

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年九月四日下午二時三十分舉行的
第 654 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

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥先生

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

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
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
薛慶裕先生

開會詞

1. 主席表示，本次會議安排以視像會議形式進行。

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八月二十一日
第 652 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二零二零年八月二十一日
第 652 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。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/18

申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》，把位於大埔汀角第 17 約地段第 321 號餘段、第 322 號餘段、第 383 號、第 384 號餘段、第 385 號餘段、第 388 號、第 390 號、第 393 號、第 394 號、第 395 號、第 396 號餘段、第 420 號、第 422 號、第 426 號、第 427 號、第 428 號、第 429 號及第 430 號，以及第 29 約地段第 321 號、第 322 號、第 323 號 A 分段、第 323 號 B 分段、第 323 號 C 分段、第 324 號、第 1019 號餘段、第 1020 號餘段、第 1022 號、第 1023 號 A 分段、第 1023 號 B 分段、第 1023 號 C 分段、第 1023 號 D 分段、第 1023 號 E 分段、第 1023 號 F 分段、第 1023 號 G 分段、第 1023 號餘段、第 1024 號 A 分段、第 1024 號 B 分段、第 1024 號 C 分段、第 1024 號 D 分段、第 1024 號 E 分段、第 1024 號餘段、第 1025 號 A 分段、第 1025 號 B 分段、第 1025 號餘段、第 1026 號、第 1027 號、第 1028 號 A 分段、第 1028 號 B 分段、第 1028 號 C 分段、第 1028 號 D 分段、第 1028 號餘段、第 1029 號、第 1038 號、第 1040 號、第 1041 號、第 1042 號、第 1043 號、第 1044 號、第 1045 號、第 1046 號、第 1048 號 A 分段、第 1048 號 B 分段、第 1049 號、第 1050 號、第 1052 號、第 1053 號、第 1057 號、第 1058 號、第 1059 號、第 1060 號、第 1061 號、第 1063 號、第 1095 號、第 1097 號、第 1098 號及第 1099 號的申請地點由「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/18 號)

4. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

5. 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4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/29 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/28》，把位於大埔錦山第6約地段第1087號、1130號及2089號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TP/29號)

6. 秘書報告，這宗申請旨在把位於大埔的現有靈灰安置所發展納入規範。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及

倫婉霞博士 一 她及其配偶在大埔康樂園擁有物業。

7. 由於張國傑先生所涉利益間接，而倫婉霞博士及其配偶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。

簡介和提問部分

8. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳卓玲女士 — 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

佛教長霞淨院有限]
公司

潘冠球先生]

劉穎睿先生]

歐其華先生]

朱文熙先生]

潘世傑先生]

] 申請人的代表

弘域城市規劃顧問]
有限公司

陳劍安先生]

盧苑彤女士]

]

弘達交通顧問]
有限公司

莫婉蘭女士]

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

10. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬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) 建議在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》中，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並把「靈灰安置所」

用途列為「政府、機構或社區(3)」地帶的第二欄用途，以便就此用途提出申請；

- (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，城市規劃委員會共收到 2 539 份公眾意見。當中，2 108 份來自錦山鄉村委員會主席、錦山村村代表、區內村民／居民和個別人士，表示支持這宗申請；413 份來自前任及現任大埔區議員、錦山村原居民代表、各界關注骨灰龕法案大聯盟、創建香港、區內村民／居民和個別人士，表示反對這宗申請；其餘 18 份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。有關的靈灰安置所位於錦山的鄉村中心區，緊鄰現有的住宅民居，與該區現時的鄉村環境不相協調。申請地點共設有 13 426 個骨灰龕位，當中 5 508 個已售出。在售出的龕位中，有 3 816 個已安放了骨灰。骨灰龕位會吸引大批掃墓者前往該村落，對村內居民造成滋擾及騷擾，尤以毗鄰申請地點以及與靈灰安置所共用相同通道的住宅民居為甚。並無有力的規劃理據支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以供申請作靈灰安置所用途。申請地點目前劃作「鄉村式發展」地帶，實屬恰當。從交通工程角度而言，運輸署署長原則上不反對這宗申請，但認為必須如申請人所建議，落實人羣管制措施和錦山路一段行人徑的擬議擴闊工程。另外，申請人必須就擬設於政府土地上的等候區獲地政監督批給專有使用權。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。不過，對上一宗被拒絕的同類申請(編號 Y/TP/27)位於申請地點的西北鄰，小組委員會拒絕該宗申請的主要理由是擬議用途與該區現有的鄉村環境不協調，尤以緊鄰的住宅民居為甚。在土地用途協調問題方面，目

前這宗申請與對上一宗被拒絕的同類申請情況相似。此外，小組委員會並沒有批准在同一「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請。批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

11. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在結束簡介前，播放了三段沿申請人建議就申請地點關設的行人通道步行的錄影片段，並特別指出村屋與有關路線相隔的距離。

12. 主席繼而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陳述，要點如下：

靈灰安置所的歷史和營運

- (a) 佛教長霞淨院(下稱「淨院」)由兩座設有龕位的廟宇建築物和一間由村屋改建而成的附屬辦公室組成。首份經火化的骨灰(屬首任住持的骨灰)自一九四八年開始便一直安放在淨院內。其後，淨院因應信眾要求，在六十年代開始以靈灰安置所的模式營運，並為信眾已故的親屬提供紀念牌位。將火化後的骨灰安放在淨院屬宗教習俗。首份大埔分區計劃大綱圖於一九八零年刊憲時，淨院內設有 1 625 個龕位，當中 37 個已安放了骨灰；

申請地點的土地用途地帶歷史

- (b) 在一九八零年刊憲的首份大埔分區計劃大綱圖上，申請地點以及在申請地點東南面名為隱廬的另一間廟宇均被劃為「鄉村式發展」地帶。由於淨院在首份大埔分區計劃大綱圖面世前已經存在並設有靈灰安置所，這情況意味當局認為申請地點的用途與該「鄉村式發展」地帶並無牴觸。不過，為糾正以往籠統地劃分土地用途地帶的做法，以及更清晰地反映申請地點的現有用途，以便相關規例可以適用，申請人建議將申請地點改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並把「宗教機構」用途列為第一欄用

