應和行人環境。

31. 申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點南部有一個樹羣，其中有一棵大型的細葉榕和一棵緊鄰申請地點的樹，該樹羣會被保留。申請地點北部有一棵印度橡樹，屬常見品種，鑑於該樹的大小和形態，無法移植至新位置，因此建議將其砍伐。土地契約將加入相關砍伐樹木的條款，以保障樹木可被保留；以及

- (b) 正如文件繪圖 Z-2 所示，申請地點範圍以外的金坑路沿路有一條 2 米闊的行人路，申請地點範圍內亦會在地面進一步預留 2 米的後移空間(即合共 4 米闊)。鋪面外面有足夠空間進行適當的環境美化。一樓亦有園景區供安老院舍的長者使用，從街道水平可看到該園景區。

32. 一名委員參考了掃管笏同類街舖導致大量路旁泊車和交通問題的情況，詢問申請編號 Y/NE-KTS/16 的安老院舍地下的擬議商店會否造成類似負面影響，以及有否制訂任何緩解措施，以免對金坑路的交通造成負面影響。申請人代表杜立基先生表示，提出在申請地點闢設小型商店是為了照顧該處鄰近地方的日常需要，與其建立一個封閉的社區，申請人更希望創造一個富有活力而且充滿街道特色的風格。申請人會按照《香港規劃標準與準則》的要求為商店提供私家車泊車位及上落客貨車位。此外，預料該區大部分居民會使用公共交通工具前往申請地點。

33. 申請人代表林芷筠女士回應主席的提問，表示這兩宗申請的兩項擬議發展將於二零二七年竣工。林女士補充指，與申請編號 Y/NE-KTS/17 的用地相比，其他三幅位於古洞南的「綜合發展區」地帶用地由於鄰近粉嶺公路和雙魚河，會更容易受噪音影響和對生態造成影響。由於申請地點的所在位置較深入而且易受影響的程度較低，因此劃為「住宅(乙類)」地帶的建議實屬合適。

34. 由於委員沒有進一步提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會在申請人代表離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

35. 主席表示，古洞南地區的規劃情況和古洞北新發展區有所不同。基於私人土地業權和用地情況，古洞南地區的發展主要由私人發展主導。跟據考慮三個位於古洞南地區的「綜合發展區」地帶用地的過往經驗，現時這兩宗申請應根據擬議用途、發展密度、土地用途是否協調、技術可行性，以及已規劃

發展的綜合發展情況等規劃考慮因素作出評估。申請編號 Y/NE-KTS/16 符合政府在私人土地提供更多安老院舍以釋放棕地發展潛力的政策。申請編號 Y/NE-KTS/17 顯示申請人正努力改善發展計劃，以回應委員先前的意見，包括採納更低發展密度。載於文件的規劃評估認為，擬議住宅發展的北面和西面緊鄰兩幅「綜合發展區」地帶用地，因此能與周邊規劃用途和發展密度互相協調。至於美化環境措施的細節方面，申請人可根據地契分開處理。

36. 考慮到擬議發展位於鄰近的古洞北新發展區的發展項目和其他古洞南地區內的獲批准中密度住宅發展項目附近，委員普遍認為擬議發展可以接受。然而，兩名委員有以下觀點：

- (a) 古洞南地區的發展由私人發展商主導，但他們並無顧及整體規劃。其他規劃考慮因素(例如土地用途／在改劃土地用途後為餘下的「康樂」地帶及「農業」地帶所作規劃、用地的布局，以及為該區整體提供附屬設施)或會受損。政府或應更全面地檢視古洞南地區的整體規劃；
- (b) 私人主導發展方式也許只對坐擁大量土地業權的大型發展商有利，而餘下小型私人地段的發展潛力或會受損。儘管申請編號 Y/NE-KTS/17 的地積比率和建築物高度比先前申請已有所下調，但申請人日後仍可以申請略為放寬發展參數；以及
- (c) 在提供附屬設施方面，政府須在私人主導發展和整體規劃之間取得平衡。鑑於泊車位供應有限，申請編號 Y/NE-KTS/16 的街舖會否帶來負面交通影響和路旁泊車問題引起了關注。

