

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二二年十月十四日下午二時三十分舉行的 第705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

黃天祥博士

張李佳蕙女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

侯智恒博士

郭烈東先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
林樹竹女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
何子健先生

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年九月二十三日 第 704 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二二年九月二十三日第 704 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]

#### (i) 擬修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》

2. 秘書報告，《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》(下稱「分區計劃大綱圖」)的擬議修訂旨在加入《北部都會區發展策略》的建議。擬議修訂獲得土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的多項技術評估支持，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任評估顧問的其中一間公司。擬議修訂亦旨在推展小組委員會就位於古洞北已獲批的第 12A 條申請編號 Y/KTN/2 所作的決定。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；過往與艾奕康公司有業務往來；以及在古洞北擁有一個物業；

黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

3. 小組委員會備悉，侯智恒博士及何鉅業先生因事未能出席會議。由於此議程項目旨在反映對一份在考慮分區計劃大綱

圖的擬議修訂時已呈交小組委員會的圖則所作出的改正，故不涉及討論。小組委員會同意黃天祥博士可留在席上。

4. 秘書報告，一份顯示經修改的修訂項目 A2 及 J1 的圖則已在會議前交予委員傳閱。分區計劃大綱圖的擬議修訂(包括修訂項目 A2 及 J1)於二零二二年九月二十三日獲小組委員會同意。修訂項目 A2 及 J1 主要關乎把有關範圍劃為「道路」以反映最新的道路布局。其後發現，與項目 A2 及 J1 相關的兩個面積較小的範圍均分別不慎沒有標示作為該兩個修訂項目的一部分。因此，展示相關修訂的圖則已作出改正，供委員參閱。

5. 委員備悉，有關圖則已作出改正，並同意會以上述圖則及其他已於二零二二年九月二十三日呈交委員的相關圖則為基礎，在憲報公布《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/2A》的擬議修訂。

(ii) 擬修訂《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》

6. 秘書報告，《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》(下稱「分區計劃大綱圖」)的擬議修訂涉及兩個將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推行的公營房屋發展項目，而房屋署是房委會的執行機關。有關發展項目獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)所進行的多項技術評估支持。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 區英傑先生 | — | 為民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；                              |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來；                                    |
| 郭烈東先生 | — | 其先前服務的機構目前以優惠租金租用房委會多個屋邨的物業作福利服務之用，以及先前在房委會協助   |

下營運社區服務隊，並公開向房委會申請撥款；以及

- 黃傑龍先生 — 為香港房屋協會成員兼前僱員，該機構目前正與房屋署商討房屋發展事宜。

7. 小組委員會備悉，侯智恒博士和郭烈東先生因事未能出席會議，而區英傑先生尚未到席。由於此議項是徵求委員同意對小組委員會於二零二二年九月二十三日考慮的粉嶺北分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》所作的擬議修訂，而黃天祥博士與房委會有直接關係，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與此議項的討論。由於黃傑龍先生沒有參與此議項，小組委員會同意他可留在席上。

8. 秘書報告，顯示「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」支區修訂事項的相關分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》，已於會上的屏幕展示。小組委員會於二零二二年九月二十三日同意分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，包括作公營房屋發展之用的有關「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」支區的《註釋》及《說明書》，當中訂明的合計最高地積比率分別為 4.85 倍及 6.5 倍，並註明住用地積比率不得超過 4.55 倍及 5.2 倍。為提供彈性，當局進一步建議上述「住宅(甲類)」支區僅應指明最高地積比率而不限制最高住用地積比率，好讓住用及非住用地積比率可在詳細設計階段才實際制訂。顯示有關修訂的相關「住宅(甲類)」支區《註釋》及《說明書》已按此修改，並徵求委員同意。

9. 小組委員會同意經修訂的「住宅(甲類)」支區的《註釋》及《說明書》，而《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/2A》的擬議修訂項目，會根據經修訂的「住宅(甲類)」支區《註釋》及《說明書》，以及在二零二二年九月二十三日向委員簡介的分區計劃大綱圖的其他相關《註釋》及《說明書》刊憲。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-STK/3 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 1422 號 B 分段(部分)及  
第 1423 號 B 分段(部分)的申請地點  
由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」  
註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-STK/3 號)

---

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[伍灼宜教授於此時到席。]

## 議程項目 4

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/48 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號及第 671 號的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/48B 號)

---

12. 秘書報告，申請地點位於沙田大圍。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 — 在沙田擁有一個單位；以及

何鉅業先生 — 與配偶共同擁有位於沙田的一個單位。

13. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授擁有的單位並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

14. 下列規劃署及申請人的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

吳智恩女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

#### 申請人的代表

Good Faith Ltd.

