

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二三年十二月二十二日下午二時三十分舉行的 第733次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

謝銘業先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)

余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3
蔡囀珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

張李佳蕙女士

黃傑龍先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

1. 由於鍾文傑先生須稍後才到席參與會議，副主席廖凌康先生暫代主席主持會議。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年十二月八日
第 732 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二三年十二月八日第 732 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

4. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 19 宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

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

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

6. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有四宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

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

[會後備註：就議程項目 49，申請編號 A/YL/313，規劃許可應予續期 6 年，由二零二三年十二月二十三日至二零二九年十二月二十二日止，而規劃許可附帶條件(b)應為「在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二四年三月二十三日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求」]

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

8. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 23 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情載於**附件 3**。

商議部分

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

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生和城市規劃師／西貢及離島張兆鴻先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/67 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶及
「住宅(甲類)3」地帶的大嶼山東涌第42區及
第46區的地積比率及建築物高度限制，
以作准許的公營房屋發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-TCTC/67號)

10. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會的執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

區英傑先生 一 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員；以及

黃天祥博士 一 目前與房委會有業務往來。

11. 由於區英傑先生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。

[區英傑先生和黃天祥博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 城市規劃師／西貢及離島張兆鴻先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；擬略為放寬東涌第42區用地及東涌第46區用地的地積比率及建築物高度限制，以作擬議公營房屋發展的建議；政府部門和公眾的意見；以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

13. 副主席和一些委員提出以下問題：

發展密度及四周環境

- (a) 周邊發展的建築物高度是多少，以及是否有任何與這宗申請所建議的最高建築物高度(即主水平基準上約 170 米)相若的發展；
- (b) 建議放寬建築物高度的理據是什麼；
- (c) 東涌第 42 區用地第 1 至 3 座的建築物高度是否會按原有符合大綱圖規定的計劃維持不變；
- (d) 可否提供關於增加東涌第 42 區用地的地積比率和住用總樓面面積的詳細計算結果；
- (e) 東涌第 46 區用地以南是否有任何發展；

視覺及景觀方面

- (f) 東涌第 46 區用地位處翠綠山谷，擬在該用地進行的發展會如何如文件所述般，造成微不足道至輕微的負面影響；
- (g) 該區內兩個申請地點之間是否有任何私人住宅發展項目，以及建議計劃會否對附近的私人住宅發展項目(如有的話)造成視覺影響；
- (h) 為何東涌第 42 區用地(30%)與東涌第 46 區用地(20%)的綠化覆蓋範圍有所不同；以及

其他

- (i) 東涌新市鎮內三宗略為放寬地積比率及／或建築物高度限制以作准許的公營房屋發展的同類申請，位於什麼地點。

14. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

發展密度和四周環境

- (a) 滿東邨位於申請地點以北，於二零一八年較先落成，其最高建築物高度約為主水平基準上 130 米。裕泰苑位於東北面較遠處，其最高建築物高度約為主水平基準上 135 米。申請地點在東涌西，其周邊地區主要為村落及低矮的低密度住宅發展。考慮到申請地點能直接接達東涌道和擬議香港鐵路(下稱「港鐵」)東涌西站，在制訂相關東涌市中心地區分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)時，已將申請地點指定作高密度住宅發展用途，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 130 米(東涌第 42 區用地)和主水平基準上 140 米(東涌第 46 區用地)。擬議港鐵東涌東站物業發展項目的建築物高度約為主水平基準上 185 米。擬議的最高建築物高度約為主水平基準上 170 米，與東涌東和東涌市中心發展項目的建築物高度相若，然而，倘這宗申請獲得批准，最高建築物高度約為主水平基準上 170 米的擬議發展(位於較高用地水平)，將會是分區計劃大綱圖上最高的住宅發展項目；
- (b) 與尚未略為放寬分區計劃大綱圖相關限制的基線計劃(下稱「符合大綱圖規定的計劃」)相比，在擬議計劃下東涌第 42 區用地的總樓面面積將會增加 +20%，而最高建築物高度則建議從主水平基準上 130 米，增加至主水平基準上 170 米(即 +30.8%)。為容納合共 10 項社會福利設施，並提供額外停車位以符合經更新的《香港規劃標準與準則》所訂的最新車位設施標準，以及改善整體設計以克服用地的限制(即狹長及傾斜的用地、沿東涌道一帶的渠務專用範圍和交通噪音影響)，必須增加建築物高度；
- (c) 東涌第 42 區用地的擬議發展包括兩期。為縮短施工時間以提早建成部分單位，現正施工的第一期第

1 至 3 座所採用的建築物高度會較矮(即第 1 及 2 座為主水平基準上 131 米，第 3 座則為主水平基準上 137 米)。第 4 至 6 座的建築物高度上限會增加至主水平基準上 170 米，以容納餘下的額外地積比率、樓宇單位、社會福利設施和停車位；

