

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一六年二月十九日下午二時三十分舉行的  
第 551 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

### 因事缺席

劉智鵬博士

李美辰女士

梁慶豐先生

簡兆麟先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳偉霖先生

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年二月五日 第 550 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年二月五日第 550 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

(i) 對已通過的小組委員會二零一六年一月二十二日第 549 次會議記錄作出修訂

---

2. 秘書報告，小組委員會於二零一六年一月二十二日決定延期就編號 Y/TM/17 的第 12A 條申請作出決定。有關會議記錄於二零一六年二月五日會議上獲得通過，並於同日送交申請人。小組委員會其後發現有關申報利益的內容(有關會議記錄第 143 段)有一項錯誤，會議記錄的相關句子應修訂如下：

「~~劉智鵬博士邱榮光博士亦已就此議項申報利益，因為他在掃管笏管青路擁有一個單位。小組委員會備悉黎慧雯女士及劉智鵬博士已離席。由於申請人已要求城規會延期考慮其申請，而邱榮光博士的物業並不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。~~」

3. 小組委員會同意對有關會議記錄作出上文所述的修訂，並同意須在本會議後把該會議記錄的經修訂摘錄送交申請人，以及把經修訂的會議記錄上載至城市規劃委員會的網站。

[雷賢達先生此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/21 擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約地段第 942 號  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-CC/21 號)

---

4. 秘書報告，景藝設計有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	]	目前與景藝設計有限公司有業務
黎慧雯女士	]	往來；以及
黃令衡先生	—	為一間公司的股東及董事，而該公司擁有一個位於龍仔村 2F 和 2G 號的單位。

5. 申請人要求延期考慮這宗申請。由於符先生及黎女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉黃先生仍未到席。

6. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

7. 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 4

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/250 擬在劃為「康樂」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 247 約地段第 101 號 A 分段(部分)、第 102 號 A 分段、B 分段、C 分段(部分)及 E 分段(部分)、第 103 號 A 分段(部分)及 B 分段(部分)、第 104 號 A 分段及餘段、第 105 號 A 分段及餘段、第 107 號 A 分段至 C 分段(部分)及 D 分段至 H 分段、第 108 號 A 分段、B 分段、C 分段及餘段、第 109 號 A 分段及餘段、第 110 號至第 111 號和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬地積比率限制(由 0.2 倍放寬至 0.27 倍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/250A 號)

---

8. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 為梁黃顧公司的董事及股東，以及目前與艾奕康公司有業務往來；                         |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；以及                                      |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為香港大學土木工程系的講座教授及系主任，而該學系曾獲艾奕康公司贊助部分活動。 |

9. 申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意符先生可留在席上，但不得參與討論。由於黎女士及黃教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，仍未收到相關部門對申請人最近於二零一六年二月五日所提交進一步資料的意見，而環境保護署署長及水務署總工程師／建設則表示要多些時間對申請人最近提交的進一步資料提供意見。申請人於二零一六年二月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓部門就其最近提交的進一步資料提供意見。這是申請人首次要求延期。

11. 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。小組委員會同意，這宗申請須在二零一六年四月二十二日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/256

擬在劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 130 號(部分)進行挖土工程(1 米深)，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/SK-HC/256 號)

---

12. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

13. 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。

## 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉志庭先生及劉振謙先生此時獲邀到席上。]

[馬詠璋女士此時到席。]

### 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-HLH/28 擬在劃為「綠化地帶」的上水桌山的政府土地(位於現有桌山食水配水庫附近的小圓丘)關設配水庫  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HLH/28 號)

---

14. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司是申請人的顧問之一。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們目前與雅邦規劃設計有限公司有業務往來。由於符先生及黎女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生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) 擬關設的配水庫；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，並表示應就這宗申請諮詢附近村

民，而上水區鄉事委員會則對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。要應付附近居民對食水的需求，闢設擬議的配水庫是必要的，而且申請人已證明有關地點是附近一帶最理想的地點。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

17. 由於該區最近發生山火並波及申請地點，一名委員建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人在考慮申請地點的補償種植時，應選擇耐火的品種。小組委員會表示同意。

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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) 提交最新的交通評估報告，並落實報告提出的交通改善措施，而有關報告及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議(包括經修訂的景觀影響評估)，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計並設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」



19. 小組委員會亦同意告知申請人須注意文件附錄 III 所載的指引性質的條款及下述條款：

「(f) 在考慮申請地點的補償種植時，應選擇耐火的品種。」

[黃令衡先生此時到席。]

### 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-STK/7 在劃為「康樂(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角下担水坑村第40約地段第152號B分段餘段及第172號B分段第2小分段(部分)經營臨時食肆(餐廳)，並闢設附屬停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-STK/7C號)

---

#### 簡介和提問部分

20. 小組委員會備悉文件附錄 III 第 1 頁(英文本)的替代頁已在席上提交。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時食肆(餐廳)和附屬停車場(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)擔心擬議的用途或會對附近沙頭角海沿岸的生態易受影響海岸生境造成污染和干擾。儘管如此，漁護署署長留意到沿着申請地點邊界的地方會鋪設明渠，把申請地點的地面徑流疏導至適當的排放點，而沿沙頭角海海邊的高水位線則會設置 8 米闊的緩衝區，以及會闢設園景區，因此從自然保育的角度而言，他對這宗申請沒有進一步的意見。從景觀規劃

的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請略有保留，因為所申請的臨時停車場可能會對毗鄰易受影響的紅樹林生境造成影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點附近現時沒有公共污水渠，有關發展排放的廢水或會對附近沙頭角海的水質造成負面影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份公眾意見書。一名北區區議員提交了一份公眾意見書，表示支持這宗申請，因為可以在禁區開放後為遊客及／或村民提供餐飲服務和泊車位。其餘三份公眾意見書是由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和創建香港提交，他們表示關注／反對這宗申請，主要理由包括有關發展不符合「康樂(1)」地帶的規劃意向；該臨時停車場可能會對雀鳥和沙頭角海沿岸的紅樹林造成影響；在提交有關的規劃申請前景觀有所變動；以及會為該區的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員、担水坑村三名原居民代表的其中一人及担水坑村的居民代表表示支持這宗申請，而沙頭角區鄉事委員會主席和另外兩名原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請地點劃作「鄉村式發展」地帶及「康樂(1)」地帶。把申請地點的部分地方臨時作餐廳用途不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，因為該餐廳主要是為遊客及／或村民提供服務，而且現時沒有收到興建新界豁免管制屋宇的申請。此外，有關的分區計劃大綱圖的《說明書》已指出，該「康樂(1)」地帶將提供增設康樂發展配套設施機會，包括車輛及旅遊車停車場、咖啡室及零售商店售賣當地產品，但須先獲城規會批給許可。把申請地點的部分地方用作附屬停車場以支援該臨時餐廳的運作，有助滿足前往該餐廳和沙頭角區的遊客的泊車需求。漁護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長擔心有關發展可能會對南面

的沙頭角海造成負面影響。申請人已就此承諾採取合適的紓減影響措施，包括設置化糞池以處理該臨時餐廳所產生的廢水；沿着申請地點邊界鋪設明渠，把臨時停車場的地面徑流疏導至適當的排放點；以及預留一個緩衝區(從高水位線起計 8 米闊)作為園景區。相關部門普遍認為這些措施可以接受，並建議在規劃許可附加相關的條件。至於所收到的負面公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

22. 一名委員擔心申請地點附着塵垢的地面徑流或會直接排放到毗鄰的沙頭角海，對水體造成污染。小組委員會備悉規劃署建議在規劃許可附加條件，規定申請人須提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長的要求。小組委員會同意附加一項指引性質的條款，提醒申請人不得把申請地點的地面徑流直接排放到沙頭角海，而是排放到沿沙頭角公路－石涌凹段鋪設的公共排水系統。小組委員會亦同意要求渠務署，在審核申請人就履行關於排水建議的規劃許可附帶條件所提交的資料時，留意小組委員會對沙頭角海可能受到影響的關注。

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點的南部(即第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段)停泊／存放或進出；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只准旅遊車和《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點

的南部(即第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段)停泊／存放或進出；

- (d) 在申請地點的南部(即第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段)的當眼位置張貼通告，指出在規劃許可有效期內的任何時間，只准旅遊車和《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點的南部(即第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段)停泊／存放或進出；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的南部(即第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段)進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，於申請地點的南部(即第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段)設置邊界圍欄，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(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務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(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交化糞池及滲水井系統的設計，而有關設計必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，設置化糞池及滲水井系統，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (o) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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；以及
- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點的南部(即第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段)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。」

