

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二四年六月七日下午二時三十分舉行的
第743次會議記錄

出席者

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

張李佳蕙女士

何鉅業先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

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

陳承愀先生

規劃署副署長／地區

秘書

劉寶儀女士

因事缺席

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

倫婉霞博士

馬錦華先生

葉文祺先生

黃煜新先生

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
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
徐嘉欣女士

開會詞

1. 副主席表示，由於主席另有公務在身，他會代為主持是次會議。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年五月二十四日
第 742 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」)二零二四年五月二十四日第 742 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. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 26 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，應申請人或規劃署的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，或待行政長官會同行政會議就相關分區計劃大綱草圖及有關申請地點的反對申述作出決定。

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. 小組委員會備悉，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載於**附件 2**。

[余錦華女士此時到席。]

商議部分

7. 一名委員詢問，申請用途為闢設臨時公眾停車場的同類申請，使用字眼並不相同的原因。與會者得悉，這是申請人的選擇。倘有關申請用途屬申請地點所在處的分區計劃大綱圖中相關土地用途地帶的第二欄用途，申請人可使用標準用語「公眾停車場(貨櫃車除外)」，又或使用特定名稱以反映擬議的臨時用途。秘書表示，申請人可能有意排除重型車輛，盡量減少負面環境滋擾，以回應區內或部門的關注事宜。

8. 該名委員留意到議程項目 31 中的一宗續期申請編號 A/YL-KTS/1002，申請用途是闢設臨時公眾停車場(私家車)，但當局卻建議一項禁止停泊重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車的規劃許可附帶條件，遂詢問加入一項有關車輛類型的規劃許可附帶條件的理由，以及該項條件會否較申請人的建議寬鬆。與會者得悉，該項禁止停泊中型或重型貨車的規劃許可附帶條件，與先前獲批准的申請的附帶條件相同。有關條件是參照由環境保護署發出的經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》而建議的，目的是盡量減少任何可能由申請用途產生的環境滋擾。為更切合申請用途，小組委員會同意應把有關的規劃許可附帶條件修訂為只准許私家車停泊，並建議檢討就涉及闢設公眾停車場的申請施加規劃許可附帶條件的做法。與會者亦得悉，先前獲批准的申請有部分規劃許可附帶條件按照精簡做法並未加入在現時這些續期申請內。與會者進一步得悉，由於規劃許可是以計劃為本，當局可針對不符合核准計劃的情況採取適當的規劃執管。

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。就項目 31(申請編號 A/YL-KTS/1002)，小組委員會同意修訂規劃許可附帶條件(b)項如下：

「在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點」

10. 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

11. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 14 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

12. 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

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-HC/7 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號
S/SK-HC/11》，把位於西貢南邊圍第 244 約
多個地段和毗連政府土地的申請地點
由「綠化地帶」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/SK-HC/7A 號)

13. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。何鉅業先生已申報利益，因為他目前與艾奕康公司有業務往來。由於何鉅業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

14. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

江詩雅女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島

戴朗謙先生 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

德統有限公司

李建華先生

李嘉俊先生

奧雅納香港有限公司

楊詠珊女士

劉正己女士

蘇震宇先生

余偉豐先生

陳漢華先生

梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司

陳聚文先生

葉澤麟先生

景峰國際(香港)有限公司

張義舜先生

鄧美瑩女士

LLA 顧問有限公司

吳小龍先生

周明權工程顧問有限公司

廖錫榮先生

艾奕康公司

黎柏健先生

吳耀華測計師行有限公司

吳耀華先生

簡介和提問部分

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

16. 城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶以進行住宅發展的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

17. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的擬議發展參數與緊鄰其西面的「住宅(丙類)1」地帶相同，即最大地積比率訂為 0.75 倍；最大上蓋面積訂為 25%；以及最高建築物高度訂為 12 米(1 層開敞式停車間上加 3 層)。以布局和發展