- (d) 申請人建議將東涌第 42 區用地的總地積比率，從 6.4 倍增加至 6.8 倍(住用地積比率為 6.5 倍)(即 +6.3%)；住用總樓面面積則建議從 214 920 平方米(假設的大型地盤折減因素為 10%)增加至 258 700 平方米(即 +20%)。由於擬議計劃沒有採用大型地盤折減因素，因此總樓面面積的增長百分率較最高地積比率的增長百分率為高。作為背景資料，根據「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究」，發展用地會假設有一個大約 10% 的大型地盤折減因素，用以計算可達到的最大總樓面面積。考慮到最新的規劃情況，申請人已提交支持規劃申請的技術評估，以證明根據用地總面積(不採用大型地盤折減因素)和擬議的 6.5 倍住用地積比率來達至擬議的總樓面面積增幅，在技術上是可行的；
- (e) 北大嶼郊野公園位於東涌第 46 區用地以南；

視覺及景觀方面

- (f) 參考文件繪圖 A-12 的合成照片，視覺影響評估把擬議計劃的視覺影響與符合大綱圖規定的計劃的視覺影響進行比較。視覺影響評估的結果是，與符合大綱圖規定的計劃的最高建築物高度主水平基準上 140 米比較，擬議計劃在東涌第 46 區用地的最高建築物高度主水平基準上 170 米，將會帶來微不足道至輕微的負面視覺影響；
- (g) 兩個申請地點之間的地方是劃為「綠化地帶」的植被地和劃為「政府、機構或社區」地帶的般若禪寺。建築物高度較高和密度較高的發展項目位於東涌路一帶鄰近現有港鐵東涌站的地方。低矮的村落

和私人住宅發展項目則位於兩個申請地點以西較遠處，中間隔着東涌河和已規劃的河畔公園；

- (h) 已根據《可持續建築設計指引》分別按照東涌第 42 區用地(面積約 4 公頃)和東涌第 46 區用地(面積約 1 公頃)的地盤面積提供最少 30%和 20%的綠化覆蓋率；以及

其他

- (i) 參考文件圖 A-1b，東涌新市鎮有三宗獲批准的規劃申請，這些申請均由房委會提交，涉及略為放寬東涌擴展區分區計劃大綱核准圖上的地積比率及／或建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展，該三宗申請已於二零二零年和二零二二年獲小組委員會批准。

商議部分

15. 一名委員表示，把東涌第 42 區用地的建築物高度放寬至主水平基準上 170 米的建議在視覺上屬可以接受，並與周邊的發展項目相協調。另一方面，該名委員和另外數名委員普遍認為，把東涌第 46 區用地的建築物高度放寬至主水平基準上 170 米的做法並不理想，他們亦對東涌第 46 區用地的擬議計劃的負面視覺影響表達強烈關注，因為該用地十分接近北大嶼郊野公園，以及周邊地區富有低密度鄉郊特色。他們認為，把東涌第 46 區用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 170 米與周邊地區不相協調，並會形成格格不入的發展項目和重大的視覺障礙，特別是由郊野公園往山下眺望，或由北向南眺望並以郊野公園作為背景。一名委員表示，龐大的天台構築物會進一步加劇負面的視覺影響。秘書回應說，正如視覺影響評估結果所顯示，對周邊地區造成的視覺影響視乎觀景點而有所不同，從海濱附近和較遠處的觀景點觀望，視覺影響微不足道，以周邊的郊野公園為背景的觀景點的視覺影響將屬輕微負面。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已表示對這宗申請沒有負面意見。

16. 一名委員表示，應有替代方案容納擬增加的總樓面面積，同時把建築物高度維持於符合大綱圖規定的計劃的主水平基準上 140 米。關於這方面，一些委員表示(i)或可採納上蓋面積較大的非標準建築物設計；(ii)仔細考慮建築物外牆的顏色，使之與周邊環境有更佳的融合；以及(iii)把一些住用總樓面面積分配至六層高的非住用樓宇之上。小組委員會備悉，由於地點限制，在非住用樓宇或加建的樓宇容納所增加的住用總樓面面積在技術上未必可行。

17. 秘書表示，雖然目前這宗申請所尋求增加的建築物高度為主水平基準上 170 米，但位於東涌第 46 區用地的兩幢樓宇的擬議建築物高度實為主水平基準上 163 米至 166 米。據申請人表示，已在擬議計劃加入緩解措施，例如由山坡遞降的梯級式建築物高度和預留建築物間距，以增添視覺趣味。雖然在顧及地點限制、容納一系列的社會福利設施和遵守《可持續建築設計指引》有關綠化覆蓋率的規定後，大幅降低東涌第 46 區用地擬議計劃的建築物高度的空間或許有限，但可建議申請人在詳細設計階段進一步探討更多設計措施，並盡可能降低建築物高度，以盡量減少潛在的視覺影響，並與周邊地區有更佳的融合。以增加覆蓋面積的方式降低建築物高度可能會導致綠化覆蓋率減少。一名委員表示，由於周邊地區全是綠野景致，因此或會有空間減少東涌第 46 區用地的綠化覆蓋率。

