

## 城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二零年十月二十三日下午二時三十分舉行的  
第 658 次會議記錄

---

### 出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

郭烈東先生

余偉業先生

**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  
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
林達良先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。
2. 主席及委員祝賀黃天祥博士於二零二零年十月取得博士學位。

## 議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年十月九日第 657 次會議記錄草擬本

[公開會議]

3. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年十月九日第 657 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]

4. 秘書報告並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-STK/2 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2》，把位於沙頭角塘肚第 41 約地段第 1420 號(部分)、第 1421 號(部分)、第 1422 號 B 分段(部分)、第 1423 號 B 分段(部分)及第 1423 號 C 分段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-STK/2 號)

---

5. 秘書報告，這宗申請旨在把一項現有的靈灰安置所發展納入規範。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉有關私營骨灰安置所發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月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。

7. 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。

[侯智恒博士此時到席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-KTN/2 申請修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖  
編號 S/YL-KTN/9》，把位於元朗錦田北  
七星崗村西南面第 110 約地段第 153 號 B 分段、  
第 153 號餘段、第 236 號 A 分段第 1 小分段、  
第 236 號 A 分段第 2 小分段、  
第 236 號 A 分段第 3 小分段及  
第 236 號 A 分段餘段和毗連政府土地的申請地點  
由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件 Y/YL-KTN/2B 號)

---

8. 秘書報告，彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與彼安托公司有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

9. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席：

#### 規劃署的代表

劉寶儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

黃楚娃女士 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

#### 申請人的代表

吳源光先生 ]

陳惠娟女士 ] 申請人的代表

陳劍安先生 ]

王潔竹女士 ]

### 簡介和提問部分

10. 主席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／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：
- (a) 申請的背景；
  - (b) 擬修訂錦田北分區計劃大綱圖，把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶；
  - (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
  - (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 22 份公眾意見書。這些意見中有六份表示支持，由個別人士提交；16 份表示反對，分別由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及個別人士提交。主要的意見載於文件第 10 段；以及
  - (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這申請。申請地點位於一塊劃為「農業」地帶的大面積土地內，而錦泰路／渠務專用範圍將該塊土地和錦田鄉鎮範圍分隔。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。申請地點四周主要是農地、零散的民居／構築物及空置／閑置土地。該區的現有或規劃中的低密度住宅發展項目位於錦田公路及新田公路附近。改劃申請地點會導致在遠離主要道路的地點出現零碎的房屋發展，並會造成雜亂無章的發展模式。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展與該區的景觀並非完全協調。倘批准這宗改劃用途地帶申請，會為「農業」地帶內的同類改劃申請立下不良先例。倘批准這些同類申

請，累積影響所及，會導致農地內出現零碎的房屋發展，破壞「農業」地帶的完整。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

12. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳劍安先生借助投影片作出簡介，重點如下：

- (a) 自八十年代起，錦田北區的土地用途有所改變，由農業用途轉型作露天停車場、貨倉及露天貯物用途等棕地活動。隨着該區基礎建設(包括排水渠道及道路)的改善，該區逐漸發展起來。在所涉「農業」地帶內，申請地點附近只有三塊細小的常耕農地。申請地點位於「農業」地帶的東南面邊陲，周邊大部分地方涉及不同的發展及棕地活動。申請地點並非極具農耕潛力的地方，反而更適合用作住宅發展；
- (b) 批准這宗申請可增加房屋供應，符合政府的長遠房屋策略，並會鼓勵逐步取締該區的棕地活動；
- (c) 關於漁護署署長的意見，應注意的是全港常耕農地的數目多年來一直逐步減少，申請地點只佔本港全部常耕農地的 0.01%。此外，當局擬在古洞南設立農業園，加上漁農自然護理署鼓勵在工業大廈進行科技化的農業生產，將有助把農業活動集中在更佳的地點內進行，從而更有效運用土地資源；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見指出擬議發展會導致零碎發展。須注意的是，申請地點的面積(約 3 853 平方米)與政府出售的一些中型用地的面積相若。因此，批准現時這宗申請，不會為同類改劃用途地帶的申請立下不良先例。由於周邊土地主要用作棕地活動，甚少作農業活動，擬議發展不會妨礙現有「農業」地帶的完整；以及
- (e) 申請地點不難前往，距離現有錦泰路只是 150 米。運輸署對這宗申請沒有負面意見。

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提出問題。

14. 一名委員問到申請地點的土地擁有權，申請人的代表吳源光先生回應時表示，申請人是申請地點的現時土地擁有人。

15. 一名委員提出關於擬議發展的汽車通道安排問題，申請人的代表陳劍安先生回應時解釋說，申請地點經一條鄉村小徑連接錦泰路，再連接錦田公路。雖然申請地點可經現有道路前往，但申請人建議擴闊一段錦泰路以疏導車流。粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士補充說，申請地點經由一條鄉村小徑連接單線雙程行車的錦泰路，再連接錦田公路。申請人建議把一小段錦泰路由 3.1 米擴闊至 7.3 米(位於錦泰路與該鄉村小徑路口)。

16. 申請人的代表陳劍安先生回應一名委員的提問時表示，由於擬議地積比率為 0.4 倍，擬議發展只可提供六間屋宇，估計發展項目的人口是 26 人。

17. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

18. 一些委員認為由於申請地點面積細小，而且只可興建六間屋宇，擬議發展不能紓緩房屋短缺的情況。由於申請地點四周是農地、零碎的住宅民居／構築物和空置／閑置土地，擬議發展會導致雜亂無章的住宅發展，並會侵佔「農業」地帶。此外，申請地點只有一條鄉村小徑出入，不適宜進行擬議發展。委員普遍認為申請人未能提供有力的規劃理據支持改劃建議，因此不應批准這宗申請。

19. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：



「申請地點位於一大幅「農業」地帶內，遠離主要道路，周邊地區有農業用途。批准這宗申請會導致雜亂無章的住宅發展，侵佔「農業」地帶，並會為同類申請立下不良先例。申請書內並無有力的規劃理據，以支持改劃建議。」

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/7 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》，把位於元朗大欖第 113 約地段第 2 號(部分)、第 4 號、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號餘段(部分)、第 8 號(部分)、第 9 號(部分)、第 10 號(部分)、第 11 號(部分)、第 37 號、第 42 號(部分)及第 43 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/7 號)

---

20. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所，而彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與彼安托公司有業務往來，而且是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及發牌委員會的利益間接，而他亦沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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。