24. 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和以下的條款：

「(j) 不得把申請地點的地面徑流直接排放到沙頭角海。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/526 擬在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺坪峯第 77 約地段第 817 號餘段(部分)、第 818 號及第 819 號和毗連政府土地經營商店及服務行業和食肆(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/526 號)

---

25. 秘書報告，景藝設計有限公司是申請人的顧問之一。黎慧雯女士及符展成先生已就此議項申報利益，表示目前與景藝設計有限公司有業務往來。申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。由於黎女士及符先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

26. 小組委員會得悉申請人於二零一六年一月二十七日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人第二次要求延期。

27. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若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。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共四個月時間(連同上次延期)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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/573 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督村  
第 28 約地段第 603 號南面的政府土地  
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/573 號)

---

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，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 10.1 段和附錄 IV 相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一名個別人士提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；影響現有的自然景觀；以及為該「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展與周邊的鄉郊格局和景觀特色並非不協調。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，申請地點完全位於龍尾／黃竹村和大美督的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內有土地可以應付 64 宗尚未處理的小型屋宇申請，但是申請地點並非長滿植物，而且位置靠近現有的村落和村

屋／已獲批准發展小型屋宇的地點。擬議的發展預料不會對周邊地區的景觀和環境造成負面影響。二零零二至二零一五年間，有 42 宗同類申請獲得批准。對於表示反對這宗申請的公眾意見，上文的規劃評估已作相關的回應。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 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；以及

(b) 把擬建屋宇的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。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VI 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/TP/598 擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩第 24 約地段第 6 號餘段、第 54 號餘段(部分)、第 56 號、第 440 號 A 分段餘段、第 441 號餘段、第 443 號 A 分段、第 443 號餘段(部分)及第 445 號和毗連政府土地重建宗教機構及靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/598 及 A/TP/598A 號)

---



32. 秘書報告，申請人於二零一六年二月一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，以回應公眾和相關政府部門(即運輸署、規劃署、渠務署及環境保護署)的意見。規劃署不支持有關延期要求。雖然這是申請人首次就這宗申請要求延期，但同一申請人自二零零八年至今已就申請地點提交多宗同類申請。

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生應主席邀請，向委員簡介申請地點的規劃歷史。自二零零八年以來，同一申請人就申請地點提交了七宗第 16 條申請及兩宗第 12A 條申請。在該七宗第 16 條申請中，四宗被小組委員會／城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回，三宗在小組委員會考慮有關申請前由申請人撤回。就該兩宗第 12A 條申請，一宗被小組委員會拒絕，另一宗則由申請人撤回。該等申請跟是次申請的性質類似，惟發展規模不同。申請人亦曾就該等申請提交不同的進一步資料和提出延期要求，以期解決主要關乎交通、環境及景觀影響的技術問題，並回應政府部門關注的問題和公眾意見。這項延期要求並不符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33(規劃指引編號 33)，因為申請人已有充分機會回應政府部門和公眾的意見，而且鑑於當局接獲很多公眾的反對意見(即 1 962 份提出反對的公眾意見書)，批准延期會影響其他相關各方的利益。這宗申請並無充分的延期理據。因此，規劃署不支持有關延期要求。

34. 劉先生回應主席和一些委員的提問時表示，相關政府部門在交通、環境和景觀影響方面對這宗申請有負面意見。運輸署署長認為申請人提交的交通影響評估報告不可接受。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和渠務署總工程師／新界北對申請人提交的環境評估報告和排污影響評估報告表示關注。就申請用途、地盤範圍及發展參數而言，目前這宗申請與申請地點先前被拒絕的其他申請性質類似。與上一宗被拒絕的申請(編號 A/TP/547)比較，目前這宗申請的私家車泊車位數目由 72 個減至 53 個(減幅約 26%)，骨灰龕位數目則由 3 330 個減至 3 044 個(減幅約 8.6%)。

35. 劉先生回應另一名委員的提問時表示，現有靈灰安置所大樓、申請地點西部的梯級式露天靈灰安置所及北部安放相片

牌位的紀念大堂仍在運作。申請地點設有 3 044 個骨灰龕位(當中 1 870 個已安放骨灰，1 174 個已售出但未安放骨灰)及約 6 000 個相片牌位。申請地點查出有涉嫌違例的構築物。屋宇署已就申請地點的平台發出清拆令，而有關平台現正拆除。此外，地政總署於二零一二年二月三日就靈灰安置所構築物向忠和精舍發出警告信。由於申請地點涉及一宗尚在處理的規劃申請，地政總署或會暫緩執行契約條款行動，直至獲悉申請的決定。

### 商議部分

36. 小組委員會備悉，在考慮是否接納申請人的延期要求時，除要參考規劃指引編號 33 所載的準則外，第三方利益亦是相關的考慮因素。

37. 小組委員會備悉，雖然規劃事務監督對位於大埔分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的申請地點並無執法權力，但屋宇署和地政總署分別會就申請地點的違例構築物和違反契約條件的用途採取執法行動。地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生補充說，地政總署雖因有關規劃申請尚在處理中而暫緩執行契約條款行動，但已向忠和精舍發出警告信，即使有關申請尚在處理中，該署仍可能會就申請地點內非法佔用政府土地的情況(如有的話)採取適當行動。委員普遍同意宜早日就申請地點內的任何違例構築物採取執法行動，因為有關靈灰安置所仍繼續運作。

38. 小組委員會亦備悉，《城市規劃條例》並無條文禁止就同一地點重複提交規劃申請。倘小組委員會決定拒絕申請人的延期要求，這宗申請會在這次會議上考慮；倘委員經考慮這宗申請後認為應要求申請人提供更多資料，小組委員會仍可延期就這宗申請作出決定。

39. 經商議後，小組委員會決定不同意申請人的延期要求，理由是有關延期要求並不符合規劃指引編號 33 所載的準則，因為申請人已有充分機會回應這宗申請受關注的問題，而有關問題亦與先前的申請類似，加上批准延期會影響其他相關各方的利益及地政總署在申請地點採取執行契約條款行動的進度。小組委員會亦同意在是次會議上考慮這宗申請。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬重建的宗教機構及靈灰安置所，有關建議主要涉及拆除申請地點內八幢現有構築物；興建三幢新建築物，包括紀念堂、祭祀堂和祈福堂及一個地庫停車場；以及保留申請地點現有七幢建築物和露天靈灰安置所。申請地點內設 3 044 個骨灰龕位及約 6 000 個相片牌位；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並撮錄如下：
  - (i) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。從吐露港公路可清晰看到近申請地點西面界線的現有靈灰安置所，令人關注有關發展在視覺方面會造成影響。此外，航攝照片顯示，申請地點多年來逐步遭清除植被和砍伐樹木。批准這宗申請或會立下先例，助長在「綠化地帶」內清除植被之風，令區內景觀質素下降。此外，有關處理樹木的建議並不可行，申請人提交的樹木調查報告亦不可接受；
  - (ii) 運輸署署長無法支持這宗申請。申請人提交的資料不足以證明有關的交通安排可予接受。申請人須與相關的地政和維修保養當局釐清擬議通道所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬。申請人須查核並確定在平日和節日提供不同數量泊車位的建議實際上可否納入土地契約和建築圖則。倘擬議的「預約到訪」制度並非不可執行，交通影響評估報告須包含在不設該制度的情況下進

行的敏感度測試。此外，申請人須就公共交通所受影響進行評估，並檢視最接近的公共運輸交匯處有否足夠輪候地方，以應付擬議發展帶來的額外乘客。有關評估亦應涵蓋附近一帶的其他道路交界處；

- (iii) 渠務署總工程師／新界北要求申請人檢討並修訂僅為 13 立方米的擬議污水收集缸容量，因為有關容量不足以處理清明節和重陽節期間的預期每天污水量；
  - (iv) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，沒有紀錄顯示申請地點的構築物獲建築事務監督批准。該署曾向有關擁有人發出清拆令。有關擁有人建議進行一些補救工程，包括拆除第一期發展的平台，並就第二期發展的違例擋土牆進行糾正工程。有關第一期發展的拆除工程已幾近完成；
  - (v) 環保署署長對排污影響評估和環境評估報告當中水質一節的內容表示關注，尤其是關乎擬關設的污水收集缸及其容量的資料；
  - (vi) 地政總署大埔地政專員表示，申請人須釐清擬議通道的管理和維修保養責任誰屬。該署不保證會就有關道路改善工程批予額外土地，或是在契約加入有關運作事宜的條件；以及
  - (vii) 大埔民政事務專員表示，預期附近居民會基於交通、視覺和環境影響而提出強烈反對，故促請申請人先向附近居民、當區區議員及其他相關持份者徵詢意見並詳加考慮，然後才提交有關建議；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城規會共收到 2 224 份公眾意見書，當中 1 962 份反對這宗申請，5 份

