

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二四年三月十五日下午二時三十分舉行的 第738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

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)

余錦華女士

地政總署助理署長／區域3

陳承楸先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

伍灼宜教授

黃傑龍先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
裘天澤先生

1. 副主席表示，主席正執行另一公務，他會代其主持會議，直至主席返回席上。

### **議程項目1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年三月一日第 737 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」)二零二四年三月一日第 737 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 34 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**。

5. 秘書報告，當局於二零二四年三月八日接獲立法會議員田北辰的信件，對編號 A/YL/316 的申請表示反對，理由主要是擬議發展會令現有的交通基建和社會福利設施負荷過重。根據《城市規劃條例》，由於信件乃於這宗申請的法定公眾查閱期的首三個星期後提交，有關意見應視為不曾作出，小組委員會將不予考慮。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。

#### 商議部分

6. 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。

[黃天祥博士此時到席。]

## 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

7. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有八宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 2**。

### 商議部分

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

## 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

9. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 21 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 3**。

### 商議部分

10. 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。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目3

#### 第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PH/6 申請修訂《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》，把位於元朗八鄉上村第 114 約地段第 403 號(部分)的申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶

---

11. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

## 西貢及離島區

### 議程項目5

[公開會議]

擬修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/24 號)

---

#### 簡介和提問部分

12. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

鄧敬恩先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

廖美芳女士 — 城市規劃師／西貢及離島

13. 城市規劃師／西貢及離島廖美芳女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖所作擬議修訂的

背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂包括：

- (a) 修訂項目 A—將一幅位於愉景山道以北的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶；
- (b) 修訂項目 B1—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅(丙類)13」地帶，以及將一幅位於愉景灣道以南的用地由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶；
- (c) 修訂項目 B2—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅(丙類)14」地帶，以及將一幅鄰近稔樹灣的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「住宅(丙類)14」地帶；
- (d) 修訂項目 B3—將一幅位於船隻停泊處西北面的用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶改劃為「住宅(丙類)15」地帶；
- (e) 修訂項目 B4—將一幅位於愉景灣道以南的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「住宅(丙類)7」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶，以及於圖則上訂明支區；

(f) 修訂項目 B5—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶並訂明為 B 區，以及將一幅位於船隻停泊處以西的用地由「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶並訂明為 B 區；

(g) 修訂項目 B6—將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶。

14. 規劃署的代表簡介完畢。副主席表示，有關修訂項目旨在落實小組委員會同意兩宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)的決定。他繼而詢問，與獲同意的第 12A 條申請相比，並對照委員先前的意見後，現時的擬議修訂在發展管制方面是否有任何改變。

15. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應說，當局在考慮獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的過程中，為回應一些委員對沿稔樹灣的建築物高度所表達的關注，把修訂項目 B4 的擬議「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶再細分為三個支區，使建築物高度限制由北面逐步向海濱方向遞減，從而就梯級式建築物高度輪廓提供法定管制。此外，當局亦對「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的《註釋》作出適當的修改，把「巴士廠」、「可循環再造物料回收中心」、「垃圾處理裝置」、「車輛總站或車站」、「車庫及高爾夫球車停放處」和「汽車修理工場」用途限設於日後發展項目的最低兩層，以免上述用途可能與擬建在其上的住宅發展項目產生衝突／對有關住宅發展項目造成負面影響。除上述各項外，現時擬議修訂的發展管制與獲同意的第 12A 條申請大致上一致。

16. 副主席繼而邀請委員提問。一些委員就修訂項目 B1 至 B6 中有關擬議填海工程提出以下問題：

(a) 擬議填海工程的詳情如何，以及申請人是否須就新填海的土地繳付地價；



- (b) 香港是否有其他填海工程採用類似的建造方法；
- (c) 附近的稔樹灣海灘會否因擬議填海工程而受到影響；
- (d) 留意到文件繪圖 2c 及 2d 的剖面圖中，現有／擬建海堤的一些部分坐落在分區計劃大綱圖的規劃區邊界以外。對於將在這些地方進行的建造／填海工程，當局會否有任何法定管制；
- (e) 申請人是否須就擬議填海工程進行環境影響評估；以及
- (f) 申請人會否藉由填海興建直升機升降坪(修訂項目 B6)，而該重置的直升機升降坪的未來運作情況如何。

17. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

- (a) 據相關第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的申請人表示，由於該處是相對較淺的水域，填海範圍會採用樁柱加上蓋的形式。不過，填海範圍內須有金屬柱墩作為支撐構築物的地方倘有大型石塊，便須進行挖土工程。擬議填海工程的細節須視乎稍後階段的詳細設計而定。由於擬議填海範圍位於私人地段內，故填海工程的費用將由地段擁有人承擔。地段擁有人在落實與修訂項目有關的擬議發展(包括擬議填海工程)前，必須按地契條款向地政總署申請修訂總綱發展藍圖，屆時或須計算地價；
- (b) 據第 12A 條申請的申請人表示，現有愉景廣場附近的購物區有部分範圍，是採用類似建造方法填海取得的土地；
- (c) 稔樹灣海灘不會受到修訂項目的擬議填海工程影響；

- (d) 在分區計劃大綱圖規劃區邊界以外的範圍，擬議發展／工程將受其他相關法例規管，例如填海工程須遵守《前濱及海床(填海工程)條例》，而建築工程則須遵守《建築物條例》；
- (e) 申請人已提交一份環境研究，以支持相關第 12A 條申請。儘管申請人聲稱擬議填海工程應獲豁免遵守《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的條文，理由是填海工程在環評條例於一九九八年生效前，已根據《前濱及海床(填海工程)條例》獲授權進行，但地政總署表示，獲授權進行的填海工程是作休閒及度假中心用途，而並非作住宅發展，故擬議填海工程是否需要取得授權，須視乎進一步法律意見而定。因此，擬議填海工程或仍須提交環境影響評估。環境影響評估的範圍及細節將在詳細設計階段敲定；以及
- (f) 修訂項目 B6 的擬議直升機升降坪將以填海方式興建，用作重置修訂項目 B5 用地內大嶼山愉景灣遊艇會辦事處附近的現有直升機升降坪。現有的直升機升降坪由地段擁有人設置，根據契約必須時刻供政府使用。儘管申請人沒有提供詳細資料，但預計根據修訂項目 B6 重置的直升機升降坪的運作方式將類似現有直升機升降坪。

18. 一名委員詢問樹木補償建議的細節，並認為補償建議應同時顧及樹木的數目及尺寸。西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片回應說，據相關第 12A 條申請的申請人表示，修訂所涉用地的大部分樹木均會保留或移植，而且大部分成齡樹將原地保留。被砍伐的樹木(修訂項目 A 用地內有 118 棵(總數 225 棵)，以及修訂項目 B1 至 B5 用地內有 178 棵(總數 720 棵))，將透過在修訂項目用地內植樹以作補償，按數量計算比例超過 1:1。申請人亦承諾會尋找機會在修訂項目用地以外的合適位置植種更多樹木以作補償。

19. 秘書補充說，根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號—樹木保育(下稱「技術通告」)，在切實可行的情況下，就數目而言，補償植樹的比例不應少於 1:1。倘若能夠物色到足

夠的生長空間，按胸高總直徑計算的補償植樹比例應達到1:1。該名委員進一步表示已充分備悉技術通告所載的規定，鑑於愉景灣內有大量空間由申請人全權擁有，因此有潛力補種更多樹木。有關意見得到另一名委員附和。他們建議，分區計劃大綱圖應反映申請人將研究是否有機會額外補種樹木的承諾，以確保補種樹木的工作能夠更加妥善。

20. 一名委員詢問，在目前的擬議修訂階段，能否在分區計劃大綱圖內施加這項規定。秘書回應說，在分區計劃大綱圖的《說明書》內加入這項規定是可行的，此舉可以清楚反映城市規劃委員會(下稱「城規會」)的意見，而有關意見也可以作為相關政府部門處理日後的土地文件、總綱發展藍圖等時的指引。副主席建議，應修訂分區計劃大綱圖《說明書》(載於文件附件 IV)的相關段落，以反映委員的關注，委員對此表示同意。秘書表示，城規會秘書處會跟進修訂《說明書》一事，以便把委員就補償植樹的意見納入其中。

21. 經商議後，小組委員會決定，在修訂《說明書》以回應委員就補償植樹所提出的關注後：

- (a) 同意對《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》作出建議修訂，有關修訂載於文件附件 II 的《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/4A》(展示時將重新編號為 S/I-DB/5)和文件附件 III 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/4A》(將重新編號為 S/I-DB/5)的經修訂《說明書》和有關補償植樹的修訂內容，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

22. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[會後補註：《說明書》第 7.3 段結尾加入了以下說明：「日後愉景灣新發展項目如需要伐樹，發展商須做好樹木補償，以維持及提升地區的園境質素。」]

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士和城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/348 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌新村第 244 約地段第 1067 號 D 分段及第 1074 號 B 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/348 號)