22. 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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 6

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/23 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1744 號 A 分段、第 1744 號 B 分段、第 1744 號 C 分段、第 1744 號 F 分段、第 1744 號 G 分段、第 1744 號 H 分段及第 1744 號 I 分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/23B 號)

---

23. 秘書報告，這宗申請是涉及把一所現有靈灰安置所發展納入規範。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月十六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，以回應政府部門和公眾意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已於二零二零年七月二十四日提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

25. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六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，不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/TM/25 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1724 號餘段第 14 小分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/25 號)

---

26. 秘書報告，這是一宗涉及發展靈灰安置所的申請。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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。

28. 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

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士及林樹竹女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/66 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔  
大埗仔村第 256 約地段第 33 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-TMT/66 號)

---

#### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到六份公眾意見。這些意見分別由一名西貢區議員、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會及兩名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關「鄉村式發展」地帶內可供

使用的土地雖然不足以應付日後的小型屋宇需求，但可應付 18 宗尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，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，會較為恰當。申請地點亦位於沒有公共污水渠的下段間接集水區內。水務署總工程師／建設和環境保護署署長均不支持這宗申請，因為申請書內沒有資料顯示擬建的屋宇可接駁區內的公共污水收集系統，而有關使用化糞池和滲水系統處理污水的建議屬不可接受，申請人未能證明擬在集水區內進行的發展不會對該區的水質造成不良影響。這宗申請不符合「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」。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對擬議發展，但如申請人準備進行天然山坡災害研究則作別論。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展與附近一帶的景觀格局並非完全協調，而且未能合理地確定擬議發展可能會對現有景觀資源造成的影響。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除植物，預料會對景觀造成負面影響。批准這宗申請亦會為這「綠化地帶」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，亦會對該區景觀和水質造成負面影響。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

30. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應主席的詢問時表示，城規會於二零一八年經覆核後駁回申請地點的上一宗申請(編號 A/SK-TMT/57)。

#### 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出特殊的情況或有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 大埗仔的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內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，會較為恰當；
- (c) 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」，因為申請地點位於下段間接集水區內，附近沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人未能證明擬在集水區內進行的發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (d) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除植物，預料會對景觀造成負面影響。申請人未能證明擬議發展不會對申請地點及周邊地區的景觀有不良影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，亦會對該區的水質和景觀造成負面影響。」

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/121 擬在劃為「休憩用地(2)」地帶的  
將軍澳第 101 區新界東南堆填區  
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/121 號)

---

32. 秘書報告，這宗申請由翠谷工程有限公司(下稱「翠谷公司」)提交。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。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與翠谷公司有業務往來；  
以及

侯智恒博士 一 過往曾與艾奕康公司有業務往來。

33. 由於張國傑先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設公用事業設施裝置(太陽能發電場)；

(c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見來自一名西貢區議員及一名個別人士，表示反對／關注這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不完全符合「休憩用地(2)」地帶的規劃意向，但擬議發展預期在新界東南堆填區的 30 年護理計劃於二零五零年代結束前關閉，而且也不會妨礙落實「休憩用地(2)」地帶的長遠規劃意向。此外，擬議發展亦能配合 2018 年的《施政報告》。環境局局長對這宗申請大表支持，並表示新界東南堆填區擬闢設的太陽能發電場不但有助為香港其他已修復的堆填區設置大型太陽能光伏系統的規劃工作收集運作資料，亦有助測試可再生能源技術。申請人獲中華電力有限公司發函，該信證實擬議發展在技術上屬可行。擬議用途符合城市規劃委員會於二零二零年七月二十一日公布的太陽能光伏系統規劃申請的評審準則。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。申請人亦表示，該項目屬自負盈虧，旨在測試堆填區的可再生能源技術及運作模式，他們也會研究是否可能在新界東南堆填區加入訪客設施，以提高大眾的環保意識。

35. 主席查詢公眾關注擬議發展在視覺上可能會造成負面影響一事，高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士回應說，擬闢設的太陽能發電場的位置相對較偏遠，與最接近的住宅發展項目相距約 1.5 公里，中間隔了一座山。此外，由於擬安裝的太陽能光伏板的反射率不會超過 5%，因此預計不會對附近的居民造成負面的眩光影響。

36. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士回應一名委員對這宗申請建議批給四年規劃許可有效期的查詢時澄清說，申請人所申請的是永久發展項目的規劃許可，根據一般做法，在批出規劃許可後，有四年時間讓申請人展開發展。除非在指定日期前，所批准的發展已展開或有關的許可已續期，否則該項許可會於該日期後停止生效。



## 商議部分

37. 主席表示，根據一般做法，所批准的發展須在批出規劃許可之日起計四年內展開，以確保該發展能按時落實。

38. 委員留意到整個新界東南堆填區會在 30 年護理計劃於二零五三年結束後交還給政府作休憩用地之用，而擬闢設的太陽能發電場亦預期在堆填區交還前關閉。此外，委員留意到當根據「可再生能源上網電價計劃」（下稱「上網電價計劃」），可再生能源系統在整個項目使用期內所產生的電力將可獲取上網電價，直至二零三三年。至於上網電價計劃在二零三三年以後的安排則視乎日後的政策而定。

39. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，擬闢設的太陽能發電場是一個試驗項目，旨在證明本港的大型上網電價計劃可為減少碳排放的長遠方向帶來正面的影響。

40. 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二零二四年十月二十三日止。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：

「設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

41. 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／西貢及離島關慧玲女士和林樹竹女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、易康年女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

**議程項目10**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-KLH/578 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村第 16 約地段第 95 號  
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/578B 號)

---

42. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年九月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有更多時間聯絡中華電力有限公司，並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。

43. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/583 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 643B 號 A 分段餘段、第 643B 號 B 分段、第 643B 號餘段、第 644 號 A 分段、第 644 號 B 分段及第 644 號餘段興建五幢屋宇(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/NE-KLH/583B 號)

---

44. 秘書報告，馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與馬海公司有業務往來。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十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完成噪音影響評估，以回應環境保護署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了回應政府部門意見的進一步資料，包括一份經修訂的總綱發展藍圖和經修訂的輕型貨車行車路線。

46. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六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12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/585 在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆  
第9約地段第477號餘段  
闢設臨時活動中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/585A號)

---

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九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，以及澄清申請用途的背景和營運細節。

48. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/590 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔泰亨村第7約地段第9號A分段餘段  
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/590號)