吳佩珊女士

思篤顧問有限公司

陳伯勤先生  
劉鑑鋒先生

志達顧問有限公司

梁志偉先生

ArchIn

趙志敏先生

宏基測量師行有限公司

陳昌傑先生

15. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。規劃署原則上不反對這宗申請。

[伍穎梅女士和區英傑先生在規劃署進行簡介期間到席。]

17. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。申請人的代表陳伯勤先生表示他們不需作進一步闡述，而且準備好解答委員的問題。由於規劃署的代表陳述完畢，申請人的代表又不需作進一步陳述，因此主席請委員提問。

18. 一名委員提出以下問題：

- (a) 由同一名申請人就相同申請地點提交的另一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/49)的詳情為何，以及倘這宗申請獲得批准，對該宗個案會否造成任何影響；以及
- (b) 留意到申請地點現時與附近的寮屋共用通道，有沒有關於該區疏導人流安排的資料。



19. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士作出回應，要點如下：

- (a) 由同一名申請人就相同申請地點提交的另一宗申請(編號 Y/ST/49)現正處理當中，其擬議「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶的《註釋》內容亦相同，僅最大總樓面面積略為不同。該宗申請註明的龕位總數是 14 483 個(計算所有未出售的龕位)，而這宗申請的龕位數目則是 1 779 個(計算已出售的龕位)。申請人須提交支持其申請(編號 Y/ST/49)的交通影響評估。兩宗申請均建議在《註釋》加入條款，讓城市規劃委員會可考慮要求略為放寬訂明發展參數(包括龕位數目)的第 16 條申請。儘管兩宗申請均涉及同一個申請地點，但小組委員會仍應按個別情況考慮每宗申請。倘這宗申請獲小組委員會批准，在稍後製訂法定圖則的階段，便會按申請人的建議在相關地帶的《註釋》註明龕位數目上限(即 1 779 個)；以及
- (b) 申請地點與山坡上約 20 間寮屋(即白田二村及福樂村)共用行人通道，兩村坐落申請地點西北面較遠處，分別距離約 125 米及 510 米。有關通道的人流不多。

20. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會在他們離席後會就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署代表及申請人出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

21. 主席扼要重述，目前這宗申請旨在把申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶，以便把這宗申請的現有宗教機構及靈灰安置所用途，以及有關的 1 779 個龕位規範化。這些龕位是在二零一七年六月三十日(即《私營骨灰安置所條例》生效的日期)前售出。該條例設立發牌制度，規管私營骨灰安置

所的營辦。根據政府現行做法，就截算前骨灰安置所申請牌照，無須提交交通影響評估，而截算前骨灰安置所只涉及二零一七年六月三十日前售出的龕位。該做法適用於這宗申請，因此提交交通影響評估的規定可獲豁免。另一方面，申請人已提交交通管理計劃，以支持這宗申請。相關政府部門(包括運輸署及香港警務處)原則上不反對這宗申請，對其亦沒有負面意見。此外，雖然申請地點十分接近附近的住宅羣，但可經由另一條從美田路分支出來的行人徑前往，不需與美松苑共用行人通道。美松苑內最接近申請地點的住宅樓宇約在 20 米外，與申請地點之間亦隔有一個植物茂生的斜坡，地理上並無直接連繫。規劃署經考慮土地用途協調性及技術可行性等方面後，原則上不反對這宗申請。

22. 委員普遍支持這宗申請，以便把現有的靈灰安置所用途及有關的 1 779 個龕位規範化。委員亦備悉，小組委員會會另行考慮申請編號 Y/ST/49 的建議(涉及 14 483 個龕位)。

23. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。待沙田分區計劃大綱圖獲發還後，建議對該分區計劃大綱圖作出的相關修訂，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。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 5

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/19 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》，把位於新界上水地段第 2 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/19 號)

---

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

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTN/3 申請修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》，把位於元朗錦田第 109 約地段第 1171 號 B 分段的申請地點由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL-KTN/3 號)

---

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

27. 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 7

#### 第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/TM/25 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》，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)

---

28. 委員備悉，這宗申請已改期處理。

### 議程項目 8

#### 第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/TM/26 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1724 號 H 分段餘段及第 2015 號的申請地點由「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/26 號)

---

29. 委員備悉，這宗申請已改期處理。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/33 擬在劃為「康樂」地帶的  
大嶼山梅窩第 4 約地段第 563 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(小食亭)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-MWF/33 號)

---

30. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對有關的擬議臨時用途。

### 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)，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；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

32. 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10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/20 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1386 號餘段、第 1387 號及第 1395 號餘段經營臨時商店及服務行業(蔬菜及雜貨店)連附屬辦公室及貯物用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCV/20 號)

---

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

### 商議部分

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

35. 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 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/43 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢龍蝦灣路第 230 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(配電箱)，並進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/43 號)

---

36. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司目前與中電公司有業務往來。

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

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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。

39. 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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/60 在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢馬游塘第 401 約地段第 542 號和毗連政府土地闢設宗教機構(現有寺廟和擬議附屬宿舍及設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TLS/60A 號)

---

### 簡介及提問部分

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

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項



規劃許可有效期至二零二六年十月十四日止；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。

43. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生、劉家榮先生和廖家傳先生此時獲邀到席上。]

#### 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-MKT/21 擬在劃為「綠化地帶」的文錦渡新屋嶺第 86 約地段第 140 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MKT/21 號)

---

#### 簡介和提問部分

44. 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。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

46. 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，因為申請人未能在申請書證明擬議發展不會影響現有的天然景觀；以及
- (b) 申請人未能在申請書證明擬議發展不會對附近地區的交通及景觀造成不良影響。」

## 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-TKL/698 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路  
第 82 約地段第 1110 號 A 分段(部分)  
進行填土工程，以作已准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/698A 號)

---

### 簡介和提問部分

47. 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、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

48. 一名委員詢問，倘小組委員會批准這宗申請，會否建議在規劃許可附帶條件當中，加入把申請地點恢復為美化市容地帶的規定。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，目前這宗申請是為了在申請地點進行永久的填土工程，以支持已獲准許的農業用途。因此，恢復為美化市容地帶的條款並不適用。

### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

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

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

### 議程項目 15

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/713 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔林村鍾屋村第19約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第A/NE-LT/713B號)

---

#### 簡介和提問部分

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

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

53. 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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可以接駁至區內現有的公共污水收集系統，而且不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (c) 鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

## **議程項目16**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/683 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新圍仔第5約地段第432號G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/TP/683號)

---

54. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她在大埔擁有一項物業。

55. 小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

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

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年十月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會在該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實排水及排污建議，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。」

59. 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/NE-KLH/608 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/608A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

62. 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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請地點位於上段間接集水區內，申請人未能證明擬議發展不會令集水區受到的污染影響大幅增加；以及
- (c) 擬議發展會受到附近東鐵線所產生噪音的負面影響，而申請人未能證明有辦法可解決該等影響。」

### **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-KLH/613 擬在劃為「農業」地帶的大埔圍頭第7約地段第1065號A分段和毗連政府土地興建屋宇(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/613號)

---

### 簡介和提問部分

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

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

65. 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」，因為擬議發展會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

## 議程項目19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/614 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔圍頭村第 7 約地段第 822 號關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/614 號)

---

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月三十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/615 擬在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第 9 約地段第 477 號餘段關設臨時貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/615 號)

---



68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

69. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/758 在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘第 26 約地段第 255 號 R 分段第 1 小分段(部分)、第 255 號 R 分段第 9 小分段 A 分段、第 255 號 R 分段第 9 小分段 B 分段及第 255 號 R 分段第 9 小分段 C 分段  
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/758 號)

