

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一七年六月二十三日下午二時三十分舉行的  
第 582 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

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)  
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生 (議程項目 1 至 3)

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生 (議程項目 4 至 62)

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

### 因事缺席

符展成先生

李美辰女士

梁慶豐先生

李國祥醫生

### 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  
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
施婉寧女士 (議程項目 1 至 5)  
廖家傳先生 (議程項目 6 至 62)

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年六月九日第 581 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」)二零一七年六月九日第 581 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-DB/2 申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把位於新界愉景灣第 6f 區第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/2D 號)

---

[此議項以英語和廣東話進行。]

3. 秘書報告，申請地點位於愉景灣。這宗申請是由香港興業國際集團有限公司的附屬公司香港興業有限公司(下稱「香港興業」)提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、雅

邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)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 | — 目前與香港興業、領賢公司、雅邦公司和奧雅納公司有業務往來；     |
| 黎慧雯女士 | — 目前與雅邦公司和奧雅納公司有業務往來；               |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，並曾處理一宗涉及香港興業的個案； |
| 廖凌康先生 | — 過往與香港興業有業務往來；以及                   |
| 李國祥醫生 | — 與配偶在愉景灣共同擁有一個住宅單位。                |

4. 小組委員會備悉符展成先生和李國祥醫生因事未能出席會議。由於黎慧雯女士、黎庭康先生和廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |                        |
|-------|------------------------|
| 譚燕萍女士 | — 西貢及離島規劃專員；           |
| 蕭爾年先生 | — 高級城市規劃師／西貢及離島；<br>以及 |

香港興業

張浩觀先生

梁維健先生

鄒建鴻先生

黃德威先生

領賢公司

李禮賢先生

陳慕然女士

奧雅納公司

趙祖強先生

劉志堅先生

雅邦公司

歐思博先生

科進顧問(亞洲)

有限公司

余文賢先生

孖士打律師行

歐訓權先生

申請人的代表

簡介和提問部分

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生請委員留意，文件的三頁替代頁(第 7、14 和 17 頁)已在席上提交，供委員參考。這些替代頁加入了經修訂的第 4.1、9.1.7(c)和 9.2 段。他繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請的背景；

(b) 擬由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶，以便進行擬議的中等密度住宅發展；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。離島地政專員表示，擬議住宅發展的最大總樓面面積為 21 600 平方米，地積比率為 2.83 倍，並不符合核准總綱藍圖編號 MP6.0E7h(a) 的規定。倘城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准這宗改劃申請，在擬對該分區計劃大綱圖作出修訂的城市規劃程序完成後，申請地點的擁有人須向地政總署提出申請，以取得批准修訂總綱藍圖。地政總署會處理有關申請，並取得所需的批核，包括如當局決定有關建議會改變申請地點的發展概念，便須由行政會議通過。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，應檢討斜坡工程的範圍和對樹木的影響。現有樹木會受斜坡鞏固工程所影響，但沒有發現對樹木的進一步影響和處理方法。土木工程拓展署土力工程處處長表示，所提交的土力規劃檢討報告不足以證明擬議的斜坡鞏固／改善工程和天然山坡山泥傾瀉風險緩減工程在土力方面是可行的。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) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共收到 6 172 份公眾意見書。當中 4 446 份來自一名離島區議員、愉景灣的居民、寶峰的業主／居民、愉景灣的職員和業務經營者、一個非政府機構和公眾人士，他們表示支持這宗申請。另有 1 257 份公眾意見書來自另一名離島區議員、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、寶峰和康慧台的業主委員會、寶峰／康慧台／海藍閣／寶琳閣／寶翠閣等的業主／居民、區內居民和公眾人士，他們表示反對這宗申請。其餘的 469 份公眾意見書就這宗申請提出意見／表示關注。主要的意見／觀點載於文件第 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。有關評估撮述如下：
- (i) 就策略性規劃而言，愉景灣並非具發展潛力區或策略增長區；

- (ii) 如分區計劃大綱圖所訂明，根據原本的批地文件，愉景灣旨在發展為渡假區及住宅／商業發展項目，發展全面落實後，總規劃人口為 25 000 人，整體住用總樓面面積為 900 683 平方米。如欲進一步增加人口，必須從該區整體規劃意向的角度加以考慮，並須就基礎設施和環境的承受力進行詳細研究，以確定增加人口是否可行；
- (iii) 愉景灣旨在發展為渡假區及住宅／商業發展項目。擬議的中層發展項目必須在這個發展概念的背景下提出支持理據。批准這宗申請會為同類的改劃申請立下不良先例。鑑於該分區計劃大綱圖上有六幅性質和用地狀況相似的「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶，發展這些土地會令人口增加，所造成的累積影響會進一步偏離愉景灣原本的發展概念，令現有和已規劃的基礎設施不勝負荷；
- (iv) 在該分區計劃大綱圖上，愉景灣北部「住宅(丙類)2」地帶獲准發展的住用總樓面面積約為 124 000 平方米，但這些面積並未納入現時的總綱藍圖內，亦未予以落實。在建議把新的用地改劃以發展額外住宅項目前，應先落實已規劃的住宅發展項目。申請人沒有表明落實「住宅(丙類)2」地帶內住宅發展項目的時間表，亦沒有提出理據支持；以及
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，斜坡鞏固工程會對樹木造成影響。土木工程拓展署土力工程處處長認為申請人提供的資料不足以證明擬議的斜坡鞏固／改善工程和天然山坡山泥傾瀉風險緩減工程在土力方面可行。有關環境、基礎設施和交通方面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

7. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李禮賢先生告知小組委員會，他們已就政府部門的意見擬備回應，而有關回應已呈交席上。李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

### 背景

- (a) 小組委員會原訂於二零一七年二月十七日考慮這宗申請，但由於另一宗有關愉景灣第 10B 區的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/3)正在處理中，小組委員會遂延期考慮這宗申請。該申請其後因尚有技術事宜未解決而被撤回；
- (b) 對於政府部門就供水及污水處理所提出而尚未處理的關注事宜，申請人在過去四個月內已作出回應。該些問題已在符合政府部門要求的情況下得到解決，而基礎設施亦不再是建議拒絕這宗申請的理由。現在規劃署提出了一些新的拒絕理由；

### 房屋供應

- (c) 申請人知悉行政長官在《施政報告》中提出增加房屋供應的政策，以及房屋供應持續短缺。城規會已把不再適合劃為原本的用途地帶或不大可能落實原本用途的大片土地(包括劃為「康樂」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「工業」地帶及「綠化地帶」的地方)改劃作房屋用途。此外，一些住宅用地的密度亦已增加，以興建更多住宅單位；
- (d) 政府為尋求潛在房屋供應機會而作出的檢討主要聚焦於政府土地，並無就私人土地進行任何有系統的檢討。他獲前任規劃專員告知，政府不會為增加房屋供應對愉景灣分區計劃大綱圖作出檢討，因為檢討首要針對的是政府土地；發展商應自行作出檢討，但須顧及分區計劃大綱圖《說明書》所載有關愉景灣的整體規劃意向。申請人已經照辦；



### 愉景灣

- (e) 現有的愉景灣分區計劃大綱圖已不合時宜，因為該圖是在 11 年前核准，即二零零五年二月；
- (f) 申請人對愉景灣的長遠計劃是：(i) 運用現有愉景灣土地，增加當中的人口，但同時保留現有的特色；以及(ii) 展開長遠規劃，因為愉景灣的既定發展項目現正落實發展。就其餘發展區進行的檢討已於二零一三年以初步發展概念計劃的形式提交政府，以作非正式的討論。在收到意見(主要表示應減低擬議的密度)後，該計劃於二零一四年作出修訂。現在所提交有關第 6f 區的改劃申請，並無涉及重大的規劃事宜；

### 愉景灣的狀況有改變

- (g) 自原本的計劃獲批准以來，愉景灣有一些改變，包括：(i) 菜園灣周圍的初步發展區已逐漸擴大至包括北面二白灣周圍的地方；(ii) 大嶼山自一九九七年五月已可經青嶼幹線以陸路交通連接到香港其他地方；(iii) 接通大嶼山北部的愉景灣隧道在二零零零年落成，加上有了往來港鐵站的巴士服務，對渡輪服務的依賴已減少(尤其是在颱風襲港期間)，對提供員工宿舍的需要亦然；以及(iv) 公共供水及污水收集系統在二零零零年接駁後，愉景灣的食水及污水處理設施閒置無用；
- (h) 愉景灣水庫的水現時供愉景灣作沖廁及灌溉之用，所有喉管都已裝設。若接駁至公共供水系統的工程不可行，會重新啟動食水處理設施，為申請地點提供食水。此外，如有需要，申請人會在申請地點設置組合式污水處理設施(其設計會符合政府的嚴格標準)。所有建議在技術上都可可行；

### 申請地點

- (i) 申請地點無需再用作員工宿舍。申請地點已平整及種草，無須額外進行地盤平整工程，隨時可作發展。除非改劃申請地點，否則該地點會一直閒置無用。為了善用申請地點，應將之改劃作發展住宅之用。申請地點位於住宅區之內，周圍是「住宅(丙類)4」地帶。擬議的住宅發展無論形式和規模都與毗鄰的發展項目「寶峰」相同，而且亦符合該區的整體規劃意向。從愉景灣商場望向申請地點，擬議的發展與周邊地方互相協調，背景有高樓大廈，前方則有低矮建築物；

### 分區計劃大綱圖的規劃人口為 25 000 人

- (j) 25 000 人的計劃人口是在多年前設定，並非絕對限於此數。此人口數字與任何基礎設施或交通的限制並無關係。分區計劃大綱圖的《說明書》述明：「在考慮任何會引致該區人口進一步增加的發展計劃時，必須以該區的整體規劃意向為依據，並須就基礎設施的容量和環境的承受能力，進行詳細的可行性研究。」，因此增加人口是容許的。這宗申請只是把人口由 25 000 人增至 26 000 人，對交通、排污、供水及環境的承受力影響輕微，而且只會令愉景灣的污水量及耗水量分別增加 0.2% 及 0.3%。技術評估報告已證明擬議發展在技術上可行；

### 政府部門的意見

- (k) 發展局局長確定，只要沒有無法克服的問題，擬議發展與政府所推行的增加房屋供應措施一致。政府部門對擬議發展並無負面意見，而擬議發展亦沒有引致任何無法克服的問題；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關建議所提出的發展會與周圍環境互相協調，並表示其

中六棵補償種植的樹木應移至不同位置。席上呈交的資料所載的修訂繪圖已處理該項關注事宜；

- (m) 已提交的土力規劃檢討報告確定有需要進行天然山坡災害研究；無論是員工宿舍還是擬議發展，都有此需要。顧問團隊在收到土力工程處的意見後，已進一步聯絡該處，而席上呈交的資料亦已包含對各項意見所作的回應；