18. 副主席總結說，委員普遍不反對略為放寬東涌第 42 區用地的地積比率和建築物高度限制的建議。關於把東涌第 46 區用地的建築物高度放寬至主水平基準上 170 米的建議，一些委員表示關注，認為有關做法並不理想。副主席詢問如何處理這些委員的關注。秘書回應說，建議小組委員會可(i)批准這宗申請，並在規劃大綱內納入委員就擬議計劃提出的改善建議，以及附加相關的指引性質的條款；(ii)延期審議這宗申請，以待申請人提交補充資料，回應小組委員會的關注；或(iii)拒絕這宗申請。

19. 上述三個方案當中，一名委員屬意方案(i)，即批准這宗申請，並在規劃大綱內納入委員的建議，以及附加額外的指引性質的條款，以改善視覺和景觀措施、降低建築物高度，以及改善布局，以緩解可能造成的視覺影響及促使與郊野公園的環境和諧協調。另外兩名委員亦屬意方案(i)，但認為應建議申請

人在切實可行的情況下盡可能把東涌第 46 區用地的擬議發展的建築物高度降低，並詢問可否放寬可持續建築物設計指引有關綠化覆蓋率的規定，使上蓋面積較大。秘書回應說，東涌第 42 區用地和東涌第 46 區用地的擬議綠化覆蓋率分別為 30% 和 20%，兩者均符合《建築物條例》下可持續建築物設計指引的規定。不過，應有空間採用較為寬鬆的最低綠化覆蓋率，以便在特殊情況下達成其他設計優點。一名委員認為，達成公營房屋建屋量的同時，不應影響其質素及與周邊發展相協調的情況。

20. 經進一步商議後，副主席總結說，大部分委員不反對這宗申請，並同意應附加額外的指引性質的條款，要求申請人改善布局及視覺和景觀措施，並降低東涌第 46 區用地的擬議發展的建築物高度，以緩解可能造成的視覺影響及促使與周邊郊野公園的環境更加和諧協調。秘書表示，委員的意見和關注會記錄在會議記錄內，並向申請人發出有關的會議記錄，以供考慮。

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十二月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款，以及下列額外的指引性質的條款。

「改善布局及視覺和景觀措施，並降低東涌第 46 區用地的擬議發展的建築物高度，以緩解可能造成的視覺影響及促使與周邊郊野公園的環境更加和諧協調。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[黃天祥博士此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生、城市規劃師／沙田、大埔及北區張翠盈女士及莊琬婷女士，以及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區黃書泰先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/69 擬在劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的新界粉嶺長埔頭桌山第 52 約、第 87 約及第 89 約的政府土地(毗連現有桌山食水配水庫)關設配水庫(食水及沖廁水)，以及進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/69 號)

22. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他目前與土拓署進行合約研究計劃；他是土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組成員；亦是土拓署的新界北發展顧問。

23. 由於侯志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

24. 城市規劃師／沙田、大埔及北區張翠盈女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 由於申請地點位於政府土地，可否根據發展局技術通告，採用按幹圍計 1:1 的補償植樹比例，以在申

請地點種植更多樹木／增添綠化環境，而非如申請人所建議，採用按數目計 1:1 的最低補種比例；

- (b) 文件的繪圖 A-5 中以白色顯示的範圍是什麼；
- (c) 留意到古洞北食水配水庫正在施工，但其斜坡整理工程和綠化設計特色未如理想，可否詳細闡述位於申請地點的擬議配水庫有何設計特色以盡量減低視覺影響；以及
- (d) 在選址階段中曾考慮過哪些其他地點。

26. 城市規劃師／沙田、大埔及北區張翠盈女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人建議採用按數目計 1:1 的比例補償植樹。根據申請人所提交的樹木調查，在申請地點內共發現 261 棵樹，有 184 棵將會保留，有 77 棵(包括 25 棵重標準樹，其中四棵已枯萎)將會砍掉。申請人建議在申請地點內新建的斜坡補種 77 棵屬原生品種的標準樹。鑑於申請地點多山，山坡高低起伏，礙於用地限制，難以移植申請地點內的重標準樹；
- (b) 文件的繪圖 A-5 所示的白色範圍是現有的桌山二號食水配水庫，而該配水庫並非位於申請地點範圍內。現有水庫的航攝照片載於文件的圖 A-3；
- (c) 參考文件的繪圖 A-4d 中從遠足徑眺望的電腦合成照片，擬議發展項目低矮，與周邊地區並非不相協調。根據視覺影響評估及園境設計總圖(載於文件的圖 A-3)，申請人建議在申請地點內採取緩解措施，以減輕可能造成的視覺影響，並使發展項目與周邊的鄉郊環境和諧協調。有關措施包括在較低地面水平處栽種美化環境的植物，以遮蔽構築物；進行斜坡噴草工程和天台綠化；以及仔細考慮建築元素和飾面的顏色及紋理的處理方式；以及