只有署名，257份表示支持。有關的公眾意見撮錄如下：

- (i) 表示反對的意見書由下列人士和組織提交：立法會議員、大埔區議員、「反對大埔馬窩忠和精舍骨灰龕大聯盟」、「各界關注骨灰龕法案大聯盟」，以及區內的御峰苑、御峰豪園和新峰花園的居民和一些個別人士。他們反對這宗申請的理由主要包括申請地點內的樹木曾被非法砍伐；擬議發展不符合有關的規劃意向，亦與該區的住宅用途不協調，會使現有的綠化土地進一步減少，對周邊地區的交通、視覺、居民健康、居民心理、風水、衛生和環境造成不良影響；擬議發展會造成滋擾，影響該區寧靜的環境，該發展項目會與附近的住宅和鄉村發展項目共用一條通道，令馬窩路出現交通問題，亦會使人流增加，並引致治安問題和火警危險；現有的靈灰安置所乃非法興建，屋宇署曾發出清拆令，要求移除申請地點內的違例構築物；忠和精舍一再申請更改土地用途；以及該靈灰安置所在沒有正式牌照的情況下經營，批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (ii) 該257份支持這宗申請的意見書大多來自個別人士，他們支持的理由主要包括忠和精舍是歷史悠久的非牟利宗教機構，管理完善，信譽良好；該靈灰安置所是為信眾而設；忠和精舍會把現有設施納入規範，並加以改善，也會保留低密度設計，美化環境；有關發展與「綠化地帶」協調；在清明節和重陽節期間，忠和精舍會提供充足的泊車位及採取特別的交通安排；該靈灰安置所位置偏遠，外面的人不容易看到；以及該處會設一座瑰麗的廟宇，供公眾使用；
- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點現有的發展是「先破壞，後建設」活動造成的結果。大概自一九九三年起，申請地點已有樹木被移走、植被遭清除，以騰出空間建造目前這些違例建築物、構築物和靈灰安置所(例如在申請地點西北角的梯級式露天靈灰安置所)。當局沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點建造這些構築物，而屋宇署亦曾就有關平台發出清拆令。有關的發展範圍內有疑似違例構築物，包括現有的靈灰安置所大樓及梯級式的露天靈灰安置所。二零一二年二月三日，地政總署就靈灰安置所構築物向忠和精舍發出警告信。由於申請地點內有大量已知及疑似的違例建築工程，若批准這宗申請，會為其他規劃申請立下不良先例，可能會助長在「綠化地帶」內廣泛清除植被之風，使區內的景觀質素下降；
- (ii) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (iii) 擬議的宗教機構和靈灰安置所設有 3 044 個骨灰龕位和 6 000 個相片牌位，與區內現有的住宅發展項目並不協調。擬議發展的總樓面面積達 2 732 平方米，是現有發展的兩倍，面積過大，並不合理；
- (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人提交的交通影響評估報告未能證明有關的交通安排可以接受。地政總署大埔地政專員表示，不保證會就擬議的新通道批予額外土地，或是在租約加入有關運作事宜的條件；

- (v) 申請人所作的環評未如理想。擬設的污水收集缸不足以處理所排放的污水，在評估建造期內水質所受的影響時亦沒有考慮工人在地盤內產生的污水。環保署署長和渠務署總工程師／新界北都對建議的排污安排／水質表示關注；
- (vi) 目前這宗申請所涉地點先前曾涉及三宗純粹作宗教機構用途的申請，以及一宗作宗教機構和靈灰安置所用途的申請，都被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。自先前的申請被拒絕以來，除該違例平台已拆卸外，規劃情況並無重大改變。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離小組委員會及城規會先前的決定；以及
- (vii) 所收到的公眾意見大部分表示強烈反對這宗申請。

41. 秘書回應一名委員的問題時說，申請人知悉規劃署建議拒絕他的延期要求，而根據《城市規劃條例》，所有第 16 條申請都會在申請人不在場的情況下由小組委員會考慮。

42. 就該名委員再提出的問題，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，上一次清除在申請地點和吐露港公路之間的植被，是為了進行吐露港公路擴闊工程。

43. 劉先生回應一些委員的問題時說，前往申請地點目前可經該處東面的一條行人徑或南面一條連接馬窩路的三米闊區內小徑。申請人建議修築一條穿越政府土地的新通道，連接申請地點和馬窩路迴旋處。正如地政總署大埔地政專員所言，該署不保證會就擬議的新通道批給政府土地。

44. 一名委員查詢有關對申請地點內違例構築物的執行管制權力。主席回應說，規劃事務監督對一九八零年首次刊憲的大埔分區計劃大綱圖所涵蓋的地方沒有執行管制權力。秘書補充說，一九九零年前的《城市規劃條例》並沒有關於執行規劃管制的條文，而法定規劃管制的範圍只限於當時的市區和將會成

為市區的地方(包括新市鎮)。《1991年城市規劃(修訂)條例》於一九九一年一月制定，把法定規劃管制的範圍擴大至香港的鄉郊地區。城規會獲賦予權力，指定新界的鄉郊地方為發展審批地區，以擬備法定圖則，而發展審批地區圖在首次刊憲後三年內會以分區計劃大綱圖取代。《城市規劃條例》訂有條文，讓當局可對位於發展審批地區圖或作為取代的分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的地方執行規劃管制。就大埔分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，由於先前並未涵蓋於發展審批地區圖內，規劃事務監督對其並無執行管制權力。有關該圖各土地用途地帶的執法工作，主要由屋宇署、地政總署和各簽發牌照的部門負責。

### 商議部分

45. 申請地點現有的發展是「先破壞，後建設」活動所造成的結果，有許多問題(例如與附近居民共用通道)無法解決，因此，委員普遍認為並無充分理由支持在這塊「綠化地帶」用地上發展擬議的宗教機構和靈灰安置所。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，助長「先破壞，後建設」的活動和廣泛清除植被。即使給申請人更多時間提交進一步資料，申請人亦不太可能會解決到上述問題。

46. 一名委員說，就同一申請地點一再提交同類申請也許是申請人的拖延策略，藉以逃避地政總署執行契約條款。另一名委員說，小組委員會不應批准這宗申請，因為申請人是在完全妄顧所有相關條例的情況下，經營有關的宗教機構和靈灰安置所。地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生補充說，該署曾向申請人發出警告信。

47. 小組委員會亦備悉，當局於二零一四年六月二十五日向立法會提交《私營骨灰安置所條例草案》，以期設立發牌制度，規管私營骨灰安置所的經營。

48. 一名委員支持拒絕這宗申請，因為這是一宗「先破壞，後建設」的個案，況且區內人士亦強烈反對擬議發展。

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：



- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，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) 擬議的靈灰安置用途與周邊地區現有的住宅發展項目不協調；
- (c) 這宗申請不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、排污和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，助長「先破壞，後建設」活動和廣泛清除植被。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通造成負面影響，並會令該區整體的天然環境和景觀質素下降。」

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/ST/880      擬把劃為「工業」地帶的  
沙田成運路 2 至 8 號沙田市地段第 27 號  
整幢改裝以經營商店及服務行業和食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/880C 號)

---

50. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環」)是申請人的顧問之一。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示目前與英環有業務往來。由於符先生及黎女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬改裝整幢大廈，以經營商店及服務行業和食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這宗申請有所保留，因為「二零一四年全港工業用地分區研究」提出，基於申請地點所在的大圍工業區內工業樓宇的空置率低及不斷下降，而且作貨倉及貯物用途的比率高，建議保留該工業區。有關注表示，這宗申請如獲批准，區內的工業用地會進一步減少。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的三次法定公布期的首三個星期內，收到合共 20 份來自個別人士的公眾意見書，其中一份表示支持這宗申請，因為大圍欠缺購物設施。其他的公眾意見書則反對這宗申請，理由主要是有關建議違反「工業」地帶的規劃意向；申請地點遠離大圍及沙田的中心區；擬經營的商店及服務行業和食肆會令交通量增加，使區內泊車位短缺的情況加劇；無需要闢設新商場，因為大圍已有足夠的購物設施應付附近居民所需；以及擬議的裝修工程，例如把混凝土外牆改裝為玻璃外牆，會使溫度提升，亦會損害視力。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。建議整幢大廈改裝後所作的商業用途大致上符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為擬議用途與周邊地區的土地用途並非不相協調，而且可為該區提供／保留就業機會；把整幢大廈改裝的建議不會導致現有的總樓面面積及建築物高度增加，亦不會對周邊地區的交通、環境及消防安全造成嚴重的負面影響。至於工