#### 策略性規劃背景

- (n) 文件引述了三份已過時的規劃文件(包括一九九八年的「全港發展策略檢討」、二零零一年的「新界西南發展策略檢討」和二零零七年的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」)，並提及策略增長區。這些都與這宗申請無關。最近公布的《可持續大嶼藍圖》把愉景灣定為現有建設區。申請人所建議的並不是一個具發展潛力區或策略增長區，而只是對分區計劃大綱圖作適度的小改動，以期善用尚餘空間進行填空式發展；

#### 整體規劃意向

- (o) 這宗申請符合分區計劃大綱圖的整體規劃意向。擬議發展的規模、形式和地點會與整體規劃意向相符，亦會與該區現有的建築物外形相配合。愉景灣現有的度假村元素(例如廣場、沙灘及山嶺)不會受到影響；

#### 立下先例

- (p) 這宗申請不會立下不良先例，而是配合《施政報告》的方針，善用尚未盡用的土地為香港提供房屋。每宗申請均會按個別情況並根據分區計劃大綱圖的規劃背景予以考慮。擬議作出的改劃不會偏離分區計劃大綱圖的概念或立下不良先例；

總綱圖不包括的未發展用地

- (q) 據文件第 11.5 段所述，落實發展分區計劃大綱圖上愉景灣北面現有的「住宅(丙類)2」地帶的時間長，主要因為審批契約的總綱圖的程序緩慢。席上提交的資料中有一封申請人於二零一三年致地政總署署長的信件，信中表達申請人的關注，因為二零零零年所提交的總綱圖編號 6.0E7h(a)的審批申請，直到二零一三年仍未審批。該份編號 6.0E7h(a)的總綱圖其後在二零一六年三月獲得批准，歷時 16 年才完成土地文件。另外，總綱圖編號 7.0 的審批申請在二零零二年提交，但至今仍在處理中。假設有關於申請在二零二零年獲得批准，建築工程會在二零三零年完成。至於第 6f 區(即申請地點)，假設現在這宗改劃申請會獲批准，法定規劃程序在二零二零年完成，而第 6f 區的總綱圖的審批申請在二零三零年獲得批准，則第 6f 區的建築工程將會在二零三三年完成。審批土地文件需時甚長，不應作為不繼續處理現在這宗改劃申請的理由；

行政會議通過總綱圖的程序

- (r) 離島地政專員表示，若完成對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，申請人須向地政總署申請批准修訂總綱圖。地政總署會把總綱圖提交行政會議通過。規劃署已改變處理經批准的第 12A 條申請的一貫做法。現時建議的程序是，根據批地文件對總綱圖作出的修訂獲得行政會議通過，是行政長官會同行政會議把分區計劃大綱圖發還城規會以作修訂的先決條件。換言之，規劃程序不會早於土地行政程序展開。申請人要求，倘這宗改劃申請獲得批准，行政長官會同行政會議應把愉景灣分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂，而土地行政程序會隨後展開；以及

### 拒絕理由

(s) 文件所提出的兩個拒絕理由，均不足之支持拒絕這宗申請。對於(a)項的拒絕理由，顧問團隊已解釋在現有分區計劃大綱圖上的愉景灣北部進一步發展住宅需時長的理由，以及有需要確保愉景灣持續有新住宅單位供應，亦已解釋不把申請地點用作員工宿舍的原因。(b)項的拒絕理由並不適用，因為擬發展的住宅項目容納的人口只有 1 000 人，不會令愉景灣現有及已計劃闢設的基礎設施不勝負荷。申請地點與周邊地區協調和善用空置的發展用地，都是支持批准這宗改劃申請的有力理據。

8. 申請人的代表張浩觀先生借助投影片作出陳述，要點如下：

### 愉景灣的規劃

(a) 雖然愉景灣分區計劃大綱圖由規劃署擬備，但過去 30 多年愉景灣的規劃都是由申請人而非規劃署作出。現時的分區計劃大綱圖大部分是申請人擬備和提交而於二零零零年獲當局批准的總綱圖 6.0E7h(a) 的複本。申請人不時檢討愉景灣的規劃，而愉景灣亦以有系統的方式發展。發展愉景灣需要很長時間，因為該處位置偏遠，面積廣達 650 公頃，但住屋需求卻不高；

### 員工宿舍

(b) 申請人確定數幅用地可作更佳的用途，例如 6f 區 (即申請地點)，該處的准許總樓面面積為 170 平方米，預留作員工宿舍用途。申請地點沒有道路接達，已進行平整，於過去 20 多年一直空置。愉景灣有大量夜宿設施，主要是因為過往在颱風時沒有渡輪接載員工往返愉景灣，因此須設置員工宿舍讓部分負責營運職務的員工可在愉景灣留宿。自從愉景灣隧道於二零零零年落成後，已有道路連接愉景灣，對員工宿舍的需求亦隨之減少；

### 申請地點

- (c) 改劃申請地點的土地用途可提供約 470 個住宅單位。愉景灣房屋的供應對象是中等收入階層，區內最高的住宅樓價與元朗的相若。如改劃獲批准，申請地點日後的居民將無法享有海景，因為該些住宅樓宇前面已有一些建築物，而住宅單位的售價將不能媲美愉景灣其他較高檔的住宅發展項目。發展密度方面，愉景灣現時的准許地積比率為 0.173 倍，如申請獲批准，有關比率會增加 0.004 倍而變成 0.177 倍，增幅極為輕微。愉景灣的特色及渡假設施(例如高爾夫球場、遊艇會及海灣)不會受擬議發展影響。由於現時的巴士路線已覆蓋毗鄰住宅項目的範圍，故運輸模式將維持不變，亦無須增加巴士路線；

### 愉景灣發展計劃

- (d) 由於發展商須靠發展住宅項目作為收入來源，申請人無意拖延任何發展項目，自二零零零年起便已促請地政總署加快相關總綱圖的審批程序。正如李禮賢先生所述，總綱圖 6.0E7h(a)需要 16 年才獲批准，而總綱圖 7.0 已提交了 15 年，但仍未獲批准。假設涉及申請地點的法定規劃程序於二零二零年完成，之後地政總署需要 10 年時間審批申請地點的總綱圖，申請地點發展項目的施工時間為期三年，因此該項目會於二零三三年才落成。希望當局可縮短總綱圖的審批程序，令申請地點的發展項目可在總綱圖 7.0 獲批准前完成。申請人於過去 17 年一直與離島地政處保持聯繫，亦曾多次致函地政總署署長；

### 本區諮詢

- (e) 申請人是愉景灣的唯一擁有人。雖然沒有法定條文規定申請人須諮詢愉景灣居民，但申請人仍有透過聯絡小組、簡介會、業主委員會會議、周年大會及乘客聯絡小組等，與所有居民保持密切聯繫。此

外，申請人亦有派發傳單及專題報道資料，並提供查詢熱線服務。申請人曾向居民解釋有關建議，並回應居民關注的問題。因此，有七成以上的公眾意見書表示支持這宗申請；以及

### 愉景灣計劃的指導原則

- (f) 愉景灣的設計須符合寧靜、安逸及安全這三項指導原則，這些原則由香港興業有限公司主席於 30 多年前提出，至今仍然有效。前兩項原則關乎愉景灣的整體發展、環境和特色，後者則是為該區建立無車的環境。假如改劃建議獲批准，這些指導原則將仍然有效。

9. 由於規劃署的代表及申述人的代表已完成陳述，主席請委員提問。

### 劃為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶用地日後的用途

10. 主席及一名委員詢問申請人是否打算把分區計劃大綱圖上全部六幅劃為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的用地改劃作住宅用途。

11. 申請人的代表張浩觀先生作出以下回應：

- (a) 現時該六幅劃為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的用地之中，在其中三幅上建有員工宿舍，該三幅用地分別位於蘆峰和消防局旁邊，以及高爾夫球場南面。雖然對員工宿舍的需求減少，但此用途仍有需要保留；
- (b) 至於其餘三幅劃為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的用地，其中一幅位於遊艇徑與愉景灣道交界的用地的總樓面面積已由蘆峰毗鄰的現有員工宿舍使用，另一幅用地位於璧如臺毗鄰的山頂，申請人無意更改該用地的用途。其餘一幅用地是申請地點；以及

- (c) 擬改劃土地用途作住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/3)所涉的用地，已包括現由蘅峰毗鄰的員工宿舍佔用的「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶用地。該宗改劃申請的目的並非要改變員工宿舍的用途。編號 Y/I-DB/3 所涉的申請地點位於 10b 區內，於 30 年前是愉景灣的駁運地點和服務中心，內有貨物裝卸活動和車房。該區過往是愉景灣的運作支援區，由於其後有了道路運輸，無須再使用駁船運輸，10b 區便成了有礙觀瞻之處，遂有建議將之改劃，以便作出更完善的整體規劃，而當時 10b 區內剛巧建有一些員工宿舍。

#### 樹木補償種植及城市生物多樣性

12. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 備悉就樹幹圍而言，樹木補償種植的比例低於 1:1，而就樹木數量而言，有關比例只稍高於 1:1，為何不改善有關的樹木補償建議；
- (b) 樹木補償建議中為何只建議在園景花園內栽種個別樹木，而非為申請地點失去的整片林地進行樹木補償種植；以及
- (c) 自從公布生物多樣性策略及行動計劃後，當局一直提倡生物多樣性，為何有關建議不納入生物多樣性的概念。

13. 申請人的代表李禮賢先生及歐思博先生作出以下回應：

- (a) 6f 區與「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的情況並不相同，6f 區整個範圍已劃為發展用地，有部分樹木須被移除，以便進行地盤平整工程；
- (b) 擬議發展的覆蓋範圍令申請地點的綠化空間受到限制。如有樹木因進行擬議的斜坡工程而受影響，申請人會重植林木；以及



- (c) 有關生物多樣性的事宜可於詳細設計階段處理，因為難以在規劃申請的初步計劃加入生物多樣性策略。

14. 同一名委員表示，建議中沒有關於生物多樣性的概念，而此概念可加入為申請的一項規劃原則。此外，鑑於申請地點及愉景灣有可用空間作植樹用途，故可提高樹木補償種植的比例。

15. 歐思博先生回應說，申請人會種植樹木(如樹木補償種植計劃所示)，此外，由於申請地點被林地包圍，故應考慮該處的地盤環境。在質量上以 1:1 的比例進行樹木補償種植並非批准這宗改劃申請的先決條件。張浩觀先生補充說，如在 6f 區外進行樹木補償種植可以接受，申請人願意在申請地點以外的地方進行樹木補償種植。

16. 同一名委員作出補充，認為應透過美化園景更積極推動城市生物多樣性；僅僅沿路旁種植個別樹木以補償被移除的樹叢，是不能接受的。

[雷賢達先生此時離席。]

#### 愉景灣日後的發展

17. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應主席的查詢說，愉景灣分區計劃大綱圖所容許的住用總樓面面積為 900 683 平方米，而現時總綱圖 6.E7h(a)所容許的住用總建築面積則為 775 655 平方米。現時愉景灣分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積約有 124 000 平方米仍可使用，而且尚未納入契約所涉的總綱圖，有關範圍即文件的圖 Z-1a 上位於愉景灣北部以橙色標示的未發展「住宅(丙類)2」地帶。