途和把「靈灰安置所」和「辦公室」用途列為必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃許可的第二欄用途。事實上，城規會曾於二零一二年同意一宗同類的改劃申請(編號 Y/ST/13)，把位於沙田的一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便更清晰地反映該用地的用途；

與周邊環境是否協調

- (c) 自一九六九年至今，在申請地點北面和東面，建築物的覆蓋範圍均沒有改變，只有西面增建了四幢村屋。這四幢村屋其中一幢已用作淨院的附屬辦公室，另外三幢與兩座作靈灰安置所用途的廟宇構築物其實有一段距離。換言之，大部分村屋與淨院已經共存多時。此外，由於申請地點東南面亦建有廟宇，該區的環境饒富宗教特色，而且靈灰安置所已經營運四十年，淨院與村民的關係一直良好；

回應社區需要

- (d) 預計香港在二零三八年將會欠缺 610 000 個靈灰龕位。雖然政府已加快龕位的供應，但公私營合作仍是滿足市民迫切需求的最佳辦法。有關的靈灰安置所一直照顧區內人士的需要，目前有 60 個龕位安放了前錦山居民的骨灰，另外 1 836 個龕位則安放了大埔區其他村民的骨灰；

監察機制

- (e) 在城規會同意有關的改劃申請後，申請人便須就申請地點作靈灰安置所用途提交第 16 條申請，以待城規會審批。此外，申請人亦須向私營骨灰安置所發牌委員會申領牌照，以便把靈灰安置所的營運納入規範。各政府部門及有關當局屆時可在這些階段要求申請人採取改善措施；以及

- (f) 除規劃署外，其他 17 個相關政府部門對現時這宗申請均不表反對或沒有負面意見。鑑於申請地點的位置獨特及發展背景特殊，現時這宗申請理應獲得從優考慮。

13. 申請人的代表潘冠球先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 淨院多年來一直參與多項慈善活動，並向不同的社區組織(包括大埔區內的社區組織)提供贊助。此外，淨院亦主動維修及保養附近的道路和美化申請地點出入口的環境，並與村民保持良好關係；以及
- (b) 把佛教僧侶火化後的骨灰安放在廟宇是宗教習俗。淨院在首任住持圓寂後，便開展了存放骨灰的做法。首任住持的骨灰一直在淨院安放至今，而第二任住持的骨灰也沿用此一安排。及後，有些信眾的骨灰亦相繼安放在廟內。為回應區內村民和社區人士的需求，淨院遂開始經營靈灰安置所。

14. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

申請地點的歷史背景及用途

15. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 淨院於何年成立；
- (b) 淨院是否在成立之初已開始存放骨灰，以及把住持的骨灰安放在淨院是否具有任何宗教意義；
- (c) 淨院為何決定出售靈灰龕位，以及向公眾出售首個龕位的年份為何；以及
- (d) 錦山村有多少人口，以及淨院內用作存放錦山村民骨灰的龕位數目為何。

16. 申請人的代表潘冠球先生作出回應，要點如下：

- (a) 淨院大約於一九三零年成立；
- (b) 首份在淨院內安放的骨灰屬一九四八年圓寂的首任淨院住持的骨灰。其後，在一九六三年開始亦安放了淨院第二任住持的骨灰。把歷任住持的骨灰安放在淨院內屬常見的宗教習俗；
- (c) 向公眾出售靈灰龕位是宗教機構的一貫做法。此外，淨院開始出售靈灰龕位時，區內居民並無提出反對。淨院屬宗教機構，其出售靈灰龕位的出發點與其他只為賺錢的牟利機構不同。淨院於一九八七年向公眾出售首個靈灰龕位；以及
- (d) 錦山村的人口約有 6 000 人。大約 60 個已佔用的龕位是用作安放當地村民的骨灰，而其他已佔用的龕位則安放了大埔區村民的骨灰。

土地契約及規劃管制

17. 一些委員提出下列問題：

- (a) 由於規管申請地點的契約不容許存放人類遺骸，有關的靈灰安置所用途是否與契約限制有牴觸；
- (b) 現時這宗申請涉及的靈灰安置所用途是否符合規劃意向，以及「鄉村式發展」地帶內曾否有任何作靈灰安置所用途的規劃申請獲得批准；
- (c) 鑑於淨院早在大埔分區計劃大綱圖首次刊憲前已經存在，該靈灰安置所用途是否可視為現有用途，以致從規劃角度而言可予容忍；以及
- (d) 根據規劃條件，是否准許在宗教機構內進行靈灰安置所用途。

18. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 靈灰安置所用途與契約限制有牴觸。申請地點約有 74% 的地方屬政府土地。這部分土地現時被淨院用作通道用途、美化環境園景區，以及擺放廟宇神像和設置構築物。政府在二零一二年曾對非法佔用上述政府土地採取檢控行動，被告人在二零一三年被裁定罪名成立，並判處罰款。地政總署大埔地政專員雖然不反對這宗規劃申請，但表示倘這宗申請獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，申請人必須向地政總署提交相關的短期豁免書及短期租約申請。如申請臨時許可，以放寬申請地點私人土地部分的契約限制，須提交短期豁免書申請；如申請臨時使用政府土地，則須提交短期租約申請。大埔地政專員表示，地政總署不保證這些申請會獲得批准；
- (b) 由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶，而該地帶的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，在申請地點作靈灰安置所用途並不符合該地帶的規劃意向。根據該分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「靈灰安置所」不屬第一欄下有當然權利進行的用途，也不屬第二欄下可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。小組委員會曾於二零一二年同意一宗將沙田一幅用地(即紫霞園)由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的同類申請(編號 Y/ST/13)的部分內容。有關的申請地點其後改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「靈灰安置所」屬於該地帶的第二欄用途。然而，作靈灰安置所用途的第 16 條申請經城規會覆核後被駁回，原因是有關的申請對交通會造成負面影響；
- (c) 大埔分區計劃大綱圖在一九八零年十二月十二日首度刊憲，當時申請地點被劃為「鄉村式發展」地帶，至今一直維持不變。現有用途是指在首份分區計劃大綱圖刊憲之前已經存在的用途，而該項用途

由展開以來一直持續進行。即使現有用途不符合分區計劃大綱圖所訂規定，當局也可予以容忍。不過，沒有證據顯示申請地點在一九八零年大埔分區計劃大綱圖首度刊憲日期之前已作靈灰安置所用途，而申請人亦沒有就此提供證明。此外，「靈灰安置所」用途從未列為該「鄉村式發展」地帶的第一欄或第二欄用途；以及

