

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一七年七月十四日下午二時三十分舉行的  
第 583 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

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

李國祥醫生

運輸署總工程師／(交通工程)新界西  
林秀生先生

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)  
李達生先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

**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  
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
黃慕妍女士

### 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二十三日  
第 582 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」)二零一七年六月二十三日第 582 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。

### 沙田、大埔及北區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/36

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，把位於新界沙田沙田市地段第 310 號的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/36 號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於沙田，而雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)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

— 目前與雅博奧頓公司及英環公司有業務往來；

- 黎慧雯女士 — 目前與雅博奧頓公司、英環公司及馬海良棟公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與毅達公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 與配偶在沙田火炭共同擁有一個單位；
- 李美辰女士 — 其配偶在沙田大圍擁有一個單位；以及
- 林秀生先生 — 在火炭擁有一個單位和兩個泊車位。

4. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士及李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意黎庭康先生沒有參與這宗申請，以及假如鄒桂昌教授和林秀生先生所擁有／與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點的話，他們可留在席上。

5. 此外，秘書報告收到三份於會議前提交的呈請書，表示反對這宗申請。根據《城市規劃條例》，該些在法定公布期後提交的信件須視為不曾提交。

6. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一七年七月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。

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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-LFS/8            申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖  
編號 S/YL-LFS/8》，把位於新界元朗流浮山  
第 129 約地段第 1862 號(部分)的申請地點  
由「康樂」地帶改劃為  
「政府、機構或社區(1)」地帶，  
以作擬議「靈灰安置所」用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL-LFS/8C 號)

---

8.        秘書報告，這宗申請由俊和建築工程有限公司(下稱「俊和公司」)提交。毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 目前與俊和公司有業務往來；                  |
| 黎庭康先生 | — | 其公司過往與俊和公司有業務往來，目前則與毅達公司有業務往來； |
| 符展成先生 | } | 目前與英環公司有業務往來；以及                |
| 黎慧雯女士 |   |                                |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲俊和公司的贊助。    |

9.        小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士和李美辰女士因事未能出席會議。由於梁慶豐先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

10. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- |                                       |   |                   |
|---------------------------------------|---|-------------------|
| 林智文先生                                 | — | 屯門及元朗西規劃專員；       |
| 黎定國先生                                 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西；以及 |
| <u>俊和公司</u><br>潘志才先生                  | } | 申請人的代表            |
| <u>陳錦敏亞洲有限公司</u><br>陳錦敏先生<br>鄧皓忠先生    |   |                   |
| <u>弘域城市規劃顧問有限公司</u><br>陳劍安先生<br>梁秀雯女士 |   |                   |

#### 簡介和提問部分

11. 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。屯門及元朗西規劃專員林智文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要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以作擬議靈灰安置所用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。對於申請人的結論指擬議發展在交通方面對周邊道路網絡所造成的負面影響輕微，運輸署署長有所保留。警務處處長對擬議靈灰安置所會造成的交

通影響表示關注。其他相關的政府決策局／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 份公眾意見書，分別來自附近鄉村的村代表／居民代表、一名屏山北的區議員、一名元朗區議員、生態園基金會及個別人士。當中，17 份公眾意見書表示反對這宗申請，其餘八份則支持這宗申請。主要的支持意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點在有關的「康樂」地帶屬於重要的組成部分，擬發展的靈灰安置所與該區的整體環境不相協調。申請人沒有充分的規劃理據支持零碎地把申請地點改劃，以便在該區發展擬議的靈灰安置所。運輸署署長對這宗申請有所保留，警務處處長亦不支持這宗申請。至於公眾意見，上述政府決策局／部門的意見和規劃評估亦相關。

12. 主席繼而邀請申請人的代表闡述其申請。潘志才先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議的靈灰安置所目的是為建造業或與建造業相關行業的僱員及其家人提供靈灰安置位，並獲建造業界普遍支持。靈灰安置所會免費為在建造業意外中喪生的工人提供不少於 300 個龕位；
- (b) 申請地點毗鄰現有的靈灰安置所(即雲浮仙觀)。申請人把申請地點用作露天貯物場已有多多年。由於該處交通方便，為更善用土地資源，申請地點適合發展為靈灰安置所；以及
- (c) 申請人曾就擬議發展與各政府部門(包括運輸署)商討。針對在清明和重陽節(下稱「節日期間」)的交通管理問題，建議進行一些道路改善工程，包括在深灣路與前往申請地點的區內通道的交界處興建新