---

### 簡介和提問部分

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

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「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，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請用途不符合「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，因為申請書內沒有提出有力的規劃理據，證明這宗申請值得特殊處理，以及申請人未能證明申請用途不涉及廣泛砍伐天然樹木。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/139 擬在劃為「綠化地帶」的十四鄉西徑第 209 約地段第 325 號 A 分段(部分)、第 325 號 B 分段(部分)、第 325 號 C 分段(部分)、第 496 號(部分)、第 497 號(部分)和毗連政府土地闢設行車通道，以便在毗連的「政府、機構或社區」地帶作學校並進行相關的填土和挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/139C 號)

---

73. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司光時投資有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任顧問的其中一間公司。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」)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；
- 黃天祥博士           —    目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及
- 何鉅業先生           —    目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來。

74. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士及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。

[伍穎梅女士、黃天祥博士及區英傑先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

76. 兩位委員提出以下問題：

- (a) 留意到教育局局長表示她無法就這宗規劃申請給予意見，因為並無收到關於在申請地點闢建學校的申請，那麼在毗連「政府、機構或社區」地帶闢建已獲准的學校的發展計劃是否已確定進行；
- (b) 有關申請人擬建的學校類別的詳情為何；以及申請地點內會否提供任何其他政府、機構及社區設施；以及
- (c) 在政府土地上的擬建行車通道的執行機制為何。

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生回應時提出以下要點：

- (a) 連接已獲准學校發展項目的擬建行車通道位於「綠化地帶」內，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請人須先就有關的行車通道取得規劃許可，才可申請修契／換地以落實擬建的學校；
- (b) 毗連的「政府、機構或社區」地帶主要包括私人土地，申請人已收購約 68% 擬議學校發展用地。申請人表示，擬建私營學校會包括幼稚園、小學及中學部；以及
- (c) 倘這宗申請獲批准，申請人隨後會就於該幅「政府、機構或社區」用地進行的擬議學校發展，連同申請地點的擬建行車通道，向地政總署提交修契／換地申請。擬建行車通道將會是一條私家路。

#### 商議部分

78. 主席表示，由於擬在該幅「政府、機構或社區」用地興建的學校屬私人發展項目，申請人應自費提供配套基礎設施，包括擬建的行車通道。就這宗申請而言，確有需要闢設擬建的行車通道供已獲准的學校發展使用，申請人亦建議進行補償植樹，以盡量減少潛在的生態和景觀影響。申請人已提交技術評估報告以支持其申請，而獲諮詢的相關政府部門均表示擬建的行車通道不會在視覺、環境及其他方面引致任何無法克服的影響。在落實方面，擬建的行車通道會成為毗連「政府、機構或社區」用地上的已獲准學校發展的一部分。地政總署表示，在申請契約修訂／換地以落實毗連「政府、機構或社區」用地上的學校發展方面，發展建議亦須包括供有關發展項目使用的擬建行車通道。關於這方面，當局已有既定行政機制以確保擬建行車通道和擬議學校發展的工程會一併進行。

79. 委員備悉，該毗連的「政府、機構或社區」地帶自一九九四年起已在城規會首份涵蓋十四鄉的分區計劃大綱圖上劃定，但由於缺乏適當通道而沒有進行發展。該幅「政府、機構

或社區」用地大部分為私人土地，沒有指定用途。提升或擴闊西沙路經西徑村和企嶺下新圍至該幅「政府、機構或社區」用地之間的現有區內道路並不可行，因為這些現有區內道路非常狹窄及十分接近村屋。申請人曾就三個走線方案進行評估，而這宗申請所涉的現有方案能為該幅「政府、機構或社區」用地提供直接的車輛通道，對「綠化地帶」的侵擾亦最少。運輸署原則上不反對現有方案。

80. 據知申請地點大部分為私人土地，而進行擬議發展須把茂密的林地移除，一名委員認為由於擬建行車通道僅供一間私營學校使用，加上沒有計劃改善連接附近鄉村的不合規格的區內道路，故闢建該行車通道不會令公眾大為受惠。批准這宗申請可提高該「政府、機構或社區」用地的發展潛力，能藉此而獲益的則主要是相關私人發展商。同一委員一方面大致認同有真正需要為該「政府、機構或社區」用地闢設一條行車通道，但同時認為應提升該通道讓鄰近鄉村亦能受惠。主席表示，規劃署會把委員的意見轉告申請人，以讓申請人按適當情況考慮。