密度而言，擬議發展與相鄰的「住宅(丙類)1」地帶內正在施工的住宅發展相協調；

- (b) 申請地點中央的通道將為緊鄰申請地點以西的住宅發展項目提供往返窩美紅棉路的連接，並方便日後進出申請地點的擬議發展。小組委員會於二零一三年批准有關通道的第 16 條申請，並施加附帶條件；
- (c) 當局認為擬議改劃屬已建設住宅地區的自然延伸。除緊鄰申請地點以西正在施工的獨立屋發展項目外，周邊地區亦有多個住宅發展項目，包括將申請地點以東的地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶(最高地積比率訂為 1.5 倍及最高建築物高度訂為主水平基準上 25 米)，以作於二零一九年獲批准的低矮住宅發展；申請地點以北「綜合發展區」地帶(最高地積比率訂為 0.75 倍及最高建築物高度訂為主水平基準上 12 米)已獲批准的獨立屋發展項目；以及把申請地點以南較遠處屬於打鼓嶺的一處地方由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)7」地帶((a)區最大總樓面面積訂為 23 466 平方米及最高建築物高度訂為 7 層(24 米))，以作於二零二二年獲批准的低密度住宅發展；以及
- (d) 根據已提交的技術評估，擬議發展在技術上是可行的。相關政府決策局／部門原則上不反對改劃申請，或對改劃申請沒有負面意見。

18. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦已完成陳述，副主席遂請委員提問。

初步發展計劃

19. 一名委員留意到申請人就擬議發展提交了兩套發展限制，於是詢問倘若批准擬議改劃申請，是否代表當局同意該兩套發展限制。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士回應時表示，雖然該兩套發展限制所訂的地積比率相同，但申請人提

出不同的上蓋面積和建築物高度，而有關的第 12A 條申請的初步發展計劃乃基於最大地積比率 0.75 倍、最大上蓋面積 25% 及最高建築物高度 12 米(1 層開敞式停車間上加 3 層)而定，以證明擬議發展在技術上可行。倘若小組委員會同意這宗申請，規劃署建議採用初步計劃的發展限制作規劃管制。此外，經考慮聯合作業備考第五號和第七號有關發展管制的精簡措施後，當局認為法定規劃限制(即最大地積比率訂為 0.75 倍及最高建築物高度訂為 12 米(1 層開敞式停車間上加 3 層))實屬恰當。

20. 副主席向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 由於申請地點的部分範圍並非由申請人擁有，擬議發展的發展計劃和分期發展的情況是什麼；以及
- (b) 擬議發展範圍是否需要設置污水處理廠。

21. 申請人的代表楊詠珊女士、吳耀華先生及陳漢華先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點會分為兩個階段發展。首階段將發展申請地點內所有由申請人擁有的私人地段(即用地 A、B 及 C)。其餘範圍包括由第三方擁有的私人地段和政府土地。倘這宗申請獲同意，申請人將與各地段的擁有人進一步商討落實其餘階段的事宜；以及
- (b) 由於周邊地區沒有公共污水收集系統，因此需要在申請地點闢設私人污水處理設施作為替代方案。

通道

22. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請地點中間的通道是否會把行人與車輛分隔。關於車輛與行人共用的其他內部空間，是否有任何設計措施確保行人安全；
- (b) 該通道是否申請地點西鄰的住宅發展項目的一部分，以及把該通道納入這宗申請的理據何在；

- (c) 該通道的狀況如何，以及會否豁免計入申請地點的擬議發展的地積比率／總樓面面積；
- (d) 該通道日後的管理及維修保養責任誰屬；以及
- (e) 由於申請地點被該通道分為兩個部分並分為發展用地 A、B 及 C，相關政府部門在處理發展建議時，會否把該等用地視為單一用地。

23. 申請人的代表楊詠珊女士、陳聚文先生及李建華先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 位於申請地點西鄰的興建中住宅發展項目可通過申請地點中間的通道前往窩美紅綿路。由於該通道闊 6 米，兩旁各有 1.5 米的行人路，因此車輛與行人分隔。至於其他內部通道空間，會在詳細設計階段考慮提升行人安全的設計措施；
- (b) 由於申請地點西鄰「住宅(丙類)1」地帶的住宅發展項目四面完全受阻，小組委員會於二零一三年批准一宗涵蓋申請地點中間通道的擬建屋宇(附屬道路)的第 16 條申請(編號 A/SK-HC/223)，以便經窩美紅綿路進出住宅發展項目。由於該道路位於申請地點中間，因此被納入目前這宗由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶的第 12A 條申請，以理順用途地帶界線並反映其預定用途；
- (c) 該通道已納入申請地點西鄰「住宅(丙類)1」地帶用地的住宅發展項目的地契(即註冊為新批土地契約第 22828 號的第 244 約地段第 2189 號)作為非建築用地，限於作車輛及行人通道用途，計算地積比率及上蓋面積時不計算在內。該通道不會納入申請地點日後的批地文件內。准許申請地點以該通道作為車輛及行人的通道的契約修訂申請於近期獲得批准。雖然該通道納入目前這宗第 12A 條申請，但豁免計入申請地點的擬議發展的地積比率／總樓面面積之內；