18. 張浩觀先生補充說，仍可使用的總樓面面積是分區計劃大綱圖所准許，只是有待納入契約所涉的總綱圖，作為總綱圖 7.0，以待地政總署批核。儘管如此，屋宇署已批准在該「住宅(丙類)2」地帶進行地盤平整工程的建築圖則，而有關的地盤平整工程經已完成。

19. 主席提出以下問題：

- (a) 倘目前這宗涉及建議總樓面面積 21 600 平方米的改劃用途地帶申請獲得批准，是否需要增建供水和污水處理方面的基礎設施；以及
- (b) 除現在這宗改劃用途地帶申請外，愉景灣是否有其他進一步的發展項目。

20. 張浩觀先生作出以下回應：

- (a) 相關政府部門並不反對闢設該等基礎設施。擬議用途地帶改劃所須增建的基礎設施極少；以及
- (b) 有一宗第 12A 條改劃用途地帶申請(編號 Y/I-DB/3)要求把第 10b 區改劃作住宅發展，但該宗申請其後因各種技術困難而撤回。倘技術問題能解決，有關人士或會提交新的申請。

[鄒桂昌教授此時到席。]

其他

21. 譚燕萍女士回應一名委員的查詢時表示，申請人提交的全面技術評估報告(例如樹木調查報告和環境研究)已夾附於文件，供委員考慮。

22. 由於申請人的代表再沒有其他論點要提出，而委員再沒有提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已完成。小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會在稍後把小組委員會的決定通知他們。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

23. 主席扼要重述這宗申請是一宗第 12A 條申請，擬把申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶，以便進行一項擬議的中等密度住宅發展，

擬議的最大總樓面面積為 21 600 平方米。相關政府部門對技術評估大致沒有負面意見。規劃署不支持這宗申請。委員須考慮的要點包括愉景灣綜合發展概念的獨有背景；根據目前的分區計劃大綱圖，進一步發展住宅項目的空間；以及一旦立下先例，批准改劃用途地帶同類建議所造成的累積影響。

24. 委員備悉，同一申請人曾提交另一宗第 12A 條改劃用途地帶申請(編號 Y-I-DB/3)，要求改劃愉景灣第 10b 區一塊用地的多個地帶，以便進行低至中密度的住宅發展。小組委員會原訂於二零一七年二月十七日考慮現在這宗申請，但規劃署因應愉景灣綜合發展概念的獨特背景，而這兩宗申請建議的發展可能對該區自然環境和基建容量造成累積影響，故要求延期考慮這宗申請，以便與編號 Y/I-DB/3 的申請一併考慮。小組委員會考慮過申請人的陳述後，在二零一七年二月十七日同意現在這宗申請應連同編號 Y/I-DB/3 的申請一併提交小組委員會考慮。不過，申請人其後在二零一七年四月七日撤回編號 Y/I-DB/3 的申請。

25. 一些委員支持規劃署就拒絕這宗申請所提出的建議，主要的意見如下：

- (a) 愉景灣並非建議作為策略增長區。基於愉景灣綜合發展概念的獨特背景，擬議發展會對該區的整體規劃造成累積影響，以及應全面評估愉景灣的發展項目；
- (b) 申請人已表示有意在愉景灣進一步發展住宅項目。分區計劃大綱圖上仍有獲容許的未發展住用總樓面面積。除提供更多房屋單位外，並無有力理據支持把申請地點改劃作住宅用途；
- (c) 批准申請會為要求改劃愉景灣分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶或其他地帶的同類申請立下不良先例；以及
- (d) 申請人未能回應關於美化環境建議的意見。

26. 然而，有一些委員認為，除美化環境和土力事宜外，申請人已處理了有關的技術事宜，擬議發展不會造成無法克服的問題。擬議發展亦可增加房屋單位的供應。

27. 副主席認為，由於申請地點的地盤面積不細小，申請人亦已表示有意在愉景灣進一步發展住宅項目，因此，把這宗申請連同愉景灣的其他發展項目一併作全面評估，會較為恰當。

28. 主席總結說，大部分委員不支持這宗申請。雖然擬議發展的主要技術事宜已處理，但批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，而批准涉及改劃用途地帶的同類申請所會造成的累積影響，是一項重要的考慮因素。根據目前的分區計劃大綱圖，愉景灣現時仍有空間可進一步發展住宅項目，而擬議發展應與愉景灣的其他發展項目一併作全面評估。

29. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 由於分區計劃大綱圖所容許的最大住用總樓面面積仍可使用，故按照目前的分區計劃大綱圖，仍有空間可進一步發展住宅項目。申請人沒有提出有力理據支持把申請地點改劃作住宅用途；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他改劃用途地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會進一步偏離愉景灣原本的發展概念，使愉景灣地區現有和已計劃闢設的基礎設施不勝負荷。」

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/13 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖  
編號 S/FSS/22》，把位於新界粉嶺第 51 約  
地段第 3261 號 A 分段餘段、  
第 3261 號 B 分段餘段(部分)、第 3262 號 A 分段、  
第 3262 號 B 分段餘段(部分)、  
第 3262 號 B 分段第 1 小分段(部分)、  
第 3262 號 C 分段餘段(部分)、  
第 3262 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、  
第 3262 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、  
第 3262 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、  
第 3263 號 A 分段(部分)、第 3263 號 B 分段(部分)、  
第 3265 號 A 分段餘段(部分)及第 3375 號餘段(部分)  
和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶  
改劃為「住宅(甲類)4」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/13 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

30. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)及建力聲震控制(亞洲)有限公司(下稱「建力公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                       |
|-------|-----------------------|
| 符展成先生 | — 目前與雅邦公司及康冠偉公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與雅邦公司有業務往來；以及     |
| 黎庭康先生 | — 其公司曾處理一宗涉及建力公司的個案。  |

31. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。由於黎慧雯女士及黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

32. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員；

陳冠昌先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東；以及

冠誠集團有限公司

孫佩華女士

毅勤發展顧問有限公司

邵穎彤小姐

陳東岳測量師行有限公司

陳東岳先生

諮藝顧問有限公司

梁友智先生

雅邦公司

葉倩雯女士

志達顧問有限公司

梁志偉先生

申請人的代表

### 簡介和提問部分

33. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序，然後請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景資料。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀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) 擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便發展擬議的住宅發展項目連配套零售設施；
- (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」)收到合共 6 163 份公眾意見書。當中有 6 136 份由公眾人士提交，表示支持這宗申請，有 20 份分別來自粉嶺區鄉事委員會主席、兩名北區區議員、區內三間學校及公眾人士，則提出反對意見。其餘七份分別由北區區議會主席、粉嶺區鄉事委員會主席、一名北區區議員及創建香港提交的意見書，表示沒有意見或對這宗申請提出建議。主要的意見載於文件第 10 段。北區民政事務專員亦轉達了區內人士的反對意見及／或粉嶺區鄉事委員會主席、粉嶺圍三名原居民代表和居民代表，以及粉嶺樓兩名原居民代表和居民代表所關注的事項。這些意見載於文件第 9.1.16 段；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。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點沒有指定的長遠政府、機構或社區用途。根據《香港規劃標準與準則》的規定及粉嶺／上水新市鎮的計劃人口，政府、機構或社區設施大致上並不短缺。相關的政府部門沒有提出把申請地點作政府、機構或社區用途的要求。考慮到粉嶺／上水新市鎮現有和已規劃的政府、機構或社區設施，新增的人口對該區的政府、機構或社區設施、學校及休憩用地不會造成負面的影響；
  - (ii) 申請地點周圍主要是高密度的住宅區，有各種政府、機構或社區用途及休憩用地。把申請地點改劃作住宅用途的建議，會與周邊的

發展互相協調。擬議發展的最高建築物高度為主水平基準上 128 米，與周邊地區「住宅(甲類)」地帶內高度為主水平基準上 91 米至 130 米的建築物配合。申請人亦提出紓減視覺影響的措施，把擬議發展對周邊地區的視覺影響盡量減少；

- (iii) 相關的政府部門對建議的交通改善措施和技術評估沒有負面意見。至於相關政府部門所關注的事宜，例如噪音影響評估的要求及其他詳細的技術評估，會在換地階段處理。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (iv) 關於負面的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

34. 主席接着請申請人的代表闡述有關申請。申請人的代表孫佩華女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 顧問團隊過去數年與各政府部門保持緊密聯絡。隨着政府提出長遠增加房屋供應的願景，以及為履行社會責任，顧問團隊積極回應不同政府部門提出的疑問，並仔細考慮區內居民的意見和需要，以改善發展計劃；
- (b) 發展計劃建議闢設開放供公眾人士使用的設施，例如擴闊或改善行人徑及綠化道路，為附近地區與港鐵粉嶺站之間營造宜步行的環境。此外，建議由申請人自資興建一條新的車輛通道，其迴旋處會由欣盛里北端伸延至申請地點南面，以供擬議發展項目及東鄰已獲批准由香港房屋協會(下稱「房協」)興建的混合式房屋發展項目使用；以及
- (c) 在法定公布期內，城規會收到約 6 000 份公眾意見書，當中有 99% 的提意見人支持這宗申請。希望城規會會批准這宗改劃申請。



35. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

36. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 不把擬議發展接駁到現有的政府污水收集系統，反而建議使用場內生物反應器來處理污水的原因；
- (b) 現時位於申請地點東鄰的停車場是否有已知的未來發展計劃；
- (c) 擬議擴闊沿申請地點東面界線鋪設的行人路，涉及私人還是政府土地；
- (d) 蓬瀛仙館與擬議發展兩者相距多遠；以及
- (e) 擬議發展和獲批准的房協混合式房屋發展的建築物高度。

37. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出以下回應：

- (a) 現時粉嶺及上水區大部分發展項目的污水都是排放到石湖墟污水處理廠。由於石湖墟污水處理廠的容量已預留給區內已規劃的發展和已落實興建的房屋項目使用，因此環境保護署和渠務署已確定石湖墟污水處理廠沒有餘量可處理擬議發展所產生的污水。因此，申請人建議在擬議發展的地庫設置場內污水處理廠；
- (b) 毗鄰的公眾停車場用地涉及一宗由房協提交的第 16 條申請，擬進行混合式房屋發展，包括租住公屋及資助出售單位、長者居住單位和兩間安老院舍。這宗申請於二零一七年二月獲小組委員會在有附帶條件下批准；
- (c) 擬擴闊的現有行人路將涉及的土地主要屬政府土地。申請地點的界線已向後移，以配合擬把現有行

人路擴闊至六米的工程，作緊急車輛通道和公眾行人通道之用。行人可經擴闊後的行人路，從粉嶺港鐵站前往申請地點南面的三間學校和粉嶺南。有關的緊急車輛通道會由申請人管理和保養維修；