---

### 簡介和提問部分

23. 城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

24. 一名委員留意到申請地點有部分屬政府土地，遂詢問有關的政府土地可否供合資格的原居村民興建小型屋宇。城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生作出回應，表示申請地點的該部分政府土地主要位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方範圍內，小型屋宇發展並不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向。

### 商議部分

25. 一名議員留意到，以低價向毗連政府土地的小型屋宇／屋宇的擁有人批出該幅政府土地作私人花園用途屬常見做法，因而認為日後可探討設立適當機制，以遏止類似情況。

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年三月十五日止。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9

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/291 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的西貢大網仔路101號第216約地段第859號的上蓋面積及地積比率限制，以興建准許的屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-PK/291A號)

---

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

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二零二八年三月十五日止；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。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

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

### 議程項目10

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/693 擬在劃為「休憩用地」地帶的大埔舊墟遊樂場(部分)的政府土地及位於大埔的已登記斜坡編號 7NW-B/F 193 關設公用事業設施裝置(雨水蓄洪設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/693 號)

---

30. 秘書報告，申請地點位於大埔。這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

倫婉霞博士 — 與配偶共同擁有一個位於大埔的物業；

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。

31. 由於倫婉霞博士及其配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而黃天祥博士和何鉅業先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

32. 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。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年三月十五日止；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 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/765 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩第 8 約地段第 567 號 D 分段及第 573 號 G 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/765 號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

36. 一名委員留意到申請地點涉及一宗先前由同一名申請人就同一擬議發展提交的申請(編號 A/NE-LT/758)，小組委員會於二零二三年十月拒絕該宗申請。該名委員遂詢問先前該宗申請與目前這宗申請是否都由同一獲授權代理人提交，申請人有否就目前這宗申請提交新的理據。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應時，表示先前及目前的申請均由同一授權代理人提交，而所提出的支持理據大致相同。

37. 秘書表示，如申請地點涉及先前被拒絕的申請，即使申請是由同一申請人提交而所提出的建議相若，《城市規劃條例》並無條文訂明城市規劃委員會(下稱「城規會」)不用考慮這類申請。況且，規劃情況可能有所改變，以及申請人或有新的理據以支持這類重複申請。

38. 一名委員留意到申請地點附近一帶有若干獲地政總署批准的小型屋宇批地申請，當中有一些是二十多年前已獲批准但至今仍未動工，遂詢問遲遲未有建屋的理由。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應指落實擬議小型屋宇發展視乎個別申請個案的具體情況(例如某些技術考慮因素)而定。

39. 一名委員查詢擬議小型屋宇可否視作「騰空」地盤的發展而可予從寬考慮，秘書回應表示根據「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」)，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請或可從寬考慮。不過，就目前這宗申請而言，附近一帶的擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目大部分仍待落實，因此未見形成新界豁免管制屋宇／小型屋宇羣，故不能按照臨時準則予以從寬考慮。

#### 商議部分

40. 一名委員察覺到，關於那些根據城規會現行評估準則而獲批准機會甚微的申請，有一些申請人仍會重複提出申請，但當中沒有提出新的理據，結果相關政府決策局／部門及城規會仍須投入大量資源處理該等申請。該名委員建議規劃署可探討公布更多關於城規會評估準則的資料，以盡量減少此類申請的數目。秘書回應表示，制訂臨時準則時已諮詢地區人士，況且臨時準則公布已久而且行之有效。臨時準則已實施多年，地區人士熟知其內的詳細評估準則。此外，公眾人士可於城規會網站查閱臨時準則的內容，如有需要，亦可在提交正式申請前向規劃署各地區規劃處徵詢意見。經討論後，委員普遍認為目前公布相關評估準則以供公眾查閱的做法合適。

41. 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；以及
- (b) 水窩及沙壩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/639 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔圍頭村  
第 7 約地段第 1005 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-KLH/639 號)

---

### 簡介和提問部分

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

43. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 在新界豁免管制屋宇或臨時構築物的天台裝設太陽能電池板須否取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給的規劃許可；以及
- (b) 申請地點兩個臨時構築物有否得到相關政府部門的批准。

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「公用事業設施裝置」屬第二欄用途，倘在有關的「鄉村式發展」地帶裝設，必須取得城規會的規劃許可。不過，在新界豁免管制屋宇的天台裝設太陽能電池板，倘產生的電力是供新界豁免管制屋宇使用，則可視為附屬用途，無須取得規劃許可。申請擬設的太陽能光伏系統會在兩個臨時構築物上安裝，再接駁至「可再生能源上網電價計劃」下的現有電網，因此會視為「公用事業設施裝置」，必須取得城規會的規劃許可方可裝設；以及
- (b) 根據地政總署的資料，該兩幢位於申請地點的臨時構築物為已登記寮屋，獲暫准存在。據申請人所述，兩個構築物最近曾作重建。