37. 一名委員問及古洞南地區的已規劃發展，秘書回應時運用文件圖 Z-1 解釋說，在私人土地擁有權已整合、地盤面積頗大，地點接近古洞北新發展區的情況下，一些發展項目已獲得批准，而古洞南地區的北部原有的鄉村格局亦將轉型作中密度住宅社區。古洞南的發展密度和建築物高度輪廓由北向西部外圍及南部遞減，北部「綜合發展區(1)」地帶用地和「綜合發展區(2)」地帶用地的地積比率為 3 倍，西部外圍「綜合發展區

(3)」地帶用地的地積比率為 2 倍，在南部更遠處的「綜合發展區」地帶用地(a)區，地積比率則為約 1.4 倍。該名委員和副主席同意這兩宗申請，認為兩者並不會令發展變得分散零碎。副主席補充說，申請編號 Y/NE-KTS/16 的發展項目以安老院舍而言規模屬適當，而申請編號 Y/NE-KTS/17 的地盤面積亦夠大，足以容納一個規劃完善的住宅發展項目。

38. 委員經過一番討論後，普遍認為可以原則上同意讓這兩宗申請。兩名委員表示長遠而言，在申請地點已改劃用途地帶後，便要留意在適當時間檢討餘下的「康樂」地帶和「農業」地帶。關於「農業」地帶，一名委員指出政府正於古洞南地區分階段落實旨在促進農業發展的農業園。主席表示政府已委託顧問就農業優先區進行研究，從全港層面檢視農地問題，古洞南地區的「農業」地帶有沒有需要檢討，可在該研究完成後進一步考慮。

39. 主席表示，政府目前把施政重點放在北部都會區而非古洞南的新發展區。儘管如此，改劃用途地帶的申請或按計劃所需而提出的發展，例如現時這兩宗已證明在技術上可行的申請，應該根據現有的規劃機制予以考慮。一名委員同意主席的意見，但關注隨着古洞南地區有更多人口遷入可能出現的休憩用地和泊車用地供應問題。主席表示倘小組委員會同意改劃申請，申請人便應在詳細設計的階段處理泊車安排的具體問題。

40. 經商議後，小組委員會決定同意這兩宗申請。對分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生及城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/66 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的大嶼山東涌東涌發展碼頭地下 K3 及 K4 舖經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/66 號)

簡介和提問部分

41. 城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 9

[公開會議]

擬修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/23 號)

44. 秘書報告，擬議修訂項目 A 主要涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將在沙田進行發展的擬議公營房屋發展項目，房屋署屬執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該發展項目進行工程可行性研究，研究結果亦支持該項目。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)已就擬議修訂項目 C1、C2、D、E 及 F 進行技術評估。擬議修訂項目 G 旨在反映於二零一九年落成的酒店發展項目，該項目所屬公司為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。擬議修訂項目 H1 及 H2 旨在落實一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)的決定，艾奕康公司是申請人的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 區英傑先生 (以民政事務總署 總工程師(工程)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 | — 為土拓署與交椅洲人工島研究有關的城市林務與生物多樣性焦點小組的成員，亦為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問；正與土拓署進行合約研究計劃；以及目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 伍灼宜教授 | — 在沙田擁有一個物業； |
| 梁嘉誼女士 | — 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，以及目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來； |

- 黃天祥博士 — 目前與房委會、新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 黃傑龍先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員及前僱員，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司及龍運公司的股東之一。

45. 小組委員會備悉，侯智恒博士、黃天祥博士、何鉅業先生和區英傑先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，涉及公營房屋發展而建議對分區計劃大綱圖作出的修訂屬規劃署的建議，委員就此議項所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。由於伍灼宜教授和梁嘉誼女士所擁有的物業並非直接望向修訂所涉用地，而伍穎梅女士沒有參與修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

46. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- 陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員
- 易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
- 何倩凝女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區
- 吳智恩女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

土拓署

- 李桂榮先生 — 總工程師／專責事務(工程)
- 林振德先生 — 高級工程師／4(專責事務(工程))
- 黃國存先生 — 高級工程師／6
- 郭天裕女士 — 工程師／1

房屋署

- 余佩詩女士 — 高級規劃師／6
- 黃冠樺先生 — 高級建築師／5
- 鄧顯翹先生 — 規劃師／8

政府產業署

- 梁美燕女士 — 高級產業經理(發展項目)1

顧問

- 葉嘉敏女士 — 科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)
- 林進禧先生 — 科進公司
- 蘇欣承先生 — 科進公司
- 陳海健先生 — 生態系統顧問有限公司
- 楊仲其先生 — 澳昱冠(香港)有限公司

47. 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—把位於前火炭平房區以西的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」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 240 米，以進行公營房屋發展；
- (b) 修訂項目 B—把位於山尾街的一幅用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米，以興建聯用綜合大樓；
- (c) 修訂項目 C1、C2 及 D—把位於石門和小瀝源的用地改劃為「商業(1)」地帶，並把最高地積比率訂為 9.5 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米／主水平基準上 130 米，以進行商業發展；
- (d) 修訂項目 E 及 F—把項目 E 用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以及把項目 F 用地改劃為「住宅(甲類)10」地帶(兩幅用地均位於小瀝源)，並分別把最高地積比率訂為 5 倍及 6 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米及主水平基準上 120 米；
- (e) 修訂項目 G—把用地改劃為「商業(2)」地帶，並訂明總樓面面積及建築物高度限制，以反映已落成的酒店發展；
- (f) 修訂項目 H1 及 H2—把項目 H1 用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把最高地積比率訂為 2.5 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米，以推展小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)的決定；以及把餘下一幅屬項目 H2 用地的狹長土地改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (g) 修訂項目 J 及 K—把項目 J 用地改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶，以及把項目 K 用地改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，並訂明總樓面面積、建築物高度和龕位數目限制，以推展小組委員會同意三宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/48、49 及 53)的決定。

48. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

49. 一名委員詢問位於小瀝源的修訂項目 D、E 及 F 用地的土地類別為何，以及「二零二零年全港工業用地分區研究」（下稱「二零二零年研究」）是否已完成。沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士指出，項目 D、E 及 F 用地只涉及政府土地。二零二零年研究已完成，當中建議可能可把位於小瀝源的「工業(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，而為推展這項建議而展開的研究仍正在進行中。

50. 主席指出，擬議修訂主要旨在發展「綠化地帶」檢討所物色的一幅公營房屋用地、在「一地多用」措施下興建聯用綜合大樓、落實二零二零年研究的結果，以及推展小組委員會同意四宗第 12A 條申請的決定。委員同意擬議修訂。

51. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》作出擬議修訂，有關修訂載於文件附件 II 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/36A》（展示時將重新編號為 S/ST/37）。並同意分區計劃大綱草圖和文件附件 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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/36A》（將重新編號為 S/ST/37）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，供公眾查閱。

52. 委員備悉，按照一般做法，在根據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。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生、黃保傑先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目11至13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/759 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩第 8 約地段第 567 號 A 分段、第 573 號 C 分段及第 574 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/760 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩第 8 約地段第 567 號 B 分段及第 574 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/761 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩第 8 約地段第 567 號 H 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/759 至 761 號)

53. 小組委員會同意，由於這三宗申請各擬在申請地點上興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

54. 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，向委員簡介這些申請的背景、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。規劃署不支持這些申請。

55. 一名委員詢問文件圖 A-2a 以黃色標示的地方代表什麼。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應時指出，以黃色標示的地方屬一宗已獲批申請的申請地點，但該宗