- (d) 根據申請人提交的概略發展計劃，擬建的住宅大廈位於申請地點的南面部分，北面部分則闢設一些商店。參照文件的圖 Z-5，位於北面較遠處的蓬瀛仙館可經百和路前往，其地盤水平較申請地點為高；以及
- (e) 參照文件的圖 Z-6，擬議發展和獲批准的房協混合式房屋發展的最高建築物高度分別為主水平基準上 128 米和主水平基準上 130 米。鄰近粉嶺港鐵站的粉嶺名都和粉嶺中心的最高建築物高度約為主水平基準上 89 米至 100 米。申請地點南面有三間學校，其中兩間是中學，另一間則為特殊學校。這些學校的建築物高度由四層至八層不等。欣盛苑位於申請地點南面較遠處，其最高建築物高度為主水平基準上 117 米至 119 米。

38. 錢敏儀女士回應一名委員的提問時參照文件的圖 Z-5，展示申請地點周圍地區的土地業權模式。

39. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 房協混合式房屋發展的長者居住單位是否設於低矮的建築物內；
- (b) 房協混合式房屋發展與擬議發展之間的距離；
- (c) 擬議發展面向房協混合式房屋發展的長者居住單位的地下商店會否設有食肆，對居於長者居住單位的長者造成滋擾；以及
- (d) 政府近年一直推廣生物多樣性的概念，有鑑於此，擬議發展在詳細設計階段會否把這個概念融入其美化環境措施。

40. 錢敏儀女士作出以下回應：

- (a) 位於房協混合式房屋發展的長者居住單位將設於最高建築物高度為主水平基準上 130 米的大廈內；以及
- (b) 參照文件的圖 Z-5，房協混合式房屋發展的大廈與概略發展計劃階段的擬議發展之間的距離約為 30 米。由於現在這宗申請是改劃用途地帶的申請，申請人只提交了概略發展計劃，建築物的設計會在詳細設計階段檢視。

41. 申請人的代表陳東岳測量師作出以下回應：

- (a) 參照概略發展計劃的地下平面圖，所有擬議的商店都會面向西方，不會面向長者居住單位。建築物的布局會在詳細設計階段檢視；以及
- (b) 他感謝委員提出建議，並表示在詳細設計階段時會把生物多樣性的概念融入擬議發展的美化環境措施。

42. 主席從文件的圖 Z-5 留意到在同一「政府、機構或社區」地帶內的私人土地有一些住用構築物，遂詢問如果現在這宗申請獲得批准，這些住用構築物會否受改劃建議影響。錢敏儀女士回應說，當現在這宗申請獲得批准後，便有需要因應私人政府和土地上的住用構築物而檢討該「政府、機構或社區」地帶。由於所涉的「政府、機構或社區」地帶沒有車輛通道，而且地盤水平高度不一，因此須就交通安排和基礎設施容量的問題諮詢相關部門。當局會在房協的混合式房屋發展落成後檢討其用地的用途地帶。如果現在這宗改劃申請獲得批准，上述「政府、機構或社區」地帶檢視的結果會連同建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，一併提交小組委員會考慮。

43. 主席留意到有區內人士表示關注，遂詢問改劃建議對蝴蝶山的認可殯葬區有何影響。錢敏儀女士表示，據文件的圖 Z-5 所示，認可殯葬區位於申請地點的西面較遠處和北面，可

從百和路經由一條行人徑接達，無須穿越申請地點便可前往認可墓地。

44. 由於申請人的代表再無論點要提出，委員亦再無提問，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就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。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

45. 主席表示，就現在這宗改劃申請所提交的技術評估，相關部門沒有負面意見。從土地用途的角度而言，考慮這宗申請時應考慮申請地點周邊地區的土地用途。如果現在這宗改劃申請獲得批准，便有需要檢討所涉「政府、機構或社區」地帶內的剩餘土地用途，而建議對分區計劃大綱圖作出的修訂會在檢討工作完成後提交小組委員會考慮。

46. 一名委員認為，批准現在這宗申請可能會過早影響檢討所涉「政府、機構或社區」地帶的工作。先進行檢討工作，然後才批准現在這宗改劃申請，可能較為恰當。

47. 另一名委員提到，相關部門無意把申請地點預留作政府、機構或社區用途，並認為應在詳細設計階段改善擬議商店的設計。

48. 副主席認為現在這宗改劃申請的其中一個考慮因素是基礎設施是否足夠。如果申請地點的基礎設施足夠，而且改劃申請地點不會影響當局日後改劃所涉「政府、機構或社區」地帶的其他地方，則這宗申請地點的改劃申請可按個別情況考慮。

49. 主席總結說，委員普遍不反對這宗改劃申請，以及檢討所涉「政府、機構或社區」地帶工作的結果會連同申請地點的改劃建議提交小組委員會考慮。

50. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便進行擬議的發展。規劃署會在行政長官會同行政會議

發還有關的分區計劃大綱圖以作修訂後，擬訂各用途地帶的界線，以及擬載於《註釋》的發展參數和限制，待小組委員會通過後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[陳福祥博士此時到席，黎庭康先生則於此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 5

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-PS/3 申請修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》，把位於新界元朗屏山橋頭圍第 127 約地段第 32 號 A 分段餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「工業(丁類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PS/3B 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

51. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)是申請人的顧問。梁慶豐先生已就此議項申報利益，因永利行公司曾向其任職的香港大學建築學院房地產及建設系作出捐獻。小組委員會備悉梁慶豐先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已表明不會出席會議。

52. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

林智文先生                      一    屯門及元朗西規劃專員

#### 簡介和提問部分

53. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把申請地點由「綠化地帶」改劃為「工業(丁類)」地帶，以便將來進行新的商業發展及商業擴展項目；以及
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，並撮述如下：
- (i) 土木工程拓展署新界西拓展處處長不支持這宗申請，理由是有關申請不符合《洪水橋及厦村分區計劃大綱圖》(下稱「大綱圖」)就洪水橋新發展區訂定的規劃目的、土地用途建議及發展計劃。申請地點西面的地方(包括申請人的地段西面的部分)現時在大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，並已預留作一間擬議醫院(包括分科診所／專科診所)之用，而且申請地點鄰近新發展區的地區商業中心，有關用地已計劃用作包括商業和住宅用途的混合發展；
  - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提供詳細資料以確定有關擬議發展和申請地點附近擬建的醫院和住宅構築物可能出現的鄰接問題；
  - (iii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點大部分地方為果園，改劃建議無可避免會涉及砍伐大量樹木和清除植物；
  - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請人沒有提交美化環境建議及樹木調查報告，以確定改劃建議對景觀的影響。此外，並無合理理據支持進行擬議發展，因為有關發展有違「綠化地帶」的規劃意向或功能，批准這宗申請亦會妨礙落實洪水橋新發展區；

- (v) 運輸署署長、渠務署總工程師／新界北和土木工程署土力工程處處長表示，申請人沒有提交交通影響評估報告、排水詳情及土力規劃檢討報告，以確定擬議發展的交通影響和排水影響，以及土力方面的可行性；以及
  - (vi) 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 25 份反對這宗申請的意見書，分別來自兩名元朗區議員、洪屋村和橋頭圍的村民、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港、環保觸覺及公眾人士。主要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 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人沒有提交任何概略擬議計劃，以確定改劃建議的影響，而建議的「工業(丁類)」地帶亦不能保證申請地點不會進行發展，故申請人所提出把申請地點保持現狀的建議，只能依靠其他法定或行政途徑來落實。現時劃設的「綠化地帶」實屬恰當，因為申請地點是植物茂生的山丘的一部分，長有樹木和灌木。把申請地點改劃為「工業(丁類)」地帶，藉以轉移地積比率予申請人地段西面的部分，做法並不恰當。這宗申請並無有力理據支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「工業(丁類)」地帶。批准這宗申請與該區的長遠規劃意向並不一致，擬議的工業用途與毗鄰地方日後的土地用途亦不協調。申請人未能證明改劃建議不會對該區的景觀、交通、排水和土力造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降。至於負面的公眾意見，上文的政府部門意見及規劃評估亦相關。

54. 由於申請人沒有出席會議，而委員亦沒有提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會商議這宗申

請。主席多謝規劃署的代表出席會議。屯門及元朗西規劃專員林智文先生於此時離席。

### 商議部分

55. 委員備悉申請人未能證明改劃有關用地的建議不會對該區的景觀、交通、排水和土力造成負面影響，而區內亦沒有同類申請曾獲小組委員會批准。

56. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點是植物茂生的山丘的一部分，長有樹木和灌木，劃為「綠化地帶」是恰當的做法，有助防止構築物擴散和天然地理環境質素下降。這宗申請並無有力理據支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「工業(丁類)」地帶；
- (b) 改劃建議所涉的發展與周邊地區的已規劃用途並不協調；
- (c) 申請人未能證明改劃有關用地的建議不會對周邊地區的景觀、交通、排水和土力造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類改劃申請立下不良先例；倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降。」



## 西貢及離島區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/242 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界西貢南山第 220 約地段第 1029 號、  
第 1030 號及第 1031 號和毗連政府土地  
闢設社會福利設施(安老院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/242 號)

---

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月十四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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

58. 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 7

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/13 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的  
新界西貢康定路 1 號第 215 約地段第 1104 號  
闢設分層住宅  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-SKT/13C 號)

---

59. 秘書報告，申請地點位於西貢市中心。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、保力鑽探有限公司(下稱「保力公司」)和雷京喜顧問工程師有限公司(下稱「雷京喜公司」)為擔任申請人顧問的其中四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生      — 目前與英環公司和弘達公司有業務往來；
  
- 黎慧雯女士      — 目前與英環公司有業務往來，而其配偶在西貢市中心擁有一家商店；以及
  
- 黎庭康先生      — 其公司過往與保力公司及雷京喜公司有業務往來。

60. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生因事未能出席會議，黎庭康先生已離席。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，而且上述物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月二十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，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應，以及經修訂的環境評估和定量風險評估。

62. 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，小組委員會已再給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給申請人合共七個月時間準備和提交進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/50 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢井欄樹清水灣道第 253 約的政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/50A 號)

---

63. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來；  
以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲中電公司贊助。

64. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而李美辰女士因事未能出席會議，黎庭康先生已離席。由於廖凌康先生只涉及間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

65. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年六月十二要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間解決政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應、樹木調查報告和樹木布局圖。

66. 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，而小組委員會已給申請人合共三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 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/61 在劃為「綠化地帶」的新界西貢浪徑第 216 約地段第 402 號、第 403 號、第 408 號、第 409 號 A 分段(部分)、第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 427 號及第 430 號餘段填土(1.2 米至 1.7 米深)，以作農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/61 號)

---

67. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年六月十五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。

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，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、大埔及北區劉振謙先生、黃錦鳳女士及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/921 在劃為「工業」地帶的新界沙田成運路 25 至 27 號  
成全工業大廈 10 樓 8 室  
關設臨時辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/921 號)