的迴旋處，以及擴闊一段深灣路和一段區內通道。這些工程除可緩減節日期間的交通影響，又可改善深灣路平日的交通狀況，故可視為擬議發展的規劃增益。批准這宗改劃申請可立下良好先例，造福公眾。

13. 陳錦敏先生借助投影片就交通方面作出簡介，要點如下：

- (a) 申請地點位於天水圍新市鎮西面，可經兩條路線到達，其一是經流浮山道和深灣路(路線 A)，另一是經天影路、天月路、輞井新路和深灣路(路線 B)。雖然路線 A 涉及的深灣路大部分路段是單線雙程行車，但是路線 B 涉及的其中一段深灣路最近獲政府擴闊為雙程雙線分隔道路。為管理節日期間的車流，香港警務處現時採取特定的交通管理措施，只准車輛經流浮山道進入深灣路，並經輞井新路和天月路離開；
- (b) 如果申請人建議的道路改善工程得以進行，加上第 129 約地段第 3575 號(先前已獲小組委員會批給規劃許可進行擬議的住宅發展)的擁有人把輞井新路和部分的天月路擴闊為雙程雙線分隔道路，路線 B 的道路狀況便會改善。屆時，由於路線 A 和 B 均可通往擬議的靈灰安置所和雲浮仙觀，因此警務處處長無須在節日期間限制車輛只可經流浮山道前往深灣路。此外，由於經路線 B 前往擬議的靈灰安置所和雲浮仙觀較使用路線 A 省時，因此預料在上述的道路改善工程完成後，大部分訪客會使用路線 B；
- (c) 參照運輸署在文件第 9.1.2 段的意見，現澄清擬議的道路擴闊／改善工程不影響任何私人地段，而且只會影響一些樹木、燈柱和街道裝置等。進行擬議的道路改善工程的情況會符合運輸署署長和路政署的要求。申請人亦願意接受有關條件，即在申請人完成擬議的迴旋處和道路改善工程，以及第 129 約地段第 3575 號的擁有人完成擴闊輞井新路和天月



路的工程之前，不會獲發擬議靈灰安置所的佔用許可證；

- (d) 至於運輸署署長關注穿梭巴士安排的問題，雖然穿梭巴士站的長度可容納三輛穿梭巴士，但預料在任何時間只會有一輛穿梭巴士在巴士站停留。此外，擬議的穿梭巴士站位置合適，因為該處現已用作居民巴士服務的巴士站。該居民巴士服務只會在工作天的早上繁忙時間運作，因此不會與只在節日期間運作、前往擬議靈灰安置所的擬設穿梭巴士服務有衝突情況；以及
- (e) 關於運輸署署長對交通影響評估的結論有保留一事，應注意的是，在提供穿梭巴士服務並在申請地點提供泊車位以滿足泊車需求，以及申請人進行道路改善工程後，現有道路網的交通狀況會改善，因此預料這宗申請不會對交通造成很大的影響。

14. 陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 倘這宗改劃申請獲得批准，申請人仍須提交第 16 條規劃申請，以供城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮。在改劃申請獲准後，申請人會繼續與相關政府部門聯絡，以處理相關部門所關注的問題及優化有關的道路改善工程，為道路使用者和市民使用帶來好處；
- (b) 申請人願意把擬議發展的所有詳情細節（包括擬議的道路改善工程）加入日後向私營骨灰安置所發牌委員會提交的申請，令有關發展項目受發牌制度的規管。申請人亦願意暫時擱置擬議發展的地盤平整工程，直至所有擬議的道路改善工程落實進行；
- (c) 申請地點只佔流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上整個「康樂」地帶不足百分之一的面積，即大約 36.4 公頃。由於申請地點位於「康樂」地帶北面的邊緣，而申請地點的東面和北面分別是雲浮仙觀和山丘，把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」

地帶以作靈灰安置所用途，不會對該「康樂」地帶的其餘部分造成負面影響；以及

- (d) 發展私營靈灰安置所有助應付市民對龕位的殷切需求。與其他大型的靈灰安置所(例如沙嶺)比較，這宗申請所涉的靈灰安置所對交通造成的影響將會極微。

15. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

#### 交通方面

16. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 車輛在擬議發展內如何迴轉；
- (b) 擬議的道路改善工程可否進一步優化，以處理相關政府部門所提出的交通問題；
- (c) 關於毗鄰地段擁有人擬進行的輞井新路和天月路擴闊工程，是否有落實該工程計劃的資料；
- (d) 擬議的道路擴闊工程會否影響任何臨時構築物或須清理用地；以及
- (e) 察悉申請人所建議的路線 B 與警務處處長目前在節日期間所採取的交通管理措施有所不同，申請人是否有就此事與警務處處長進行討論。