- (d) 從土地用途規劃角度而言，宗教機構和靈灰安置所分屬兩種不同用途。

19. 申請人的代表潘冠球先生補充說，淨院曾獲批短期租約，以供使用申請地點範圍內的相關政府土地，但政府於二零零七年終止了該份短期租約。

行人通道

20. 一名委員留意到淨院的東面毗鄰六幢村屋。他詢問該六幢村屋是否與淨院共用一條已劃作該院入口通道的行人通道。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應表示，雖然淨院與該等村屋共用一條行人通道／樓梯，但在東面較遠處有另一條連接錦山路的行人通道可通往該等村屋。

21. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，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，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把其決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

22. 主席提醒各委員，這宗申請涉及把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以便申請作靈灰安置所用途。根據申請人建議的「政府、機構或社區(3)」地帶的《註釋》(載於文件附錄 II)，「宗教機構」會列為第一欄，屬經常准許的用途，而「靈灰安置所」則列為第二欄，屬必須向城規會申請規劃許可的用途。

23. 委員普遍認為不能支持這宗申請。他們的意見如下：
- (a) 靈灰安置所用途與該區現有的鄉村環境不相協調，尤以緊鄰的住宅民居為甚。由於出入該淨院的擬議通道位於鄉村範圍之內，無可避免會對區內居民造成滋擾及騷擾，而多名區內居民亦曾就這宗申請提出反對；
 - (b) 在已安放骨灰的龕位當中，只有少數(60 個)是用作安放區內居民的骨灰，大部分龕位均安放了大埔其他鄉村人士的骨灰。因此，申請人聲稱靈灰安置所用途是為配合區內居民所需，其說法並不成立；以及
 - (c) 鑑於申請人建議在清明節和重陽節期間實施人羣管制措施，交通問題或非這宗個案的必要關注事項。不過，位於申請地點的靈灰安置所合共提供 13 426 個龕位和 3 049 個紀念牌位，如此規模，在鄉村環境中實在令人無法接受。
24. 一名委員表示，宗教機構與靈灰安置所分屬兩類不同土地用途，不應理解為宗教機構可在其處所內設置靈灰龕位。
25. 委員察悉，在申請地點西北鄰有名為祥霞精舍的靈灰安置所發展，但該靈灰安置所並未獲批規劃許可。祥霞精舍涉及一宗在二零二零年五月被小組委員會拒絕的同類申請(編號 Y/TP/27)，而拒絕該宗申請的主要理由是與土地用途不協調。就土地用途協調問題而言，現時這宗申請與該宗被拒絕的同類申請(編號 Y/TP/27)情況十分相似。拒絕這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。委員認為，批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例，累積影響所及，會導致靈灰安置所用途進一步擴散，令鄉村環境中土地用途不協調的問題惡化。
26. 關於在法定規劃層面上「現有用途」的定義，主席解釋說，對於在涵蓋相關範圍的任何法定圖則公布前已經存在的用途，即使該等用途不符合法定圖則的規定，城規會仍會容許其繼續進行。就現時這宗申請而言，儘管淨院建於一九三零年左

右，但直到一九八七年(即首份大埔分區計劃大綱圖於一九八零年刊憲後)才向公眾出售首個靈灰龕位。雖然自一九四八年開始，其歷任住持火化後的骨灰均安放在淨院內，但基於性質和規模方面的考慮，安放骨灰的做法只可視作該宗教機構的一項附屬用途。其他委員補充說，證明該處是否存在「現有用途」的舉證責任在於申請人。

27. 在討論期間，主席請委員留意在二零一七年生效的《私營骨灰安置所條例》(下稱「條例」)下訂明的發牌制度。一般而言，在一九九零年後才營辦的私營骨灰安置所必須根據條例申領牌照，而在一九九零年之前已開始營辦的私營骨灰安置所則可根據條例申請豁免書，條件是在二零一四年截算時間後並沒有出售龕位或出租新龕位。至於委員關注，倘小組委員會決定不同意這宗申請，已安放在申請地點的骨灰將會有何遷置安排，主席表示，對正在營運但並未持有有效牌照的私營骨灰安置所，有關當局會根據條例賦予的權限採取執法行動。營辦人必須負責處理在靈灰安置所內安放的骨灰，而其中一個可行做法，是在有需要時把骨灰轉放在政府經辦的骨灰安置所。一名委員指出，就安放在靈灰安置所的骨灰採取跟進行動不屬城規會的職權範圍。有關當局會根據既定機制處理此事。

28. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內，該地帶的規劃意向主要是供原居村民興建小型屋宇之用。靈灰安置所用途與該區現有的鄉村環境不協調，尤以緊鄰其北面、東面和西面的住宅民居為甚。並無有力的規劃理據支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以供申請作靈灰安置所用途。申請地點目前劃作「鄉村式發展」地帶，實屬恰當；以及

(b) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例。倘批准該等同類申請，累積影響所及，會導致骨灰安置所用途在該「鄉村式發展」地帶內進一步擴散，繼而令鄉村環境中土地用途不協調的問題惡化。」

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士、林樹竹女士、胡明儀女士及楊智傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/7》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/20 號)

29. 秘書報告，擬議修訂旨在跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/6)作出的決定，而該宗第 12A 條申請是由香港置地集團公司(下稱「置地公司」)的附屬公司 Corona Land Company Limited 提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與置地公司有業務往來。由於張國傑先生沒有參與任何與修訂項目相關的事宜，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

30. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 擬議修訂主要旨在跟進小組委員會在二零一六年十月二十八日作出的決定，即同意一宗根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提交的申請(編號 Y/I-CC/6)，把長洲分區計劃大綱核准圖上位於花屏路的一幅用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶；

建議就分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂

- (b) 修訂項目 A 一把位於花屏路的一幅用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，以及最

高地積比率訂為 0.8 倍，最高上蓋面積訂為 40%，以及最高建築物高度訂為 3 層；

建議就分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的修訂

- (c) 建議就《說明書》作出修訂，以反映擬議修訂和其他技術修訂，並更新分區計劃大綱圖的最新情況及規劃環境；以及建議按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一八年公布的經修訂《法定圖則註釋總表》相應修改《註釋》和《說明書》；