#### 商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年三月十五日止；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15及16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/792 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾  
鄰近第28約地段第840號的政府土地  
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會文件  
第A/NE-TK/792號)

A/NE-TK/793 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾  
第28約地段第391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-TK/793號)

---

46. 小組委員會同意，由於這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「綠化地帶」內，因此可一併予以考慮。

### 簡介和提問部分

47. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不支持這兩宗申請。

48. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關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

內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這些土地主要打算用作興建小型屋宇。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18至20**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-LK/156 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1396 號 B 分段及第 1397 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LK/157 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1396 號 C 分段及第 1397 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LK/158 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1396 號 D 分段及第 1397 號 D 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/156、157 及 158 號)
- 

50. 小組委員會同意，由於這三宗各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

#### **簡介和提問部分**

51. 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，向委員簡介這些申請的背景、擬

議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這三宗申請。

52. 一名委員詢問與申請有關的小型屋宇批建申請情況。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，根據地政總署所說，相關的小型屋宇批建申請仍在處理中。由於先前批給的規劃許可現已失效，申請人須就擬議發展提交新的第 16 條申請。

#### 商議部分

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，批准這三宗申請。這三項規劃許可的有效期至二零二八年三月十五日止。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。

#### 議程項目 36

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/81 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 1479 號 B 分段第 3 小分段及第 1480 號 B 分段餘段闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)

---

54. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[倫婉霞博士此時暫時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士及馮志強先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東殷詠妍女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目39

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/101 在劃為「休憩用地」地帶、「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約地段第736號餘段、第738號餘段(部分)及第739號餘段和毗連政府土地闢設臨時倉庫和汽車修理工場連附屬辦公室及員工休息室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/KTN/101號)

---

55. 秘書報告，申請地點位於古洞。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞擁有一項物業。由於侯智恒博士所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請地點位於古洞北／粉嶺北新發展區發展計劃餘下階段發展的範圍內，申請地點的土地即將被收回，且已有

發展時間表。批准這宗申請會妨礙當局在位於古洞北／粉嶺北新發展區的申請地點進行已規劃發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向。」

#### **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-KTN/964 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 1071 號和毗連政府土地興建分層住宅，並略為放寬地積比率及建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/964A 號)

---

59. 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」)的附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)提交。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」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司則持有九巴和龍運的股東權益；

黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來。

60. 由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她應避免參與討論該項目，並應請她就商議部分暫時離席。由於黃天祥博士和何鉅業先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

61. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生借助投影片，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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

#### 商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年三月十五日止；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。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

#### 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-KTN/984 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的元朗錦田  
第110約地段第130號餘段和毗連政府土地  
闢設臨時私人會所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/984號)

---

#### 簡介和提問部分

64. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東殷詠妍女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。



## 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年三月十五日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[倫婉霞博士此時返回席上。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 61

[公開會議]

擬修訂《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/24 號)

---

67. 秘書報告，修訂項目 A 涉及改劃位於天水圍第 14 區的一幅用地，以便進行擬議的私人住宅發展。有關發展獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)所進行的工程可行性研究支持。修訂項目 A 所涉用地現以短期租約出租，該用地主要由九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的天水圍巴士廠佔用。以下委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 為九巴公司的董事；以及

侯智恒博士 — 為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組成員；為土拓署新界北發展顧問；以及目前與土拓署進行合約研究計劃。

68. 由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意須請她在討論此議項時暫時離席。由於侯智恒博士並無參與修訂項目 A，小組委員會同意他可留在席上。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

69. 下列規劃署的代表和顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 區晞凡先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員     |
| 招志揚先生 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 郭敏行女士 | — | 城市規劃師／屯門及元朗西   |

土拓署

- |       |   |             |
|-------|---|-------------|
| 吳國旋先生 | — | 高級工程師／10(西) |
| 蔡志偉先生 | — | 工程師／24(西)   |

顧問

- |       |   |                    |
|-------|---|--------------------|
| 安嘉博士  | — | 艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」) |
| 郭靜文女士 | — | 艾奕康公司              |

70. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、該區的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂包括：

- (a) 修訂項目 A—把位於天水圍第 14 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)2」地帶；
- (b) 修訂項目 B1—把位於天水圍第 115 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並劃設非建築用地；

- (c) 修訂項目 B2—把位於天水圍第 112 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並劃設非建築用地；
- (d) 修訂項目 B3—把位於天水圍第 112 及 115 區的兩塊狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及
- (e) 修訂項目 C—把位於天業路與天葵路交界處的一幅用地由「其他指定用途」註明「電話機樓」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