---

69. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。李美辰女士已就此議項申報利益，因為其配偶在大圍擁有一個單位。小組委員會備悉，李女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

70. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 關設臨時辦公室，為期三年；
- (h) 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；
- (i) 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書；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。這宗申請要求把現有工業大廈的 10 樓局部改裝作辦公室用

途。有關用途與所在工業大廈及其附近的工業用途及與工業相關的用途並非不相協調，並大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，因為所申請的用途不會對該區造成消防安全、交通和環境方面的負面影響，而且相關的政府部門對這宗申請不表反對。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

72. 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，至二零二零年六月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年三月二十三日或之前)，落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

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

議程項目 11  
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/167 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「港口後勤用途」地帶及  
顯示為「道路」的地方的新界上水虎地坳第 52 約  
地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)  
作臨時散貨場和貯物用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/167A 號)

---

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月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。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應和經修訂的地盤平面圖。

75. 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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/168 擬在劃為「農業」地帶的新界上水石湖新村第 51 約的政府土地作臨時貯存農產品用途，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-FTA/168 號)

---

76. 小組委員會備悉，文件英文版第 8 頁的替代頁(修訂文件第 10 段)已呈交席上，供委員參閱。

### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時貯存農產品用途，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 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有進行交通影響評估，以及未能證明進出申請地點的車輛迴轉安排符合要求。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有住用構築物，預料該用途會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，會對景觀造成進一步的負面影響。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 34 份公眾意見書。當中，一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。其餘意見書由石湖新村(河北段)街坊組、石湖新村



村民、另一名北區區議員和個別人士提交，表示反對這宗申請。據北區民政事務專員所轉達，石湖新村(河北段)街坊組的代表基於交通、道路安全和環境衛生的理由反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段和第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點坐落在第 3 類地區，先前未曾獲批給規劃許可，而且相關部門和公眾對這宗申請提出反對和負面意見。申請人未能證明所申請的用途不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成負面影響。批准這宗申請會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令整體的環境質素下降。關於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 這宗申請擬作的臨時用途不符合虎地坳及沙嶺地區「農業」地帶的規劃意向，有關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。申請書沒有提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請；政府部門對這宗申請提出負面意見；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

### 議程項目 13 至 16

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-FTA/169 擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段第 293 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-FTA/170 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段第 293 號 A 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-FTA/171 擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段第 293 號 A 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-FTA/172 擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段第 293 號 A 分段第 5 小分段及第 293 號 C 分段第 1 小分段 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/169 至 172 號)
- 

80. 小組委員會備悉這四宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點非常接近，均位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮四宗申請。

#### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(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 VIII。漁農自然護理署署長不支持這四宗申請，因為申請地點有農業活動或復耕潛力高。運輸署署長對這四宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為興建四幢小型屋宇可予容忍。其他相關的政府部門對這四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，城市規劃委員會就每宗申請收到五份意見書。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席分別對這四宗申請表示支持或沒有意見。創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士對這四宗申請表示關注或反對。主要的反對理由和關注事宜載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。擬建的小型屋宇雖然不符合「農業」地帶的規劃意向，但與四周的鄉郊環境並非不相協調。至於「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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在華山村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但擬建的小型屋宇非常接近華山村的「鄉村式發展」地帶和鄉村中心區，而且附近有已獲批准而處於不同發展階段的小型屋宇申請。此外，申請地點涉及先前獲批的小型屋宇發展申請編號 A/NE-FTA/119 至 122。至於表示反對的公眾意見，上述有關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零二一年六月二十三日止；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。各項規劃許可須附加以下條件：

申請編號 A/NE-FTA/169 及 170

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

申請編號 A/NE-FTA/171 及 172

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 提交並落實美化環境建議，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。」

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

**議程項目 17 至 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/629 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1644 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/630 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1584 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/629 至 630 號)

---

85. 小組委員會備悉這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點非常接近，均位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(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 IV。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點有復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為興建兩幢小型屋宇可予容忍。其他相關的政府部門對這兩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，城市規劃委員會就每宗申請收到五份意見書。一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及粉嶺區鄉事委員會對這兩宗申請表示支持或沒有意見。創建香港和兩名個別人士表示反對這兩宗申請。北區民政事務專員亦轉達，簡頭村的原居民代表和居民代表基於交通和排水理由反對申請編號 A/NE-LYT/629。主要的反對理由載於文件第 9 段和第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的小型屋宇雖然不符合「農業」地帶的規劃意向，但與四周的鄉郊環境並非不相協調。至於「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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但擬建的小型屋宇非常接近簡頭村的「鄉村式發展」地帶，而且附近有已獲批准而處於不同發展階段的小型屋宇申請。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

87. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士回應一名委員的提問時表示，這兩宗規劃申請屬跨村申請，有關的小型屋宇批建申請須獲地政總署批准。

#### 商議部分

88. 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二一年六月二十三日止；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。各項規劃許可須附加以下條件：

#### 申請編號 A/NE-LYT/629

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 提交並落實美化環境建議，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。」

申請編號 A/NE-LYT/630

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

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

**議程項目 19**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/122 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺  
第 91 約地段第 1586 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/122 號)

---

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為興建一幢小型屋宇可予容忍。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份意見書。一名北區區議員對這宗申請表示支持。上水區鄉事委員會主席對這宗申請表示沒有意見。創建香港和一名個別人士表示反對這宗申請。主要的反對理由和關注事宜載於文件第 10 段；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。擬建的小型屋宇雖然不符合「農業」地帶的規劃意向，但與四周的鄉郊環境並非不相協調。至於「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」，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和未來的小型屋宇需求。申請地點非常接近雞嶺的現有鄉村中心區，附近有已獲批准而處於不同發展階段的小型屋宇申請。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年六月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

93. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/564 擬在劃為「農業」地帶的新界坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段臨時露天存放廢紙、塑膠廢料及廢鐵罐作回收用途，以及闢設回收工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/564 號)

---

94. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父親與他人在打鼓嶺坪輦共同擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎先生已離席。

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月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。

96. 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/NE-TKL/565 在劃為「農業」地帶及「政府、機構或社區」地帶的新界打鼓嶺大埔田第 84 約地段第 1267 號及毗連政府土地關設臨時社會福利設施(殘疾人士復康院舍)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/565 號)

---

97. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父親在打鼓嶺坪輦與他人共同擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎先生已離席。

98. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年六月十四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。

99. 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/NE-TKL/566 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路第 76 約地段第 2264 號(部分)及第 2265 號(部分)關設臨時建築材料工場及貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/566 號)

---

100. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父親在打鼓嶺坪輦與他人共同擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎先生已離席。

#### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時建築材料工場及貨倉(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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會對交通造成不良影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，預期有關發展會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到五份意見書。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而嘉道理農場暨植物園公司、粉嶺區鄉事委員會主席和一名個別人士則反對這宗申請。據北區民政事務專員所轉達，粉嶺區鄉事委員會主席暨高埔的居民代表和高埔的原居民代表反對這宗申請，因為區內已有許多工場和貨倉，這些工場和貨倉對鄉郊環境造成不良影響，並造成空氣污染。主要的反對理由載於文件第 9 和第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申

請。此外，運輸署署長和環保署署長不支持這宗申請，理由是有關發展可能會對交通和環境有不良影響。申請書沒有提出有力的理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。先前有三宗關於多種臨時露天存放用途的規劃申請涉及申請地點，全部基於同類理由，被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回。自先前的申請被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 所申請的擬議臨時用途不符合坪輦及打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，並且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。申請書沒有提出有力的理據，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和環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

**議程項目 23**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKLN/8 在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的新界打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 388 號 A 分段、第 388 號 B 分段、第 388 號餘段(部分)及第 390 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時職員停車場及地盤辦公室作公共工程(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/8 號)

---

104. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月十四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。

105. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-WKS/8 擬在劃為「綠化地帶」的新界沙頭角禾徑山村  
第79約禾徑山地段第31號及第32號  
興建屋宇(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-WKS/8號)

---

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為興建一幢新界豁免管制屋宇可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬建的屋宇會影響政府土地上的成齡樹。批准這宗申請會鼓勵鄉村發展擴散至「綠化地帶」內，導致失去優質的景觀資源，使該區的景觀特色變差。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有很大保留，因為進行擬議發展可能要大幅修剪一棵古樹名木和一些成齡樹(包括樹冠和樹根)。地政總署樹木組高級林務主任亦對這宗申請有很大保留，因為擬議發展會影響由地政總署負責護養的成齡樹和古樹名木。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請。上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會

主席表示沒有意見。香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和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——根據載於文件第 11 段的評估，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。申請書沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響附近保育價值高的現有天然樹木，並會對景觀有不良影響。批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合禾徑山地區「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的理據，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「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」，因為擬議發展會影響現有的自然景觀，會對景觀有不良影響。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對景觀造成不良影響，並導致該區整體的環境質素下降。」

### 議程項目 25 至 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-KLH/529 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔九龍坑新圍第 9 約地段第 425 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/530 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔九龍坑新圍第 9 約地段第 425 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/531 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔九龍坑新圍第 9 約地段第 425 號 H 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/529 至 531 號)
- 

109. 小組委員會備悉這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，都是同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故同意可一併考慮這三宗申請。

#### 簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(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 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點大部分地方位於「農業」地帶內，而雖然三個地點都鋪築了硬地面，但作農業活動的潛力高。其他相關的政府部門對這三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」)就這三宗申請各收到一份公眾意見書，表示反對這三宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但與周邊地區並非不相協調。關於「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」)，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。儘管如此，申請地點非常接近北面和南面現有的村落，而且先前曾就規劃申請編號 A/NE-KLH/415 至 417 獲批給許可。此外，擬建的小型屋宇可接駁至公共污水收集系統，而相關的政府部門亦不反對這三宗申請。至於負面的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦相關。

111. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可否規定擬建小型屋宇的位置須盡量遠離「具重要生態價值的河溪」；以及
- (b) 鑑於城規會向以審慎態度考慮小型屋宇申請，若申請地點先前從未獲批給規劃許可，規劃署會否建議拒絕這三宗申請。

112. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 根據屋宇署的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，申請人須避免干擾「具重要生態價值的河溪」及污染其水質；以及
- (b) 現在這三宗申請大致符合「臨時準則」，包括位於集水區內的擬建小型屋宇可接駁至公共污水渠。不過，若非申請地點先前曾獲批給規劃許可，建議批准這三宗申請的可能性不大。

### 商議部分

113. 一名委員關注擬建的小型屋宇會影響附近那條「具重要生態價值的河溪」，並表示擬建小型屋宇的位置須盡量遠離「具重要生態價值的河溪」。小組委員會備悉《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號訂有應避免對天然河溪造成任何影響的規定，而相關政府部門的意見已納入建議的指引性質的條款。

114. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期至二零二一年六月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，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；
- (b) 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；
- (c) 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；以及
- (d) 實施保護措施，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。」