政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

- (d) 已規劃的政府、機構或社區設施(除醫院病床及社區照顧服務設施外)大致足以應付整體規劃人口所需。已規劃的醫院病床供應不足的問題，可透過港島區的醫院解決。至於家居為本社區照顧服務的提供，則會由社會福利署按個別地區的情況作出處理。另一方面，該區的地區休憩用地和鄰舍休憩用地供應分別較標準多 6.64 公頃和 2.76 公頃；以及

諮詢

- (e) 在分區計劃大綱草圖的展示期內，規劃署會就有關的修訂諮詢離島區議會。

31. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/7》的擬議修訂，以及同意載於文件附件 II 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/7A》(展示時重新編號為 S/I-CC/8)及載於文件附件 III

的草圖《註釋》適宜根據條例第 5 條公開展示；以及

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/7A》(展示時重新編號為 S/I-CC/8)的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

33. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/317 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 210 約及第 244 約多個地段和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/317A 號)

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十一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。自上次延期後，申請人尚未提交進一步資料。

35. 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，而小組委員會已給其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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/76 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢峯徑篤第 212 約地段第 49 號 A 分段第 3 小分段(部分)及第 49 號 A 分段餘段(部分)作臨時私人游泳池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/SK-HH/76 號)

36. 秘書報告，容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)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，因為其公司目前與容亨達公司有業務往來。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。

簡介和提問部分

37. 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) 為批給作臨時私人游泳池用途的規劃許可續期三年；
- (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，城市規劃委員會收到兩份來自兩名個別人士的公眾意見，其中一份表示反對這宗申請，另一份則提出與這宗申請沒有直接關係的意見。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，規劃署認為該臨時私人游泳池可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該項計劃屬臨時性質，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無改變。此外，規劃署沒有收到政府部門對這宗申請的負面意見，以及申請人要求批給的許可有效期合理。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 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，由二零二零年九月十三日至二零二三年九月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月十三日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年六月十三日或之前)，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；
- (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；以及
- (d) 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。」

40. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/120 擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的將軍澳第 72 區的政府土地興建分層住宅(消防處部門宿舍)連准許的消防局暨救護站，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/TKO/120A 號)

41. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------|---|
| 張國傑先生 | — 其公司目前與劉榮廣伍振民公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 郭烈東先生 | — 現為基督教家庭服務中心總幹事，該中心在將軍澳區設有 14 個社會服務單位；以及 |
| 盧錦倫先生
(地政總署助理署長／
區域 3) | — 在將軍澳擁有一個樓宇單位。 |

42. 由於郭烈東先生所涉利益輕微，張國傑先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，而盧錦倫先生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。

簡介和提問部分

43. 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) 擬興建分層住宅(消防處部門宿舍)連准許的消防局暨救護站，並略為放寬建築物高度限制；
- (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，城市規劃委員會收到 259 份公眾意見。當中，88 份來自個別人士，表示支持這宗申請；136 份來自四名西貢區議員、維景灣畔業主委員會及個別人士，表示反對這宗申請；其餘 33 份就這宗申請提出意見。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，規劃署不反對這宗申請。擬建的部門宿舍旨在為消防處人員提供住所，與「政府、機構或社區(4)」地帶的規劃意向一致，亦符合為合資格公務員提供部門宿舍的政府政策，並且得到保安局支持。擬議的部門宿舍位於消防局暨救護站上方，將會提供 132 個單位。由於消防處有尚未處理的部門宿舍單位需求，倘把擬建部門宿舍的建築物高度限制由 40 米略為放寬至 55.6 米(即放寬 15.6 米或 39%)，便能達到縮短合資格人員輪候部門宿舍單位時間和善用珍貴土地資源等政策目標。擬議部門宿舍發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 61.6 米，與周邊發展並非不相協調，而將軍澳南部由市中心區向海旁遞減的整體建築物高度輪廓亦得以維持。申請人已進行相關的技術評估。評估結果顯示，擬建的部門宿舍不會對視覺、空氣流通、交通、環境及基礎設施造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。此外，小組委員會曾批准

略為放寬建築物高度限制的同類申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

44. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 擬議發展項目在住用／非住用面積方面的比例為何。當局有否就「政府、機構或社區」用地可發展作住用用途的比率設定任何一般性限制，使住用部分可被視作附屬用途；
- (b) 從申請人提交的電腦合成照片可見，申請地點以北的建築物均較擬議發展項目為高。有鑑於此，能否進一步增加擬議發展項目的建築物高度，以善用珍貴的土地資源；以及
- (c) 周邊地區是劃作什麼土地用途地帶。

45. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士作出回應，要點如下：

- (a) 現時這宗申請的建議住用／非住用地積比率為 2.83 倍／2.1 倍。一項擬議用途該視作主要用途還是附屬用途，一般會視乎該用途的規模和性質而定，而當局會按每宗申請的個別情況作出考慮。就現時這宗申請而言，由於在申請地點擬建的部門宿舍不被視作准許的消防局暨救護站的附屬用途，因此必須申請規劃許可；
- (b) 當局是根據二零零五年完成的將軍澳進一步發展可行性研究而制訂該區的建築物高度限制。該研究建議採用由市中心區向海旁遞減的梯級式建築物高度輪廓。現時略為放寬建築物高度限制的建議恰當，但進一步增加建築物高度或會與該區既有的建築物高度輪廓有抵觸；以及
- (c) 周邊地區主要是劃作「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶。

商議部分

46. 委員普遍認為消防局暨救護站連部門宿舍的擬議綜合發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而略為放寬建築物高度限制的建議可以接受。有關建議亦符合為合資格公務員提供部門宿舍和善用珍貴土地資源等政府政策。因此，這宗申請可予支持。

47. 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由二零二四年九月四日止；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：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

48. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/15 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶、
「其他指定用途」註明「堤堰」地帶及
「自然保育區」地帶的大嶼山東涌谷
東涌第 1 約地段第 1845 號
作臨時農業用途連附屬貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/I-TCV/15 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／西貢及離島吳妙貞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時農業用途連附屬貯物用途，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，對這宗申請表達關注。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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點有部分地方位於東涌新市鎮擴展計劃的擬議防洪堤堰工程範圍內，但所涉的擬議臨時農業用途既不會阻礙設置防洪堤堰，亦不會妨礙落實「住宅(丙類)2」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊環境並非不相協調，預料不會在視覺和景觀方面造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。相比東涌谷範圍內 13 宗被拒絕用作／闢設臨時貨倉及／或露天貯物用途的規劃申請，現時這宗申請的性質不同。至於公眾意見，上述的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，有效期三年，至二零二三年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)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(即在二零二一年六月四日或之前)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(即在二零二一年三月四日或之前)，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(即在二零二一年六月四日或之前)，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。」

52. 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10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/161

擬在劃為「海岸保護區」地帶的
大嶼山貝澳第 316L 約地段第 2366 號
闢設度假營(露營車度假營和帳幕營地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/161 號)

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設度假營(露營車度假營和帳幕營地)；
- (c) 政府部門的意見——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 5 767 份公眾意見。這些意見分別由香港野生雀鳥保育關注組、嘉道理農場暨植物園公司、島嶼活力行動、守護大嶼聯盟、創建香港、長春社、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和個別人士提交，他們對這宗申請表示反對或關注。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，申請書內亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。申請人未能證明擬議發展不會對濕地生境造成負面影響，或可以提升貝澳濕地的生態。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為擬議發展可能會對濕地生境和該處的動物造成負面影響。從視覺影響的角度而言，擬闢設的度假營與周圍環境互相協調。然而，過去數年，在申請地點內發現清除植物、鋪築混凝土地面和搭建臨時構築物的情況。此外，申請人未能證明擬議的排水及污水處理設施不會對周邊地區的水質和易受影響的濕地生境造成負面影響。環境保護署署長在過去三年收到 11 宗有關申請地點的填土活動的環境投訴。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長亦收到申請地點的環境受到破壞的舉報。批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內的同

類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境質素下降。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

54. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生回應一名委員的詢問時表示，先前獲批准的同類申請(編號 A/SLC/155)涉及擬闢設臨時露營車度假營，而現在這宗申請涉及的則屬永久性質。此外，申請地點屬貝澳濕地的一部分，而該宗獲批准的同類申請所涉的地點則接近嶼南道及已發展的土地。該宗同類申請獲得批准，主要理由是擬議發展有助改善環境。

55. 一名委員察悉申請地點已進行填土，詢問可否要求土地擁有人把申請地點恢復原狀。主席指出，可持續大嶼辦事處與區內持份者(包括環保組織)一直有商討如何可改善該區的環境。根據《城市規劃條例》，規劃事務監督對位於先前不屬發展審批地區圖涵蓋範圍的土地上的違例發展，並無執法權力。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶狀發展。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；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的生態、水質及排污造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內未能證明不會對天然環境有負面影響的同類申請，立下不良

先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的天然環境質素下降。」

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士、林樹竹女士、胡明儀女士及楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

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-KLH/589 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 87 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-KLH/589 號)

簡介和提問部分

57. 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 段及附錄 V；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，兩份意見分別來自創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請；餘下一份來自香港鐵路有限公司，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長因申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議發展與建有村屋的鄉郊環境並非不相協調。其他相關政府部門對這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，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內。擬議發展位於下段間接集水區內，但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雖然不足以完全應付日後 854 幢的小型屋宇需求，但可應付 129 宗尚未處理的小型屋宇申請。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點涉及先前三宗由申請人的父親提交並獲批准的小型屋宇建屋申請，但申請人的父親已於二零一七年去世。由於其父親的申請(編號 A/NE-KLH/503)(即對上一宗獲批准的申請)獲批給的規劃許可有效期於二零二零年四月屆滿，申請人必須重新提交規劃申請。現時這宗申請的擬建小型屋宇發展參數和布局設計，與上一宗獲批准的申請相比並無改變。由於小組委員會曾對位於打鼓嶺而背景相近的另一宗獲批的申請(編號 A/NE-TKL/569)給予特別考慮。現時這宗申請理應亦獲得特別考慮。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士在回應一名委員的詢問時表示，由於這宗申請理應獲得特別考慮，批准現時這宗申請不會立下不良先例，致使區內日後的其他同類

申請亦會獲得批准。在任何情況下，規劃署會按個別情況評估每宗申請。

商議部分

59. 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九月四日止；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。這項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；
- (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；以及
- (d) 提交水資源污染風險及影響評估報告，證明擬議發展不會令下段間接集水區受到的污染影響大幅增加，而有關報告必須符合水務署署長或城規會的要求。」

60. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/46 擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 373 號臨時露天存放建築機械，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/46 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬臨時露天存放建築機械，並闢設附屬辦公室，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，城市規劃委員會收到五份公眾意見。當中，一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見；另外四份由嘉道理農場暨植物園公司、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。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「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。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。此外，由於周邊地區有密集樹羣組成的植被地，擬議發展與這景觀特色並不完全協調。運輸署署長及環境保護署署長不支持這宗申

請，理由分別是申請人沒有提供與交通相關的資料，以及距離申請地點約 55 米處有一幢住用構築物。擬議臨時發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 3 類地區，先前也從未獲批給任何作同類露天貯物用途的規劃許可。政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦提出反對。申請人也未能證明有關發展不會對周邊地區的交通及環境造成負面影響。自該宗先前的申請被拒絕後，該區的規劃情況並無重大改變。小組委員會曾拒絕七宗在同一「農業」地帶作露天貯物用途的同類申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「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 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可。此外，政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通及環境造成負面影響。」

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-MUP/152 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 46 約地段第 806 號(部分)、第 808 號、第 809 號(部分)、第 823 號 B 分段餘段(部分)、第 824 號 B 分段餘段(部分)及第 825 號(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/152 號)

簡介和提問部分

64. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(售賣農產品)，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到五份公眾意見。當中，一份來自上水區鄉事委員會主席，表示沒有意見；另外四份來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士，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，而且漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請書內並無提出有力理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅

屬臨時性質亦然。擬議用途與該區的景觀特色並不完全協調。批准這宗申請，會為其他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，會令該區的整體環境質素下降。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明這項臨時發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。在相關分區計劃大綱圖的「農業」地帶內，並沒有作臨時商店及服務行業用途的同類申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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
- (c) 批准這宗申請，會為「農業」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，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/682 擬在劃為「農業」地帶的大埔田寮下村
第 19 約地段第 1712 號及第 1713 號
興建兩幢屋宇(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-LT/682A 號)

