

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二四年五月二十四日下午二時三十分舉行的
第742次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

何鉅業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
曾永強先生

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二零二四年五月十日
第 741 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 741 次會議記錄草擬本後，有建議對第 35 段作出修訂以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。小組委員會同意，會議記錄經納入上述修訂後獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 12A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 14 宗。這些延期要求的詳情載於**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. 小組委員會備悉，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、委員就個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 2**。

6. 一名委員留意到若干擬作臨時用途的申請地點(包括議程項目 33 的申請編號 A/YL-HTF/1174)涉及違例構築物，有待地政總署就有關違例構築物採取執行契約條款行動，遂詢問批准這些申請會否向公眾／申請人傳達不當的訊息，以為在取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可前，無須把違反批租條件的情況予以糾正或納入規範及／或符合其他政府規例。主席在回應時表示，城規會會按每宗申請的個別情況作出

考慮。若用地涉及違例構築物／建築工程／發展，則相關當局會在既定的機制下就有關違例構築物／建築工程／發展採取執管行動，不論有關用地是否有任何有效的規劃許可所涵蓋。至於申請編號 A/YL-HTF/1174，已建議加入一項指引性質的條款，建議申請人按地政總署的要求，申請把違反契約的情況納入規範。

商議部分

7. 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(如有的話)。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(如有的話)。

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

8. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 12 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關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載於**附件 3**。

9. 就議程項目 25 申請編號 A/YL-PH/982 和議程項目 26 申請編號 A/YL-PH/983 涉及闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的兩宗申請，一名委員詢問如何執行有關限制在申請地點停泊的車輛類型的規劃許可附帶條件(a)項和(b)項，主席回應表示，倘該等申請獲批准，申請人有責任遵守有關的規劃許可附帶條件。倘申請人在規劃許可有效期內沒有遵守該等規劃許可附帶條件，規劃許可會即時撤銷，當局並會對申請地點採取執管行動。

商議部分

10. 一名委員留意到申請編號 A/YL-PH/982 和 A/YL-PH/983 這兩宗申請的規劃許可附帶條件(a)項不但禁止貨櫃車，亦禁止所有重量超過 5.5 公噸的車輛進入申請地點。該名委員遂問，關於日後的同類申請，是否應考慮修訂申請所涉的擬議／申請用途，指明不包括重量超過 5.5 公噸的車輛，以準確反映申請的實際運作情況。該名委員亦提議在申請地點張貼告示／豎設告示牌，以有效提醒日後使用者規劃許可附帶條件所施加的限制。主席作出回應表示，就申請所涉的擬議／申請用途而言，「公眾停車場(貨櫃車除外)」這一用途名稱是現時城市規劃委員會所公布的《法定圖則註釋總表》中的標準用語。在文件中把申請人提出的運作細節列為建議的規劃許可附帶條件也是既定做法。至於豎設告示／告示牌的事宜，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生同意委員的提議，表示如有需要，可考慮把這項要求納入日後的短期豁免書內。為回應委員的關注，主席建議就該兩宗申請，加入一項關於張貼告示以表明禁止進入申請地點的車輛類型的指引性質的條款。委員表示同意。

11. 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，以及下列就申請編號 A/YL-PH/982 和 A/YL-PH/983 這兩宗申請附加的指引性質的條款：

「在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(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。」

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士及李玉倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/SK-HC/6 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖
編號S/SK-HC/11》，把位於西貢蠔涌第210約及
第244約多個地段和毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及
顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

12. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-SW/1 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山礮石灣大嶼山第 308 約地段第 327 號(部分)
闢設臨時度假營(為期三年)，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/I-SW/1B 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／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。

14. 副主席及一些委員提出以下問題：

背景

- (a) 前往申請地點須經哪條通道，以及申請地點有沒有食水供應；
- (b) 既然公眾意見指出大嶼山的營地使用率偏低，為何選擇在申請地點發展臨時度假營；
- (c) 倘批准這宗申請，會否違反有關「綠化地帶」的規劃意向；
- (d) 位於申請地點西北鄰的「海岸保護區」地帶內的海灘屬什麼土地類別；

考古方面的關注

- (e) 申請地點位於礮石灣具考古研究價值的地點內。就此，有沒有提出建議措施，以保護在申請地點內發現的考古遺蹟；

生態方面的關注

- (f) 擬議生態池塘的詳情；
- (g) 申請地點大部分地方被植物覆蓋，卻沒有伐樹建議，這樣的安排是否可行；
- (h) 申請地點內的步行徑會否鋪築硬地面；
- (i) 生態緩解措施建議之一是遷移盧氏小樹蛙，那麼會把盧氏小樹蛙遷移至何處及過去曾否有遷移這類野生物種的先例；