81. 主席表示，擬建行車通道有助推展在毗鄰四周都被包圍的「政府、機構或社區」用地的獲准發展。至於把毗鄰「政府、機構或社區」用地用作准許的學校用途是否屬於一項牟利性質的發展，這並非這宗申請的主要考慮因素。小組委員會應考慮相關規劃因素(例如土地用途是否協調，以及有關發展技術上是否可行)。地政總署助理署長／區域 3 蔡靄珍女士補充說，項目倡議人提出換地／契約修訂申請以作牟利性質的學校發展項目時，必須繳付按十足市值計算的地價。她進一步澄清說，申請用地內的相關政府土地一般不會批予申請人，但會在契約條件適當訂明以「通行權」的形式給予土地進出權，而日後相關行車通道的建造、管理及維修保養會由申請人負責。副主席指出，擬在政府土地闢設通道以供私人住宅項目使用的規劃申請亦很常見，而過往亦曾有因為私人住宅發展項目遠離主要道路及佔用了政府土地而向該等項目批予「通行權」的先例。秘書補充說，先前曾有擬在西貢南圍附近的「綠化地帶」用地為私人發展項目闢設通道的個案獲批准。

82. 一名委員查詢規劃許可的有效期。主席表示，為確保核准發展計劃會在合理期限內進行，在施加的條款中會訂明以四

年為限。如核准發展未有在指定時限內展開，有關規劃許可便會停止生效。

83. 委員大致對這宗申請不表反對，因為可為毗鄰「政府、機構或社區」用地提供重要通道，以供獲准的學校發展項目使用。由於擬建行車通道會影響有關「綠化地帶」用地內茂密的林地，主席建議額外加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，以盡量減低可能對景觀造成的影響。小組委員會對此表示同意。

84. 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二零二六年十月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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。規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設計並落實路口改善工程及重置巴士停車處，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實移植具保育價值植物物種的樹木移植建議，而有關建議及落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (c) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所建議的緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

85. 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。

[伍穎梅女士及區英傑先生此時回到席上。]

### 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-SSH/144 擬在劃為「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的西貢北十四鄉企嶺下老圍第 163 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，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/NE-SSH/144 號)

---

86. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司目前與中電公司有業務往來。小組委員會備悉黃天祥博士已暫時離席。

#### 簡介和提問部分

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

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年十月十四日止；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。

90. 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／沙田、大埔及北區馮天賢先生、劉家榮先生及廖家傳先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目24

##### 第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/858 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第103約多個地段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業、食肆及餐廳戶外座位區，並闢設附屬泊車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/858號)

---

91. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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



## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/933 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)及第 392 號餘段臨時露天存放發電機、壓縮器及建築機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/933A 號)

---

### 簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永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、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月十四日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假日在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，提交申請地點的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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)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。」

96. 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 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/938 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗第 106 約地段第 1568 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/938 號)

---

97. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

#### 商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年十二月二十四日至二零二五年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (d) 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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/514 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段及第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉(電子零件及建築材料)連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/514 號)

---

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/618

擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的元朗新田第 96 約的政府土地關設公用事業設施裝置(搭建電纜棟柱及撐杆)，和相關填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/618A 號)

---

102. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

## 屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士和蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃博栓先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/402 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第 125 約地段第 256 號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(金屬)，並闢設附屬工場及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/402 號)

---

104. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入簡化安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

105. 一名委員注意到，申請地點涉及先前一宗被小組委員會拒絕的申請(編號 A/YL-HT/949)，遂詢問該宗先前申請被拒絕的理由詳情。秘書回應時澄清，先前申請所涉及的用地，其覆蓋的面積較大，而且申請用途涉及填塘。小組委員會拒絕先前申請的主要理由是擬議發展會對周邊地區的生態及景觀造成負面影響。該宗申請的規劃考慮因素與目前這宗申請無關。

### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月十四日止，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，所有工場活動必須時刻在申請地點的密封構築物內進行；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行清潔、清洗、磨碎、熔煉及燃燒活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻完全及妥善地遮蓋所有在申請地點露天存放或貯存的金屬物品；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年十一月二十五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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(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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)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。」