17. 申請人的代表潘志才先生及陳錦敏先生借助一些投影片，作出以下回應：

- (a) 進入申請地點的車輛會按指示駛到申請地點西部的車輛停泊位，而車輛入口附近會設有迴旋處，以便訪客上落。申請地點內還會設置兩個穿梭巴士停泊位。申請地點內會有足夠空間讓車輛迴轉和供乘客排隊候搭穿梭巴士；

- (b) 由於現在這宗只是改劃申請，申請人仍須就擬發展的靈灰安置所向城規會提交第 16 條申請。另外，亦須向地政總署提交換地申請。在整個過程中申請人會繼續與政府部門聯絡，以確保有關部門所提出的技術問題(包括擬議道路擴闊工程及其他道路改善工程的技術問題)會得到處理；
- (c) 據其了解，位於第 129 約地段第 3575 號的擬議發展是住宅發展項目，建築圖則已獲批准。擴闊輞井新路和天月路是契約條件的一部分，而有關道路工程已在政府憲報公布；以及
- (d) 已與警務處處長進行討論。擬議的道路改善工程已納入警務處處長的意見。擬議的道路改善工程會有助改善節日期間的交通流量。

18. 一名委員詢問相關政府部門對申請人的擬議道路改善工程有何意見。規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，運輸署署長考慮申請人提交的申請書後，表示對這宗申請有保留，因為對有關結論指擬議發展在交通方面所造成的負面影響輕微有懷疑。

#### 「康樂」地帶和申請地點的情況

19. 主席和一名委員提出以下的問題：

- (a) 「康樂」地帶的歷史、目前的情況和規劃意向為何，該「康樂」地帶是否有已計劃的用途；以及
- (b) 現在這宗申請是否與先前的規劃申請相同。

20. 林智文先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點及其周邊地方最初在一九九四年六月十日刊憲的《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/1》上劃為「康樂」地帶。其後，該「康樂」地帶在分區計劃大綱圖上並無改變。雖然該地帶並非鄰近米埔自然保護區和「有特殊科學價

值地點」，但其位置適當，附近有保育區，故與該區的整體格局互相協調，亦配合該區的整體規劃意向；

- (b) 該「康樂」地帶北部的大部分地方饒富鄉郊特色，有一些獨立民居、休耕農地和荒置地，而南部則有構築物，其中一些可能屬違例發展，將要面對規劃執管行動。申請地點東面是在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構與社區」地帶的雲浮仙觀。該「康樂」地帶現時並無已規劃的用途；
- (c) 申請地點現時用作露天存放建築材料和機器。由於有關用途在當局制訂首份涵蓋流浮山和尖鼻咀地區的法定圖則前已經存在，根據《城市規劃條例》，視為「現有用途」，除非用途有重大改變，否則可予容忍；以及
- (d) 申請人所提交的先前申請已予撤銷。手頭上沒有資料可用作比較兩宗申請的不同之處。

21. 陳錦敏先生回應說，兩宗申請其中一個主要的不同之處是現在這宗申請把穿梭巴士站上落客點從天水圍輕鐵站對面的聚星路遷至天美街，以回應運輸署署長的意見。所建議的龕位數目則相同。

#### 私營骨灰安置所發牌

22. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 政府對提供私營骨灰安置所設施的立場為何；以及
- (b) 現有的私營骨灰安置所是否須根據《私營骨灰安置所條例》取得批准。

23. 林智文先生回應時解釋，政府會考慮一幅用地是否適合興建骨灰安置所，亦須顧及土地用途是否協調和技術事宜。他又指出，與這宗申請有關的靈灰安置所只是建議興建，現時並不存在。他請委員留意文件第 9.1.14 段所述的食物及衛生局局

長和食物環境衛生署署長的意見，並表示《私營骨灰安置所條例》在二零一七年六月三十日開始生效。根據該條例，骨灰安置所營辦商必須取得牌照，方可租售龕位，而且營辦商必須達到該條例訂明的所有法定要求，包括與土地批租、城市規劃和建築等有關的規定。因此，即使這宗申請獲得批准，申請人仍須向私營骨灰安置所發牌委員會申領牌照。