申請的規劃許可已失效。以黃色標示的地方亦屬其後於二零二二年／二零二三年獲規劃許可的申請地點，有關範圍以虛線標示。

56. 同一名委員注意到有關「鄉村式發展」地帶內有可供使用的土地，足以應付水窩(包括沙壩)尚未處理的小型屋宇需求，並詢問該三個申請地點可否被視為位於鄉村羣內，因為文件圖 A-2a 顯示附近已有數宗規劃申請獲批。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生澄清指，從文件圖 A-3 的航攝照片可見，已獲批的小型屋宇尚未開始興建，而申請地點四周亦有很多尚未發展的土地，因此建議拒絕這三宗申請，理由是有關「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地，足以應付小型屋宇的需求。秘書補充說，文件附錄 II 所載的臨時準則的準則(d)述明，倘申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，申請則或可從寬考慮。現時這三宗申請的情況不會獲從寬考慮，因為已獲批的小型屋宇尚未興建，而且申請地點附近沒有鄉村羣。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「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；以及
- (b) 水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/635 擬在劃為「農業」地帶的
大埔大窩第 7 約地段第 111 號 B 分段第 2 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-KLH/635 號)

簡介和提問部分

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

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議發展不符合「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) 九龍坑村、元嶺村及大窩村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/808 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第76約地段(i)第1587號B分段第6小分段A分段、第1587號B分段第7小分段B分段、第1587號B分段第13小分段，以及(ii)第1587號B分段第6小分段B分段及第1587號B分段第15小分段興建兩棟屋宇(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-LYT/808號)

簡介和提問部分

61. 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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/31 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的文錦渡蓮麻坑路第86約地段第113號、第116號、第117號、第118號及第119號(部分)及第90約地段第566號A分段餘段、第567號、第570號、第571號、第573號、第574號及第576號A分段餘段和毗連政府土地闢設臨時物流倉庫(危險品倉庫除外)連附屬辦公室(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-MKT/31號)

簡介和提問部分

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

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議用途不符合「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，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 擬議用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13G)，因為申請地點先前並無獲批給任何許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對申請；以及

- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議用途不會對周邊地區的交通、排水、景觀、環境及斜坡安全造成負面影響。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧保君女士、馮志強先生和趙柏謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 約多個地段進行住宅發展(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/525B 號)

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧保君女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/956 擬在劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶的元朗凹頭第 103 約地段第 1041 號(部分)
關設臨時加氫站連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/956 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、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。

71. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生回應一名委員的提問，確認這是小組委員會考慮的首宗擬關設加氫站申請。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十月二十七日止，並須附加

文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/459 擬在劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)、經營商店及服務行業，並闢設教育中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/459B 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 秘書報告，因應委員在二零二一年五月小組委員會考慮一宗錦田北休閒農場用途申請時問到審議休閒農場用途申請所採用的一般評估準則，秘書處已根據小組委員會過往就休閒農場申請所作出的決定和諮詢漁農自然護理署所得的意見進行檢討。三項主要評估準則撮述如下：

- (a) 耕地面積逾 50%：基於應鼓勵申請人在申請地點提供更多耕地，申請地點倘有不少於 50% 的地方指定作耕地的申請可予從優考慮；

- (b) 構築物和已鋪築地面所佔面積最小：申請人須證明構築物和已鋪築地面所佔面積最小。儘管無法就構築物和已鋪築地面所佔面積訂定具體的百分率，但會因應每宗申請的個別情況，包括申請地點的大小、用途的規模和性質，作出考慮；以及
- (c) 必須鋪築地面的理據：申請人須提出有力理據說明為何需要鋪築地面(如有)，亦須提出闢設已鋪築地面的目的和理由，以及說明發展計劃沒有提出其他做法(例如鋪設泥地／沙地)的理據。