107. 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 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/HSK/403 擬在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 354 號(部分)、第 355 號(部分)、第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)、第 361 號(部分)、第 362 號(部分)、第 364 號(部分)、第 365 號(部分)、第 396 號(部分)、第 397 號(部分)及第 398 號(部分)關設臨時鄉郊工場連附屬設施(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/403 號)

---

108. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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



### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/404 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 127 約地段第 136 號餘段(部分)及第 137 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/404 號)

---

110. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/405 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗第 124 約地段第 2377 號餘段(部分)、第 2404 號餘段(部分)、第 2405 號餘段(部分)、第 2406 號餘段(部分)、第 2407 號餘段(部分)、第 2408 號餘段及第 2409 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(日用品及食物零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/405 號)

---

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/407 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時鄉郊工場連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/407 號)

---

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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。

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

### 議程項目34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/578 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地  
闢設社會福利設施(安老院舍)及公眾休憩用地  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/578 號)

---

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二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。

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

### 議程項目35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/579 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門震寰路3號德榮工業大廈地下A室(部分)  
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/TM/579號)

---

### 簡介和提問部分

118. 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、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年十月十四日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，提交並落實有關申請處所消防裝置及設備的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

121. 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 36**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM-LTY Y/435 擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 130 約地段第 2447 號 D 分段餘段(部分)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/TM-LTY Y/435 號)

---

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 議程項目37

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/436 在劃為「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶的屯門藍地藍地大街83號第130約地段第804號B分段餘段、第804號B分段第3小分段B分段(部分)、第804號B分段第3小分段餘段(部分)及第804號B分段第5小分段經營臨時商店及服務行業，並闢設學校(補習學校)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/436號)

---

124. 小組委員會備悉，這宗申請獲選作精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議臨時用途。

#### 商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年十月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)，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；
- (c) 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)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

- (d) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b) 項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

126. 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/TM-LTY Y/437 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門鍾屋村第 124 約地段第 2995 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時商店及服務行業用途(地產代理)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/TM-LTY Y/437 號)

---

127. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載評估，規劃署對這宗續期三年的申請不表反對。

#### 商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年十二月十日至二零二五年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點或停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；

- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年三月十日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

129. 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/TSW/77 擬在劃為「商業」地帶的天水圍天恩路 12 及 18 號  
改裝整幢現有酒店作分層住宅及已准許的商業用途  
包括商店及服務行業及食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/77 號)

---

130. 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 Ltd 提交。黃天祥博士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，黃天祥博士已暫時離席。



簡介和提問部分

131. 城市規劃師／屯門及元朗西黃博栓先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

132. 主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬在申請地點重建現有酒店的先前申請當中涉及那些規劃考慮因素；
- (b) 據悉現有計劃的擬議單位數目大幅減少，申請人可否就這改變提供任何理據；
- (c) 現有計劃的單位平均面積有否任何改變；與現時的酒店發展相比，擬議地積比率有否改變；以及
- (d) 可否提供天水圍地區的房屋需求資料；該區有否已規劃的住宅發展項目。

133. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點涉及的一宗先前申請(編號 A/TSW/72)，當中建議透過重建的方式，作分層住宅及已准許的商業發展，並略為放寬總樓面面積限制，日後可提供約 5 000 個單位。小組委員會在二零二零年十二月十八日批准該宗申請，主要的考慮因素是申請地點並非專門用作酒店發展，而且現有的購物商場會獲保留；擬議的發展密度與周邊發展的發展密度相稱；相關政府部門對該宗申請並無負面意見，以及休憩用地和政府、機構及社區設施整體的規劃供應大致上足以為現有及已規劃人口提供服務；
- (b) 申請編號 A/TSW/72 的規劃許可仍然有效，直至二零二四年十二月十八日。然而，批准現時這宗申請可為申請人提供更大彈性，以應付日後的房屋需

求。申請人表示，擬議發展可在較短時間內供應約 1 102 個私人房屋單位。此外，與重建方案相比，這宗申請建議改裝整幢建築物，既可大幅減少建築廢物的數量及所產生的污染物，又可大幅減少耗用能源；