---

## 簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這兩份意見分別來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請。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。地政總署大埔地政專員反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在有關鄉村的「鄉村範圍」外。申請地點位於上段間接集水區內。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有少於 50% 在「鄉村式發展」地帶範圍內，100% 在泰亨的「鄉村範圍」外，而且申請人未能證明擬議發展不會對區內的水質造成負面影響。申請並不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 在泰亨的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶範圍外，而且有關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。申請地點先前有一宗申請被小組委員會拒絕。由於規劃情況並沒有改變，故拒絕這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於接獲的公眾意見，上述有關政府部門意見和規劃評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 在泰亨的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且泰亨的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對區內的水質造成負面影響。」

**議程項目 14 至 16**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/689 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 158 號 B 分段、第 159 號 A 分段及第 161 號 A 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-LT/689、690 及 691 號)

---

---

A/NE-LT/690	擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 158 號餘段、第 159 號餘段、第 161 號 A 分段第 3 小分段及第 162 號 A 分段第 3 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/689、690 及 691 號)
A/NE-LT/691	擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 161 號 A 分段第 4 小分段及第 162 號 A 分段第 1 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/689、690 及 691 號)

---

52. 小組委員會同意，由於這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰及位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這三宗申請。

#### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這三宗申請各收到兩份公眾意見。這些意見分別由創建香港及一名個別人士提交，表示反對有關的申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具有復耕潛力，故從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但擬議發展與周邊地區並非不相協調。運輸署署長認為這三宗申請僅涉及興建三幢小型屋宇，從交通角度而言，可予容忍。其他相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見。就「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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於塘面村的「鄉村範圍」內，而這些擬在集水區進行的發展項目將可接駁至公共污水收集系統。有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地可應付 17 宗尚未處理的小型屋宇申請，但不足以完全應付日後的小型屋宇需求。先前由相同申請人提出在申請地點興建小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-LT/478、479 及 480)獲得批准，而地政總署處理相關小型屋宇批建申請的程序已處於後期階段。現時這三宗申請可獲從寬考慮。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規劃許可有效期至二零二四年十月二十三日止。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。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；



- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

### 議程項目17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/125 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「教育及康樂發展」地帶的馬鞍山泥涌  
第 167 約多個地段和毗連政府土地  
興建學校連康樂場地  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/125C 號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司集來有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司和亞設貝佳公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

58. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於張國傑先生和侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會亦同意伍穎梅女士可在簡介和提問部分以觀看者身分留在席上。

59. 小組委員會備悉，澄清運輸署的意見及相關規劃許可附帶條件的四頁替換頁(附錄 III 第 3 頁和文件第 9、18 及 19 頁)已呈交／發送給委員參閱。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的學校連康樂場地；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 120 份公眾意見書。該些意見書分別由一名大埔區議員及多名個別人士提交，當中 83 份表示支持這宗申請，37 份則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的私人／國際學校連康樂場地符合「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶的規劃意向。擬議發展符合「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶的發展限制，而相對來說，其建築形式與周邊的用途及天然地理環境互相協調。關於這宗申請，當中表示會提供康樂場地、補種樹木及補償林地，因此相關政府部門不表反對或沒有負面意見。有關發展不大可能會對

「泥涌具特殊科學價值地點」的生態直接造成負面影響。為了處理技術問題，建議施加有關消防安全、斜坡安全、排污及交通方面的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

61. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議康樂場地的位置及面積為何；
- (b) 補償林地建議的詳情為何；
- (c) 擬議的補償林地會否容許學生及公眾進入，毗連「綠化地帶」的林地北面界線會否設置圍欄；
- (d) 是否有擬建學校日後管理方面的資料；以及
- (e) 公眾現時和日後可如何前往申請地點北面的海旁。

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人建議在申請地點的東北部分闢設面積 1 800 平方米的康樂場地，以提供動態及靜態的康樂設施給公眾使用。該康樂場地會連接申請地點海旁的現有行人徑。該條行人徑目前由民政事務總署負責保養維修。擬議康樂場地的位置顯示於文件的繪圖 A - 1 ；
- (b) 申請人建議以申請地點西部一幅約 1 490 平方米並種有 90 棵本土樹的林地，補償因有關發展而損失的林地生境。該幅補償林地的布局顯示於文件附錄 I c 的園景設計概念總圖；
- (c) 根據園景設計概念總圖，申請人並無建議在補償林地內闢設行人徑，因此，學生及公眾也許不易進入該林地。申請人沒有提供任何資料說明會否沿着毗連「綠化地帶」的該片林地的北面界線設置圍欄；

- (d) 申請人沒有提供關於擬建學校日後管理事宜的詳情。根據現行政策，學校必須先註冊成為國際學校才可稱為國際學校。擬建的國際學校目前尚未註冊；以及
- (e) 公眾現時和日後均可從泥涌公共運輸交匯處經行人徑前往申請地點北面的海旁範圍和碼頭，亦可從年明路沿申請地點的東南面界線前往。

[伍穎梅女士此時離席。]

### 商議部分

63. 委員備悉，申請人將在申請地點西部的補償林地栽種 90 棵本土樹，並建議在申請地點其餘部分種植 352 棵屬重標準體積的樹木，以作補償。一名委員認為以林地形式補償樹木較闢設園景區補種樹木為佳，因為前者可為各類不同的野生生物締造天然生境。為使補償林地與申請地點北面的「綠化地帶」和「泥涌具特殊科學價值地點」之間彼此融合，申請人應避免沿補償林地的北面界線設置圍欄。即使申請人認為有需要設置圍欄，亦應盡量縮減規模，並採用通透的設計。此外，應量盡避免補償林地受人類活動干擾。主席建議應加入一項指引性質的條款，要求申請人就擬議補償林地的設計及落實細節與漁農自然護理署聯絡。委員表示同意。

64. 一名委員認為，在擬議康樂場地與海旁區沿途現有的行人徑之間設置的圍欄，應採用低矮和通透的設計，以令申請地點的康樂場地與海旁範圍更為融合。

65. 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二零二四年十月二十三日止；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) 因應下列規劃許可附帶條件(b)項及(e)至(h)項，提交並落實經修訂的布局設計圖，而有關設計圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 如申請人所建議，在申請地點內闢設面積不小於 1 800 平方米的康樂場地；
- (c) 如申請人所建議，該康樂場地在每日上午七時至晚上八時期間須開放給公眾享用；
- (d) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交天然山坡災害研究報告，並落實研究報告所建議的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；
- (f) 提交最新的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 落實上述規劃許可附帶條件(f)項的最新排污影響評估中所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交交通影響評估報告，並落實報告所提出的各項交通措施建議，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