76. 一名委員問到，耕地面積不少於 50% 的評估準則是如何釐定的，以及是否有空間提高耕地面積要求。另一位委員表示贊同，認為建議的 50% 比例偏低，應予增加。秘書表示，根據過往的案例，擬議耕地面積由約 50% 至 70% 不等。由於休閒農場本質上為農場用途，50% 屬最低要求，在切實可行的情況下，農場所佔面積的百分率應盡可能提高。此外，申請人須就鋪築地面提出充分理由，以確保申請地點的主要用途是與耕種相關的用途。已鋪築地面一般佔地盤面積約 20% 至 30%，用作車輛通道、泊車，以及搭建構築物作存放農具和闢設教育中心之用等。

77. 經討論後，小組委員會同意上文第 75 段所述的評估準則。不過，小組委員會認為應採用門檻較高的耕地面積，即不少於 60% 作為一般規則，但可視乎申請人提出的理據、申請性質和申請地點大小等，按每宗申請的個別情況作出考慮。

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十月二十七日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

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 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/587 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號恆威工業中心 A 座 18 樓 4 室作臨時工業用途(廢金屬、塑膠、電子產品及紙品回收設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/587A 號)

簡介和提問部分

79. 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、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗為期三年的臨時用途申請。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 考慮到這宗申請的性質適宜採用精簡安排，秘書建議日後有關在「工業」地帶和「其他指定用途」地帶內的處所作臨時用途的同類申請，只要符合在二零二三年二月十七日會議上經同意的其他甄選準則，包括相關政府部門對申請沒有負面意見，則可合為一組由小組委員會審議。小組委員會同意此做法。

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十月二十七日止，並須附加

文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目58及61

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1162 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第128約的政府土地進行挖土及填土工程，以進行由政府執行的已獲准水務工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HTF/1162號)

A/YL-PN/71 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第135約的政府土地進行挖土及填土工程，以進行由政府執行的獲准水務工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PN/71號)

83. 小組委員會同意，由於這兩宗擬進行挖土及填土工程以進行由政府執行的已獲准水務工程的性質相似，因此可一併予以考慮。

84. 秘書報告，這兩宗申請由水務署提交。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士

黃天祥博士

} 目前與水務署有業務往來。

85. 小組委員會備悉，侯智恒博士及黃天祥博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議

工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗申請。

87. 一名委員問及申請編號 A/YL-HTF/1162，他詢問擬議挖土及填土以鋪設水管是否為了向一座民居供水，以及由於「海岸保護區」地帶需要有嚴格的發展管制，規劃署建議批准申請是基於什麼理據。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應說，目前這兩宗申請的考慮因素與一宗同類申請(編號 A/YL-HTF/1127)的考慮因素不同，該宗申請涉及在「海岸保護區」地帶內的私人地段進行填土工程以作農業用途。小組委員會以負面景觀影響和其他理由拒絕該宗同類申請。目前這兩宗申請的擬議工程屬必須進行的基礎設施工程，為區內居民供水，而且不會造成負面影響。此外，擬議水管所接駁的構築物是作住宅用途的已登記寮屋，該等寮屋在有關的首份法定圖則刊憲前已經存在。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零二七年十月二十七日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[黃傑龍先生及蔡囀珍女士此時離席。]

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/491 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1445 號 A 分段、第 1445 號 B 分段、第 1445 號 C 分段及第 1445 號餘段進行填塘及填土工程，以興建一幢已獲准許的屋宇
(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-LFS/491 號)

簡介和提問部分

89. 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、擬議工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

90. 一名委員詢問，在通往申請地點的擬議通路旁進行的填土工程是否屬違例發展。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應時把二零二二年三月拍攝的航攝照片(文件圖 A-3a)和二零二二年一月拍攝的航攝照片(文件圖 A-3b)比較，並表示申請地點附近顯然形成了一條施工通路。規劃事務監督會繼續監察涉嫌的違例發展，並會在有足夠證據的情況下採取規劃執管行動。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填塘及填土工程位於濕地緩衝區，不符合城規會關於「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 12C)，即申請書沒有包含生態影響評估報告，以證明擬議發展「不會有濕地淨

減少」的情況和濕地保育區的生態價值不會間接受到負面影響；

- (b) 申請人未能證明擬議填塘及填土工程不會對周邊地區的排水造成負面影響。」

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議]