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月一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。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括土力規劃檢討報告。

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。由於這是第二次延期，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15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/687 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大陽峯村
第 8 約的政府土地關設公用事業設施裝置
(環形制式配電箱)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/687 號)

69. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司提交，該公司是中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電公司轄下中電科技研究院的總監；

黃天祥先生 — 目前與中電公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來。

70. 由於吳芷茵博士及黃天祥先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[吳芷茵博士及黃天祥先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

71. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(環形制式配電箱)；

(c) 政府部門的意見——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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管擬議發展不完全符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁農自然護理署署長基於申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議的環形制式配電箱是為使大陽峯村附近現有和日後興建的村屋能有更安全和穩定電力供應而關

設的公用事業設施裝置。申請人表示已研究過附近的「鄉村式發展」地帶內的所有政府土地，認為申請地點是進行擬議發展的唯一合適選址。擬議的環形制式配電箱規模細小，與周邊的鄉郊環境並非不相協調。有鑑於擬議發展的規模和設計，預料不會對周邊地區的交通、環境和排水造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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九月四日止；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) 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) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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
- (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。」

74. 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。

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目16

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/22號)

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

76. 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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/276 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗水流田村第 112 約地段第 548 號(部分)及第 549 號(部分)闢設臨時公眾停車場(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/YL-SK/276A 號)

簡介和提問部分

77. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的反對意見。主要的反對理由載於文件第 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批出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。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預計把申請地點作擬議用途，不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重負面影響。為緩解對交通和環境可能造成的任何影響，並處理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。由於小組委員會曾批准在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請，批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，至二零二三年九月四日止，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，只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (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六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；

- (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已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (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。」

80. 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。

[吳芷茵博士及黃天祥先生此時返回席上。]

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議]

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/284 號)

81. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月二十八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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

82. 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/YL-KTN/721 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第110約地段第207號B分段(部分)及第207號餘段(部分)闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/721號)

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月三十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

84. 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]

A/YL-KTS/854 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 122 號、第 123 號(部分)、第 124 號、第 125 號及第 126 號闢設臨時動物寄養所(為期五年)，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-KTS/854 號)

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十六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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

86. 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]

A/YL-KTS/855 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 350 號闢設臨時公眾停車場(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-KTS/855 號)

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十六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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

88. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/837 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 745 號 B 分段第 1 小分段、第 745 號 B 分段第 2 小分段(部分)及第 745 號 B 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/837A 號)

簡介和提問部分

89. 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) 擬經營臨時商店及服務行業，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV；
- (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分別來自上輦村一名村代表和一名原居民代

表的反對意見。主要的反對理由載於文件第 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊饒富鄉郊特色的環境並非不相協調。考慮到擬議發展的性質和規模，以及其所在位置毗鄰粉錦公路，擬議的臨時商店及服務行業用途不大可能會對周邊地區的交通及排水造成嚴重負面影響，亦不會對周邊地區造成環境滋擾。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准兩宗在同一「鄉村式發展」地帶內同類的申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零二三年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；

- (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落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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(即在二零二一年六月四日或之前)，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。」

92. 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23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/843 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/843A 號)

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十八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。

94. 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，而小組委員會已給其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24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/849 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 139 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/849 號)

簡介和提問部分

95. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但「住宅(丁類)」地帶的有關部分未有已知的永久發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬闢設的公眾停車場與周邊地區並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少擬議用途對環境可能造成的滋擾和處理相關政府部門提出的技術要求，建議施加相關的規劃許可附帶條件。在同一「住宅(丁類)」地帶內有 16 宗擬闢設公眾停車場的同類申請，而當中九宗已獲小組委員會批准。獲批准的同類申請旨在闢設不准中型貨車／貨櫃車停泊的臨時公眾停車場。由於現時這宗申請只涉及停泊私家車，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 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，至二零二三年九月四日止，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《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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明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六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (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。」

98. 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25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/850

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 582 號 B 分段及第 582 號 C 分段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車美容服務)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/850 號)

99. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年九月二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

100. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/399 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田
小磡村第 102 約地段第 978 號(部分)、
第 979 號(部分)、第 1043 號及第 1047 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/YL-NTM/399 號)

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 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。在這些意見中，有一份個別人士的意見表示支持這宗申請，其他六份分別來自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、創建香港和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 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，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向。擬設的系統規模龐大，與周邊地區互不協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議發展會影響現有天然景致，破壞周圍環境的景觀。擬議用途不符合關於安裝太陽能光伏系統申請的評審準則，因為申請人尚未取得香港中華電力有限公司(下稱「中電」)發出的確認書，以證明有關計劃在技術上可行。此外，相關政府部門在視覺和景觀兩方面有負面意見，而申請人亦未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響，亦不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整。在相關分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」並無有關太陽能發電系統的同類申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用；

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應主席和一名委員的查詢時表示，這宗申請由基石再生能源有限公司提交。該公司並非申請地點的現行土地擁有人，亦無資料說明該公司是否牟利機構。

商議部分

103. 主席請委員留意，鑑於二零一九年收到有關裝設太陽能光伏系統的申請數目不斷增加，小組委員會認為須制訂一些評審準則，以便評估這類申請。小組委員會亦決定延期考慮相關申請，直至有評審準則可作依據。目前這宗申請是二零二零年七月頒布「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」(下稱「評審準則」)後小組委員會考慮的首宗申請。主席請委員就這宗申請表達意見。

104. 委員備悉，目前這宗申請不符合文件附錄 II 所載「評審準則」的第(a)和(j)項，因為申請人並未取得中電的確認書，而且申請地點位於「綠化地帶」內，根據一般推定，不宜進行發展，但申請人未能提出有力理據支持這宗申請。此外，由於擬議發展會影響現有天然景致，有關發展亦不符合關於在「綠化地帶」內進行發展的城規會規劃指引編號 10 的規定。

105. 一名委員關注到中電是否本身訂有技術指引，用以評估參加「可再生能源上網電價計劃」(下稱「上網電價計劃」)的申請，以及審視對「綠化地帶」用地的影響。委員在討論過程中得悉，就技術層面而言，中電會評估從有關用地供電的可行性，以及維持擬議發展項目所需的電力負荷。主席表示，所制訂的「評審準則」，是要在評估這類規劃申請時考慮上述關於技術可行性的要求。