- (d) 粉嶺北新發展區附近一帶有數個地點(包括塘坑)於選址階段曾獲考慮。然而，考慮到各種選址條件及運作要求，包括高地形水平(按水務署規定可利用地心吸力供水的地方)、地點鄰近古洞北及粉嶺北新發展區、盡量減少伐樹，以及避免對特別物種造成生態影響，位於桌山山頂的申請地點是最適合進行擬議發展的地點。

[區英傑先生在答問環節期間返回席上。]

商議部分

27. 考慮到用地環境，加上申請地點位於政府土地，一名委員表示當局應該可按照發展局技術通告的指引，盡量以幹圍計算 1:1 的比例進行補償種植，以善用申請地點的綠化機會。另有一名成員表示，雖然支持申請用途，但認為當局可進一步改善擬議發展的設計和景觀美化方式，務求令有關發展與四周鄉郊環境和諧協調。

28. 委員大致上不反對這宗申請。因應多名委員的關注事項，秘書建議額外加入兩項指引性質的條款，分別關於盡量以幹圍計算 1:1 的比例進行補償種植，以及改善擬議發展的設計和景觀美化方式。小組委員會同意此做法。一名委員指出，政府應考慮改善目前正施工的古洞北食水配水庫的綠化和景觀美化方式。

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「(a) 考慮按照《發展局技術通告(工務)第 4/2020 號》，盡量以幹圍計算(即以合計樹幹直徑計算)1:1 的比例進行補償種植；以及

- (b) 在詳細設計階段改善擬議發展的設計和景觀美化方式，令有關發展與四周鄉郊環境和諧協調。」

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/812 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1575 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/812 號)

30. 秘書報告，申請地點位於龍躍頭。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司在軍地擁有一間工廠。

31. 由於黃天祥博士的公司所擁有的工廠並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

32. 城市規劃師／沙田、大埔及北區張翠盈女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南地區內「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並

無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
以及

- (b) 龍躍頭鄉村羣的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

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-TKL/726 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的新界打鼓嶺李屋第82約地段第600號A分段、第600號B分段、第600號C分段、第600號D分段、第600號餘段、第601號A分段、第601號B分段、第601號C分段、第601號G分段、第601號H分段及第601號餘段
關設臨時康體文娛場所(休閒農場)和
度假營(私人帳幕營地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/726B號)

35. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺擁有一些土地。

36. 由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

37. 城市規劃師／沙田、大埔及北區莊琬婷女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經參照在文件圖 A-4a 及繪圖 A-1 分別所示的航攝照片和詳細圖則後，小組委員會備悉，申請人已表示會清拆申請地點內所有現時已鋪設的混凝土，以待這宗申請獲批准後供擬議的臨時休閒農場和度假營(私人帳幕營地)使用。

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所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年十二月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目14

第16條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/728 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
坪輦第77約地段第173號餘段、第174號、
第175號、第177號、第178號A分段、
第178號B分段及第178號C分段和毗連政府土地
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)

41. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/731 擬在劃為「農業」地帶的
坪輦坪輦路第82約地段第1117號餘段(部分)及
第1340號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及汽車，並闢設附屬
設施(為期三年)，以及進行相關的填土工程

42. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/69 在劃為「康樂」地帶的
新界打鼓嶺北第78約地段第1117號及第1118號
闢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-TKLN/69A號)

簡介和提問部分

43. 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區黃書泰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請所涉的發展、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。

44. 一名委員得悉規劃事務監督曾對申請地點內的違例用途發出強制執行通知書，遂詢問倘這宗申請獲小組委員會批准，將會如何處理執管程序，包括會否採取檢控行動。助理城市規劃師／沙田、大埔及北區黃書泰先生回應時表示，申請地點涉及一宗關於違例使用土地設置太陽能板的執管個案，而規劃事務監督於二零二三年七月發出強制執行通知書，規定必須中止違例發展。對規劃申請作出考慮與是否採取規劃執管行動，是兩件不同的事，而當局會按既定程序密切監察申請地點內的作

業。秘書表示，規劃事務監督將根據有關個案的情況及既定的考慮因素，自行採取執管行動(包括任何檢控行動)，與是否批給規劃許可沒有直接關係。

45. 兩名委員提出以下問題：

(a) 文件圖 A-4a 上以白色顯示的地方是甚麼，以及申請地點沒有太陽能板遮蓋的露天位置是否必須恢復原狀；以及

(b) 申請地點先前的情況怎樣。

46. 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區黃書泰先生作出回應，要點如下：

(a) 根據文件圖 A-4c 的實地照片，申請地點現已鋪上混凝土及設置太陽能板。根據涵蓋申請地點的「康樂」地帶的《註釋》，填土工程不受規管，而且沒有條文要求申請人把申請地點恢復原狀；以及