- (d) 由於申請地點的大部分範圍和毗鄰的「住宅(丙類)1」地帶用地由相同的擁有人擁有，該通道的管理和維修保養責任會由該兩個發展項目承擔，詳情會在較後階段釐清；以及
- (e) 倘小組委員會同意這宗改劃申請，申請人會向地政總署申請換地。雖然該通道不會納入申請地點日後的批地文件內，但該等發展用地會視為一個新批地段。關於提交建築圖則方面，屋宇署表示，當局會根據《建築物條例》分別考慮申請地點被該通道分開的兩個部分的發展參數和配套設施。

24. 一名委員詢問地積比率／總樓面面積的計算方式，高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士在回應時確認，初步計劃中的通道會豁免計入申請地點的擬議發展地積比率／總樓面面積。當局會制訂適當的發展限制，以反映通道所佔用的非發展用地。發展限制的詳情將載於蠔涌分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，並會於分區計劃大綱圖的擬議修訂根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條在憲報刊登前，先提交小組委員會考慮。

「綠化地帶」的功能及綠化設施

25. 一名委員詢問規劃署的代表，申請人提出的理據指沿申請地點東面邊界的狹長土地可繼續作為新西貢公路與南邊圍住宅區之間的景觀／視覺緩衝區，此說法是否合理。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助投影片作出回應，指沿申請地點東面邊界有一幅狹長土地，先前已預留用作進行已規劃的西貢公路改善工程。在新西貢公路於二零零四年落成後，「綠化地帶」擴展至涵蓋東面未使用的道路專用範圍。緊接申請地點東面的狹長緩衝區長滿植被，是 15 至 20 米寬的削土坡，由路政署負責維修保養，可用作周邊地區的景觀／視覺緩衝區。

26. 一名委員詢問，在擬議發展落成後，申請地點內綠化面積變化的數字是多少。申請人的代表楊詠珊女士和張義舜先生回應表示，在受擬議發展影響的 99 棵現有樹木中，有 98 棵建議砍掉，另種 98 棵新樹作為補償，補種比例達 1：1；一棵屬稀有品種的土沉香則建議在申請地點內移植。雖然他們未能提

供申請地點內現有綠化面積的資料，但據悉現有樹木主要位於申請地點北部。根據園景設計總圖，擬議園景區的綠化覆蓋率將不少於申請地點面積的 20%。在擬議發展落成後，申請地點的園景質素與現有狀況相比將會有所提升。

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

商議部分

28. 副主席表示，這是一宗第 12A 條改劃土地用途地帶申請，申請人已提交初步發展計劃連同相關技術評估，以支持申請。相關決策局／部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。副主席邀請委員就這宗申請表達意見。

29. 委員普遍支持這宗申請把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶。一名委員表示，雖然在改劃土地用途地帶後，新西貢公路與南邊圍住宅區之間的「綠化地帶」面積將會縮小，但沿申請地點東面邊界的狹長土地大致可維持「綠化地帶」的緩衝功能。另一名委員對此表示附和，並補充說申請地點劃為「綠化地帶」，是為了沿預留用作進行已規劃的西貢公路改善工程的「道路」範圍形成狹長的緩衝區，因此申請地點沒有發揮一般「綠化地帶」的功能，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，或抑制市區範圍的擴展。鑑於申請地點東面餘下的「綠化地帶」可繼續作為西貢公路的景觀／視覺緩衝區，把申請地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶以善用土地資源，做法屬可以接受。副主席表示，擬改劃的土地用途地帶可視作住宅區向東擴展的部分。

30. 秘書表示，倘這宗第 12A 條申請獲得同意，對蠔涌分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，包括為反映初步計劃中的通道所佔用的非發展用地而作出的管制，會先提交小組委員會考慮，然後根據條例第 5 條在憲報刊登。

31. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對蠓涌分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，連同經修訂的《註釋》及《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

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此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/633 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺第9約地段第645號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)及電動車充電站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/633B號)

簡介和提問部分

32. 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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

33. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人指稱漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對區內同類申請的立場／意見有變，原因何在；
- (b) 申請人就表示反對的公眾意見作出了什麼澄清；
- (c) 擬議用途會否一如收到的公眾意見所說阻礙附近的緊急車輛通道；

- (d) 倘這宗申請獲批，在申請地點不提供電動車充電設施及停泊非電動私家車會否違反規劃許可；以及
- (e) 是否需要加入規劃許可的附帶條件，訂明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。

34. 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作出回應，要點如下：

- (a) 申請人指稱漁護署對申請地點復耕潛力的立場，與其先前對區內同類申請的意見不同。雖然漁護署沒有反對該等同類申請，但該署不支持現時的申請，因為根據其最近的實地調查，申請地點具備復耕潛力；
- (b) 申請人已就針對多方面(包括環境、水污染、消防及行人安全，以及緊急車輛通道受阻)提出反對的公眾意見作出回應；
- (c) 消防處處長表示，擬議用途不會阻礙附近的緊急車輛通道，因為申請地點南面有另一通道連接大窩東支路和元嶺村。消防處處長原則上不反對這宗申請；
- (d) 由於規劃許可是按計劃批出，申請人須實行所提交的擬議計劃，包括提供電動車充電設施。而在申請地點停泊非電動私家車並無限制；以及
- (e) 由於在相關分區計劃大綱圖(即二零零五年四月一日)納入「農業」地帶的填土條款前，申請地點已鋪築硬地面，故並無加入有關把申請地點恢復原狀的規劃許可附帶條件。

35. 副主席詢問可否在申請地點闢設太陽能供電的電動車充電站。環境保護署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士在回應時表示，環境及生態局一貫支持安裝太陽能發電系統，然而申請人的建議並沒有包括安裝這類系統。

商議部分

36. 一名不反對這宗申請的委員詢問，只容許私家車泊車的規劃許可附帶條件可如何在申請地點落實執行，以及豎設告示版／指示牌能否有效提醒日後的使用者有關規劃許可附帶條件所施加的限制。秘書在回應時表示，若有證據證明申請人在規劃許可有效期內沒有遵守只限私家車泊車的規劃許可附帶條件，當局或會撤銷批給的許可，並會採取適當的執管行動。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生表示，若申請人為地段擁有人，並已就在申請地點搭建構築物申請短期豁免書，當局或會考慮把豎設告示版／指示牌的規定納入短期豁免書內。

37. 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，至二零二七年六月七日止，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7

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/640 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大埔九龍坑圍頭村第16約地段的政府土地
闢設臨時危險品倉庫，並作工業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KLH/640號)

簡介和提問部分

38. 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。規劃署不支持這宗申請。

39. 一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點是否有任何預定的政府、機構或社區用途；以及
- (b) 有否就擬議臨時危險品倉庫及工業用途進行任何評估。

40. 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) 申請地點目前是空置的荒廢校舍。規劃署在最新一輪的空置校舍用地檢討建議長遠而言把申請地點保留作政府、機構或社區用途，但具體用途尚未確定。申請地點目前可供申請作短期用途，以待落實長遠的政府、機構或社區用途。地政總署表示，申請人已就在申請地點進行擬議用途向該署申請短期租約；以及
- (b) 申請人已提交環境評估及保護樹木和美化環境建議，以支持這宗申請。由於擬議用途涉及加工和貯存氫氟碳化物(受《危險品條例》規管的第 2 類危險品)，申請人須向消防處處長申領牌照，並就氣體安全進行相關評估，而有關情況必須符合機電工程署署長的要求。

41. 副主席詢問多層產業大樓能否容納擬議用途，一名委員回應時表示，儘管擬議用途或可設於產業大樓內，但泄漏風險仍令人關注。

商議部分

42. 副主席扼要重述，擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且被視作與周邊土地用途不相協調。申請地點位於上段間接集水區內，而在此範圍內不得進行擬議工業用途。申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境造成負面影響。因此，規劃署建議拒絕這宗申請。他繼而邀請委員表達意見。