環境方面的關注

- (j) 由於污水和固體廢物可能可能會對附近的「海岸保護區」地帶造成影響(例如經過化糞池的滲水系

統)，申請人有沒有就此提交任何相關技術評估或提出任何緩解措施；

- (k) 當規劃許可有效期屆滿，或經營者決定終止業務，申請人是否須要把申請地點恢復成現時的狀況；

自然災害方面的關注

- (1) 由於申請地點有茂密的植被覆蓋，而且位於海邊，因此易受自然災害(例如山火、颱風及極端惡劣天氣的情況)所影響。申請人有沒有提交任何相關風險評估，以及提出任何特別安排(例如禁止在申請地點範圍內進行明火煮食)，以盡量減低這些風險；以及

發牌條件

- (m) 倘這宗申請獲批，日後將由哪個政府部門負責監察臨時度假營的營運。

15. 高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士作出回應，要點如下：

背景

- (a) 沒有車輛通道連接申請地點。訪客可由東涌經東澳古道徒步(約 1.5 小時)前往申請地點，或搭乘渡輪後從申請地點東北面較遠處的沙螺灣碼頭前往。申請地點有食水供應；
- (b) 雖然現時並無關於附近度假營的使用率方面的資料可供參閱，但位於礮石灣的擬議發展符合政府鼓勵在大嶼山進行影響較低的靜態休閒和康樂用途的政策措施。根據二零二二年制訂的《大嶼山保育及康樂總綱圖》，礮石灣地區位於「西北大嶼生態文化走廊」(下稱「走廊」)的主題地點內。擬議發展能為走廊提供配套設施；

- (c) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限、保存現有天然景觀，以及提供土地作靜態康樂場地。雖然根據一般推定，不宜在「綠化地帶」進行發展，但擬議發展旨在提供影響較低的康樂場地，符合規劃意向。根據相關分區計劃大綱圖的《說明書》，城規會將會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項「綠化地帶」內的發展建議；
- (d) 緊鄰申請地點西北面的海灘完全坐落於政府土地上；

考古方面的關注

- (e) 根據申請人提交的初步考古影響評審，沒有證據顯示申請地點內有考古遺蹟或相關文物。儘管如此，根據發展局古物古蹟辦事處的意見，文件已建議加入規劃許可附加條件，要求申請人提交考古影響評估，並落實評估所建議的緩解措施；

生態方面的關注

- (f) 據申請人表示，申請地點內有數個荒棄的灌溉池塘，申請人會透過引入具生態價值的水生植物物種，把該等灌溉池塘改造為生態池塘，改善有關池塘的生態價值；
- (g) 正如文件繪圖 A-1 的平面圖所顯示，露營地點的擬議布局，以及露營帳幕和擬議設施的位置經小心揀選，以免影響申請地點內的現有樹木。因此，無需就擬議用途砍伐樹木。此外，露營帳幕會安裝於加高的木製平台上，以盡量減少對自然環境的干擾；
- (h) 申請地點內的步行徑會由天然物料(例如石塊和碎石)鋪設；
- (i) 據申請人表示，在申請地點發現的盧文氏樹蛙會被遷移至附近的緩衝區。遷移盧文氏樹蛙是大嶼山多

個政府項目普遍採用的處理方式，包括位於赤鱸角的香港國際機場和東涌新市鎮擴展區(東涌西)的發展；

環境方面的關注

- (j) 據申請人表示，化糞池的設計和落實會按照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》進行，化糞池的殘留物會被定期移除。訪客會被要求帶走本身的固體廢物，擬議度假營的工人亦會協助清理場地；
- (k) 建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶；

自然災害方面的關注

- (l) 申請人並無提交自然災害風險評估。關於消防安全方面，消防處原則上不反對這宗申請，條件是施加有關消防裝置和滅火水源的相關規劃許可附帶條件；以及

發牌規定

- (m) 申請人須在營運前根據《旅館業條例》向民政事務總署申請牌照。如有需要，民政事務總署會施加詳細的發牌規定。

商議部分

16. 主席表示，擬議發展符合政府的措施，以鼓勵在大嶼山進行影響較低的靜態休閒和康樂用途，並可更善用土地資源。相關政府決策局／部門對這宗申請沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，落實臨時度假營時須符合民政事務總署訂定的發牌規定。