業貿易署署長所關注有關工業用地日後會減少的問題，據知這宗申請不會更改申請地點現時所劃作的「工業」地帶用途，而相關許可的有效期只會以有關大廈的整段使用期為限，因此不會妨礙落實把申請地點作一般工業用途以應付未來需求此一長遠的規劃意向。此外，在同一「工業」地帶內，亦有涉及在大圍工業區的工業樓宇地面一層經營商店及服務行業的申請，證明該區對商業設施確有需求。關於對這宗申請表示反對的公眾意見，上文所載的規劃評估亦相關。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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
- (b) 提交並落實經修訂的排水影響評估，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

54. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[符展成先生此時暫時離席。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/888 擬在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶、及「住宅(乙類)」地帶的沙田第186約地段第379號及第380號餘段和毗連政府土地興建單幢屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/888A號)

---

55. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 為梁黃顧公司的董事和股東，而且目前與弘達公司和奧雅納公司有業務往來；以及

黃仕進教授 — 為奧雅納公司的交通顧問。

56. 小組委員會備悉符先生已暫時離席。由於黃教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

57. 小組委員會備悉，沙田地政專員於二零一六年二月十九日上午交來有關這宗申請的最新意見，澄清根據租契，第 186 約地段第 379 號並無上蓋面積限制。因此，文件第 9.1.1(a)和第 11.5 段有關第 186 約地段第 379 號的建築限制的內容須作出相應的修訂。

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生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) 擬建的單幢屋宇，重點是相比申請地點先前已獲批准的申請(編號 A/ST/673)，建議的總樓面面積由 518.17 平方米增至 1 836 平方米，以發展地盤面積為 4 590 平方米計算，地積比率為 0.4 倍；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，內容撮錄如下：
- (i) 地政總署沙田地政專員表示，位於申請地點範圍內的第 186 約地段第 379 號的建築限制為兩層高。至於申請地點範圍內的第 186 約地段第 380 號餘段，政府雖容忍該處的寮屋存在，但這並非一種建屋權。這宗申請亦涉及大規模的道路擴闊／改善工程，會對政府土地和斜坡造成影響。申請人應當就有關的道路擴闊工程進行工程可行性研究；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計的角度而言，在「綠化地帶」用地進行如此規模的擬議發展欠缺有力的理據。此外，從景觀規劃的角度而言，她反對這宗申請。申請人建議在「綠化地帶」內進行的護土牆和地盤平整工程範圍甚大，會使山坡輪廓和現有植被受到嚴重干擾。申請人應尋求可縮減地盤平整工程的替代方案。再者，要擴闊銅鑼灣山路便須進一步切削斜坡，導致更多現有樹木受影響；
- (iii) 由於申請人沒有提供足夠資料以證明這宗申請可行，運輸署署長現階段不能支持這宗申請。闢設擬議的訪客泊車位和上落客貨設施有欠理據。申請人亦須徵詢地政總署和相關部門的意見，並進行工程可行性研究，以確定可行與否，同時須進行所需的刊憲程序；以及
- (iv) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議發展將興建一幅護土牆以便建造一個建築地

台，而在護土牆背後會進行大規模的回填工程。這一整套擬議工程是處理危險斜坡修葺令的可行方案之一，屬於修補工程；

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 24 份公眾意見書，分別來自銅鑼灣村的村代表、沙田區議員、沙田鄉事委員會、曉翠山莊業主立案法團、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、長春社、香港觀鳥會和環保觸覺。他們對擬議發展表示反對／關注，主要理由關乎該發展對交通、天然環境、毗鄰水塘的水質、鄉村風水、健康和社區設施的提供造成負面影響；有違「綠化地帶」的規劃意向和先前獲得批准的計劃；以及住宅發展增加導致「綠化地帶」逐漸消失。沙田民政事務專員表示，銅鑼灣村的村代表和該區(包括曉翠山莊、壹號雲頂、雲頂峰和頂峰別墅)的業主立案法團／業主委員會／其他管理機構都對擬議發展深表關注；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，評估的內容撮錄如下：
- (i) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且沒有有力的理據支持偏離這個規劃意向；
- (ii) 擬進行的斜坡工程只是處理危險斜坡修葺令的可行方案之一。有關斜坡工程的範圍似乎很大，會對天然景觀造成影響。申請人未能證明有真正需要進行如此大型的地盤平整工程來保障斜坡安全；
- (iii) 申請人聲稱有關的私人地段有 1 002.11 平方米的建屋權，相關的樓面面積包括地段第 379 號的 238 平方米和存在於地段第 380 號餘段的九個構築物的 764.11 平方米。不過，地政總署沙田地政專員指出，只有地段第 379 號(面積約 118.9 平方米)屬於建屋地

段，並設有兩層高的建築限制。地段第 380 號餘段的寮屋構築物只是當局予以容忍的構築物，而這個地段並無建屋權。因此，並無有力的理據支持該項發展的建議規模和密度；

- (iv) 申請人亦未能證明擬議的發展不會對周邊道路網的交通造成負面影響；
- (v) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為並無有力的規劃理據支持所建議的總樓面面積；進行擬議工程時會廣泛砍伐樹木，對現有天然景致造成負面影響，並對周邊地區產生負面的交通影響；
- (vi) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例，導致同類發展進一步滲入「綠化地帶」。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的天然環境、基礎設施容量和景觀特色造成負面影響；
- (vii) 與先前已獲批准的計劃比較，建議的計劃涉及大幅增加總樓面面積和上蓋面積，以及進行大範圍的地盤平整工程和斜坡工程。擬議計劃沒有有力的理據支持大幅增加發展密度；以及
- (viii) 城規會收到的 24 份公眾意見書，從交通、環境和保護天然環境的角度對擬議發展表示深切關注／強烈反對。

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應主席的提問時表示，就地段第 379 號而言，地政總署同意申請人的說法，即該處有 238 平方米的建屋權。至於屬農地地段的地段第 380 號餘段，地政總署不認同申請人聲稱的 764.11 平方米建屋權，因為該地段並無建屋權。根據申請人所提供的資

料，建議的發展地盤面積 4 590 平方米，是遵從危險斜坡修葺令所需的總地盤平整面積 3 490 平方米與擬議的公共行人路面積 1 100 平方米之和。

60. 劉先生回應一名委員的提問時表示，在先前獲得批准的計劃中，建議的 518.17 平方米總樓面面積是申請人當時把地段第 379 號的建屋權面積與上世紀五十年代存在於地段第 380 號餘段的構築物的總樓面面積(不獲地政總署認同)相加而得出的總和。基於文件第 11.5 段的評估，另一名委員對規劃署建議拒絕這宗申請表示支持。

### 商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，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，「綠化地帶」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) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為並無有力的理據支持擬議的發展及其地盤平整工程，而進行有關工程時會廣泛砍伐現有天然樹木，對現有天然景致造成負面影響；
- (c) 申請人未能證明有關的大規模道路擴闊工程可行，亦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
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的天然環境、基礎設施容量和景觀特色造成負面影響。」

[會議小休三分鐘。]



[符展成先生此時返回席上。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/895 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下低層 B3 舖(部分)  
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/895 號)

---

#### 簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。擬經營的商店及服務行業(快餐店)大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定。建議批給為期三年(不是申請的五年)的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月十九日或之前)，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(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如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，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。」

65. 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、大埔及北區鄧永強先生、劉志庭先生及劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 14

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/10

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於古洞南粉錦公路第 100 約地段第 1435 號、第 1436 號餘段、第 1442 號 A 分段餘段、第 1584 號 B 分段第 3 小分段、第 1585 號 B 分段餘段、第 1592 號 B 分段第 2 小分段、第 1592 號 B 分段餘段、第 1593 號 A 分段、第 1594 號 A 分段、第 1594 號餘段、第 1601 號 A 分段餘段、第 1601 號 B 分段餘段、第 1602 號、第 1603 號、第 1604 號 A 分段餘段、第 1604 號餘段、第 1605 號餘段、第 1606 號及第 1607 號的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-KTS/10 號)