- (c) 根據擬議發展計劃，單位的平均面積會由約 27.9 平方米增加至 50.5 平方米，而地積比率並無因為改裝整幢建築物而有所改變；以及
- (d) 本港的房屋需求迫切。政府已採取多管齊下的方法增加土地供應，務求提供更多房屋單位。位於申請地點北面的輕鐵天榮站上蓋住宅發展項目，可提供約 1 938 個私人房屋單位，現時正在施工中。政府正研究在天華路進行另一個已規劃的公營房屋發展項目。

#### 商議部分

134. 主席扼要重述，申請地點已取得有效的規劃許可，原建議作分層住宅及已准許的商業發展，並略為放寬總樓面面積限制。按現時這宗申請的建議，現有酒店部分不會拆卸，但會改裝為住宅單位。進行擬議整幢改裝工程後，建築物體積(包括整體總樓面面積)、建築物高度及上蓋面積維持不變。對比先前獲批准的計劃，單位總數將減至 1 102 個，而單位的平均面積則有所增加。這兩宗申請的規劃情況並無改變。相關政府部門原則上對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

135. 兩名委員表示，由於申請地點位處天水圍市中心地區，故申請人應該盡量善用申請地點的發展潛力，以提供更多住宅單位應付迫切的房屋需要。現行計劃減少分層住宅供應，從土地運用的角度而言，並非可取的做法。一名委員表示，對比重建方案，擬議整幢改裝計劃可大幅減少會產生的建築廢料及污染物，較符合可持續的環保原則。此外，此發展項目預計可在較短時間內完成。

136. 委員備悉全港近期有五宗獲批准的同類申請(包括第 12A 條改劃申請)涉及把現有酒店重建／改裝作住宅用途。關於

馬鞍山(即海澄軒海景酒店)的獲批准申請(編號 Y/MOS/6)，稍後將會展開相關的製訂圖則程序。

137. 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二零二六年十月十四日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開建築工程前提交經修訂的噪音影響評估，並落實噪音影響評估所提出的噪音緩減措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並闢設出入口及車輛通道，而有關設計和闢設通道的情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設泊車位、上落客貨及避車處設施，而有關設計和闢設通道的情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

138. 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。

[黃天祥博士此時返回席上，而區英傑先生及張李佳蕙女士則於此時離席。]

## 議程項目 40

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1140 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 159 號 A 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時電子產品及零件回收中心(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1140 號)

---

139. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1141 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 257 號餘段(部分)、第 258 號(部分)及第 259 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料和雜貨(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1141 號)

---

141. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入簡化安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的擬議臨時用途可予容忍三年。

142. 一名委員詢問先前被拒絕的申請(編號 A/YL-HT/64)的詳情。秘書作出回應並解釋說，如圖 A-1 所示，該宗先前的申請只涵蓋目前這個申請地點的一小部分。此外，在首份涵蓋申請地點的法定圖則於一九九二年刊憲前，申請地點已用作露天存放建築材料及機械，而先前的申請所涉及的用地以前並無用作任何露天貯物用途。考慮到所涉及的規劃情況各異，當局認為可對現時這宗屬臨時性質的申請用途予以容忍。

#### 商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年十月十四日止，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／在申請地點停泊；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二三年七月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。」

144. 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42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/443      擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山  
沙江圍第129約地段第2842號餘段  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第A/YL-LFS/443號)

---

### 簡介和提問部分

145. 城市規劃師／屯門及元朗西黃博栓先生借助一些圖則，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。

146. 一名委員詢問申請地點早前是否曾在分區計劃大綱圖上劃為「住宅（丙類）」地帶。城市規劃師／屯門及元朗西黃博栓先生回應時澄清，申請地點一直劃為「綠化地帶」。

#### 商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途不符合「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，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（規劃指引編號 10），因為擬議用途與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境和景觀造成嚴重負面影響；
- (c) 擬議用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引（規劃指引編號 13F），因為申請地點位於第 4 類地區，先前亦從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且政府部門對環境和景觀方面有負面意見；以及
- (d) 批准這宗申請會為在該「綠化地帶」內的同類露天貯物用途申請立下不良先例。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