43. 委員普遍同意規劃署所作的評估。該評估指，由於申請地點被植物覆蓋，而且非常接近處於鄉村環境的住宅民居，再加上該地點毗鄰停車場，而有關停車場可能會阻塞往來申請地點的緊急車輛通道，因此申請地點並不適合用作擬議用途。一些委員認為，應支持製冷劑循環再用和再生利用用途，並應物色合適的用地作這些用途。

44. 委員備悉，由於環境及生態局的政策是推動和支援業界加強回收製冷劑及建立製冷劑循環再用和再生利用業務，從而支持削減使用氫氟碳化物，因此環境及生態局已就在申請地點興建製冷劑再生利用廠房一事給予政策上的支持。不過，相關政府部門(包括水務署、環境保護署及規劃署)基於尚未解決的技術問題、擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向且與周邊的土地用途不相協調等理由，對這宗申請提出反對／負面意見。委員亦備悉，申請人已獲悉政府部門的關注，但仍希望繼續這宗申請。鑑於私營機構難以物色到合適的用地，而且為期三年的臨時用途規劃許可對有意投資的潛在經營者而言在財政上或不可行，一些委員建議，環境及生態局應考慮擔當更積極的角色，與相關政府部門共同努力，協助業界物色合適的用地作擬議用途。秘書建議，規劃署應向環境及生態局轉達委員的提議，以便加強政府為支援製冷劑循環再用和再生利用業務所提供的協助。小組委員會對此表示同意。此外，應在較早的階段向申請人轉達政府部門的意見，包括消防處及機電工程署就所需牌照、技術評估及可能不容易克服的潛在問題所提出的意見。

45. 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「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。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) 擬議用途與圍頭村的鄉村環境不相協調；

(c) 申請地點位於上段間接集水區內。集水區內不准進行擬議的工業用途；以及

(d) 申請人未能在申請書內證明擬議用途不會對周邊地區的環境造成負面影響。」

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

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馮武揚先生此時獲邀到席上。]

議程項目21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/367 擬在劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的元朗米埔第 99 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(低壓地底電纜)，以及進行相關的挖土和填土工程

46. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/328 在劃為「未決定用途」地帶的元朗青山公路元朗段第 115 約地段第 771 號(部分)、第 772 號(部分)及第 787 號(部分)經營臨時商店及服務行業(五金零件銷售)(為期三年)

47. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1006 在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1050 號(部分)、第 1054 號餘段(部分)、第 1055 號(部分)、第 1057 號(部分)、第 1059 號(部分)、第 1161 號(部分)及第 1169 號(部分)作臨時露天貯物用途(汽車和汽車零件)，並闢設拆車場連附屬設施(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/1006 號)

簡介和提問部分

48. 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。

49. 一名委員提出以下問題：

(a) 整個申請地點(申請地點)目前是否用作申請用途；
以及

(b) 申請地點的現有用途是否構成當局已採取／將採取
執管行動的違例發展。

50. 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) 根據申請人所提交的建議和實地視察所得，整個申請地點已用作申請用途，由一名營運者以一個單位的形式營運；以及
- (b) 申請地點有一部分位於「鄉村式發展」地帶，當中大部分範圍涉及貯物用途和泊車位用途的違例發展，當局已就該些違例發展採取規劃執管行動，並發出強制執行通知書，要求中止該些違例發展。根據最近一次的實地視察所得，有關的違例發展在強制執行通知書的期限屆滿後仍在繼續進行。規劃事務監督會考慮採取檢控行動。至於申請地點位於「露天貯物」地帶的部分，只要收集到足夠證據，便會對拆車用途採取檢控行動。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請用途連填土工程不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (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，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明申請用途連填土工程不會對周邊地區的環境和排水造成負面影響。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/298 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3984 號 D 分段及第 3985 號 O 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/FSS/298 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 一些委員認為不應批准在申請地點興建擬議的小型屋宇，因為這並不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及和合石村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作興建小型屋宇。雖然申請地點曾有一宗先前獲批准的申請，因為附近一帶有同類小型屋宇申請獲批准並預期區內將組成新村落羣而獲得從寬考慮，但該些在附近一帶獲批准的小型屋宇申請尚未落實以組成新村落羣，以及申請地點周邊地區仍然空置。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」)，申請地點不可視為屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。此外，這宗申請是由另一名申請人提交，表示相關小型屋宇批地的處理程序並非處於後期階段。鑑於上述情況，現時這宗申請並不能按臨時準則給予從寬考慮。