---

66. 秘書報告，這宗申請由生耀投資有限公司提交，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。MLA and Associates (下稱「MLA」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的其中三家顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生                   —     目前與新世界公司、弘達公司及英環公司有業務往來；以及

黎慧雯女士                   —     目前與新世界公司、MLA 及英環公司有業務往來。

67. 申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生及黎女士可留在席上，但不得參與討論。

68. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門及公眾的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[邱榮光博士及陳福祥先生此時暫時離席。]

## 議程項目 15

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/3 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於元朗牛潭尾第 104 約地段第 850 號餘段、第 851 號餘段、第 862 號、第 863 號餘段、第 864 號、第 865 號、第 866 號、第 867 號、第 868 號、第 869 號、第 870 號、第 871 號、第 872 號、第 920 號、第 921 號、第 948 號餘段、第 949 號餘段及第 4210 號和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為：  
方案 1—「住宅(乙類)1」地帶或  
方案 2—「綜合發展區(2)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL-NTM/3 號)

70. 秘書報告，這宗申請由城步有限公司提交，該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的其中兩家顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來；  |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司及艾奕康公司有業務往來；   |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐款；   |
| 邱榮光博士 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的捐款；  |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學(下稱「港大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐款；   |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助；   |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐款；   |
| 黃仕進教授 | — | 為港大僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐款；目前與艾奕康公司有業務往來；也是港大土木工程系的講座教授兼系主任，該學系曾獲艾奕康公司贊助部分活動。 |

71. 申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，梁先生及李女士因事未能出席會議，而邱博士則暫時離席。由於符先生及黎女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於鄒教授及袁先生並不涉及直接利益，而黃教授則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們都可留在席上。

72. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備生態檢討報告，以回應漁農自然護理署的意見。這是申請人首次要求延期。

73. 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有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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生此時獲邀到席上。]

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/FSS/241 擬在劃為「工業」地帶的上水彩園路 9 號  
作食肆、辦公室和商店及服務行業用途  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/241C 號)

---

74. 秘書報告，馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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：

- 符展成先生           — 現時與英環公司有業務往來；以及
- 黎慧雯女士           — 現時與馬梁公司及英環公司有業務往來。

75. 由於符展成先生和黎慧雯女士並無參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

## 簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生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，重點是申請地點位於粉嶺／上水分區計劃大綱圖上的規劃區第 30 區。在「2009 年全港工業用地分區研究」提出建議後，房屋署進行了一項規劃及工程研究，以確定規劃區第 4 區及第 30 區的工業區作公共房屋發展的可行性和規模。「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)確定有關工業區應全部保留為「工業」地帶，以待房屋署就其研究發表結果和建議。此外，政府於二零零九年十月公布了一系列活化工廈措施，以便利重建和改裝整幢舊工業大廈，有關申請截止日期為二零一六年三月三十一日；
- (b) 擬作的食肆、辦公室和商店及服務行業用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，現撮錄如下：
  - (i) 工業貿易署署長對這宗申請有所保留，並關注批准這宗申請會導致工業用地加快耗盡，因為 2014 年分區研究顯示本港工業用地總存量不足以應付未來對工業用途的需求；
  - (ii) 郵政署署長對這宗申請有所保留。石湖墟派遞局現設於有關工業大廈一樓，要另覓合適處所關設該派遞局會有困難，而將之遷往別區在運作上既不可能亦不可行；以及
  - (iii) 房屋署署長表示，房屋署已展開工程可行性研究，以探討規劃區第 4 區及第 30 區作公共房屋發展的可行性，而申請地點坐落於該研究範圍內。倘該研究建議把該區全面改作住宅發展，批准這宗申請或會在規劃和設計

方面對研究構成限制。房屋署署長反對這宗申請，除非申請人可證明能從源頭紓減有關建議的影響(包括對環境和行人的影響)，而不會構成設計限制或對附近擬議公共房屋發展項目的日後居民造成不良影響；

- (d) 在三個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 11 份公眾意見書。有六份來自北區區議員及粉嶺區鄉事委員會主席，他們表示對申請沒有意見。有四份來自公眾人士，他們反對這宗申請，因為批准有關申請會令水貨客、上水居民和在該區工作人士之間的矛盾加劇，而該工業區的水貨活動日益猖獗，影響交通，特別是救護車的進出。餘下的一份意見書來自有關工業大廈的租戶，他表示彩順街沿路的單車徑和圍欄阻礙上落客貨活動，對其公司的日常運作構成負面影響；有關行人徑和單車徑甚少為行人或騎單車人士使用；以及可修改有關路段以利便裝卸貨物。北區民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；
- (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，理由撮錄如下：
  - (i) 雖然申請地點位於房屋署所進行研究的範圍內，而且工業貿易署署長對這宗申請有保留，但這宗申請符合政府鼓勵重建或改裝工業大廈的政策。至於郵政署署長對申請有保留的意見，2014 年分區研究顯示，上水和安樂村的工業區仍有空置樓面面積，如有需要可供設置有關派遞局；
  - (ii) 上水區缺乏大型商業／辦公室樓宇。擬議用途與四周土地用途並非不協調，並可為現有和日後在工業區工作的人士提供配套設施；
  - (iii) 擬議用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為相關政府部門對



這宗申請不表反對或沒有負面意見，而且擬關設的泊車及上落客貨車位符合《香港規劃標準與準則》的要求。規劃許可會加入適當的附帶條件，以確保擬議用途不會造成不良影響；

- (iv) 至於公眾反對這宗申請的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關；以及
- (v) 為免妨礙落實申請地點潛在的長遠規劃意向，建議有關許可的有效期以該大廈的使用期為限。一旦進行重建，申請地點必須符合在重建當時有效的分區計劃大綱圖所訂的地帶規劃及發展限制。

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回應一名委員的提問時表示，根據 2014 年分區研究，上水和安樂村的工業區分別約有 4 700 平方米和 26 500 平方米的空置工業樓面面積。因此，受影響廠商若有需要，仍可在同一工業區的其他處所重設廠房。在這宗申請的法定公布期首三個星期內，當局曾就此申請諮詢公眾，包括有關工業大廈的廠商。

78. 陳先生回應委員的提問時表示，根據政府利便重建和改裝整幢舊工業大廈的活化工廈措施，合資格的工業大廈業主如申請改變整幢工業大廈的現有用途，可免繳豁免費用。樓齡不少於 15 年是相關工業大廈須符合的準則之一，而這宗申請的工業大廈已落成逾 15 年。

79. 陳先生回應一名委員的提問時表示，據郵政署署長稱，有關派遞局的內部樓面面積約為 850 平方米，並須設於北區。根據 2014 年分區研究，上水和安樂村的工業區仍有空置樓面面積，而且有關派遞局並非必須設於「工業」地帶內。

80. 陳先生回應主席的提問時表示，房屋署進行的研究大致涵蓋粉嶺／上水分區計劃大綱圖上的規劃區第 4 區及第 30 區，包括申請地點在內。

商議部分

81. 小組委員會同意，郵政署署長對搬遷石湖墟派遞局的關注與這宗申請並不相關，因為有關派遞局是否可繼續使用現有處所主要關乎處所業主的商業決定，而且附近商業區仍有空置樓面面積可在有需要時供設置有關派遞局。

82. 小組委員會備悉，房屋署仍未就其研究的範圍、時間、土地用途建議及落實時間表有所定案。鑑於該規劃研究尚在如此初期階段，並無任何具體資料顯示研究結果有何潛在影響，若指這宗規劃申請與該規劃研究有潛在衝突而予以拒絕，理由並不充分。倘收回有關工業大廈作公共房屋發展，政府須按現行處理方法向受影響業主作出賠償。

83. 基於有關的活化政策，一名委員支持批准這宗申請，因為有關工業區的工業活動並不活躍，把有關工業大廈整幢改裝的建議有助善用該大廈。此外，相對於該大廈的現有用途，擬作的食肆、辦公室和商店及服務行業用途與該區日後可能進行的住宅發展項目更為協調。

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，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；
- (b) 設計和闢設泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交已更新的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實交通影響評估報告所提出的交通措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

[雷賢達先生此時離席。]

**議程項目 17 至 19**

**第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/FSS/245 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安居街 19 號作食肆、辦公室、商店及服務行業用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/245A 號)