115. 小組委員會亦同意告知三名申請人，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/NE-LT/609 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔新塘第 19 約地段第 1308 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/609 號)

---

### 簡介和提問部分

116. 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 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的意見書，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇有部分範圍位於「農業」地帶內，該屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，因此漁護署署長不支持這宗申請。關於「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」)，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘的「鄉村範

圍」內，而該屋宇亦可接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付小型屋宇需求。這宗申請不符合「臨時準則」。此外，小組委員會於二零一六年基於類似的考慮因素，拒絕了申請地點西南面另一宗同類申請。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為新塘的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 新塘的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[黎慧雯女士此時離席。]

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/611 擬在劃為「農業」地帶的  
新界大埔林村龍丫排第 18 約地段第 207 號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/611 號)

---

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

120. 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 30

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/611 擬在劃為「自然保育區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界大埔大美督第 28 約的政府土地  
闢設臨時廁所設施(為期三年)，並進行附屬挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/611 號)

---

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月十五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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

122. 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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/612 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔大美督第 28 約地段第 449 號 A 分段至 G 分段、第 449 號餘段、第 450 號 A 分段至 N 分段、第 450 號餘段、第 452 號 A 分段第 1 小分段至第 11 小分段、第 452 號 A 分段餘段、第 452 號 B 分段第 1 小分段、第 452 號 B 分段第 2 小分段、第 452 號 B 分段餘段(部分)、第 452 號 C 分段第 2 小分段至第 13 小分段、第 452 號 C 分段餘段(部分)、第 452 號 D 分段第 1 小分段至第 6 小分段、第 452 號 D 分段餘段、第 452 號 E 分段第 1 小分段、第 452 號 E 分段第 2 小分段、第 452 號 E 分段餘段、第 452 號 F 分段至 K 分段及第 452 號餘段和毗連政府土地闢設臨時鄉村停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/612 號)

---

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月十四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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

124. 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/NE-TK/613

在劃為「農業」地帶的新界大埔汀角村  
第 17 約地段第 358 號、第 359 號、  
第 361 號、第 493 號(部分)、第 499 號、  
第 500 號、第 501 號、第 502 號(部分)、  
第 503 號(部分)、第 504 號(部分)、  
第 505 號(部分)、第 506 號(部分)、  
第 507 號(部分)、第 508 號(部分)、  
第 509 號(部分)、第 511 號、  
第 512 號 A 分段、第 512 號 B 分段、  
第 513 號、第 514 號、第 515 號、  
第 528 號、第 529 號、第 530 號、  
第 531 號、第 532 號、第 533 號、  
第 534 號、第 535 號及第 536 號  
闢設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/613 號)

---

125. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月六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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

126. 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/TP/611 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
新界大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段  
闢設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/611B 號)

---

127. 秘書報告，申請地點位於大埔。副主席張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔墟擁有一個單位。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於上述物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意副主席可留在席上。

128. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月九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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和土力規劃檢討報告，以及關於交通管制和管理計劃的建議書。

129. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給申請人合共六個月時間準備所



要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、黃錦鳳女士及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。兩位劉先生和黃女士此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 34

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/34 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及顯示為「道路」的地方的新界上水燕崗第 92 約地段第 744 號及第 749 號作臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/34 號)

---

130. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於上述物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意侯博士可留在席上。

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年六月十九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。

132. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/452 擬在劃為「康樂」地帶的新界古洞南營盤第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地臨時存放化妝品、飲料及建築材料，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-KTS/452 號)

---

133. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年六月十五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。

134. 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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/453 擬在劃為「農業」地帶的新界上水古洞南坑頭村第 92 約地段第 1100 號餘段(部分)闢設動物寄養所(狗房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/453 號)

---

### 簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的動物寄養所(狗房)；
- (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，因為建議的緩解措施不能有效地減輕擬議狗房所造成的影響，以及申請人未能證明擬議狗房不會對環境造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會助長同類做法，鼓勵人們在獲得規劃許可前清除植被。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份意見書，其中一份表示支持這宗申請，其餘八份分別來自兩名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、Goodwood Park 的居民、坑頭村村民及個別人士，均表示反對這宗申請。據北區民政事務專員所轉達，一名北區區議員及坑頭的原居民代表和居民代表均反對這宗申請，主要由於擬議發展會在噪音、衛生和交通方面造成影響。主要的反對理由載於文件第 9 及第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。擬議發展毗鄰及附近有住宅用途，環保署署長不支持這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有保留。批准這宗申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的環境質素進一步下降。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

137. 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「農業」地帶的規劃意向。「農業」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。現時申請書沒有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環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該「農業」地帶的環境質素進一步下降。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/454 擬在劃為「農業」地帶的新界上水古洞南坑頭村第 94 約地段第 493 號 A 分段及第 493 號餘段興建兩幢屋宇(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-KTS/454 號)

---

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署北區地政專員認為，從契約及土地行政的角度而言，擬建的新界豁免管制屋宇不可接受。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為興建兩幢新界豁免管制屋宇可予容忍。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點應保留作農業用途。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份意見書。有兩份意見書表示對這宗申請沒有意見，其餘三份意見書來自香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士，均表示反對這宗申請。據北區民政事務專員所轉達，坑頭的居民代表基於交通理由反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 及第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。申請書沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。雖然擬建的新界豁免管制屋宇與四周地區並非完全不協調，但北區地政專員不支持這宗申請，運輸署署長亦對這宗申請有保留。批准這宗申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致鄉村發展進一步擴張，超出現有「鄉村式發展」地帶的範圍。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

140. 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「農業」地帶的規劃意向。「農業」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。現時申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致鄉村發展進一步擴張，超出現有「鄉村式發展」地帶的範圍，令農地不可逆轉地進一步減少，破壞「農業」地帶的農業環境。」

**議程項目 38**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/738 在劃為「農業」地帶的新界元朗錦上路第 106 約地段第 1637 號餘段、第 1649 號 A 分段地下及第 1649 號餘段地下經營臨時酒樓餐廳(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/738 號)

---

141. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

142. 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) 為期三年的臨時酒樓餐廳；
- (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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預料會造成環境滋擾。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書；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。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但該項用途與屬鄉郊風貌的周邊土地用途並非不相協調。漁農自然護理署署長不反對這宗申請，因為申請地點的復耕潛力低。就這宗申請批給臨時許可，不會妨

礙落實有關的長遠規劃意向。此外，預計有關的臨時用途不會對交通、排水和景觀造成負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是當局沒有收到區內人士的反對意見，而且過往三年並沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，限制作業時間和出入申請地點的車輛類別，以回應環保署署長所關注的問題。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

144. 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，至二零二零年六月二十三日止，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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)，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；
- (i) 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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)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
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

145. 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。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/739 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1211 號(部分)、第 1212 號、第 1213 號、第 1214 號、第 1215 號、第 1216 號、第 1447 號(部分)、第 1448 號(部分)、第 1476 號(部分)、第 1477 號 A 分段(部分)及第 1478 號餘段(部分)關設臨時康體文娛場所(運動場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/739 號)

---

146. 小組委員會備悉申請人已撤回申請。

### 議程項目 40

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/740 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)及第 392 號餘段作臨時露天存放發電機及壓縮器包括維修工序用途的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/740 號)

---

147. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎女士已離席。

#### 簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區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) 為批給作臨時露天存放發電機及壓縮器包括維修工序用途的規劃許可續期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預料會造成環境滋擾。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書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍一年。所申請的用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠發展計劃，而且有關用途並非與周邊地區不相協調。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，因為申請地點坐落在第三類地區而先前曾獲批給規劃許可作相同的露天貯物用途，申請人已履行先前申請所施加的所有規劃許可附帶條件，以及除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議在規劃許可中加入相關的附帶條件，以處理環保署署長所關注的事宜。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

150. 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，有效期為一年，由二零一七年七月四日起至二零一八年七月三日止，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早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天範圍進行噴漆活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點與錦上路之間的車輛通道／車輛進出口通道；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點周邊 5 米範圍內的物料，其堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的 2.5 米高的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年十月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年十月四日或之前)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，在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一八年一月四日或之前)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；
- (m) 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)、(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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

151. 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 41**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/741 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦田錦上路第 106 約地段第 455 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時渠務及排污工程地盤辦公室及服務倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/741 號)

---

152. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎女士已離席。

153. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月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。

154. 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 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/742 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉第 106 約地段第 1488 號餘段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/YL-KTS/742 號)

---

155. 秘書報告，申請地點位於錦田南，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南擁有一間房屋。小組委員會備悉黎女士已離席。

### 簡介和提問部分

156. 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) 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。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點部分位於「農業」地帶，部分位於「鄉村式發展」地帶。雖然申請用途並不完全符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，而申請地點亦不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。此外，申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。由於申請用途規模細小，又有通道直達錦上路，預期不會對交通、排水、景觀及環境造成重大的負面影響，相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見，而建議加入的規劃許可附帶條件，亦可解決相關部門對技術事宜的關注。申請地點先前涉及兩宗作同一用途的規劃申請，該兩宗申請分別於二零一零年及二零一三年獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

158. 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。這宗規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年六月二十三日止，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，不得於下午七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《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)停泊／存放或進出申請地點；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)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(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)設置有關消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；



- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(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；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」

159. 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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/744           擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界元朗八鄉第 111 約地段第 2743 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/744A 號)

---

160. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉擁有一個物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

#### 簡介和提問部分

161. 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(士多)，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由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足當地村民的部分需求，而且申請地點並無涉及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。鑑於其性質及規模，有關發展與周邊地區並非不相協調，預計不會在交通、環境、視覺及景觀方面造成重大負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而建議加入的規劃許可附帶條件，亦可解決相關部門對技術事宜的關注。至於負面的公眾意見，相關部門的意見和上述規劃評估亦相關。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

163. 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，至二零二零年六月二十三日止，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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (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(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，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(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；
- (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)或(c)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)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。」

164. 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 44 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/748 為批給在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗八鄉  
眾人碑第 111 約地段第 854 號(部分)及  
第 856 號(部分)和毗連政府土地  
作臨時貨櫃車拖架／拖頭停放場用途  
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-PH/748 號)

---

165. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉擁有一個物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

#### 簡介和提問部分

166. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 為批給作臨時貨櫃車拖架／拖頭停放場用途的規劃許可續期三年；

- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 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書；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。所申請的用途大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而且與附近的露天貯物場和工場並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，因為申請地點屬第 1 類地區；相關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見，而且區內人士也沒有提出反對；申請人已履行先前申請的規劃許可附帶條件；以及自從把申請地點作相同用途的申請最後獲得批准以來，規劃情況沒有顯著改變。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門的技術要求。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

168. 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，由二零一七年六月二十八日至二零二零年六月二十七日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、維修、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十八日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年三月二十八日或之前)，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；
- (i) 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)、(e)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；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)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。」

169. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/258 在劃為「休憩用地」地帶的  
新界元朗米埔第 104 約地段第 2873 號  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件  
第 A/YL-MP/258 號)