17. 委員普遍支持這宗申請，因為擬議發展可在更善用土地與保護環境之間取得恰當的平衡。

18. 兩名委員認為，由於申請地點位於易受災害影響的位置，亦沒有車輛通道可達，臨時度假營日後的營運者應進行風險評估和擬備疏散計劃，以應付潛在的自然災害。另一名委員關注，單靠《旅館業條例》能否提供足夠的指引／限制，以保護自然環境。主席回應時表示，在擬備發牌申請時，申請人須提交管理計劃，當中會涵蓋有關處理惡劣天氣情況的詳細安排。除了民政事務總署的發牌規定外，申請人亦需要符合其他有關環保及消防安全的相關法例和規定。相關部門將對任何違例情況採取執管行動。

19. 鑑於委員在答問部分提出的問題主要是關於申請背景和建議的詳情，一名委員詢問應否邀請申請人出席會議解答委員的提問。主席回應時表示，已備悉該名委員的意見，並會因應法定條文按適當情況進行探討。根據現行做法，如需要申請人作出任何澄清或提交進一步資料，小組委員會可決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

20. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年五月二十四日止，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6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/63 在劃為「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的西貢井欄樹
毗連第 253 約地段第 1143 號的政府土地
闢設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/63 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／西貢及離島李玉倩女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用

途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 一名委員詢問若申請把不合法佔用政府土地的情況納入規範，應如何計算須支付多少費用。地政總署助理署長／區域3 陳承愀先生回應時指出，對於在二零一七年三月二十八日或之後才開始出現不合法佔用情況的個案，地政總署不會接受任何把有關情況納入規範的申請，佔用人須停止佔用相關土地。至於若在上述日期前已開始不合法佔用政府土地，而佔用人提交把有關情況納入規範的申請，當局收取的租金或會涵蓋申請人由首次佔用政府土地當日起計的整段佔用期間，視乎每宗個案的個別情況(例如是否有資料)而定。高級城市規劃師／西貢及離島李玉倩女士補充說，申請地點已取得有效的規劃許可(有效期至二零二四年五月二十八日)，以及作私人花園用途的短期租約(編號 SX2639 號)。

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，至二零二七年五月二十四日止，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。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生和梁樂施女士此時獲邀到席上。]

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/366 在劃為「商業／住宅」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 3278 號餘段
關設臨時汽車修理工場連附屬辦公室，
並作貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/366 號)

25. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有物業。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。

簡介和提問部分

26. 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、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

27. 副主席留意到修理工場範圍在同一時間內只可有一輛私家車進行維修，質疑如此運作的可行性。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應說，根據申請人提供的資料，擬議安排是基於申請人在人手和運作方面的考慮而作出，維修服務必須預約。

商議部分

28. 鑑於申請人聲稱重型貨車不准進入申請地點，一名委員關注施加目前各項建議的規劃許可附帶條件是否足以保障擬議安排得到落實。與會者得悉建議的規劃許可附帶條件包括只准許私家車進出申請地點，而此項規劃許可附帶條件與區內其他同類申請的規劃許可附帶條件大致相符。秘書解釋說，根據現行做法，規劃申請如涉及有特定道路限制或交通問題的地區，當局通常會施加關於限制進入申請地點的車輛類別的規劃許可附帶條件。倘這宗申請獲批准，在有附帶條件下批給的有關規

劃許可，必須符合經小組委員會同意的申請內容。申請人若有不符合獲批准申請內容之處或不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。

29. 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，至二零二七年五月二十四日止，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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/535 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑
陳屋埔第 100 約地段第 1228 號 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-KTS/535 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助一些圖則，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。

31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請人並非蕉徑的原居村民，當局對提出批准建造小型屋宇申請的申請人是否訂有先決條件，而申請人為何不考慮在其原居鄉村申請批准建造小型屋宇；
- (b) 「越村」小型屋宇申請在上水區是否常見，而此舉會否引起區內村民的反對；以及

- (c) 據悉申請地點涉及兩宗先前獲批准作相同小型屋宇用途的申請，但為何擬議的小型屋宇發展至今尚未展開。

32. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士和地政總署助理署長／區域 3 陳承愜先生作出回應，要點如下：

- (a) 對於在同一「鄉」（這宗申請為「上水鄉」）內另一鄉村的原居村民所提出的小型屋宇批地申請，即「越村」申請，有關申請仍可受理。雖然申請人沒有解釋為何他不能在其原居鄉村提出小型屋宇申請，但他是這宗規劃申請的申請地點唯一的「現行土地擁有人」；
- (b) 上水區有多宗涉及「越村」興建小型屋宇的規劃申請，而有些個案，區內村民就該些規劃申請／批准建造小型屋宇的申請提出反對。就這方面，在處理批准建造小型屋宇的申請時，地政總署設有既定機制處理區內村民的反對意見；以及
- (c) 根據地政專員提供的資料，地政總署仍在處理有關申請地點的批准建造小型屋宇的申請。