---

A/FSS/247 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺樂業路 17 號經營食肆、私人會所和商店及服務行業(只限設於經大規模改建的現有建築物)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/247A 號)

---

A/FSS/248 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安全街 13 號闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業(只限設於經大規模改建的現有建築物)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/248A 號)

---

86. 由於這三宗申請的性質相似，而且各申請地點均位於同一「工業」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

87. 秘書報告，委員就這三宗申請申報利益如下：

(a) 申請編號 A/FSS/245 — 英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示目前與英環公司有業務往來；

(b) 申請編號 A/FSS/247 — 英環公司及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的其中兩家顧問公司。下列委員就此議項申請利益：

- 符展成先生 ] 目前與英環公司及艾奕康公司有  
黎慧雯女士 ] 業務往來；以及
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來，  
也是香港大學土木工程系講座教  
授兼系主任，而艾奕康公司曾贊  
助該學系一些活動。

(c) 申請編號 A/FSS/248 — 弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環公司是申請人的其中兩家顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與弘達公司及英環公司有  
業務往來；以及
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來

88. 由於符先生、黎女士及黃教授並無參與這三宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### 申請的背景

- (a) 這三宗申請的地點位於粉嶺／上水分區計劃大綱圖規劃區第 25 及 26 區的安樂村工業區內。「2009 年全港工業用地分區研究」建議把安樂村工業區繼續劃作「工業」地帶，而「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)則再次確定應把整個有關的工業區繼續劃作「工業」地帶，亦會考慮在該區物色合適的地點作商業／辦公室及／或物流／貨倉用途。此外，政府在二零零九年十月宣布一系列利便舊工廈重建和整幢改裝的活化

工廈措施。相關申請的截止日期為二零一六年三月三十一日；

### 申請用途

- (b) 申請編號 A/FSS/245 及 248 – 擬議的食肆、辦公室和商店及服務行業用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)；
- (c) 申請編號 A/FSS/246 – 擬議的食肆、私人會所和商店及服務行業用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)；

### 政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這三宗申請有所保留，亦關注到批准這三宗申請會導致工業用地加快耗盡，因為「2014 年分區研究」顯示本港工業用地總存量不足以應付日後對工業用途的需求。其他相關部門對這些申請不表反對或沒有負面意見；

### 公眾意見

#### *申請編號 A/FSS/245*

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份來自一名北區區議員的意見書，表示支持這宗申請，理由是擬議發展切合相關人士所需。北區民政事務專員表示，粉嶺工貿大廈業主立案法團主席支持有關建議，但對附近的交通問題表示關注。粉嶺區鄉事委員會主席、申請地點所屬選區的北區區議員及新界北區廠商會(粉嶺)主席對這宗申請都沒有意見；

申請編號 A/FSS/247

- (f) 在兩段法定公布期的首三個星期內，城規會收到合共六份意見書，其中兩份來自同一名北區區議員，另有兩份來自粉嶺區鄉事委員會主席及一名在申請地點附近的相關人士，表示對這宗申請沒有意見。其餘的公眾意見書則來自一名個別人士，表示申請沒有顯示有關的「私人會所」用途，而且並無提供區內餐飲設施與居民人數比例的統計資料。北區民政事務專員表示，粉嶺工貿大廈業主立案法團主席支持有關建議，但對交通事宜(包括附近的違例泊車及行人安全問題)表示關注。粉嶺區鄉事委員會主席、該名現任的北區區議員及新界北區廠商會(粉嶺)主席對這宗申請沒有意見；

申請編號 A/FSS/248

- (g) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到兩份分別由一名粉嶺區鄉事委員會委員及一名公眾人士提交的意見書，兩者對這宗申請均表示沒有意見。北區民政事務專員表示，粉嶺工貿大廈業主立案法團主席支持有關建議，但關注附近的交通。粉嶺區鄉事委員會主席、該名現任北區區議員及新界北區廠商會(粉嶺)主席對這宗申請都沒有意見，但有關的北區區議員提出了其他意見，認為申請人應為訪客提供足夠的泊車位，以避免對交通造成負面影響；

規劃署的意見

- (h) 根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這三宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 雖然工業貿易署署長對這三宗申請有所保留，但這些申請符合政府鼓勵重建或改裝工業樓宇的政策；
- (ii) 粉嶺地區欠缺大型商業／辦公室樓宇，擬議的用途與周邊的土地用途並非不協調，還可

為現時及日後在工業區工作的人士和附近居民提供配套設施；

- (iii) 擬議的用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見，而且擬闢設的泊車位及上落客貨設施亦符合《香港規劃標準與準則》的規定。在規劃許可內會加入適當的附帶條件，確保擬議用途不會造成負面影響；
- (iv) 有關反對這三宗申請的公眾意見，上文所載的政府部門意見及規劃評估亦相關；以及
- (v) 為免妨礙落實申請地點潛在的長遠規劃意向，建議有關許可的有效期僅以有關大廈的使用期為限。一旦進行重建，申請地點須符合在重建當時有效的分區計劃大綱圖所訂的地帶規劃和發展限制。

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回應一名委員的提問時表示，「2014 年分區研究」再次確定應把整個安樂村工業區(即申請地點所在之處)繼續劃作「工業」地帶，亦會考慮在該區物色合適的地點作商業／辦公室及／或物流／貨倉用途。

#### 商議部分

91. 小組委員會備悉，雖然這三宗申請一併呈閱，但小組委員會已按申請的個別情況(包括申請地點的位置及有關地點是否適合作擬議用途)獨立評估每宗申請。把上述工業樓宇整幢改裝的建議亦可為北區提供更多不同種類的就業機會。

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月十九日止；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。各宗申請的規劃許可須附加的條件如下：

申請編號 A/FSS/245

- 「(a) 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
- (b) 設計並提供泊車位和上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/FSS/247

- 「(a) 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；
- (b) 設計並提供泊車位和上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如申請人所建議，設計並落實橫跨樂業路的行人過路設施，包括提供該設施的發展時間表，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/FSS/248

- 「(a) 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；
- (b) 設計並提供泊車位和上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並設置污水處理設施／接駁申請地點的污水渠，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」



93. 小組委員會亦同意告知每宗申請的申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[黎慧雯女士此時離席。]

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/22 在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞河上鄉第 96 約地段第 746 號 A 分段第 1 小分段、第 746 號 A 分段餘段、第 746 號 B 分段、第 747 號 A 分段及第 747 號 B 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時回收物料貨倉及小型家庭式包裝工場(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/22 號)

---

### 簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時回收物料貨倉及小型家庭式包裝工場(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留。參閱二零零零年、二零一零年及二零一四年的航攝照片可見，申請地點除了邊緣一帶種有一些植物和樹木外，劃為「綠化地帶」的部分已鋪築地面，並建有構築物。劃為「政府、機構或社區(2)」地带的部分和顯示為「道路」的地方大都長有植物。申請地點內的植物屬常見品種，整體健康狀況普通至良

好。申請書沒有提供任何美化環境建議(尤其是關乎申請地點西面和西南面邊界沿線)，以闢設景觀緩衝區來分隔毗鄰的農業活動。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且景觀緩衝區不足。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點毗鄰有住用構築物；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見書，分別來自三名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)及一名個別人士。兩名北區區議員表示沒有意見，其餘的一名北區區議員則要求申請人提交詳細建議，以及就擬議發展對周邊地區的影響提交評估報告。嘉道理農場及該名個別人士在其意見中提出的主要理由，包括申請用途可能會影響毗鄰的魚塘，而本港的魚苗主要由該魚塘供應；這是一宗「先申請，後建設」的個案，城規會須確保申請用途不會影響附近的環境；以及城規會只應在構築物已經存在，而申請用途的意向亦符合「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向的情況下，才批准這宗申請。北區民政事務專員表示，古洞(北)的居民代表基於道路狹窄和申請用途或會影響居民等理由反對這宗申請。當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席和馬草壟(南)的居民代表均沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離「綠化地帶」和「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 申請地點主要位於鄉郊地區，區內有魚塘，還有一些零星散布的住用常耕及休耕農地和鄉郊住用構築物。這宗申請所涉的用途與周邊地區現時的土地用途並不協調。規劃署總

城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有保留，因為申請地點與附近的魚塘之間沒有足夠的景觀緩衝區分隔兩者；