106. 主席回應一名委員的查詢時解釋，倘擬議裝設的太陽能光伏系統是用於協助向主要用途／發展項目供電，可視為附屬用途，無須取得規劃許可。相反，參加上網電價計劃而裝設作為獨立設施的太陽能光伏系統，則會視作「公用事業設施裝置」。在相關法定圖則訂明「公用事業設施裝置」屬第二欄用途的地方，裝設上網電價計劃的獨立太陽能光伏系統，就必須提交規劃申請。進行這類發展須先取得中電的確認書，城規會才會評估其規劃申請，而在「綠化地帶」內的發展建議亦須符合城規會規劃指引編號 10 的規定，而小組委員會亦會探討該項建議對「綠化地帶」的影響。

107. 關於在「綠化地帶」進行發展的評估準則，主席指出，城規會規劃指引編號 10 已訂定相關評估準則，供小組委員會／城規會審批規劃申請時考慮。應主席要求，秘書特別說明城規會規劃指引編號 10 的主要評估準則涉及多個範疇，包括擬議發展項目的設計和布局、發展密度、基礎設施的負荷、對景觀／視覺及其他環境方面影響所作的評估。

108. 一名委員留意到，規劃署建議不批准這宗申請的其中一個理由，是擬設的太陽能光伏系統並不符合「綠化地帶」的規

劃意向，故表達關注，認為採用這樣的準則也許過於嚴格，使到在「綠化地帶」及其他用途地帶如「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶獲得批准的機會微乎其微。至於目前這宗個案，環境局局長在政策上支持這宗申請，倘予拒絕，從可再生能源的角度而言，這未必是大家樂見的結果。主席解釋，雖然城規會對再生能源表示支持，但亦需要在發展與保育之間取得平衡。城規會不應支持為了發展太陽能光伏系統而犧牲天然景致，因此才制訂「評審準則」，以求在考慮這類申請時能保持前後一致。無論如何，在積累更多有關處理這類申請的經驗後，可進一步檢討「評審準則」，並在需要時與相關政府政策局／部門商討。

109. 大部分委員認為，這宗申請不符合「評審準則」，以及與在「綠化地帶」進行發展有關的城規會規劃指引編號 10，因此不支持這宗申請。

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的意向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；
- (b) 有關發展不符合有關「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，因為擬議發展與周圍環境並不配合，會影響現有天然景致，破壞周圍環境的景觀；以及
- (c) 擬議用途不符合安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，因為申請人尚未取得香港中華電力有限公司的確證書，相關政府部門在視覺及景觀方面有負面意見，以及申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響，亦不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整。」

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-ST/570 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗新田第 99 約地段第 353 號
關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/YL-ST/570A 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 12 份公眾意見。這些意見分別由一名元朗區議員、潘屋村的村代表、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、新田鄉鄉事委員會、創建香港和一名個別人士提交，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。擬設系統規模龐大，與周邊地區並不協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展將涉及砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，並破壞周圍環境的景觀。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的樹木被廣泛砍伐，而流

經申請地點的河道亦被改動。擬議用途不符合考慮安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，原因是申請人仍未取得香港中華電力有限公司發出的「確認書」，以證明就太陽能光伏系統的使用年限、電力安全及輸出量而言，有關計劃在技術上是可行的；相關政府部門在生態、視覺和景觀方面有負面意見；以及申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響和不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整。在相關分區計劃大綱圖的同一「綠化地帶」內，沒有作太陽能發電系統的同類申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 有關發展不符合有關「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，因為擬議發展與周邊地區不相協調，並且涉及廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，破壞周圍環境的景觀；以及
- (c) 擬議用途不符合考慮安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，原因是申請人仍未取得香港中華電力有限公司發出的「確認書」；相關政府部門在生態、視覺和景觀方面有負面意見；以及申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造

成不良影響和不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生及李佳足女士此時獲邀到席上。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/265 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大樹下東路第 120 約地段第 1865 號 C 分段及第 1865 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/265 號)

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月十八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。這是申請人第一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/HSK/244 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1119 號(部分)、第 1120 號(部分)及第 1121 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/244 號)

簡介和提問部分

116. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的反對意見。主要的反對理由載於文件第 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。雖然臨時商店及服務行業(地產代理)用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務以滿足該區在這方面的需求。地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無收到有關小型屋宇的申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請所涉及的臨時用途與主要為村屋的周邊地區並非不相協調。預料這宗申請不會對周邊地區的環境、交通和排水造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

為盡量減少擬議發展可能造成的滋擾或處理相關政府部門提出的技術要求，建議加入相關規劃許可附帶條件。由於申請地點先前曾有申請獲批給規劃許可，而且在同一「鄉村式發展」地帶亦有同類申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年九月四日止，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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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(即在二零二一年六月四日或之前)，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)、(c)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
- (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(e)、(f)或(g)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。」

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30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1019 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1170 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 1170 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 1170 號 B 分段第 5 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段餘段(部分)、第 1173 號(部分)、第 1175 號(部分)、第 1176 號(部分)及第 1196 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料及展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1019A 號)

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十七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。自上次延期後，申請人提交了經修訂的消防裝置建議。

121. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1046 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 980 號(部分)、第 981 號及第 999 號(部分)闢設臨時貨倉存放展覽用品、家具、建築材料、汽車零件及電子零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1046 號)

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十七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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/400 擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約的政府土地(前藍地福音學校)闢設臨時康體文娛場所(體育訓練場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/400 號)

124. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

125. 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/YL-PS/611 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 293 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 293 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 293 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 293 號 B 分段第 2 小分段(部分)作臨時貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/611 號)

126. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

127. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1107 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村鳳降村第128約地段第142號(部分)、第143號(部分)、第158號(部分)及第160號(部分)
闢設臨時成衣、布匹及廢紙回收中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HTF/1107號)