33. 一名委員詢問有關城市規劃委員會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請的事宜，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士作出回應，表示與先前的做法相比，在採取較審慎態度的情況下，當考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重地政總署尚未處理小型屋宇申請的數目，而較不着重原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測，因為相關需求量難以核實。主席補充說，就目前這宗申請，蕉徑的尚未處理小型屋宇申請數目及未來 10 年小型屋宇需求分別為 36 宗和 160 宗。

商議部分

34. 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二零二八年五月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發

展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士和麥榮業先生、城市規劃師／屯門及元朗西陳江瑋先生和郭敏行女士此時獲邀到席上。]

議程項目30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/316 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的
元朗十八鄉路路旁的政府土地的地積比率及
建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展和
關設社會福利設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/316A 號)

35. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。歐英傑先生已就此議項申報利益，因為他是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員。由於歐英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意請他就此議項暫時離席。

[歐英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 根據文件第 4.2 段所引述的《二零二二年施政報告》，在技術可行的情況下，北部都會區住宅用地的最高住用地積比率可提高至 6.5 倍，如發展建議符合政府在發展密度方面的政策措施，是否仍須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃申請；如是，城規會在考慮這些申請時有什麼評審準則；
- (b) 鑑於公眾關注元朗南地區的交通容量，申請人有否就此方面作出回應或提出交通緩解措施；
- (c) 關於公眾對空氣流通影響的關注，申請人有否提交空氣流通評估，以支持這宗申請。鑑於申請地點鄰近現有的住宅發展項目(即溱柏)，預計兩項發展項目之間會否出現「峽谷效應」；以及
- (d) 擬議發展會否為社區帶來任何規劃增益／設計優點，特別是使用可再生能源(例如安裝太陽能電池板)。

38. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士和城市規劃師／屯門及元朗西陳江瑋先生作出回應，要點如下：

- (a) 相關分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，申請地點的住用地積比率上限為 5 倍；建築物高度上限為 25 層。城規會可按發展建議的個別情況，考慮根據《城市規劃條例》第 16 條所提出有關略為放寬地積比率及建築物高度限制的申請。因此，即使擬議發展符合政府的政策措施，倘若擬略為放寬分區計劃大綱圖所訂的地積比率及／或建築物高度限制，則須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請。城規會會按個別情況考慮有關申請，包括發展建議在技術上是否可行；

- (b) 申請人提交的交通及運輸影響評估顯示，擬議發展不會對交通造成無法克服的影響，而當局並沒有就有關公營房屋發展建議進行改善工程。然而，在元朗南發展項目下，當局會實施多項交通緩解措施，包括沿公庵路及十八鄉路進行道路擴闊／路口改善工程；
- (c) 根據有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號，雖然擬議發展無須進行空氣流通評估，但擬議發展不會影響區內任何現有主要通風廊。此外，擬議發展與溱柏之間會由一條位於溱柏範圍內的道路分隔。為盡量減低擬議發展對溱柏可能造成的影響，申請地點內的住宅大廈會後移作為與溱柏的住宅大廈之間的緩衝。當局亦建議在擬議發展的平台上的關設園景花園；以及
- (d) 雖然申請人在現階段並無提出可再生能源措施，但會在申請地點提供兩項社會福利設施，即專為體弱長者提供家居照顧服務隊伍的中心及設有 70 個宿位的中途宿舍，以服務元朗區的居民。

商議部分

39. 主席表示，這項略為放寬地積比率限制的建議，符合政府增加公營房屋發展密度並在發展項目中額外提供總樓面面積作社會福利設施用途的政策。考慮到如地盤限制等的相關因素後，申請人亦建議略為放寬建築物高度限制，以容納增加的發展密度。申請人已提交相關的技術評估，以證明擬議發展不會對周邊地區造成嚴重的負面影響。相關政府部門對擬議發展沒有負面意見。一名委員認為，略為放寬建築物高度的建議可減少擬議住宅大樓的體積及增加建築物間距，有助在不影響建屋量的情況下改善周邊環境。

40. 另一名委員認為，倘曾進行空氣流通影響評估，所得結果將會更加了解擬議發展對空氣流通造成的影響。同一名委員建議，應提供美化環境設施(包括沿擬議發展面向溱柏的建築物外牆進行垂直綠化)，以改善區內居民的視覺景觀。就此而言，主席建議加入指引性質的條款，建議申請人在詳細設計階