- (iii) 申請地點東南部大部分地方種有樹木，但申請人並無提供任何保護樹木及美化環境的建議，以支持這宗申請。所以，就其規模而言，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(規劃指引編號 10)的規定，而有關發展與周邊地區不相協調，申請人亦沒有提供保護樹木及美化環境的建議。批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，並會令該區的景觀特色質素下降；
- (iv) 這宗申請不符合有關「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(規劃指引編號 13E)的規定，因為屬於第 3 類地區的申請地點不曾獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且此等用途進一步擴散的情況不可接受。另外，對於這宗申請，不但有政府部門提出負面意見，區內人士亦表示關注。環保署署長不支持這宗申請，因為有住用構築物貼近申請地點西北面，預料環境會受到滋擾。此外，附近一帶不曾有同類申請獲城規會批准。因此，現在這宗申請不應獲得從寬考慮，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (v) 收到的公眾意見書對這宗申請表示關注。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是為發展區定出界限、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客提供靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有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) 就其規模而言，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(規劃指引編號 10)；有關發展與周邊地區不相協調；申請人沒有提供保護樹木及美化環境的建議；
- (c) 有關發展不符合有關「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(規劃指引編號 13E)，因為申請地點不曾獲批給規劃許可作露天貯物用途或同類發展，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，亦會對該區的環境及景觀造成負面影響。」

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/691

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大窩村  
第113約地段第1162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/YL-KTS/691號)

---

97. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉長莆村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎女士已離席。

#### 簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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 10 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動頻仍，以及申請地點具復耕潛力。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。擬議屋宇的覆蓋範圍似乎包括申請地點現有的六棵樹木，令砍伐樹木在所難免。不過，申請人沒有提供有關砍伐樹木的資料，而美化環境建議亦欠奉。批准這宗申請會鼓勵更多村屋發展侵進該「農業」地帶，令村屋在現有的「鄉村式發展」地帶界線以外範圍擴展，而「農業」地帶的景觀特色亦會不可逆轉地改變；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請，主要理由包括：擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並無有力的理據支持偏離有關的規劃意向；政府有責任保護和保育香港的農地；毗鄰「鄉村式發展」地帶現時的土地大多空置，因此不宜讓小型屋宇發展擴至「農業」地帶；批准這宗申請有違政府正進行諮詢的新農業政策，並會為區內的同類申請立下不良先例；申請人沒有提交環境、景

觀、交通、排水和排污影響評估報告；以及泊車位和通道不足，會令居民互生磨擦和促成違法行為。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；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。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長從農業發展的角度不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動頻仍，而申請地點亦具復耕潛力。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離該「農業」地帶的規劃意向；
- (ii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在大窩村的「鄉村範圍」外，並且完全在大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶外。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，倘把擬議的小型屋宇發展集中靠近在該「鄉村式發展」地帶內現有鄉村群的地方，會較為恰當。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有保留，因為申請人未能證明擬議發展不會對景觀造成負面影響；
- (iv) 申請地點先前沒有小型屋宇發展獲批給許可，而現時這宗申請的情況和其他曾獲批准的同類申請不能相提並論。二零零零年至二零一五年期間，共有 32 宗同類申請被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。拒絕現

時這宗申請，與小組委員會或城規會先前的決定一致；以及

- (v) 接獲公眾對這宗申請提出的負面意見。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇－小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的新界豁免管制屋宇－小型屋宇的覆蓋範圍完全在大窩村的「鄉村範圍」外，並且完全在大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶外。大窩和長莆的「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，倘把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村群的地方，會較為恰當。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可。」

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-ST/480 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的  
元朗新田第 99 約地段第 774 號餘段  
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/480 號)

---

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(零售商店)，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到一份由米埔村、潘屋村、洲頭村及青龍村的六名村代表提交的意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括未經業主同意把申請地點作零售商店用途並不恰當；行人流量問題；以及不符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的的規劃意向。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為，根據文件第 12 段所載的評估，該項臨時用途可予容忍三年。根據該分區計劃大綱圖的《說明書》，劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的申請地點可予發展，用作商業用途，但須獲得城規會批給的規劃許可。申請人表示，擬經營的商店及服務行業為區內社羣(包



括毗鄰七條鄉村)服務，提供日用品以配合當區居民的需要。由於在該「其他指定用途」註明「服務區」地帶的這部分並無作永久發展的即時建議，就該宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙落實「其他指定用途」註明「服務區」地帶的長遠規劃意向。關於該份表示反對的意見書，上述的規劃評估亦相關。申請人應與申請地點的相關業主解決與擬議發展有關的任何土地問題。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 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，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，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，必須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(h)或(i)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。」

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

[邱榮光博士此時返回席上。]

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/481 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 153 號(部分)、第 154 號 A 分段(部分)、第 155 號(部分)、第 156 號、第 157 號(部分)、第 194 號 A 分段(部分)、第 194 號 B 分段(部分)、第 195 號(部分)、第 196 號(部分)及第 199 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及 5.5 公噸以下的輕型貨車)連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/481 號)

---

### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時公眾停車場(私家車及 5.5 公噸以下的輕型貨車)連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會並無收到公眾意見，而元朗民政事務專員亦未有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可予容忍三年。儘管城規會已收到／現正處理一宗涉及申請地點內一塊土地的

小型屋宇申請，但元朗地政專員對擬闢設的臨時公眾停車場不表反對，理由是就這宗申請批給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。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點顯眼位置張貼告示，表明《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、維修車輛、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月十九日或之前)，提交現有排水設施完工後的圖則和照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務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(即在二零一六年八月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交保護樹木建議，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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實保護樹木建議，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(即在二零一六年八月十九日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在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(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(h)或(k)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；以及
- (n) 在規劃許可有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議，答覆委員的提問。他們此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 24

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/65 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
天水圍規劃區第 112 區(天水圍市地段第 33 號)  
進行綜合住宅及商業發展，包括經營食肆和商店及  
服務行業，並闢設公眾停車場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/65 號)

---

109. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司國集有限公司提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及安博香港有限公司(下稱「安博公司」)是申請人的其中兩間顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 現與新鴻基公司、弘達公司及安博公司有業務往來；               |
| 黎慧雯女士 | — | 現與新鴻基公司及安博公司有業務往來；                    |
| 李美辰女士 | — | 現任香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助；          |
| 邱榮光博士 | — | 現為一項社區建設照明及能源改善項目的營辦機構，該項目曾獲新鴻基公司的贊助； |

黃仕進教授 — 現任香港大學土木工程系系主任及講座教授，該系有部分活動曾獲新鴻基公司的贊助

110. 申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，李女士因事未能出席會議，以及黎女士已離席。由於符先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在會議席上，但不得參與討論。由於邱博士及黃教授只涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

111. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

112. 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進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若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，小組委員會議決給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1005 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗上白泥深灣道第 128 約的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/1005 號)

---

113. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基公司的附屬公司數碼通電訊有限公司提交。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 ]  
黎慧雯女士 ]
- 現與新鴻基公司有業務往來；
- 李美辰女士 — 現任香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助；
- 邱榮光博士 — 現為一項社區建設照明及能源改善項目的營辦商，該項目曾獲新鴻基公司的贊助；以及
- 黃仕進教授 — 現任香港大學土木工程系系主任及講座教授，該學系有部分活動曾獲新鴻基公司的贊助。

114. 申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，李女士因事未能出席會議，以及黎女士已離席。由於符先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在會議席上，但不得參與討論。由於邱博士及黃教授只涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

115. 組委員會備悉申請人於二零一六年二月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

116. 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。若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，小組委員會議決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，否則小組委員會不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士及何劍琴女士此時獲邀到席上。]



## 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-HT/1006 擬在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1519 號(部分)、第 1520 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1535 號(部分)、第 1536 號(部分)、第 1537 號、第 1538 號餘段(部分)及第 1540 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放回收物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1006 號)

---

117. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，其配偶為一家公司的股東。該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

### 簡介和提問部分

118. 小組委員會備悉文件附錄 IV 第一頁的替代頁已在席上提交。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時貨倉以存放回收物料，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(與最接近的住宅構築物相距約 36 米)及在通道(廈村路)沿途有易受影響的用途，預期會構成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為，根據文件第 11 段所載的評估，臨時用途可予容忍三年。關於環保署署長就這宗申請表示反對，當局在過往三年沒有接獲涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。當局已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以緩解任何潛在的環境影響。凡未有履行該等規劃許可附帶條件，均會導致規劃許可被撤銷，規劃事務監督會對申請地點的任何違例發展採取執行管制行動。