66. 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，以及下述額外的條款：

「就擬議補償林地的設計及落實事宜與漁農自然護理署聯絡。」

## 議程項目18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/988 擬在劃為「工業(1)」地帶的沙田圓洲角源順圍 2 號  
闢設辦公室，並經營食肆(食堂)和商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/988 號)

---

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 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19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/199 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 89 約  
地段第 40 號餘段(部分)、第 404 號 A 分段(部分)、  
第 408 號 A 分段餘段(部分)、  
第 408 號 B 分段餘段(部分)、  
第 409 號、第 410 號(部分)、第 413 號(部分)、  
第 414 號(部分)、第 416 號(部分)、  
第 417 號餘段(部分)、第 435 號、第 436 號及  
第 437 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及  
貨運設施(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/NE-FTA/199 號)

---

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

70. 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 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/131 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角鹽灶下村  
第 39 約地段第 2078 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-LK/131 號)

---

### **簡介和提問部分**

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到六份公眾意見。當中，五份由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請；一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，而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。從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有保留，認為倘這宗申請獲得批准，累積影響所及，會令周圍環境的景觀質素下降，而且未能確定建造連接申請地點的通道可能會對景觀造成的影響。漁農自然護理署署長亦表示，申請地點與周邊地區已成為濕地，申請人須提供資料，顯示建築材料的運送安排，以及會否清理更多地方以建造連接申請地點的行人徑／通道。雖然該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付所有小型屋宇需求，但該地帶仍有土地可應付 10 宗尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，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，會較為恰當。同一「康樂」地帶內曾有四宗同類申請被拒絕，而現時這宗申請的情況與該等被拒絕申請的情況相似。至於接獲的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

73. 一名委員認為，由於申請地點位於生態易受破壞地區內，而該處的濕地大部分未受破壞，因此應拒絕這宗申請。為



使發展模式較具條理，應把區內的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區「康樂」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。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) 鹽灶下村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。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，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[黃天祥博士此時返回席上。]

## **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-LYT/723 在劃為「農業」地帶的粉嶺龍馬路第 83 約地段第 926 號(部分)  
經營臨時食肆(食堂)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/723B 號)

---

75. 小組委員會備悉，用以更正地盤布局設計圖名稱的四頁替換頁(文件第 1、4、11 及 13 頁)已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆(食堂)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長從農業的角度而言並不支持這宗申請，但由於申請用途規模細小，主要服務附近建築地盤的員工，而且屬臨時性質，故就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗由另一名申請人提交作相同用途的先前獲批申請(編號 A/NE-LYT/72)，而目前這宗申請只是在擬議的布局及總樓面面積上稍作更改。該宗先前申請因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，而目前這宗申請的申請人提交了建議／資料，說明已為履行相關規劃許可附帶條件付出努力。至於由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見及所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十月二十三日止，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，不得於下午五時至上午十一時在申請地點作業；
- (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(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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(即在二零二一年七月二十三日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (h) 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)或(f)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

- (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。」

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

### 議程項目 22 至 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/732 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地  
第 83 約地段第 702 號 I 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-LYT/732 至 737 號)

---

A/NE-LYT/733 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地  
第 83 約地段第 702 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-LYT/732 至 737 號)

---

A/NE-LYT/734 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地  
第 83 約地段第 702 號 J 分段及第 703 號 U 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-LYT/732 至 737 號)

---

A/NE-LYT/735 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地  
第 83 約地段第 703 號 T 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-LYT/732 至 737 號)

---

A/NE-LYT/736 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地  
第 83 約地段第 703 號 V 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-LYT/732 至 737 號)

---

A/NE-LYT/737 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
粉嶺軍地第 83 約地段第 703 號 S 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-LYT/732 至 737 號)

---

80. 小組委員會同意，由於這六宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，主要位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請各收到三份公眾意見，即兩份來自創建香港及一名個別人士的意見，表示反對有關申請，以及一份來自上水區鄉事委員會的意見，表示對有關申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這六宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而

言，漁農自然護理署署長不支持這六宗申請，但擬議發展與周邊的鄉郊景觀特色互相協調。運輸署署長認為，這六宗只涉及興建六幢小型屋宇的申請可予容忍。其他相關政府部門對這六宗申請不表反對或沒有負面意見。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地可應付 45 宗尚未處理的小型屋宇申請，但不足以完全應付日後的小型屋宇需求。儘管如此，申請地點涉及數宗先前獲批准興建小型屋宇的申請(編號 A/NE-LYT/562 至 567)，由這六宗申請的申請人提交，而該些獲准興建的小型屋宇落成後會在區內形成新的村落。這六宗申請可獲從寬考慮。申請地點附近有四宗同類申請獲批准興建小型屋宇，而現時這六宗申請的情況與對上一宗獲批准的同類申請(編號 A/NE-LYT/632)相似。至於民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士反對意見和收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席查詢時確認，地政總署現正處理申請地點的小型屋宇申請。

83. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應委員對於申請人身分的提問指，申請人聲稱他們是其他鄉村的原居村民，只有一名申請人聲稱自己是軍地村的原居村民。

84. 一名委員問到規劃署會否檢討該「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的界線，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應指，由於軍地村大部分「鄉村範圍」與「鄉村式發展」地帶重疊，而在「鄉村式發展」地帶的界線和「鄉村範圍」之間有不少小型屋宇申請獲批准，因此或無須進一步擴大「鄉村式發展」地帶。

#### 商議部分

85. 委員察悉，地政總署會按照現行政策處理小型屋宇申請，包括核實申請人的資格。

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這六宗申請。這六項規劃許可有效期均至二零二四年十月二十三日止；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。每項規劃許可均須附加下列條件：

「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及

(b) 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。」

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

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/154 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 46 約地段第 813 號、第 823 號 B 分段餘段(部分)及第 824 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣農產品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/154 號)

---

88. 秘書報告，在文件發出後，申請人的代表於二零二零年十月二十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，以回應運輸署和漁農自然護理署的意見。小組委員會備悉，延期信已於會議席上呈交及發送給委員省覽。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

89. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-WKS/16 擬在劃為「綠化地帶」的  
禾徑山第 79 約地段第 1268 號餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)，  
並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-WKS/16 號)