簡介和提問部分

128. 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) 關設臨時成衣、布匹及廢紙回收中心，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到三份反對意見。這些意見來自兩名個別人士。主要的反對意見載於文件第 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。雖然有關發展並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但位於該「住宅(丁類)」地帶內的申請地點，現時並無已知的發展。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發展。申請用途與周邊地區並非不相協調，也不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的負面影響。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，以回應相關政府部門的技術關注，並盡量減少可能對環境造成的滋擾。小組委員會曾批准兩宗在申請地點作相同用途的先前申請，但該兩宗申請的規劃許可已遭撤銷。目前這宗申請由另一名申請人提交，所涉用地面積較小，而且發展參數和布局稍有不同，故這宗申請或可予從寬考慮。至於公眾意見方面，上述的政府部門的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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年九月四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過5.5公噸的中型或重型貨車進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (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(即在二零二零年十二月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月四日或之前)，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；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (k) 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)、(g)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

131. 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35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/363 擬在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1601 號(部分)、第 1604 號、第 1605 號、第 1606 號、第 1607 號、第 1608 號、第 1609 號、第 1610 號 A 分段、第 1610 號 B 分段、第 1610 號 C 分段、第 1611 號、第 1612 號、第 1613 號(部分)、第 1615 號及第 1616 號(部分)和毗連政府土地闢設康體文娛場所，並經營商店及服務行業(包括休閒農場、兒童遊樂場、小食亭、手工藝製作及附屬公眾停車場)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/363 號)

簡介和提問部分

132. 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) 擬闢設康體文娛場所，並經營商店及服務行業(包括休閒農場、兒童遊樂場、小食亭、手工藝製作及附屬公眾停車場)；
- (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 15 份反對意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、沙江圍的代表、沙江圍及輞井圍的村民和一名個別人士。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。擬議發展與「綠化地帶」的規劃意向並無牴觸。申請地點所處地區饒富鄉郊景觀特色，而擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於大型停車場與四周的自然環境不協調而對這宗申請有保留，但申請人已解釋有需要闢設停車場以容納團體訪客，並承諾會移除申請地點的部分硬鋪面，以及在停車場鋪設草皮。有鑑於此，建議加入適當的規劃許可附帶條件。就交通、排水、環境及消防安全而言，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。曾有三宗涉及差不多同一地點並作同類康樂用途的申請，以及八宗在同一「綠化地帶」內的同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。由於先前獲批的發展項目並未落實，為監察擬議發展的運作，建議應批給為期三年的臨時規劃許可而非所申請的

永久許可。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應一名委員的提問時表示，當局已針對申請地點南面的違例泊車情況向申請地點的註冊土地擁有人發出強制執行通知書。不論目前這宗申請的結果如何，當局會繼續採取執管行動。相比對上一宗獲批准的申請，現時擬闢設的停車場範圍有所增加。雖然現時這宗申請所建議闢設的是大型停車場，但相關的泊車設施實為附屬性質。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以限制擬議發展(包括附屬泊車用途)的作業時間。此外，亦建議加入一項規劃許可附帶條件，要求在擬議用途開始運作前，必須先移除申請地點的現有硬鋪面及在停車場鋪設草皮。

商議部分

134. 主席表示，倘申請地點在取得擬議發展的規劃許可後只作泊車用途，當局會採取執管行動，因為泊車用途與目前這宗申請獲批准的計劃不符。

135. 由於申請人必須遵行若干規劃許可附帶條件，一名委員關注，若按規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可是否合理。主席表示，由於這宗個案的情況特殊，就這宗申請批給臨時規劃許可，可更密切監察擬議發展的落實情況。小組委員會表示同意。

136. 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，至二零二三年九月四日止，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五下午六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、星期日及公眾假期晚上八時至上午十一時在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統；
- (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) 如申請人所建議，在擬議用途開始運作前，先要移除申請地點的現有硬鋪面(場地辦事處除外)及在停車場鋪設草皮；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，於申請地點設置圍欄，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(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (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)或(i)項的任何一項，現時

批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 倘在擬議用途實際運作前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(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；以及
- (o) 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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

137. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/367 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1210 號 B 分段第 1 小分段、第 1210 號 B 分段第 2 小分段、第 1210 號 B 分段第 3 小分段、第 1210 號 B 分段第 4 小分段、第 1210 號 B 分段第 5 小分段、第 1210 號 B 分段第 6 小分段、第 1210 號 B 分段第 7 小分段及第 1210 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/367 號)

138. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

139. 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/YL-LFS/368 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1679 號(部分)、第 1684 號(部分)、第 1685 號(部分)及第 1690 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/368 號)

簡介和提問部分

140. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到 66 份來自個別人士的反對意見(64 份為內容劃一的信件)。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但目前仍未有已知的發展計劃會落實有關分區計劃大綱圖所劃定的用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「康樂」地帶的規劃意向。申請用途與周邊的工廠、貨倉、露天貯物場和臨時構築物用途並非不相協調。預料周邊地區的交通、環境、排水、消防安全和景觀不會受到嚴重負面影響，而相關的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任何影響和滋擾，並回應相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。申請地點涉及一宗先前已獲批作臨時貨倉用途的申請。雖然小組委員會曾拒絕三宗在同一「康樂」地帶內作臨時貨倉用途的同類申請，但現時這宗申請與該等申請的情況不同，原因是這宗申請不會對附近地區造成負面影響，而且政府部門亦對這宗申請沒有負面意見。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

141. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應主席和一名委員的提問時表示，曾有一宗關設臨時貨倉以存放文件並涉及使用輕型貨車的先前申請獲小組委員會批准。現時這宗申請擬存放的建築材料為浴室潔具、水泵和水缸。這宗申請與先前獲批准的申請一樣，只建議使用輕型貨車運送該等建築材料。被拒絕的申請則涉及存放清潔劑或廢棄五金及使用中型／重型貨車，而且亦存在消防安全和交通影響方面的關注。

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應另一名委員的提問時解釋，由於申請人建議使用輕型貨車，為監察輕型貨車的使用情況，建議加入規劃許可附帶條件，以限制重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車進出申請地點。

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，至二零二三年九月四日止，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 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車／拖頭／拖架)進出申請地點或停泊／存放在申請地點；
- (d) 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工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點露天存放物料；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月四日或之前)，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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (m) 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)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。」

144. 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38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/63 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約的政府土地(前廈村鄉白坭公立學校)闢設臨時教育中心及動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/63 號)

145. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月二十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

145. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生和李佳足女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目39

其他事項

147. 餘無別事，會議於下午六時結束。