(b) 根據攝於二零一零年(即發展審批地區草圖首次公布日期之前)的航攝照片，申請地點當時主要是休耕農地。

[鍾文傑先生在答問部分進行期間到席。]

商議部分

47. 秘書表示，申請地點涉及一宗關於違例使用土地設置太陽能板的執管個案。然而，在劃為「康樂」地帶的申請地點內，進行填土工程並不需要取得規劃許可。

48. 兩名委員表示，應加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須把申請地點恢復原狀，因為該處已在未獲規劃許可的情況下安裝太陽能板，加入這項條件可以發出明確訊息，表明小組委員會並不鼓勵「先破壞，後建設」行為。秘書表示，小組委員會一般僅會對「農業」地帶及「綠化地帶」的臨時用途加入規劃許可附帶條件，規定申請人在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，因為在這些地帶進行填土工程，必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。然而，在涵蓋申請地點的「康樂」地帶內，進行填土工程並不需要申請規劃許可，似乎沒有充分理據要求申請人把申請地點恢復原狀。儘管有一名委員表示，既然鋪上混凝土的地面與周邊環境不相協調，則加入恢復原狀條款也屬合理，但另有一些委員則認同加入規定必須把申請地點恢復原狀的規劃許可附帶條件，並非恰當做法。

49. 一名委員建議小組委員會或可考慮把這宗申請延期，直至執管行動完成為止。秘書表示，規劃申請與執行管制屬不同事宜。規劃事務監督正根據既定程序密切監察申請地點的情況，如有需要，將會對違例發展採取執管及檢控行動。一名委員問及當局會否向申請人罰款，以作為懲罰。秘書回應說，規劃事務監督如採取檢控行動，而申請人被裁定罪成的話，法庭或會命令申請人繳付罰款。

50. 一些委員認同批准這宗申請或會鼓勵「先破壞，後建設」活動，但一名委員表示，小組委員會先前曾審議並批准多宗執管行動在進行中的申請，如因為違例發展而拒絕這宗申請，將與小組委員會先前的決定並不一致。儘管如此，該名委員建議，長遠而言，當局應研究設立一個機制處理涉及「先破壞，後建設」活動的規劃申請。另一名委員對此表示同意。

51. 秘書補充說，儘管申請地點涉及執管行動，但城規會／小組委員會在考慮規劃申請時，會顧及有關個案的情況，以及相關的規劃考慮因素和準則。所申請的發展大致上符合「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」，因為申請人已取得中華電力有限公司的許可，證明太陽能光伏系統在技術上可行；所申請發展的高度與周邊地區互相配合，並與其功能相稱；而且從各個技術角度而言，所諮詢的相關政府部門大致上均對這宗申請沒有負面意見。

52. 經討論後，副主席總結說，小組委員會備悉個別委員關注申請地點的「先破壞，後建設」活動，但普遍認為可批准有關申請，並同意不施加有關把申請地點恢復原狀的規劃許可附帶條件。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[鍾文傑先生此時接手主持會議。]

[侯智恒博士此時離席。]

議程項目19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/193 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第91約地段第1511號P分段及第1595號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/193 號)

簡介和提問部分

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

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停

止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/152 擬在劃為「自然保育區」地帶的新界西貢十四鄉第207約地段第476號(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置(變壓房及電掣房)，以及進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-SSH/152號)

簡介和提問部分

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

58. 留意到申請人表示，擬議的變壓房和電掣房日後將為第207約地段第472號、第473號、第475號、第476號和第477號(有關地段)供電，一名委員詢問有關地段是否位於劃為「自然保護區」地帶的土地範圍內，以及有關地段有否任何發展計劃。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助文件圖A-2作出回應，表示有關地段全部位於「自然保護區」地帶。地政總署大埔地政專員表示，地政總署最近進行視察時發現，申請地點附近的私人土地及毗鄰政府土地在事先未經地政總署批准的情況下搭建了違例構築物，而當局亦無批准申請人可佔用政府土地。此外，申請地點先前涉及一宗關於違例發展的規劃執管個案(編號E/NE-SSH/40)的一部分，有關違例發展隨後已中止，而申請地點亦已恢復原狀。規劃署目前並無對申請地點採取任何規劃執管行動，但規劃事務監督仍在密切監察申請地點。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議裝置及填土工程並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離有關的規劃意向。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生及趙柏謙先生此時獲邀到席上。]

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-KTN/969 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北
第109約地段第763號A分段(部分)
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/YL-KTN/969號)

簡介和提問部分

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

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/979 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第103約地段第900號(部分)、第901號A分段、第901號B分段(部分)、第902號(部分)、第903號(部分)、第904號(部分)、第905號(部分)及第906號(部分)闢設宗教機構(寺廟)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/979號)

簡介和提問部分

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

64. 主席和兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展是否涉及住用用途，以及若申請人日後希望把住用用途納入擬議發展，是否須修訂契約；