---

170. 秘書報告，申請地點位於米埔。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔共同擁有一間房屋。委員備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

171. 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 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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。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 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關長遠規劃意向，因為現時尚未有要落實擬議休憩用地用

途的發展計劃。申請地點位於城規會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內。該指引訂明，若作臨時用途，可獲豁免呈交生態影響評估報告。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。就有關發展的規模和性質而言，預期不會對環境、交通、消防安全、排水及景觀造成重大負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而建議加入的規劃許可附帶條件，亦可解決對相關技術事宜的關注。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

172. 一名委員詢問現時這宗申請是否視作續期申請，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應說，上次就申請編號 A/YL-MP/233 批出的規劃許可已於二零一七年三月七日到期。儘管以往批出的規劃許可是審核這宗申請的考慮因素之一，現時這宗申請會視作新的申請。秘書補充說，根據城規會指引編號 34B，若要就臨時用途或發展的規劃許可向城規會申請續期，須最遲在臨時許可有效期屆滿前兩個月向城規會提出，否則便須重新根據第 16 條提出申請。

173. 一名委員就北環線提出問題，主席回應說，根據《鐵路發展策略 2014》，北環線仍然是在研究階段。

#### 商議部分

174. 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，為期三年，至二零二零年六月二十三日止，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的已鋪築地面及圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；



- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；
- (i) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

175. 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 46**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/256 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗南生圍第 104 約地段第 3719 號 G 分段第 9 小分段餘段(部分)及第 3719 號 G 分段第 10 小分段(部分)作臨時食肆(酒樓餐廳)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件第 A/YL-NSW/256 號)

---

簡介和提問部分

176. 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) 為臨時食肆(酒樓餐廳)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。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由一名個別人士所提交的一份公眾意見書，反對這宗申請。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 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然該臨時用途並不完全符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但可為區內居民、工人和訪客提供餐飲服務，而且與主要為住宅發展和商業／住宅發展的周邊地區並非不相協調。有關發展的性質和規模細小，不大可能會對

該區造成負面影響。有關申請符合城規會規劃指引編號 12C 的規定，即臨時用途可獲豁免呈交生態影響評估；而且漁農自然護理署署長對有關申請並無強烈意見。有關申請亦符合城規會規劃指引編號 34B 的規定，即所申請的三年規劃許可有效期並非不合理，為規劃許可續期不會產生負面的規劃影響，而申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見，有關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

178. 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，為期三年，由二零一七年七月二十三日至二零二零年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有園景植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有排水設施；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年十月二十三日或之前)提交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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十三日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十三日或之前)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；

- (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(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)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
- (h) 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。」

179. 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。

[侯智恒博士和廖凌康先生此時離席。]

#### 議程項目 47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/343 在劃為「露天貯物」地帶的  
新界元朗牛潭尾第 102 約  
地段第 2688 號餘段(部分)、第 2729 號(部分)及  
第 2730 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/343 號)

---

##### 簡介和提問部分

180. 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) 關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他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，沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，並與附近的土地用途協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，亦可解決環保署署長所關注的問題，以及其他相關政府部門所關注的技術問題。

181. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

182. 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，至二零二零年六月二十三日止，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) 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、鑄鑄、清洗、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保存和護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；
- (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。」

183. 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 48

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/502 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田第 96 約地段第 268 號餘段及第 269 號(部分)，以及第 99 約地段第 457 號、第 458 號、第 459 號、第 460 號餘段及第 461 號闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/502 號)

---

184. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應部門及公眾所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人沒有提交進一步資料。

185. 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。由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已給予合共四個月時間讓其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 49**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/504 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田永平村第 99 約地段第 682 號 E 分段及第 682 號 F 分段，以及第 102 約地段第 3081 號 M 分段、第 3081 號 O 分段及第 3082 號 D 分段闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)，並進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/504 號)

---

186. 秘書報告，中華電力有限公司(下稱「中電」)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：

- 廖凌康先生 — 過往與中電有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲中電贊助。

187. 小組委員會備悉，李美辰女士因事未能出席會議，而黎庭康先生及廖凌康先生已離席。

簡介和提問部分

188. 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) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)，並進行挖土工程；



- (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，城市規劃委員會沒有接獲公眾意見書；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。所申請的用途沒有違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與鄰近用途並非不相協調，因為申請用途為附近地區的擬議小型屋宇提供必需的電力供應。儘管申請地點坐落城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的「濕地緩衝區」，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點屬現已受破壞的土地。鑑於擬議發展及挖土工程的性質及規模，預計不會對周邊環境造成重大的負面影響。規劃署亦建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理相關部門所提出的技術關注事宜。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

190. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年六月二十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議及落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

191. 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／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。林女士、黃女士及唐女士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 50 及 51

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/499 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的新界屯門第 54 區第 3 及 4(東)號地盤的住用地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)及建築物高度限制(由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米)，以作准許的公共租住房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/499 號)

A/TM/500 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的新界屯門第 54 區第 1 及 1A 號地盤的住用地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)及建築物高度限制(由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米)，以作准許的公共租住房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/500 號)

---

192. 小組委員會備悉，這兩宗申請的性質相似，有關用地的位置亦十分接近。小組委員會同意，兩宗申請可一併考慮。

193. 秘書報告，這兩宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署則是其執行機關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是為這兩宗申請擔任申請人顧問的其中兩家公司，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)則是為申請編號 A/TM/500 擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| 李啟榮先生<br>(主席)<br>規劃署署長      | — | 是房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員；                             |
| 關偉昌先生<br>民政事務總署<br>總工程師(工程) | — | 是代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 梁慶豐先生                       | — | 是房委會轄下投標小組委員會委員；                                     |
| 黎慧雯女士                       | — | 目前與房委會、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；                             |
| 侯智恒博士                       | — | 目前與房委會和艾奕康公司有業務往來；                                   |
| 符展成先生                       | — | 目前與艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來；                   |
| 廖凌康先生                       | — | 過往與房委會有業務往來；以及                                       |
| 黎庭康先生                       | — | 其公司目前與房委會和奧雅納公司有業務往來，以及過往與博威公司有業務往來。                 |

194. 小組委員會備悉，符展成先生和梁慶豐先生因事未能出席會議，以及黎慧雯女士、侯智恒博士、廖凌康先生和黎庭康

先生已離席。小組委員會同意，由於主席和關偉昌先生涉及直接利益，他們應就此等議項暫時離席。副主席張孝威先生此時接手主持會議。

[主席和關偉昌先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

195. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉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) 擬略為放寬住用地積比率限制(由 5 倍放寬至 6 倍)及建築物高度限制(由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米)，以便在每塊用地上作准許的公共租住房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這兩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，城市規劃委員會就申請編號 A/TM/499 和 A/TM/500 分別收到 27 份和 14 份公眾意見書，包括由寶怡花園和兆軒苑業主立案法團、一名屯門區議員和創建香港(只限申請編號 A/TM/499)所提出的反對意見。主要的反對理由和意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這兩宗申請不表反對。這兩宗申請大致上符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，以及放寬地積比率和建築物高度限制後的擬議公共租住房屋發展與周圍的發展並非不相協調。有關建議符合政府增加房屋供應的政策，以及有助充分善用稀少的土地資源。申請人已進行多項技術評估，以確定略為放寬住用地積比率和建築物高度限制的建議，不會對視覺、通風、景觀、環境、排水、排污、交通，以

及政府、機構或社區設施的提供方面造成負面影響。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述有關部門的意見和規劃評估亦相關。

196. 部分委員提出以下的問題：

- (a) 附近住宅發展的發展參數，以及擬議公共租住房屋發展會否比周圍地區的其他住宅發展為高；以及
- (b) 屯門區住宅發展的發展參數，以及擬議公共租住房屋發展的樓層數目。

197. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士作出以下的回應：

- (a) 據文件圖 A-2a 所載，屯門第 54 區第 2 號地盤上興建中的住宅發展位於「住宅(甲類)」地帶，其最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。兆康苑在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)20」地帶，位於這宗申請編號 A/TM/499 的申請地點東面，其最高建築物高度亦限為主水平基準上 120 米。申請人提交了合成照片，以證明擬議公共租住房屋發展不會造成負面的視覺影響。然而，倘這兩宗申請獲得批准，擬議公共租住房屋發展與周圍地區的鄰近住宅發展相比其最高建築物高度為主水平基準上 140 米，將會是最高的建築物；以及
- (b) 據文件第 1.4 段所載，申請編號 A/TM/499 和 A/TM/500 的擬議公共租住房屋發展的樓層數目會分別介乎 39 至 41 層(即主水平基準上 124.69 米至主水平基準上 132.24 米)，以及 38 至 40 層(即主水平基準上 134.94 米至主水平基準上 139.69 米)。與位於屯門市中心(即申請地點以南)的私人綜合發展相比，部分私人發展可高達約主水平基準上 150 米。

198. 一名委員進一步提出以下的問題：

- (a) 該等位於屯門市中心的私人綜合發展的地積比率，以及該等發展採納較高地積比率和建築物高度的理由；以及
- (b) 擬議公共租住房屋發展可否有較高的地積比率，以增加公共租住房屋單位的供應。

199. 何婉貞女士作出以下的回應：

- (a) 該等私人綜合發展的總地積比率高於 6 倍。鑑於市中心的位置，有較高的發展密度是恰當的；以及
- (b) 根據申請人所提出的理據，略為放寬地積比率和建築物高度限制的建議符合政府現時增加房屋供應的措施。擬議的 6 倍地積比率與近期屯門區其他改劃作公共房屋發展的房屋用地的地積比率相同。

#### 商議部分

200. 副主席認為，有關申請符合政府增加發展密度 20% 和增加房屋供應的政策。一名委員支持這兩宗申請，並認為可探討是否可能進一步增加擬議公共租住房屋發展的發展密度。

201. 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，批准這兩宗申請。兩項規劃許可的有效期均至二零二一年六月二十三日；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。兩宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

「設置消防裝置和提供滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

202. 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。

[主席和關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/337 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門  
藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段  
第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、  
第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段  
興建分層住宅及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/TM-LTY Y/337 號)

---

203. 秘書報告，劉志光測量師行有限公司及景藝設計有限公司是擔任申請人顧問的兩間公司。以下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往  
黎慧雯女士            } 來；以及

廖凌康先生            — 目前與劉志光測量師行有限公司有業  
務往來。

204. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，以及黎慧雯女士和廖凌康先生已離席。

簡介和提問部分

205. 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) 擬興建分層住宅及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。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，城市規劃委員會共接獲四份公眾意見書。港鐵公司就這宗申請提出關注事宜。其餘三份意見書由當區的村民提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由及關注事宜載於文件第 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。這宗申請是擬進行住宅發展，並略為放寬建築物高度限制，以便修訂申請編號 A/TM-LTY Y/282 的先前核准計劃。建議略為放寬建築物高度限制，由 15 米放寬至 16.5 米，以提供可容納較長跨距構築物、人造通風系統和消防裝置的淨空高度。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。其他對核准計劃擬作的修訂，包括地盤面積、總樓面面積、單位數目、公用休憩用地供應、設計及布局的變動，不會對周邊地區造成不良的規劃影響或後果。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術關注事宜或要求。至於公眾意見，上述有關部門的意見和規劃評估亦相關。