71. 副主席表示，修訂項目 B 及 C 主要反映發展完成後的狀況及最新的規劃情況。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應副主席的詢問時表示，修訂項目 A 用地(下稱「項目 A 用地」)擬於法定分區計劃大綱圖修訂程序完成後批出作私人住宅發展用途。副主席其後請委員提出問題和意見。

72. 一名委員詢問可否將項目 A 用地以西的天竹街及電話機樓用地納入擬議私人住宅發展內，以善用土地資源。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應表示，天竹街是來往現有水圍天竹街污水抽水站的唯一車輛通道，該污水抽水站位於項目 A 用地西南面，目前服務天水圍地區，而項目 A 用地以西的電話機樓則經由天柏路前往。相關政府決策局／部門目前並無計劃搬遷污水抽水站及電話機樓。因此，土拓署就擬議住宅房屋發展所進行的工程可行性研究並沒有將天竹街、污水抽水站用地及電話機樓用地納入發展用地範圍內。在這方面，同一名委員認為，僅僅為污水抽水站而保留天竹街在土地利用方面或許有欠效益，並認為日後如情況有變，應考慮將天竹街納入擬議私人住宅發展用地內。

73. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》作出擬議修訂，有關修訂載於文件附件 II 的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/16A》(展示時將重新編號為 S/TSW/17)。並同意分區計劃大綱草圖和文件附件

III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

- (b) 採納文件附件 IV 所載的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/16A》(將重新編號為 S/TSW/17)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。

74. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[副主席多謝政府的代表及顧問出席會議。他們此時離席。]

[伍穎梅女士此時返回席上。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生此時獲邀到席上。]

### **議程項目 63**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/506 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山  
輞井圍第129約地段第1394號A分段  
進行填土工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-LFS/506號)

---

#### **簡介和提問部分**

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

76. 一名委員留意到，當小組委員會於二零一五年批准一宗擬作填土工程的先前申請編號 A/YL-LFS/271 時，申請地點與濕地保育區的魚塘／濕地分隔開，因為該處有違例發展。該名委員詢問，該區的環境此後有沒有任何改變／改善。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應說，在二零一五年左右，申請地點附近已進行填土工程，對該區的環境造成負面影響。其後，規劃事務監督採取執管行動，申請地點及附近一帶的環境近年已有所改善，該區大部分地方現時已長滿植物。副主席對規劃署採取執管行動的成效表示讚賞。

### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬進行填土工程的地方位於濕地緩衝區內，並不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，因為申請書沒有提供生態影響評估報告，以證明擬議的填土工程「不會有濕地淨減少」的情況，亦未能證明濕地保育區內的濕地／魚塘不會受到負面干擾影響；以及
- (b) 申請人未能提供理據，證明有需要進行擬議的填土工程，亦未能證明擬議的填土工程不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

### 議程項目 65

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/508 在劃為「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第1700號(部分)及第1701號(部分)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/508號)

---

### 簡介和提問部分

78. 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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。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) 申請用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13G，因為申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (c) 申請人未能證明斜坡安全不會對申請用途造成負面影響，亦未能證明申請用途不會對周邊地區的斜坡安全造成負面影響。」

**議程項目 67**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PN/75 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥  
第 135 約地段第 117 號和毗連政府土地重建屋宇  
(新界豁免管制屋宇)，以及進行填土和挖土工程

---

81. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他於此時離席。]

[主席此時到席，並接手主持會議。]

**議程項目 86**

**其他事項**

**第 16A 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/1132-4 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於元朗欖口村第 120 約的政府  
土地(包括部分前華封學校)

---

82. 秘書報告，這宗申請(編號 A/YL-TYST/1132)於二零二二年六月十日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，履行規劃許可附帶條件(a)及(d)項的期限為二零二四年三月十日，履行規劃許可附帶條件(b)及(e)項的期限為二零二四年六月十日。城市規劃委員會於二零二四年三月八日(即在履行規劃許可附帶條件(a)及(d)項的指明期限屆滿前的最後一個工作天)，才收到申請人的申請，要求延長履行規劃許可附帶條件(a)及(d)項的期限至二零二四年六月十日，以及延長履行規劃許可附帶條件(b)及(e)項的期限至二零二四年九月十日。履行規劃許可附帶條件(a)及(d)項的期限已於二零二四年三月十日屆滿，就所涉申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷。

83. 經商議後，小組委員會備悉不能考慮這宗第 16A 條申請，理由是有關的規劃許可在考慮這宗申請時已告無效。

84. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。