- (b) 現時這宗申請是要求把現有構築物納入規範，還是建議在申請地點搭建新的構築物，以及所申請的宗教機構(寺廟)是否屬永久用途；
- (c) 若小組委員會批准這宗申請，申請人須否就有關構築物提交建築圖則；
- (d) 可否加入規劃許可附帶條件，要求申請人在指定時間內提交建築圖則，以確保申請人及時提交建築圖則；以及
- (e) 可否在劃為「農業」地帶的申請地點申請闢設永久的休閒農場。

65. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展旨在闢設宗教機構(寺廟)連附屬設施，而擬議發展內不會有住用用途。倘申請人日後希望在擬議發展內加入住用用途，便須取得規劃許可和修訂契約，才可落實有關建議；
- (b) 參照文件繪圖 A-1，這宗申請主要旨在把申請地點的現有構築物納入規範。當局近期進行實地視察時發現 B1 構築物，該構築物現時作貯物室用途，會改裝作永久宗教機構(寺廟)用途；
- (c) 規劃署已就這宗申請諮詢相關政府部門(包括屋宇署和渠務署)。申請人需要就申請地點的現有構築物和建築工程提交建築圖則。建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實排水建議，以回應渠務署的技術規定；
- (d) 申請人須就涉及建築工程的發展項目，提交建築圖則。消防處在收到所提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此後，有關的建築圖則會交由屋宇署處理，該署將會諮詢其他相關政府部門(包括消防處和地政總署)。這宗申請倘獲批准，申請人

須就永久宗教機構(寺廟)連附屬設施提出換地申請，當局可在此階段查核申請人是否已遵從獲批准計劃的要求；以及

- (e) 根據現行錦田南分區計劃大綱圖的《註釋》，視作「康體文娛場所」的休閒農場和「宗教機構」均屬「農業」地帶的第二欄用途。倘獲城市規劃委員會批准，申請地點可用作有關的永久用途。

商議部分

66. 小組委員會備悉，申請地點涉及一宗先前申請(編號A/YL-KTS/814)，擬作臨時康體文娛場所(休閒農場)。倘在申請地點搭建較具規模的構築物，申請人須提交建築圖則。

67. 一名委員雖然不反對這宗申請，但關注申請人在取得城規會的規劃許可後，可能不會就申請發展內較大型的構築物提交建築圖則，故詢問應否施加相關的規劃許可附帶條件，並規定申請人須於指定時限內履行。主席回應說，這宗申請倘獲批准，除非申請用途在建築圖則或換地申請獲得批准的情況下已經展開，否則所批給的規劃許可會於四年後失效。

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/312 在劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3664 號(部分)、第 3665 號餘段(部分)、第 3666 號餘段(部分)、第 3669 號 A 分段餘段(部分)、第 3669 號 B 分段餘段(部分)、第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號餘段(部分)、第 3672 號餘段(部分)及第 3673 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬場地辦公室(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/312B 號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 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「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「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，旨在鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及

港口後勤用途逐步遷離。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，則旨在就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請用途與周邊地區的鄉郊特色不相協調。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請用途不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引(規劃指引編號 12C)，因為申請書內沒有足夠資料，以證明申請用途不會對后海灣地區的濕地保育區內魚塘的生態完整及生態價值造成負面干擾影響。有關在濕地緩衝區內進行新露天貯物用途的申請，特別是當這類用途涉及填平相連的魚塘，通常都不獲批准；以及
- (c) 申請用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作申請用途，而且政府部門亦就生態、環境、景觀及交通方面提出負面意見。」

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、簡嘉露女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西章嘉芹女士此時獲邀到席上。]

議程項目43

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/495 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村新圍第125約地段第641號B分段第2小分段(部分)、第641號B分段第3小分段(部分)、第641號B分段第4小分段(部分)及第641號B分段餘段(部分)闢設臨時私人會所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/495號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，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。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。」

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/304 擬略為放寬劃為「住宅(戊類)2」地帶的元朗東頭工業區宏業東街 21 至 35 號(元朗市地段第 362 號)的地積比率及建築物高度限制，以作分層住宅、商店及服務行業、食肆和社會福利設施用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/304A 號)

75. 秘書報告，第一太平戴維斯(香港)有限公司(下稱「第一太平公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。蔡囀珍女士已就此議項申報利益，因為她的配偶是第一太平公司的附屬公司第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的高級董事。

76. 由於蔡囀珍女士的配偶沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

[蔡囀珍女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

78. 一名委員詢問，在吹夏季盛行風時，擬議發展會否對處於行人水平的強業街休憩花園的空氣流通構成影響。簡嘉露女士借助一些圖則和投影片作出回應，表示申請人提交的空氣流通評估一初步研究顯示，在吹夏季盛行風時，擬議計劃對處於行人／平台水平的強業街休憩花園的空氣流通表現與基線計劃相若。