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 和合石村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這地帶內的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。」

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生此時獲邀到席上。]

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/520 在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山第129約地段第2841號A分段餘段(部分)
及第2841號B分段餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車)連電動車充電設施
(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-LFS/520號)

簡介和提問部分

56. 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。規劃署不反對這宗申請。

57. 就一名委員詢問何以不施加一項規劃許可附帶條件，限制可在申請地點停泊的車輛種類，高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應指申請人提交的是關於私家車的申請。由於規劃許可的內容以規劃申請提出的計劃為本，倘有規劃許可並未涵蓋的其他車輛種類在申請地點停泊，便會構成涉嫌違例的發展，規劃事務監督會採取執管行動。

商議部分

58. 一名委員並不反對這宗申請，但留意到當局在施加規劃許可附帶條件方面對同類申請有不同的處理，故建議當局研究是否適宜就這類個案制訂標準條款。秘書備悉該名委員的觀點，並解釋有些規劃許可附帶條件是為了解決部門及／或公眾人士所關注的問題而按個別個案的情況施加的。雖然如此，規劃署仍會檢視就公眾停車場申請施加規劃許可附帶條件的做法，並視乎情況作出統一處理。

59. 一名委員留意到，雖然環境及生態局在政策上予以支持，但電動車充電設施仍然不足，故建議政府考慮規定所有擬闢設臨時公眾停車場的規劃申請均要安排附設電動車充電設施。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生表示，雖然現時電動私家車在市場的佔有率正在上升，但電動電單車和電動輕型貨車的使用率仍然有限，因此未必需要要求所有臨時公眾停車場均為所有車輛種類附設電動車充電設施。環境保護署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士則表示由政府提供的新公眾停車場目前已規定全部必須設置電動車充電設施，但對於私營企業提供的公眾停車場，環境及生態局的政策則是鼓勵設置電動車充電設施。一名委員認為，雖然大部分新的永久性發展項目都會支援電動車充電服務，但對露天及臨時公眾停車場的營運者而言，由於難以確保電力供應足夠加上所涉作業僅屬臨時性質，要提供這類設施並不容易。委員備悉，有越來越多臨時公眾停車場的申請會在申請內容包括闢設支援電動車充電服務，這至若干程度反映私人主導發展也在回應市場需要。

60. 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，至二零二七年六月七日止，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。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

議程項目59

其他事項

[公開會議]

61. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 743 次會議記錄
(會議日期：二零二四年六月七日)

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
4	Y/NE-TKL/5	第二次 [^]
5	A/NE-LT/766	第一次
8	A/NE-SSH/155	第一次
9	A/NE-SSH/156	第一次
12	A/NE-TKL/754	第一次
13	A/NE-TKLN/82	第二次 [^]
14	A/NE-LYT/826	第一次
23	A/YL-NSW/322	第二次 [^]
24	A/YL-NSW/327	第一次
26	A/YL-KTN/980	第二次 [^]
27	A/YL-KTN/990	第二次 [^]
29	A/YL-KTN/1010	第一次
30	A/YL-KTN/1011	第一次
32	A/YL-PH/1005	第一次
35	A/YL-SK/368	第一次
36	A/YL-SK/369	第一次
37	A/YL-SK/370	第一次
41	A/HSK/515	第一次
43	A/HSK/517	第一次
45	A/TM/590	第二次 [^]
46	A/TM/592	第一次
47	A/TM-LTYT/471	第一次
56	A/YL-TYST/1265	第一次
<u>註：</u> [^]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) 規劃署要求延期的申請

項目編號	申請編號*	要求 延期次數	延期的期限
16	A/STT/2	第一次	行政長官會同行政會議就 相關分區計劃大綱草圖以 及相關就申請地點表示反 對的申述作出決定之後
19	A/YL-MP/362	第二次 [#]	
22	A/YL-MP/368	第一次	
<u>註：</u> [#] 第一次延期要求由申請人提出，申請人要求延期兩個月。			

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
19 及 22	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業
56	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍

小組委員會備悉，馬錦華先生因事未能出席會議。由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 19 及 22 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/743_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 743 次會議記錄
(會議日期：二零二四年六月七日)

續期個案

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
15	A/NE-STK/25	在劃為「農業」地帶的沙頭角第 41 約地段第 443 號 B 分段餘段(部分)、第 444 號 B 分段餘段(部分)、第 445 號 B 分段餘段(部分)、第 446 號 B 分段餘段(部分)及第 447 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(只限旅遊車及私家車)用途	二零二四年六月十六日至二零二七年六月十五日
31	A/YL-KTS/1002	在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 111 號餘段、第 112 號(部分)、第 113 號、第 115 號餘段、第 116 號(部分)及第 117 號餘段作臨時公眾停車場(私家車)用途	二零二四年六月十六日至二零二七年六月十五日
40	A/HSK/514	在劃為「休憩用地」地帶的元朗新生新村第 124 約地段第 1315 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(新鮮糧食店)用途	二零二四年七月七日至二零二七年七月六日
44	A/HSK/518	在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村	二零二四年七月七日至二零二七年七月六日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
		第 128 約地段第 41 號(部分)、第 46 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)、第 51 號(部分)及第 52 號 B 分段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放五金廢料及塑膠用途	
48	A/YL-HTF/1176	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 140 號(部分)、第 141 號(部分)及第 142 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料用途	二零二四年七月十日至 二零二七年七月九日
51	A/YL-PS/712	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上璋圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 391 號、第 392 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)及第 403 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二四年七月二十一日 至 二零二七年七月二十日
53	A/YL-PS/714	在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業及建築材料批發用途	二零二四年七月二十四日 至 二零二七年七月二十三日
55	A/YL-PS/716	在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 894 號餘段作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途	二零二四年七月七日至 二零二七年七月六日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 743 次會議記錄
(會議日期：二零二四年六月七日)

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，至二零二七年六月七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
10	A/NE-TK/797	在劃為「農業」地帶的大埔第 17 約地段第 674 號 A 分段、第 674 號 B 分段、第 674 號 C 分段及第 674 號餘段闢設臨時休閒農莊及經營商店及服務行業(零售商店)
17	A/STT/3	在劃為顯示為「道路」的地方的元朗新田第 99 約地段第 774 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
18	A/STT/4	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 180 號餘段及第 182 號 C 分段餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
20	A/YL-MP/364	擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2933 號經營臨時商店及服務行業(足浴店)，以及闢設公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施及辦公室
28	A/YL-KTN/994	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1290 號餘段(部分)及第 1291 號(部分)臨時露天存放建築材料，以及進行相關的填土工程
34	A/YL-SK/367	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 211 號 A 分段、第 211 號 B 分段、第 211 號 C 分段、第 211 號 D 分段、第 211 號 E 分段、第 211 號 F 分段、第 211 號 G 分段、第 211 號 H 分段、第 211 號 I 分段、第 211 號 J 分段、第 211 號 K 分段、第 211 號 L 分段、第 211 號 M 分段、第 211 號 N 分段及第 211 號餘段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
39	A/HSK/493	在劃為「住宅(乙類)3」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2238 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉

42	A/HSK/516	在劃為「休憩用地」地帶、「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 280 號(部分)、第 281 號(部分)及第 681 號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)和建築材料，並闢設臨時貨倉以存放建築材料
49	A/YL-LFS/519	擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2179 號、第 2180 號、第 2181 號餘段、第 2191 號及第 2192 號闢設臨時物流中心
52	A/YL-PS/713	在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 256 號(部分)、第 258 號餘段(部分)及第 259 號經營臨時商店及服務行業和建築材料批發
54	A/YL-PS/715	在劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
57	A/YL-TYST/1266	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約多個地段闢設臨時貨倉存放食品及電子產品
58	A/YL-TT/648	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1438 號、第 1441 號(部分)、第 1442 號、第 1443 號 A 分段、第 1443 號 B 分段及第 1450 號 B 分段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年六月七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-TK/798	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔汀角礮頭角第 23 約地段第 1092 號 B 分段餘段(部分)經營商店及服務行業(地產代理)

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
20	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業
39	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍

小組委員會備悉，馬錦華先生因事未能出席會議。由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 20 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。