段沿申請地點南面邊界的建築物外牆提供美化環境設施。委員同意主席的建議。

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二八年五月二十四日止；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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「申請人應考慮在詳細設計階段沿申請地點南面邊界的建築物外牆提供美化環境設施，以改善區內居民的視覺景觀。」

[區英傑先生此時返回席上。]

議程項目31

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/82 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的天水圍天湖路1號
嘉湖新北江商場第二期地下1至2號舖
經營娛樂場所(遊戲機中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TSW/82號)

簡介和提問部分

42. 城市規劃師／屯門及元朗西郭敏行女士借助一些圖則，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。

43. 一名委員觀察到表示反對的公眾意見指，擬議用途並不符合民政事務總署發出的「遊戲機中心牌照發牌指引」。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生回應說，倘這宗申請獲得批准，申請人須向民政事務總署提出遊戲機中心牌照申請。

民政事務總署會按照相關指引及每宗申請的個別情況，考慮是否簽發牌照。

商議部分

44. 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二零二八年五月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目40

其他事項

[公開會議]

45. 餘無別事，會議在下午四時三十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 742 次會議記錄
(會議日期：二零二四年五月二十四日)

延期個案

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
4	Y/TM-LTYYY/11	第一次
8	A/SLC/184	第一次
9	A/NE-FTA/239	第二次 [^]
10	A/NE-FTA/244	第一次
14	A/NE-TKL/747	第二次 [^]
15	A/NE-TKLN/79	第二次 [^]
16	A/YL-NSW/326	第一次
19	A/YL-KTN/981	第二次 [^]
24	A/YL-PH/981	第二次 [^]
29	A/HSK/513	第一次
32	A/YL-HTF/1173	第一次
36	A/YL-TT/643	第一次
38	A/YL-TT/645	第一次
39	A/TM-LTYYY/467	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。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/742_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 742 次會議記錄
(會議日期：二零二四年五月二十四日)

續期個案

(a) 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
23	A/YL-KTS/995	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田石崗機場路第 109 約地段第 496 號 B 分段餘段作臨時露天貯物及貨倉(建築機械及建築材料)用途	二零二四年五月二十九日至二零二七年五月二十八日
33	A/YL-HTF/1174	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)及第 144 號 B 分段(部分)作臨時露天存放建築材料用途	二零二四年五月二十九日至二零二七年五月二十八日
37	A/YL-TT/644	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗深涌村第 120 約地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段作臨時私人游泳池用途	二零二四年七月十八日至二零二七年七月十七日

(b) 為臨時規劃許可續期五年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
7	A/TKO/129	在劃為「住宅(甲類)6」地帶的將軍澳唐賢街 29 號藍塘傲地下及地庫 2 樓 5 號舖作臨時按摩院(水療設施)用途	二零二四年七月二十日至二零二九年七月十九日

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
7	申請地點位於將軍澳。	— 鄭楚明博士在將軍澳擁有一個物業。 — 葉文祺先生的配偶在將軍澳擁有一個物業。

由於鄭楚明博士和葉文祺先生的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 742 次會議記錄
(會議日期：二零二四年五月二十四日)

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，至二零二七年五月二十四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-HLH/68	在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 176 號(部分)及第 177 號(部分)臨時露天貯物及關設貨倉存放建築機械及建築材料
12	A/NE-LYT/816	擬在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1445 號 B 分段第 2 小分段、第 1445 號 B 分段餘段、第 1489 號、第 1490 號、第 1492 號及第 1494 號和毗連政府土地關設臨時貨倉及露天存放建築材料
13	A/NE-MUP/200	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 46 約地段第 138 號餘段和毗連政府土地關設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程
20	A/YL-KTN/1007	在劃為「農業」地帶的元朗錦田七星崗第 110 約地段第 201 號(部分)及第 208 號關設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行填土工程
22	A/YL-KTS/991	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部分)關設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行填土工程
25	A/YL-PH/982	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉水潤石第 111 約地段第 80 號 A 分段(部分)、第 80 號 B 分段(部分)、第 80 號 C 分段及第 80 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
26	A/YL-PH/983	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1685 號(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
27	A/YL-PH/1003	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 741 號(部分)闢設臨時私人停車場，以及進行填土工程
28	A/HSK/501	在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 128 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心
34	A/YL-HTF/1175	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 186 號(部分)臨時露天存放建築材料
35	A/YL-TT/642	擬在劃為「農業」地帶的元朗大樹下西路第 118 約地段第 1302 號餘段(部分)臨時露天貯物及闢設貨倉存放建築材料，以及進行填土工程

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年五月二十四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
21	A/YL-KTN/1009	擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗厦第 104 約多個地段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬設施