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)

92. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 70

其他事項

[公開會議]

93. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 729 次會議記錄
(二零二三年十月二十七日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

| 項目編號 | 申請編號* | 要求延期次數 |
|------|--------------|--------|
| 6 | Y/YL-NTM/9 | 第一次 |
| 8 | A/SLC/182 | 第一次 |
| 15 | A/NE-KLH/636 | 第一次 |
| 16 | A/NE-FTA/234 | 第一次 |
| 18 | A/NE-HLH/66 | 第一次 |
| 22 | A/NE-LYT/807 | 第一次 |
| 25 | A/NE-MUP/194 | 第一次 |
| 27 | A/NE-TKL/741 | 第一次 |
| 29 | A/NE-TKLN/68 | 第一次 |
| 30 | A/NE-TKLN/69 | 第一次 |
| 41 | A/YL-MP/359 | 第一次 |
| 44 | A/YL-ST/659 | 第一次 |
| 45 | A/YL-ST/660 | 第一次 |
| 46 | A/YL-SK/350 | 第一次 |
| 48 | A/YL-SK/354 | 第一次 |
| 49 | A/HSK/448 | 第二次^ |
| 50 | A/HSK/473 | 第二次^ |
| 52 | A/HSK/486 | 第一次 |
| 54 | A/TM/586 | 第二次^ |
| 57 | A/YL/311 | 第一次 |
| 69 | A/YL-TT/613 | 第一次 |

註：
^這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/729_rnt_agenda.html)。

(b) 申請人要求延期一個月的申請

| 項目編號 | 申請編號* | 要求延期次數 |
|------|--------------|--------|
| 19 | A/NE-LK/154 | 第一次 |
| 32 | A/NE-WKT/2 | 第二次^ |
| 39 | A/YL-KTS/968 | 第二次^ |

註：
^這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

| 項目編號 | 委員的利益申報 | |
|------|-------------------------|----------------------------|
| 27 | 申請地點位於打鼓嶺。 | — 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地。 |
| 41 | 申請地點位於米埔。 | — 梁家永先生在米埔擁有一個物業。 |
| 54 | 這宗申請由信和集團的附屬公司勵恒有限公司提交。 | — 黃天祥博士目前與信和物業管理有限公司有業務往來。 |

小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 41 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上，以考慮有關要求延期的申請。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/729_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 729 次會議記錄
(二零二三年十月二十七日舉行)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

| 項目編號 | 申請編號 | 續期申請 | 續期的期限 |
|------|--------------|---|---------------------------|
| 10 | A/ST/1022 | 在劃為「工業」地帶的沙田大圍成運路 25 至 27 號成全工業大廈 10 樓 5 號及 7 號室作臨時辦公室用途 | 二零二三年十二月二十三日至二零二六年十二月二十二日 |
| 20 | A/NE-LYT/804 | 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 836 號餘段、第 837 號、第 838 號餘段、第 841 號餘段、第 842 號餘段、第 844 號餘段及第 854 號作臨時貨倉(危險品倉庫除外)用途 | 二零二三年十月二十八日至二零二六年十月二十七日 |
| 53 | A/HSK/487 | 在劃為「商業(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 124 約多個地段作臨時露天存放建築材料及建築器材用途 | 二零二三年十一月十五日至二零二六年十一月十四日 |
| 64 | A/YL-PS/697 | 在劃為「住宅(甲類)6」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 114 號(部分)、第 115 號餘段(部分)及第 203 號(部分)作臨時露天存放建築材料及機械用途 | 二零二三年十二月十七日至二零二六年十二月十六日 |

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

| 項目編號 | 委員的利益申報 | |
|------|---|--|
| 10 | 申請地點位於沙田。 | <ul style="list-style-type: none"> — 伍灼宜教授和梁嘉誼女士各自在沙田擁有一個物業。 — 何鉅業先生與配偶在沙田擁有一個聯名物業。 |
| 53 | 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司屯豐有限公司提交。 | <ul style="list-style-type: none"> — 黃天祥博士和何鉅業先生目前與新鴻基公司有業務往來。 — 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。 |