---

### 簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，並進行填土工程，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到六份公眾意見。當中，五份由嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士提交，表示反對這宗申請；一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理



據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。從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有保留，認為有關發展影響了申請地點現有的天然景致，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號10。倘這宗申請獲得批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」地帶內周圍環境的景觀質素下降。從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明闢設臨時公眾停車場不會對交通造成負面影響，亦未有充分回應他提出的意見。申請地點的北部已鋪築地面，規劃署現正對該處涉及填土的違例發展採取規劃執管行動。曾有一宗同類申請被拒絕，其情況與目前這宗申請相似。至於北區民政事務專員所轉達的區內人士反對意見和公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書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) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為有關發展影響了現有的天然景致；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、易康年女士和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目30

##### 第16條申請

[公開會議]

A/KTN/72 在劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第95約的政府土地經營臨時商店及服務行業，以及露天貯物(作存放及銷售建築材料連附屬辦公室及員工住所用途)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/KTN/72號)

---

93. 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個物業。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士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。

94. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年九月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便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。

95. 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。

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生及黃楚娃女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張玉儀女士及袁焯荇女士此時獲邀到席上。]

### **議程項目 31**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/489 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
上水古洞南第 94 約地段第 409 號餘段(部分)、  
第 409 號 AC 分段至第 409 號 AJ 分段、  
第 409 號 AK 分段(部分)、第 409 號 AX 分段(部分)、  
第 409 號 AY 分段(部分)、第 409 號 AZ 分段(部分)、  
第 409 號 BA 分段(部分)、第 409 號 BB 分段(部分)、  
第 409 號 BC 分段(部分)、第 409 號 BD 分段(部分)、  
第 409 號 BE 分段(部分)、第 409 號 BF 分段(部分)、  
第 409 號 BG 分段(部分)、第 409 號 BH 分段(部分)、  
第 409 號 BI 分段至第 409 號 BP 分段、  
第 409 號 BQ 分段(部分)、第 409 號 BS 分段(部分)、  
第 409 號 BT 分段(部分)、第 409 號 R 分段(部分)及  
第 409 號 S 分段(部分)  
興建六幢屋宇(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/NE-KTS/489 號)

---

96. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港哥爾夫球會會員，該會位於申請地點東面。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

## 簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的六幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到五份由個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展大致符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。運輸署署長認為這宗申請僅涉及興建六幢小型屋宇，可予容忍。雖然該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付所有小型屋宇需求，但該地帶仍有土地可應付 51 宗尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，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，會較為恰當。申請地點先前曾有兩宗申請被拒絕。批准這宗申請很可能會為這「住宅(丁類)」地帶內的同類小型屋宇申請立下先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通造成負面影響。至於民政事務總署大埔民政事務專員所轉達的區內人士意見及收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林樹竹女士回應一名委員的詢問時表示，這宗申請由六名自稱坑頭村原居村民的人士提交。地政總署表示，他們能否以優惠條件獲批准建小型

屋宇的資格有待確定。地政總署北區地政專員亦表示，當中兩名人士已提交小型屋宇申請。

99. 一名委員詢問規劃署是否基於這宗申請擬興建小型屋宇的考慮而建議拒絕這宗申請，以及倘擬議的發展不是興建小型屋宇，規劃署會否作出不同的規劃考慮。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林樹竹女士回應時表示，這宗申請旨在興建小型屋宇，因此「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」(下稱「臨時準則」)適用於考慮這宗申請。規劃署根據有關文件所載的評估，規劃署建議拒絕這宗申請。倘這宗申請擬建屋宇，便不會以臨時準則作為考慮基礎，而是按申請的個別情況作出考慮，包括可能會對周邊地區造成的影響。須注意的是，擬建的小型屋宇的總地積比率約為 0.48 倍，超出「住宅(丁類)」地帶的地積比率限制。倘有關申請擬興建住宅而不是新界豁免管制屋宇，申請人便須申請略為放寬地積比率。林樹竹女士回應同一名委員的另一條提問時表示，擬建的小型屋宇大致符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。

100. 一名委員詢問是否不鼓勵在「住宅(丁類)」地帶興建小型屋宇。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林樹竹女士回應時表示，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，會較為恰當。一般而言，除非「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請，否則不鼓勵申請人提出在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇的申請。有關地帶於二零一七年由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。由於申請地點的土地業權分布不算很分散，因此有機會以住宅發展逐步淘汰現有的棕地用途從而改善環境。

#### 商議部分

101. 委員備悉，申請地點的小部分地方曾涉及先前兩宗擬建一幢小型屋宇的申請。該兩宗申請經城規會覆核後均被駁回。

102. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內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現有村落附近，會較為恰當。」

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/22 擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水第 51 約地段第 517 號餘段、第 518 號餘段、第 521 號餘段、第 522 號、第 523 號餘段、第 524 號餘段、第 525 號、第 526 號、第 527 號餘段、第 532 號餘段(部分)、第 533 號餘段(部分)、第 534 號餘段(部分)、第 539 號(部分)、第 540 號(部分)、第 541 號(部分)、第 542 號(部分)、第 543 號(部分)、第 544 號、第 545 號、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號及第 553 號和毗連政府土地作臨時商店及服務行業、娛樂場所、康體文娛場所(燒烤場)及公眾停車場(貨櫃車除外)用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/22A 號)

---

103. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十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，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已就提交進一步資料一事聯絡運輸署。

104. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共三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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/284 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗第 114 約地段第 616 號 B 分段餘段(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-SK/284A 號)

---

#### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點目前並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，而批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實

「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。申請地點涉及十宗作各種臨時用途的先前申請，其中九宗獲小組委員會批准。上次由同一名申請人提出作同一用途的規劃許可申請（編號A/YL-SK/228）在獲批後遭到撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可的附帶條件。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 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，至二零二三年十月二十三日止，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) 在規劃許可有效期內，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；
- (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 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；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零二一年一月二十三日或之前），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；



- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)落實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；
- (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)或(g)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(e)、(f)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。」

108. 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34**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/287 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦上路  
第 112 約地段第 291 號 B 分段和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)，以及  
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/YL-SK/287 號)

---

### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，以及闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自一名個別人士，表示反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的永久發展計劃，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊地區的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少申請的用途可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求，建議在規劃許可加入適當的附帶條件。至於接獲的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

111. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十月二十三日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (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(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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(即在二零二一年七月二十三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點裝設的排水設施；
- (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(g)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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)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。」

112. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/288 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 114 約地段第 782 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車、輕型貨車及中型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/288 號)

---

113. 秘書報告，申請人已撤回申請。

### 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/676 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗新村錦田公路第 110 約地段第 624 號及第 787 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/676D 號)

---

114. 秘書報告，鄭育麟顧問工程師有限公司(下稱「鄭育麟公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。袁家達先生已就此議項申報利益，因為他與鄭育麟公司的董事私下是朋友。由於袁家達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的觀點載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，與周邊主要是民居／住用構築物和空地／荒土的用途亦互相協調。這宗申請大致符合「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」，因為擬議發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。就土地用途、規模、設計和布局而言，擬議發展與周邊地區亦並非不相協調，而且對周邊地區的交通、環境、景觀、排水、排污及土力方面亦不大可能會造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。地政總署元朗地政專員的意見表示地政總署只會處理非新界豁免管制屋宇計劃。關於此事，應是在批地階段內處理的土地行政事宜。同一「住宅(丁類)」地帶附近曾有兩宗同類申請獲得批准，因此，批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

116. 有委員就地政總署元朗地政專員的意見(載於文件第 10.1.1(e)段)提問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應時澄清地政總署元朗地政專員的意見，表示由於這宗申請並非涉及小型屋宇發展，地政總署會處理申請地點內的屋宇(非新界豁免管制屋宇)的修契／換地申請。

## 商議部分

117. 地政總署助理署長／(區域 3)盧錦倫先生在回應一名委員的提問時表示，一般原則是，倘土地交易是為了進行《建築物條例》豁免的發展(即新界豁免管制屋宇)，而這項發展不屬新界小型屋宇政策管轄範圍，地政總署不會考慮這類土地交易申請。不過，根據現行政策，地政總署可以處理受《建築物條例》制度規管的非新界豁免管制屋宇發展的土地交易申請。

118. 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二零二四年十月二十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

「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。」

119. 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 37

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/723 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 1070 號餘段(部分)闢設臨時動物寄養所(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/723 號)

---

## 簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到七份公眾意見，包括一份由個別人士提出的意見，表示支持這宗申請。其他六份意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港、第 109 約地段第 1070 號餘段的司理、一名當地村民和一名個別人士，他們表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業角度而言，漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，但就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少有可能造成的環境滋擾和回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾考慮 32 宗作臨時動物寄養所的同類申請，但當中只有一宗申請被拒絕。在同一「農業」地帶內先前有兩宗涉及填土工程以作臨時用途的同類申請獲批，而唯一一宗被拒絕的申請情況有別於現時這宗申請。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 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，至二零二三年十月二十三日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物在下午六時至上午九時須關在申請地點的密封構築物內；
- (c) 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、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年七月二十三日或之前)，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；
- (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)、(c)、(d)或(g)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；

- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)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
- (l) 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。」

123. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/724 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
第 107 約地段第 1486 號(部分)、  
第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)及  
屋宇地段群(部分)和毗連政府土地  
關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/724 號)

---

#### 簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所連附屬設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到三份公眾意見。這些意見均來自個別人士，當中一份表示支持這宗申請，兩份表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長從農業的角度而言並不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的滋擾和回應相關政府部門的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准先前七宗作動物寄養所用途的申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於接獲的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

126. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十月二十三日止，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(通宵運作的犬舍除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，所有狗隻須於晚上七時至上午九時關在申請地點圍封的動物寄養所內；

- (c) 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、手提揚聲器、任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年一月二十三日或之前)，提交申請地點現有的排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年七月二十一日或之前)，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；
- (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)、(c)、(d)、(e)或(f)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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及

- (1) 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。」

127. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/850 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田  
第 106 約地段第 1285 號餘段興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/850A 號)

---

#### 簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議屋宇發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向和四周的土地用途。擬建屋宇的發展密度亦符合「住宅(丁類)」地帶的發展限制。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「住宅(丁類)」地帶內有四宗已獲批准的同類申請，而批准這宗申請亦與小組委員會先

前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 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二零二四年十月二十三日止；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) 設計並提供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。」

131. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/858 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 467 號餘段作臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件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/858 號)

---

#### 簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 34C。自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及處理相關政府部門提出的技術要求。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

134. 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，由二零二零年十一月一日至二零二三年十月三十一日止，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) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點存放／停泊或進出申請地點；
- (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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，汽車及汽車零件的堆疊高度，不得超過申請地點邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木及園景植物；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 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)、(h)或(j)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)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

- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

135. 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 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/299 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 5 號、第 6 號、第 7 號 A 段、第 7 號餘段、第 8 號餘段、第 9 號餘段及第 10 號作臨時餐廳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/299 號)

---

##### 簡介和提問部分

136. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張玉儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時餐廳用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見。這些意見就這宗申請表示反對／表達關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。該臨時餐廳與周邊的土地用途並非不相協調，而且可向附近的居民和工人提供餐飲服務。這宗申請符合城市



規劃委員會規劃指引編號 34C。申請地點自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大變化。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以減少擬議用途可能會對環境造成的影響和回應相關政府部門提出的技術要求。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

138. 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，由二零二零年十一月八日至二零二三年十一月七日止，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，不得於午夜十二時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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 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／存放申請地點；
- (d) 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；
- (e) 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及邊界圍欄；
- (f) 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；

- (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) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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) 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。」

139. 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 42

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/274 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗東成里第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、第 592 號 C 分段第 4 小分段及第 1252 號 C 分段興建住宅(分層樓宇)及社區樞紐(商店及服務行業、食肆、學校、康體文娛場所及公共車輛總站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/274A 號)

---

140. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司富任發展有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司

是九巴公司的股東之一；

- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司及奧雅納公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過去與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過去與盧緯綸公司有業務往來。

141. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，余偉業先生因事未能出席會議，以及伍穎梅女士已離席。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生及侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

142. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年十月十五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。

143. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 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-NSW/281 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗東頭第 115 約地段第 1212 號 B 分段餘段(部分)及第 1212 號 C 分段第 3 小分段餘段和毗連政府土地作臨時過渡性房屋及附屬用途(為期三年)，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/281 號)

---

144. 秘書報告，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。侯智恒博士已就此議項申報利益，表示過往與艾奕康公司有業務往來。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

145. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時過渡性房屋及附屬用途(為期三年)，並進行填土及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 244 份公眾意見，包括 201 份表示支持的意見，該等意見來自十八鄉鄉事委員會主席、區內一些學校的校長、一些地區團體(包括國際婦女協會、城市睦福團契有限公司及聖公會聖約瑟堂)的主席／代表及個別人士。另有 43 份表示反對的意見，該等意見由六個環保團體(即環保觸覺、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道

理農場暨植物園公司、長春社及香港野生雀鳥保育關注組)、山貝村的原居民代表、十八鄉西邊圍的村代表及個別人士提交。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並非完全符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但申請地點並不涉及任何濕地或具有高生態價值的生境。擬議發展與政府主張增加過渡性房屋供應的政策相符，而批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。運輸及房屋局局長支持這宗申請，並原則上對申請人擬議的過渡性房屋項目給予政策上的支持。擬議發展與周邊地區並非不相協調。漁農自然護理署署長認為，擬議發展不會違反城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所載「不會有濕地淨減少」的原則，亦不大可能會對生態造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，運輸及房屋局(下稱「運房局」)正積極找尋其他合適地點以作過渡性房屋用途，並正諮詢相關決策局及部門。上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

146. 一些委員提出以下問題：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可是否可提供足夠時間讓該項過渡性房屋發展項目得以落實和運作，是否有需要為規劃許可續期；
- (b) 由另一申請人所提交涵蓋申請地點的第 12A 條改劃申請的內容為何，以及現時這宗申請與該宗改劃申請有何分別；
- (c) 「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶有否訂明任何有關濕地修復區面積的規定；

- (d) 相關的改劃申請是否須符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》所載有關濕地修復及／或闢設計劃的規定；以及
- (e) 如把申請地點長期用作過渡性房屋用途，會否影響該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。

147. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人與相關土地現時的擁有人已達成協議，把申請地點用作過渡性房屋用途，為期八年。倘城規會批准這宗申請，申請人便須為臨時規劃許可續期，以確保過渡性房屋能繼續運作，為期最長八年；
- (b) 現時這宗擬發展臨時過渡性房屋(為期三年)的申請所涉地點只佔該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一部分，而現時申請地點內並無濕地。即使分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明的相關限制規定(包括地積比率限制和闢設濕地以作補償的規定)未獲履行，但《註釋》訂有規定可批給為期三年的臨時規劃許可。由另一申請人所提交的改劃申請(編號 Y/YL-NSW/6)要求把該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶整個範圍(超過 10 公頃)改劃為發展密度高很多的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶。該宗改劃申請已送交相關部門傳閱以徵詢意見，稍後會提交小組委員會考慮。根據該宗改劃申請的規劃陳述書，有關申請人是該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內一些用地的其中一名土地擁有人，但現時這宗申請所涉地點的土地擁有人對該宗改劃申請提出反對。即使該宗改劃申請獲批准，擬議的住宅發展項目依然是該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶的第二欄用途，因此仍須向小組委員會取得規劃許可。

- (c) 該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》沒有就有關濕地修復區的面積訂明特定要求。規劃署會就濕地修復及補償建議徵詢相關政府部門(包括漁農自然護理署)的意見；
- (d) 倘改劃申請獲得批准，雖然改劃申請中提出擬議發展項目的申請人無須如第 16 條申請遵守有關提交濕地修復及／或闢設計劃的規定，但事實上申請人已提交濕地修復計劃，以支持其改劃申請；以及
- (e) 申請人須就把申請地點用作臨時過渡性房屋的計劃與運房局簽訂協議，計劃的年期會受協議約束。延續使用過渡性房屋作為永久用途並不是運輸及房屋局的政策意向。

#### 商議部分

148. 主席表示，雖然該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向未獲實踐，但南生圍分區計劃大綱核准圖的《註釋》訂有規定，訂明可就為期不超過三年的臨時用途提出申請。現時這宗申請擬在申請地點發展過渡性房屋，當中不涉及任何濕地或具有高生態價值的生境。委員大致同意批准這宗臨時申請，因為擬議發展可為社會帶來很大裨益，亦符合政府支持提供過渡性房屋的政策。至於申請人在有關規劃許可有效期屆滿後，就該臨時過渡性房屋項目所提交的續期申請，城規會將會按當時的規劃情況作出考慮。

149. 據悉該發展項目並無計劃闢設泊車位。一名委員建議可在發展項目提供單車停放設施，方便日後的居民使用單車。委員同意加入相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提供該等設施。

150. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，提交在山貝路設置車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，落實在山貝路設置車輛進出口通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求
- (d) 提供單車停放設施，而有關設施必須符合運輸署署長及城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，提交經修訂的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，落實經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，提交經修訂的排水影響評估報告，而有關評估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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，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；



- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，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；
- (k) 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)及(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；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)及(j)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。」

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

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生及黃楚娃女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張玉儀女士及袁焯苻女士出席會議，回答委員的提問。他們於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生、陳栢熙先生和張嘉琪女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目44

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/393 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順風圍第 124 約地段第 3689 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)及電動車充電站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/393B 號)

---

152. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十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。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

153. 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，小組委會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第三次延期，而小組委員會已給其合共六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45

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/404 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 2339 號(部分)經營臨時批發行業，並闢設附屬倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/404 號)

---

### 簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業，並闢設附屬倉庫，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請用途能提供批發行業服務，以應付該區的相應需求，而且申請地點沒有已知的發展計劃。就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為減少可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門所提出的技術要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

[廖凌康先生在簡介部分期間離席。]

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

156. 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，至二零二三年十月二十三日止，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進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，提交在順達街路口設置車輛進出口的建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二一年七月二十三日或之前)，落實在順達街路口設置車輛進出口的建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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(即在二零二一年七月二十三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，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；
- (k) 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
- (l) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(i)或(j)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。」

157. 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 46**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TSW/72 擬在劃為「商業」地帶的天水圍市地段第 4 號作「分層住宅」及已准許的商業發展用途，並略為放寬總樓面面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/72B 號)

---

158. 秘書報告，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Harbour Plaza Resort City Limited 提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與長和公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

159. 小組委員會備悉，申請人在二零二零年十月十九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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第三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，包括經修訂的技術評估，以及對政府部門意見的回應。

160. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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-LFS/371 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1135 號 A 分段第 1 小分段、第 1135 號 A 分段第 2 小分段、第 1135 號 A 分段第 3 小分段、第 1135 號 A 分段第 4 小分段、第 1135 號 A 分段第 5 小分段、第 1135 號 A 分段第 6 小分段、第 1135 號 A 分段第 7 小分段、第 1135 號 A 分段第 8 小分段、第 1135 號 A 分段第 9 小分段、第 1135 號 A 分段餘段、第 1135 號 B 分段(部分)、第 1135 號 C 分段餘段(部分)、第 1135 號 D 分段、第 1135 號 E 分段、第 1135 號 F 分段、第 1135 號餘段(部分)及第 1136 號進行填土及挖土工程，以作 12 幢准許的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 YL-LFS/371 號)

---

簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土及挖土工程，以作 12 幢准許的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見。有關意見分別來自一名元朗區議

員、村民和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬進行的填土及挖土工程是為了配合發展 12 幢准許的新界豁免管制屋宇，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。這宗申請並無違反城市規劃委員會規劃指引編號 12C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應渠務署的關注，建議加入適當的規劃許可附帶條件。在同一「鄉村式發展」地帶內曾有三宗填塘以發展新界豁免管制屋宇的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

162. 一名委員表示有關小型屋宇的原居村民姓名不詳。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時指出，小型屋宇是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，而現時這宗申請的填土及挖土工程，是為進行該准許的屋宇用途而提出的。該區位於新界西北部，容易出現水浸，故任何填土／填塘或挖土工程(包括為改作第一欄所列的任何用途)均須取得城市規劃委員會的規劃許可。

#### 商議部分

163. 委員備悉擬進行的填土及挖土工程沒有構成排水方面的問題。

164. 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二零二四年十月二十三日止；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) 在申請地點進行填土及挖土工程，以及在地政總署發出任何豁免證明書之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (b) 在申請地點完成填土及挖土工程後落實排水建議(包括當中所制訂的水浸緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

165. 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48

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1025 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小分段(部分)  
關設臨時貨倉，以存放汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1025A 號)

---

##### 簡介和提問部分

166. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，主要對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。建議與「未決定用途」地帶旨在作露天貯物用途的規劃意向並無牴觸，而批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。有關發展大致與周邊土地用途並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門所提出的技術要求。在該「未決定用途」地帶內有 74 宗獲批准的同類申請，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

168. 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，至二零二三年十月二十三日止，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，不得於下午四時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、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車輛維修；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得進入申請地點／在申請地點停泊；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)，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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年七月二十三日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年四月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零二一年七月二十三日或之前)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；
- (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)、(c)、(d)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(e)、(f)、(h)或(i)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。」

169. 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 49

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1048 為批給在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 776 號(部分)、第 1878 號(部分)、第 1879(A)及 1879(B)號(部分)、第 1943 號(部分)、第 1944 號(部分)及第 1945 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放五金雜物連附屬貨倉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-TYST/1048 號)

---

### 簡介和提問部分

170. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放五金雜物連附屬貨倉用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，一份意見反對這宗申請，而另一份意見則對所涉建議提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可再予容忍三年。雖然有關發展與「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的規劃意向不相協調，但預料當局不會於未來三年內收回申請地點地供元朗南發展之用，因此就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實申

請地點的長遠規劃意向。這項發展大致與周邊的土地用途並非不相協調，而且大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 和編號 34C。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應區內人士的關注和相關政府部門所提出的技術要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

172. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十一月二十五日至二零二三年十一月二十四日止，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) 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進行拆件、修理、清洗、噴漆、其他工場活動，以及存放／處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件或電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，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 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；
- (e) 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；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月二十五日或之前)，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；
- (j) 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；
- (k) 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)、(h)或(j)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)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。」

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

**議程項目 50**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/251 為批給在劃為「商業(1)」地帶和顯示為「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/251 號)

---

174. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司屯豐有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；

黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來。

175. 小組委員會備悉，伍穎梅女士已離席。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[黃天祥博士此時離席。]

**簡介和提問部分**

176. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料及建築器材用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然所涉發展並非完全符合「商業(1)」地帶的規劃意向，但此部分新發展區的實施時間表仍在擬備中，故此批准這宗為期三年的臨時申請不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。所涉發展與周邊的土地用途並非不相協調，而且大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 34C 的規定。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途可能會對環境造成的滋擾或處理相關政府部門提出的技術要求。至於所收到的公眾的意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

178. 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，由二零二零年十一月十五日至二零二三年十一月十四日止，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，不得於星期一至星期六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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；



- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆件或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定重量不超過 24 公噸的中型貨車進入／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木及植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點所有現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年二月十五日或之前)，提交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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二零年十二月二十七日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年五月十五日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年八月十五日或之前)，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；

- (m) 如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；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)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。」

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

### 議程項目 51

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/552      擬在劃為「其他指定用途」註明  
                  「碼頭」地帶和「休憩用地」地帶的  
                  屯門屯門渡輪碼頭一樓(主層)01-02 號舖  
                  經營商店及服務行業(零售商店)  
                  (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
                  第 A/TM/552 號)

---

#### 簡介和提問部分

180. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，包括一份來自屯門區議員表示支持的意見，以及一份來自個別人士的意見，表示對

這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關處所主要位於劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的地方。有關地帶的規劃意向是提供碼頭；服務其顧客的商業用途或會獲得批准。碼頭範圍已有不同部分獲批給同類規劃許可，以作商店及服務行業用途。該處所規模細小，與碼頭用途並非不相協調，並可提供方便渡輪乘客和訪客的服務。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，擬設商店所售賣的商品類型純屬商業決定。

181. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

182. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年十月二十三日止。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：

「設置消防裝置和設備，而有關裝置和設備必須符合消防處處長或城規會的要求。」

183. 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／屯門及元朗西麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生、陳柏熙先生和張嘉琪女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 52

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

##### [公開會議]

A/ST/964-6 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於新界沙田山尾街 31 至 35 號  
華樂工業中心二期地下低層 F9 工場部分

---

184. 秘書報告，有關申請於二零一八年十一月十六日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(a)項的履行期限為二零二零年十月十六日。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二零年十月十五日收到延長履行期限的申請。申請人要求把規劃許可附帶條件(a)項的履行期限延長兩個月，至二零二零年十二月十六日。城規會是在規劃許可附帶條件(a)項的指定履行期限屆滿前僅一個工作天內才收到這宗申請。建議小組委員會不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件(a)項的限期已於二零二零年十月十七日屆滿，而批給有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。小組委員會不可考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

185. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

186. 餘無別事，會議於下午六時結束。