### 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-TT/569 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠水蕉新村第 117 約地段第 17 號(部分)  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/569 號)

---

148. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入簡化安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

#### 商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年十月十四日止，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的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 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》所界定的輕型、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，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(即二零二三年七月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年四月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年七月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

#### **議程項目44**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/1179 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「休憩用地」地帶的元朗第 121 約地段第 1444 號餘段(部分)  
作臨時住用用途，並闢設附屬休閒農場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1179 號)

---

151. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年九月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

152. 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 45

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1180 為批給在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗山下村第 119 約地段第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 C 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、第 1439 號餘段(部分)、第 1440 號 A 分段(部分)、第 1440 號 B 分段(部分)及第 1441 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放汽車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-TYST/1180 號)

---

153. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

154. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年十二月十四日至二零二五年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年三月十四日或之前)，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；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

155. 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 46

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1181 擬在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶及「未決定用途」地帶的元朗第 117 約及第 119 約多個地段和毗連政府土地為已准許的污水處理廠闢設有機資源共消化設施，並略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1181 號)

---

156. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。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間公司。以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 目前與渠務署進行合約研究項目，過往亦曾與艾奕康公司有業務往來；

黃天祥博士 — 目前與渠務署和艾奕康公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

157. 小組委員會備悉，侯智恒博士和何鉅業先生因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[黃天祥博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

159. 一名委員提出下列問題：

- (a) 申請人有否提交社會經濟影響評估，以支持這宗申請；
- (b) 有否探討把擬議公用事業設施置於岩洞內；以及
- (c) 備悉位於申請地點的一個養豬場會受擬議政府工程計劃所影響，當局會否向受影響養豬場的擁有人／經營者提供補償和重置安排。

160. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展是《環境影響評估條例》下的指定工程項目，《環境影響評估條例》制度並無要求提交社會經濟影響評估。不過，先前進行的社會經濟影響評估(屬於元朗南研究的一部分)已涵蓋申請地點。社會經濟影響評估確認，元朗南發展(包括擬議發展)整體而言不會對社會經濟造成不良影響；
- (b) 根據申請人的資料，擬議元朗南淨水設施是用以支援元朗南發展的其中一項必需基礎設施，須於二零三一／三二年度落成，而現行建議屬於最可取及最合乎成本效益的方案。由於洪水坑策略性岩洞區仍在初步規劃階段，如擬於該岩洞區闢設擬議設施，時間配合方面將出現嚴重差異，導致多項房屋發展須延遲入伙日期；以及
- (c) 除了合資格的土地擁有人可獲特惠補償外，在政府發展清拆行動中受影響的業務經營者(包括豬場)，亦符合資格申領特惠津貼，而有關條款及安排已於二零一八年及二零二二年作出優化。

#### 商議部分

161. 主席扼要重述，這宗申請旨在於「未決定用途」地帶闢設有機資源共消化設施，以及略為放寬「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶內的已准許污水處理廠的建築物高度限制。上述設施是必要的基礎設施，以配合已承諾進行的元朗南

發展、洪水橋／厦村新發展區，以及元朗第 13 和第 14 區發展的需要。

162. 一名委員表示支持這宗申請，但對擬議發展的景觀美化措施及外牆設計提出關注。鑑於擬議發展屬大規模的政府工程項目，而且申請地點十分接近現有的林地／灌木林，因此當局應更盡力減少有關方案對視覺及景觀方面所造成的影響。考慮到委員所提出的關注，主席提議，應加入一項額外的指引性質的條款，要求申請人提升擬議發展的綠化程度，並改善建築物的外牆設計。小組委員會表示同意。

163. 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二零二六年十月十四日止，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。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

164. 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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「提升擬議發展的綠化程度，並改善建築物的外牆設計。」

[黃天祥博士此時返回席上。]

## 議程項目 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1182 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1149 號 A 分段(部分)及第 1149 號餘段(部分)作臨時貨倉存放汽車及零件連附屬地盤辦公室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/1182 號)

---

165. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

### 商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年十二月九日至二零二五年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年三月九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

(e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士和蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃博栓先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

#### **議程項目48**

##### **其他事項**

168. 餘無別事，會議於下午五時結束。