119. 委員對這宗申請沒有提出問題。

#### 商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、維修車輛或其他工場活動；
- (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(即在二零一六年八月十九日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點已設置的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交保護樹木和重新植樹的建議，而有關建議必須符合規劃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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實保護樹木和重新植樹的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十一月十九日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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)或(f)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；
- (m) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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；以及
- (n) 在規劃許可有效期屆滿後，必須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。」

121. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/283 在劃為「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及第 2226 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐、  
鋁筒／鋁架及小型機械，  
並停泊私家車、貨車和電單車，  
以及闢設迷你升降台及四個上落客貨車位  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/283 號)

---

### 簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐、鋁筒／鋁架及小型機械，並停泊私家車、貨車和電單車，以及闢設迷你升降台及四個上落客貨車位，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近(僅距離約三米)及沿通道(深灣路)有易受影響的用途(民居)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。過去三年，當局接獲四宗涉及申請地點的噪音投訴，但未能證明屬實；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自市民的公眾意見書，促請小組委員會拒絕這宗申請，因為擬議發展會導致土地運用有欠效益的情況延續，並會立下不良先例，妨礙申請地點作其擬定的用途。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。儘管臨時露天貯物用途不符合「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的規劃意向，但當局未有任何計劃／已知意向以落實所劃定的用途。批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請地點四周主要為露天貯物場及工場，因此申請擬進行用途與附近用途並非不相協調。儘管環保署署長反對這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及證明屬實的環境投訴。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督也會就申請地點內的違例發展採取執管行動。至於就這宗申請提出反對的公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 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，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上七時三十分在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、溶解、修理、壓縮或其他工場活動；
- (d) 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 24 公噸的車輛(包括重型貨車)在申請地點停泊／運作或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有逾 10 米長的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)在申請地點停泊／運作或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點西南面界線起計的三米範圍內存放物料；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍以內存放的物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月十九日或之前)提交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規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)落實

保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年四月一日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)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；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)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；
- (q) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)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；
- (r) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)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；以及
- (s) 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。」

125. 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 28**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/284 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2847 號(部分)、第 2849 號、第 2850 號及第 2857 號(部分)作臨時公眾私家車、輕型貨車及中型貨車停車場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/284 號)

---

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為按先前申請編號 A/YL-LFS/245 批給作臨時公眾私家車、輕型貨車及中型貨車停車場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 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的住宅約距 10 米)及在通道(深灣路)沿途有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名市民表示反對的公眾意見書，促請城規會拒絕這宗申請，理由是這宗申請使未能有效使用土地的情況持續下去，並立下不良先例，妨礙申請地點作擬議的用途。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及



- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可再予容忍三年。現時這宗申請旨在為作臨時用途的規劃許可續期，這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定。至於環保署署長對這宗申請表示反對，在過往三年並無收到有關申請地點環境方面並證明屬實的投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以緩解任何可能造成的環境影響。未有履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可被撤銷，規劃事務監督或會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。至於反對這宗申請的公眾意見，上述評估亦相關。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年三月十六日至二零一九年三月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業(即車輛不得進出申請地點，或在申請地點範圍內行駛)；
- (b) 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修理、拆卸或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點採取緩解噪音措施，包括在內部設置實心圍牆；
- (d) 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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點內停泊／存放或進出；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點內停泊／存放或進出；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年六月十六日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可獲續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月十六日或之前)，提交保育樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十六日或之前)，落實保育樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月十六日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十六日或之前)，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；

- (o) 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)、(g)、(h)或(i)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；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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；以及
- (q) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。」

129. 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。

[陳福祥先生此時返回席上。]

## **議程項目 29**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/513 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗屏山庸園路以東第 122 約  
地段第 763 號餘段、第 764 號、第 765 號、  
第 766 號、第 767 號、第 768 號、  
第 771 號及第 772 號 B 分段  
闢設臨時貨倉存放新舊建築材料及設備(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/513 號)

---

130. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人的其中兩間顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生      —      現與景達公司及弘達公司有業務往來；以及

黎慧雯女士      —      現與景達公司有業務往來。

131. 小組委員會備悉黎女士已離席。由於符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

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放新舊建築材料及設備，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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書，分別來自永寧村村代表及一名個別人士。前者強烈反對這宗申請，理由是所申請的發展項目在未經批准下作業、重型車輛駛經該村會對村民構成危險、機器運作構成噪音污染、申請地點周邊未有妥善圍起，以及建築工程構成塵埃滋擾。後者反對這宗申請的主要理由，是未能有效地使用土地；拒絕這宗申請，會有助加快元朗棕地的重建過程。元朗民政事務員表示收到永寧村村代表的反對信；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。由於申請地點沒有永久的發展建議，批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與附近用途(包括露天存放場、貯物場、停車場、工場等)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。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的滋擾，或解決相關政府部門所關注的技術問題。至於反對這宗申請的公眾意見，上述評估亦相關。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

134. 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，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五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，不得在申請地點上進行修理、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車才可在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼告示，表明僅《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車才可在申請地點停泊／存放或進出；

- (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六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，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)項而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，落實已獲接納的美化環境和保育樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月十九日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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(i)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；

- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(j)、(k)、(l) 或 (m) 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；以及
- (p) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

135. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/779 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗公庵路第 117 約  
地段第 1876 號餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時倉庫及露天存放展覽材料和  
建築材料，並關設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/779 號)

---

#### 簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時倉庫及露天存放展覽材料和建築材料，並關設附屬辦公室，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西南面和附近有易受影響

的用途(即住宅構築物)，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期過內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見書。元朗民政事務專員並沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長對這宗申請表示反對，在過往三年並無接獲有關申請地點環境方面的投訴。建議施加相關的許可附帶條件，以緩解該臨時用途可能造成的環境滋擾。未有履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可被撤銷，規劃事務監督或會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一九年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清洗、噴漆或任何其他工場活動；
- (d) 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(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交車輛進出口通道建議，有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可獲續期之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交保育樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，落實保育樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一六年四月一日或之前)，設置滅火筒和提交有效的消防證

書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，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；
- (o) 就上文(n)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，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；
- (p) 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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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；以及
- (r) 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，有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

139. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/218 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺  
第 116 約地段第 4585 號餘段和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業  
(地產代理及汽車音響商店)(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/218A 號)

---

簡介和提問部分

140. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，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(地產代理及汽車音響商店)，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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由大旗嶺村民提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由是擬經營的商業用途會影響鄉村的寧靜環境，而且申請地點位於該區的主要行人通道，以及在申請地點使用車輛會對道路安全造成負面影響。元朗民政事務專員並沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍六年。擬議發展有五幢臨時構築物，與附近用途(主要包括住宅構築物、商店和停車場等)不相協調。由於相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，擬議發展不大可

能會對環境、交通、排水及景觀造成重大的負面影響。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以儘量減少對附近地區可能造成的環境影響和滋擾，或以便處理相關政府部門的技術要求。未有履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可被撤銷。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

141. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士在回應主席的提問時說，康樂及文化事務署署長表示現時並無計劃把申請地點發展為公眾休憩用地。

#### 商議部分

142. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，有效期為六年，至二零二二年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點上作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，提交排水建議，有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，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；

- (f) 就上文(e)項而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月十九日或之前)，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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月十九日或之前)，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)或(f)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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)或(i)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；以及
- (l) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士及何劍琴女士出席會議解答委員的問題，他們此時離席。]

議程項目 32

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/KTN/17-4 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於上水古洞青山公路第 92 約  
地段第 542 號 A 分段餘段

---

144. 秘書報告，當局於二零一六年二月十一日收到申請人根據申請編號 A/KTN/17 所提出的申請，要求延長履行規劃許可附帶條件(j)項及(1)項的期限三個月(下稱「延期申請」)。規劃許可附帶條件(j)項涉及提交消防裝置及滅火水源建議；(1)項涉及提交保育樹木和美化環境建議。履行兩者的期限為二零一六年二月二十一日。當局於二零一六年二月十一日收到現時這宗延期申請，是上述附帶條件指定期限屆滿前的八個工作天。根據城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，在指定期限屆滿前少於六個星期提交的申請，可能不獲提交城規會考慮。建議小組委員會不考慮這宗申請，理由是在履行附帶條件(j)及(1)項的指定期限屆滿前，當局沒有足夠時間獲取政府部門的意見，但該等意見對考慮這宗申請是必要的。

145. 經商議後，小組委員會同意有關延期申請未能予以考慮，理由是在履行附帶條件(j)及(1)項的指定期限屆滿前，當局沒有足夠時間獲取政府部門的意見，但該等意見對考慮這宗申請是必要的。

146. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。