商議部分

79. 一名委員認為，申請人已在解決空氣流通和噪音影響方面付出努力。儘管如此，該名委員依然就吹夏季盛行風時，強業街休憩花園的空氣流通情況提出關注，因為擬議發展可能會阻擋吹向處於行人水平的強業街休憩花園的夏季西南風。

80. 主席建議加入一項額外的指引性質的條款，要求申請人在詳細設計階段，改善擬議發展的建築物布局和設計以提升空氣流通，尤其是強業街休憩花園的情況。委員表示同意。

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零二七年十二月二十二日止。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。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款。

「改善擬議發展的建築物布局和設計以提升空氣流通，尤其是強業街休憩花園的情況。」

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/573 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的屯門建泰街 3 號的地積比率限制，
以作准許的資訊科技及電訊業用途
(興建擬議數據中心)

82. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/621 擬在劃為「農業」地帶的元朗大樹下西路
第 118 約地段第 1295 號 B 分段餘段(部分)及
第 1436 號關設臨時動物寄養所(為期三年)

83. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

[伍穎梅女士及蔡囀珍女士此時回到席上。]

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/499 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗流浮山沙江圍第129約地段第2921號餘段
關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)，
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-LFS/499)

簡介和提問部分

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

85. 一名委員留意到目前這宗申請是有關「鄉村式發展」地帶內第一宗擬關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)的規劃申請，遂詢問規劃署基於什麼規劃考慮因素，不反對在「鄉村式發展」地帶進行申請發展。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應時指出，雖然目前這宗申請是流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上有關「鄉村式發展」地帶內第一宗擬關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)的規劃申請，但在九龍坑分

區計劃大綱圖上的一個「鄉村式發展」地帶內，有一宗關於太陽能光伏系統的同類申請於二零二二年十一月獲小組委員會批准，而該宗申請涵蓋的面積達 530 平方米，比目前這宗申請所涵蓋的 162 平方米更大。規劃署評估關於公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)的申請時，會參考城規會頒布的「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」，當中主要考慮的準則包括(i)申請人是否取得香港中華電力有限公司發出的「同意書」或類似的確認信，以證明有關係統在技術上屬可行；(ii)擬議發展的規模是否與周邊發展互相配合，並與其功能相稱；以及(iii)相關政府部門是否對申請沒有負面意見。

商議部分

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所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/702 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗屏山第 122 約地段第 257 號(部分)及
第 258 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設社會福利設施(安老院舍)及住宿機構(長者住屋)

87. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 67

其他事項

[公開會議]

88. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 733 次會議記錄
(二零二三年十二月二十二日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號	要求延期次數
3	Y/MOS/7	第一次
5	A/ST/1024	第一次
7	A/NE-HLH/67	第一次
12	A/NE-MUP/193	第二次 [^]
17	A/NE-TKLN/74	第一次
23	A/YL-KTN/967	第一次
28	A/YL-KTS/980	第一次
33	A/YL-PH/978	第一次
35	A/YL-NTM/468	第一次
37	A/YL-ST/661	第一次
38	A/YL-SK/355	第一次
41	A/HSK/476	第二次 [^]
45	A/HSK/497	第一次
46	A/HSK/498	第一次
48	A/YL/306	第一次
51	A/TM-LTYT/465	第一次
56	A/YL-HTF/1163	第一次

註：

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

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號	要求延期次數
10	A/NE-LYT/813	第一次
65	A/YL-TYST/1246	第一次

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	申請地點位於沙田	<ul style="list-style-type: none"> — 伍灼宜教授在沙田擁有一個物業 — 何鉅業先生與配偶在沙田共同擁有一個物業
10	申請地點位於龍躍頭	<ul style="list-style-type: none"> — 黃天祥博士的公司在軍地擁有一間工廠
37	這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交	<ul style="list-style-type: none"> — 黃天祥博士目前與中電公司有業務往來

關於項目5，由於伍灼宜教授及何鉅業先生擁有／聯名擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

關於項目10，由於黃天祥博士的公司擁有的工廠並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

關於項目37，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，但應避免參與討論。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/733_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 733 次會議記錄
(二零二三年十二月二十二日舉行)

續期個案

(a) 為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
22	A/YL-KTN/966	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)作臨時露天存放車輛(貨車、輕型貨車及私家車)作銷售用途	二零二四年一月二十七日 至 二零二七年一月二十六日
26	A/YL-KTS/978	在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 706 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號(部分)、第 713 號餘段(部分)、第 716 號(部分)、第 717 號(部分)及第 718 號 A 分段(部分)和毗連政府土地作臨時動物寄養所(犬舍)用途	二零二四年一月九日至 二零二七年一月八日
66	A/YL-TYST/1247	在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 119 約地段第 1160 號(部分)、第 1161 號、第 1163 號 B 分段(部分)、第 1164 號餘段(部分)、第 1174 號(部分)及第 1175 號(部分)作臨時露天存放建築材料及可循環再造物料連附屬工場用途	二零二四年一月九日至 二零二七年一月八日