206. 一名委員就地盤面積比先前獲批准的規劃申請有所增加而提出問題。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應說，有關地盤面積是根據註冊測量師所進行的詳細地段界線調查而有所增加。

207. 主席詢問有關周邊地區的現有及已規劃用途。黃蓉女士回應說，申請地點目前用作露天存放建築材料，其周圍有車輛維修工場、貨倉／貯物場及其他臨時構築物。當局正研究在有關的「住宅(戊類)」地帶進行一項公共房屋發展。由於相關研究正在進行，擬議公共房屋發展的確實界線和土地需求，會按文件第 9.1.13 段所述作出修訂。

商議部分



208. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年六月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，由申請人自費設計和重置現有的公眾停車場(在新慶路與五柳路交界處)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，由申請人自費設計和落實由新慶路連接至申請地點的車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 關設車輛通道、泊車和上落客貨設施，以及提供關設閘門控制室和停車欄杆(如有的話)位置的詳情，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實評估所建議的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估所建議的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

209. 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 53**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/519 擬在劃為「綠化地帶」、「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗屏山永寧村

---

第 122 約地段第 708 號餘段、  
第 709 號(部分)、第 710 號(部分)、  
第 711 號(部分)、第 712 號(部分)、  
第 713 號、第 714 號、第 715 號、  
第 716 號餘段、第 717 號餘段、  
第 718 號餘段、第 728 號、第 729 號餘段、  
第 730 號餘段、第 814 號餘段、  
第 815 號餘段、第 816 號、第 817 號、  
第 819 號、第 820 號(部分)、  
第 821 號(部分)、第 822 號 B 分段(部分)、  
第 894 號餘段(部分)及第 934 號餘段(部分)和  
毗連政府土地開設臨時駕駛學校(為期三年)，  
並進行相關道路、渠務、填土和挖土工程  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會  
第 A/YL-PS/519C 號文件)

---

#### 簡介和提問部分

210. 秘書報告，莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 符展成先生 | } | 目前與英環公司有業務往來；以及  |
| 黎慧雯女士 |   |                  |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與莫特公司有業務往來。 |

211. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士和黎庭康先生已離席。

#### 簡介和提問部分

212. 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) 擬開設臨時駕駛學校，為期三年，並進行相關的道路、渠務、填土和挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為擬議發展會侵佔具復耕潛力的土地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有強烈保留，因為申請地點的所有樹木和植被已被清除，批准這宗申請可能會立下不良先例，吸引其他不協調的發展到該區。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 350 份反對這宗申請的意見書，分別來自元朗區議會、永寧村的村代表、屏山鄉永寧村委員會：永寧村的村民、坑尾村的原居民、創建香港和個別人士。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 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途主要位於「綠化地帶」用地，不符合有關的規劃意向。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。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展與周邊地區不相協調，而這會影響「綠化地帶」用地內的現有天然景觀和完整性。漁護署署長不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有強烈保留。雖然申請人聲稱這宗申請是為了方便遷置現有的香港駕駛學院元朗分校，當局認為申請地點並非合適的遷置地點，而且沒有特殊情況或有力的規劃理由以支持這宗申請。鑑於在該申請地點的植被已被清除，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會鼓勵涉及廣泛填土和挖土工程的同類申請，並會立下不良先例，導致該區的整體鄉郊環境和景觀質素下降。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

213. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

214. 一名委員詢問，拒絕這宗申請會否對檢討合適的「綠化地帶」用地作房屋發展的工作有影響。小組委員會備悉，在評估是否適合改劃「綠化地帶」用地作房屋發展時，會顧及個別申請地點的特性和相關的規劃因素，例如申請地點有否基礎設施和覆蓋植被。

215. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號10，因為擬議發展與周圍地區的綠化地帶特色並不配合，並且會影響現有的天然景緻；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這地區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和景觀質素下降。」

## 議程項目 54

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/539 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第 123 約地段第 182 號 A 分段餘段、第 182 號 B 分段、第 182 號 C 分段及第 182 號 D 分段餘段進行填土工程，以興建准許的擬議四幢屋宇(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-PS/539 號)

---

216. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年六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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

217. 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 55

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/540 在劃為「鄉村式發展」及「政府、機構或社區」地帶的新界元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 21 號餘段(部分)、第 22 號餘段(部分)、第 24 號餘段(部分)、第 25 號(部分)、第 28 號餘段(部分)及第 29 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會)

---

第 A/YL-PS/540 號文件)

---

簡介和提問部分

218. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，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。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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付該區的這類需求，並且與周邊的用途並非不相協調。當局沒有收到或批准過涉及該申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。規劃署亦建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理對可能造成環境滋擾的關注。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

219. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

220. 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，至二零二零年六月二十三日止，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；
- (b) 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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 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》獲發有效的牌照，不得停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛清洗、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (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(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (p) 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)、(m)或(n)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



- (q) 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。」

221. 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 56

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/541 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗洪水橋第 124 約地段第 1094 號(部分)、第 1095 號(部分)、第 1096 號(部分)及第 1097 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施連附屬貨倉及停車設施(為期三年)鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/541 號)

---

222. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年六月二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，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

223. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/542 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗第 123 約地段第 289 號 B 分段  
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/542 號)

---

簡介和提問部分

224. 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) 經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍五年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請用途可提供零售設施，以滿足區內的需求，而且與周邊的土地用途並非不相協調。當局沒有收到或批准過涉及申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但有關臨時用途獲豁免進行生態影響評估，預計不會對生態造成負面影響。申請地點先前涉及兩宗已獲批准並作同一用途的規劃申請(編號 A/YL-PS/475 及

A/YL-PS/517)，但有相關的規劃許可其後被撤銷，因為申請人未能履行規劃許可的附帶條件，包括提交車輛進出通道及消防裝置建議，以及落實消防裝置建議。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行期限，以密切監察其履行規劃許可附帶條件的進度。

225. 一名委員詢問，元朗區其他臨時用途是否可獲批為期五年的規劃許可。秘書回應說，根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「商店及服務行業」用途屬第二欄用途，除非有關用途位於新界豁免管制屋宇的地下，否則必須取得規劃許可。至於現時這宗申請，申請人申請為期五年的臨時規劃許可，而非永久的規劃許可。此外，根據鄉村地區的分區計劃大綱圖的註釋說明頁，即使有關的用途或發展並非分區計劃大綱圖的第二欄用途，為期不超過三年的臨時用途或發展均須向城市規劃委員會申請規劃許可。

#### 商議部分

226. 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，為期五年，至二零二二年六月二十三日止，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九時在申請地點作業；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，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)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (1) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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
- (m) 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。」

227. 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。

[鄒桂昌教授此時離席。]

### **議程項目 58**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/298 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗沙江圍南流浮山道第 129 約的政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)，以及進行挖土工程(1.8 米深)  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會  
第 A/YL-LFS/298 號文件)

---

228. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| 廖凌康先生 | — 過往與中電公司有業務往來；              |
| 黎庭康先生 | — 其公司過往與中電公司有業務往來；以及         |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司的贊助。 |

229. 小組委員會備悉李美辰女士因事未能出席會議，而廖凌康先生和黎庭康先生已離席。

#### 簡介和提問部分

230. 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) 闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，以及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；
- (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。擬議的組合式變電站連挖土工程，是為了遷置一個侵佔私人地段的現有變電站。這宗申請與「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有抵觸，並且與周邊地區並非不相協調。鑑於擬議發展與 1.8 米深的挖土工程的性質和細小的規模，預計不會對周邊地區造成負面影響。

231. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

232. 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二零二一年六月二十三日止；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：

「提交並落實消防裝置建議，而有關建議和情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

233. 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。

## 議程項目 59

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/840 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2418 號(部分)、第 2420 號、第 2421 號、第 2740 號餘段、第 2741 號、第 2742 號、第 2744 號、第 2745 號 A 分段、第 2745 號 B 分段、第 2746 號、第 2747 號及第 2748 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬維修工場及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會  
第 A/YL-TYST/840 號文件)

---

### 簡介和提問部分

234. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬維修工場及辦公室，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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途不抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，而且與周邊地區並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關該區的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長所關注的事宜。

235. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

236. 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，至二零二零年六月二十三日止，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七時在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢料；
- (d) 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 24

公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修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，必須時刻妥為維修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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，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(即在二零一八年三月二十三日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，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星期內(即在二零一七年八月四日或之前)設置滅火筒，並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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；

- (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(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；
- (o) 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)或(m)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
- (p) 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。」

237. 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 60**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/841 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2377 號(部分)關設臨時貨倉存放建築機械及建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/841 號)

---

### **簡介和提問部分**

238. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放建築機械及建築材料，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他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一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，與周邊地區亦非不相協調。批給臨時規劃許可予這宗申請，不會妨礙落實該區的長遠發展。除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，解決環保署署長所關注的問題。至於負面的公眾意見，有關部門的意見和上述規劃評估亦相關。

239. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

240. 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，為期三年，至二零二零年六月二十三日止，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，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；

- (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，不得在申請地點的露天地方貯物；
- (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修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (e) 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 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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(即在二零一七年十二月二十三日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)提交美化環境建議，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)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年三月二十三日或之前)落實美化環境建議，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個月內(即在二零一七年十二月二十三或之前)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)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；
- (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)、(e)、(f)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(g)、(h)、(i)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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。」

241. 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 61**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/842 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 348 號餘段(部分)、第 353 號 A 分段餘段(部分)、第 353 號 B 分段(部分)、第 354 號餘段(部分)、第 355 號(部分)、第 356 號、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)及第 359 號作臨時露天存放建築材料、設備和機械，及貨櫃式地盤辦公室連附屬維修活動用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會  
第 A/YL-TYST/842 號文件)

---

簡介和提問部分

242. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、設備和機械，及貨櫃式地盤辦公室連附屬維修活動用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，

與周邊主要為露天貯物場、貨倉和工場的土地用途亦非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區。政府部門對這宗申請沒有負面意見，而相關政府部門所關注的技術事宜，可藉加入建議的規劃許可附帶條件予以處理。

243. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

244. 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，至二零二零年六月二十三日止，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；
- (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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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拆卸或其他工場活動(附屬修理或保養維修活動除外)；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內的貨櫃，其堆疊高度不得超過三個貨櫃；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年八月四日或之前)提供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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月二十三日或之前)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；
- (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)、(e)、(f)、(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；

(p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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

(q) 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。」

245. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、黎定國先生及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。何女士、黃女士、黎先生及區先生於此時離席。]

## 議程項目 62

### 其他事項

246. 餘無別事，會議於下午六時三十八分結束。