小組委員會備悉，黃天祥博士和何鉅業先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士尚未到席。由於伍灼宜教授和梁嘉誼女士所擁有的物業並非直接望向議程項目 10 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 729 次會議記錄
(會議日期：二零二三年十月二十七日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二六年十月二十七日止

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|--------------|--|
| 17 | A/NE-FTA/235 | 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 188 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時建築材料及設備貨倉 |
| 21 | A/NE-LYT/806 | 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 869 號 F 分段、第 870 號餘段(部分)、第 871 號及第 2141 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程 |
| 26 | A/NE-TKL/735 | 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北第 83 約地段第 86 號(部分)、第 87 號及第 89 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以及露天存放可循環再造物料 |
| 28 | A/NE-TKLN/67 | 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 80 約地段第 63 號 B 分段餘段闢設臨時公眾停車場(只限私家車) |
| 31 | A/NE-TKLN/70 | 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 80 約地段第 66 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車) |
| 34 | A/NE-KTS/531 | 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水坑頭村第 94 約地段第 369 號(部分)、第 370 號(部分)、第 371 號 A 分段(部分)、第 371 號 B 分段(部分)、第 371 號餘段(部分)、第 372 號(部分)及第 390 號 D 分段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車) |
| 35 | A/YL-KTN/955 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1408 號、第 1409 號、第 1410 號、第 1411 號、第 1420 號(部分)、第 1421 號(部分)及第 1422 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程 |

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|----------------|--|
| 37 | A/YL-KTN/957 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1424 號(部分)、第 1426 號(部分)第 1427 號(部分)及第 1428 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程 |
| 38 | A/YL-KTN/958 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1347 號 V 分段、第 1347 號 AB 分段及第 1347 號 AC 分段闢設臨時動物寄養所，以及進行填土工程 |
| 40 | A/YL-KTS/975 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1165 號(部分)經營臨時食肆，並闢設附屬設施，以及進行填土工程 |
| 47 | A/YL-SK/352 | 在元朗石崗第 114 約地段第 616 號 B 分段餘段(部分)作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途 |
| 51 | A/HSK/485 | 在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約多個地段臨時露天存放建築機械和建築材料，並闢設附屬場地辦公室 |
| 59 | A/YL-LFS/490 | 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2093 號闢設臨時貨倉存放雜貨 |
| 63 | A/YL-PS/692 | 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 159 號 B 分段第 1 小分段餘段闢設臨時私人停車場 |
| 65 | A/YL-TYST/1238 | 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗公庵路第 119 約地段第 1516 號、第 1517 號(部分)及第 1518 號闢設臨時貨倉，以存放建築機械及建築材料 |
| 66 | A/YL-TYST/1239 | 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗山下村第 120 約及第 121 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放建築材料、廢金屬及汽車零件 |
| 67 | A/YL-TT/591 | 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1200 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業 |

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二八年十月二十七日止

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|--------------|---|
| 42 | A/YL-NSW/318 | 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗壘圍第 104 約地段第 3669 號 A 分段第 2 小分段、第 3669 號 B 分段第 1 小分段、第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號 A 分段、第 3672 號 A 分段、第 3673 號 A 分段及第 3674 號餘段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施及辦公室，以及進行相關填土工程 |
| 68 | A/YL-TT/612 | 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠水蕉新村第 117 約地段第 49 號(部分)、第 417 號(部分)、第 418 號、第 419 號、第 420 號(部分)及第 431 號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外) |

- (c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零二九年十月二十七日止

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|----------|---|
| 56 | A/YL/310 | 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗第 116 約地段第 881 號 B 分段餘段(部分)及第 904 號 A 分段(部分)經營臨時食肆 |

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

| 項目編號 | 委員的利益申報 | |
|------|-----------|-----------------------|
| 26 | 申請地點位於打鼓嶺 | — 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地。 |

小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。