(b) 為臨時規劃許可續期六年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
49	A/YL/313	在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗南邊圍第115 約的政府土地作臨時學校(戶外活動空間)用途	二零二三年十二月二十三日 至二零二九年十二月二十二日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 733 次會議記錄
(會議日期：二零二三年十二月二十二日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二六年十二月二十二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
6	A/NE-HLH/66	擬在劃為「農業」地帶的新界恐龍坑第 87 約地段第 160 號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料
11	A/NE-MUP/192	擬在劃為「農業」地帶的萬屋邊第 38 約地段第 23 號、第 24 號、第 25 號及第 26 號、第 46 約地段第 803 號和毗連政府土地臨時露天存放花盆及園藝物料，並闢設場地辦公室
18	A/NE-TK/788	擬在劃為「康樂」地帶的新界大埔蘆慈田第 17 約地段第 1652 號 A 分段經營臨時商店及服務行業(士多)
21	A/YL-KTN/965	在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉第 110 約地段第 422 號 C 分段餘段(部分)及第 422 號餘段(部分)臨時露天存放出口汽車及汽車零件，以及進行填土工程
29	A/YL-KTS/981	在劃為「農業」地帶的元朗錦田四排石第 103 約地段第 760 號餘段、第 762 號餘段、第 795 號餘段、第 797 號餘段、第 799 號、第 800 號、第 801 號、第 802 號及第 803 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
30	A/YL-PH/945	在劃為「農業」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1479 號 B 分段和毗連政府土地臨時露天存放待售私家車及客貨車
36	A/YL-ST/660	在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號(部分)、第 258 號(部分)、第 266 號(部分)及第 270 號和毗連政府土地臨時露天存放建築材料

項目編號	申請編號	規劃申請
39	A/YL-SK/356	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 112 約地段第 428 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行填土工程
40	A/HSK/448	在劃為「商業(3)」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 124 約地段第 597 號餘段(部分)、第 599 號餘段、第 601 號餘段、第 602 號(部分)、第 637 號餘段(部分)、第 638 號餘段、第 639 號餘段、第 648 號餘段、第 649 號餘段、第 650 號、第 651 號、第 652 號(部分)及第 653 號餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉存放展覽用品
42	A/HSK/494	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 67 號(部分)、第 68 號(部分)及第 69 號(部分)經營臨時食肆(食堂)
44	A/HSK/496	在劃為「住宅(甲類)2」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「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗厦村第 125 約多個地段臨時露天存放貨櫃及作附屬物流用途，並關設汽車維修工場和貨櫃修理工場，以及停泊貨櫃車拖頭
52	A/TM-LTY/466	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 526 號餘段(部分)關設臨時辦公室
54	A/YL-TT/622	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路水蕉新村第 117 約地段第 168 號 C 分段、第 168 號餘段、第 169 號 C 分段及第 169 號 D 分段關設臨時公眾停車場(私家車)
55	A/YL-TT/623	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路水蕉新村第 116 約地段第 5144 號 A 分段和第 5144 號餘段，以及第 117 約地段第 13 號 B 分段、第 13 號 C 分段、第 13 號 D 分段、第 13 號 E 分段、第 13 號 F 分段及第 13 號 G 分段關設臨時公眾停車場(私家車)
57	A/YL-HTF/1164	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗厦村第 128 約地段第 136 號(部分)關設臨時物流中心及露天存放五金廢料連附屬辦公室

項目編號	申請編號	規劃申請
58	A/YL-LFS/497	擬在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 1672 號(部分)、第 1673 號(部分)、第 1675 號(部分)、第 1676 號(部分)、第 1677 號(部分)及第 1678 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料
59	A/YL-LFS/498	擬在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 1962 號、第 1963 號(部分)、第 1979 號 A 分段、第 1979 號餘段、第 1980 號、第 1981 號及第 1982 號闢設臨時貨倉存放汽車零件及建築材料
61	A/YL-PN/73	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗上白泥第 135 約地段第 60 號 C 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)
63	A/YL-TYST/1244	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1544 號(部分)及第 1545 號(部分)闢設臨時貨倉存放文件及辦公室用品
64	A/YL-TYST/1245	在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的新界元朗山下村第 120 約多個地段臨時露天存放建築機械、建築材料及木炭，並闢設附屬場地辦公室

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二八年十二月二十二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
24	A/YL-KTN/968	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田北第 109 約地段第 1022 號餘段(部分)闢設臨時動物寄養所，以及進行填土工程
31	A/YL-PH/963	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 68 號(部分)、第 69 號 B 分段(部分)、第 70 號(部分)及第 71 號餘段(部分)闢設臨時可循環再造物料回收中心(廢舊五金、廢紙及布匹)連附屬辦公室，以及進行填土工程
32	A/YL-PH/969	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉企嶺第 114 約的政府土地闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行填土工程