24. 主席補充說，符合法定的規劃規定是考慮是否根據《私營骨灰安置所條例》發牌的其中一項因素。

#### 擬議靈灰安置所的運作

25. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議靈灰安置所的運作機制及建議捐贈的靈灰龕位的審核機制為何；以及
- (b) 備悉部分靈灰龕位會預留給建造業或建造相關行業的僱員使用，但其餘的靈灰龕位會否如其他商業性質的私人靈灰安置所的靈灰龕位般在市場出售。

26. 潘志才先生表示，擬議靈灰安置所會由名為彭錦俊博士紀念基金的獨立基金會資助。該擬議的靈灰安置所主要是為建造業及建造業相關行業的僱員(包括申請人的僱員)提供靈灰龕位，經營者會預留不少於 300 個靈灰龕位，捐贈給在工業意外中喪生的建造業員工。雖然已就擬議靈灰安置所的運作機制和捐贈靈灰龕位的審核機制擬訂初步計劃，但相關細節仍有待當局根據《私營骨灰安置所條例》檢視有關發牌規定後才可訂定。由於擬議發展涉及道路改善工程及支付地價，申請人須確保擬議發展項目於財政上可行。申請人會就此積極與基金會和建造業方面聯絡。

27. 一名委員詢問申請人所提出捐贈靈灰龕位的建議是否規劃考慮因素的一部分。林智文先生回應說，這宗申請的規劃評估主要以該區的規劃意向、土地用途是否互相協調及其他技術方面的考慮因素為基礎。

28. 由於申請人的代表再無要點要提出，而委員亦沒有進一步的問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

29. 主席扼要重述這宗申請屬第 12A 條申請，要求把申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便在申請地點發展靈灰安置所。根據申請人的建議，如按申請人所提議把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，申請人會就擬議的靈灰安置所用途提交規劃申請。運輸署署長和警務處處長對這宗申請有所保留，而規劃署並不支持這宗申請，有關考慮要點包括從土地用途規劃角度而言，擬議的靈灰安置所用途是否可以接受，以及有關發展是否沒有不能克服的困難，以致可容許把申請地點改劃作擬議用途。

30. 一些委員不支持這宗申請，他們的主要意見如下：

- (a) 擬議靈灰安置所對周邊道路網的交通所造成的影響是主要的關注事宜。就交通方面而言，相關政府部門有負面意見；
- (b) 沒有足夠資料顯示申請人會採用什麼機制確保訪客使用穿梭巴士前往申請地點，以及這是否有效減低交通影響的方法；
- (c) 把一幅劃為「康樂」地帶的用地改劃作擬議的靈灰安置所用途可能會引起公眾關注。因此，申請人須為零碎地改劃土地用途提供有力的規劃理據；以及
- (d) 申請人提出把一些靈灰龕位捐出，以惠及建造業工人及其家屬的建議，不應作為規劃考慮因素。

31. 然而，兩名委員認為，如能解決相關的交通問題，這宗申請可予支持。

32. 關於交通方面，運輸署總工程師／(交通工程)新界西林秀生先生表示，申請人知悉運輸署對現時只有單線行車的深灣路的交通情況表示關注。申請人主要依靠擬議的穿梭巴士服務來減低交通流量，但穿梭巴士服務的成效令人質疑。雖然申請人聲稱他們已竭力解決交通方面的問題，但卻未有妥善處理運輸署所關注的事宜。

33. 一名委員詢問有關申請地點土地業權的問題，秘書回應稱，根據文件第 3 段所述，申請人是申請地點的唯一土地擁有人。

34. 委員普遍不支持這宗申請，因為現階段沒有足夠資料證明有關的交通關注事宜可以解決，亦無理據支持相關改劃建議。

35. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點是該「康樂」地帶不可或缺的一部分，該地帶主要用作康樂發展，以供市民大眾使用。申請人並無有力的規劃理據，以支持零碎地改劃有關用地，以便發展擬議的靈灰安置所；
- (b) 申請人未能證明改劃有關用地以便發展靈灰安置所的建議，不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗改劃申請會為該區其他同類的改劃申請立下不良先例；倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，以及對區內交通造成負面影響。」

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及林樹竹女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/145                    擬在劃為「海岸保護區」地帶的新界  
大嶼山貝澳及鹹田芝麻灣道的政府土地  
為擬設的地下污水渠關設公用事業設施裝置  
(污水泵房)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/145B 號)

---

36. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，博威工程顧問有限公司是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士	}	目前與渠務署有業務往來；以及
侯智恒博士		
黎庭康先生	—	其公司目前與博威工程顧問有限公司有業務往來。

37. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會同意，由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明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) 為擬設的地下污水渠闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)及進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——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 18 份公眾意見書，分別由一名離島區議員、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、島嶼活力行動、香港觀鳥會、創建香港和個別人士提交。在這些公眾意見書中，有一份表示支持這宗申請，其餘 17 份則對這宗申請表示反對／關注。主要的支持和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，規劃署不反對這宗申請。雖然根據推定，「海岸保護區」地帶不宜進行發展，但擬議發展規模細小，旨在提供必要的設施，以妥善收集和輸送污水，解決該區的水污染問題，符合公眾利益。漁農自然護理署署長和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，因為申請人已評估擬議發展可能造成的影響，而環保署署長已根據《環境影響評估條例》批准有關的環境影響評估(下稱「環評」)報告。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。關於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

39. 一名委員詢問該環評報告有沒有評估擬議發展造成的噪音影響。高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士回應說，該環評報告載有噪音影響評估的結果，環保署署長認為該噪音影響評估可以接受。

40. 委員對這宗申請沒有進一步提問。

## 商議部分

41. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年七月十四日止；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的條件：

「(a) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，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；以及

(b) 設置消防裝置及消火水源，而有關情況必須符合消防署署長或城規會的要求。」

42. 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。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/107 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界將軍澳第 85 區石角路 1 至 3 號將軍澳市地段第 121 號  
(前將軍澳市地段第 22 號、前將軍澳市地段第 2 號連增批部分(部分)和毗連前政府土地)  
興建分層樓宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/107C 號)

---

43. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 }  
黎慧雯女士 } 目前與雅博奧頓公司和英環公司有業務  
往來；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與莫特公司有業務往來。

44. 小組委員會備悉符展成先生及黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦同意，由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的分層樓宇；
- (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(下稱「城規會」)共收到 686 份公眾意見書，分別由西貢區議員、立法會議員、民主建港協進聯盟的社區幹事、峻滢業主委員會、峻滢管理服務中心的物業經理、香港鐵路有限公司及個別人士提交。這些公眾意見書中，有 347 份表示反對這宗申請，另有 339 份對此申請表示關注。主要的關注事宜及反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。現在這宗申請是一個先前已獲批准的計劃(申請編號 A/TKO/87)的修訂本。有關修訂主要涉及縮減單位的平均面積，以增加單位的數目。擬議的發展符合「住宅(戊類)」地帶的規

劃意向，而且與周邊地區協調。對於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

46. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 是否有任何機制管制單位的最小面積；以及
- (b) 就發展項目內提供的訪客車位而言，是否有任何標準。

47. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士作出以下的回應：

- (a) 在先前的申請(編號 A/TKO/87)中，擬議發展項目的平均單位面積約為 71.45 平方米。現在這宗申請把該平均單位面積縮小，以配合最近的市場需求。目前並無法例／規例管制私人住宅發展項目的最小單位面積；以及
- (b) 至於訪客泊車設施，申請人已按《香港規劃標準與準則》所訂的規定提供訪客車位。

48. 委員對這宗申請沒有進一步提問。

#### 商議部分

49. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生回應主席的提問時表示，根據《香港規劃標準與準則》，住宅車位的供應量為每六至九個單位關設一個車位。運輸署最近的做法是採用《香港規劃標準與準則》就提供泊車設施所訂的上限數量(即每六個單位關設一個車位)來計算私人住宅發展項目須提供的車位數目。至於訪客泊車設施，根據《香港規劃標準與準則》的現行規定，私人住宅發展項目內每幢超過 75 個單位的大廈，均須關設一至五個訪客車位。由於擬議發展項目是由兩幢住宅大廈組成，按《香港規劃標準與準則》的規定，上限是關設十個訪客車位。

50. 一名委員留意到現時這個計劃所設的訪客車位數目較先前獲批准的計劃為少，認為就申請地點的位置和擬建的住宅單位數目而言，擬議發展項目的訪客車位數目並不足夠。一些委員持相同看法，並指訪客車位不足夠或會造成區內違例泊車的情況。一些委員亦認為私人住宅發展項目所提供的車位普遍不足夠應付持續增加的需求，而相關泊車設施標準可能需要檢討。

51. 一名委員詢問決定車位的供應量時可否顧及區內的交通流量。主席表示，《香港規劃標準與準則》已訂明私人住宅發展項目須提供的車位數量範圍。鑑於最近公眾關注住宅項目的車位數目供應量，運輸署已採用上限數量來訂定車位方面的要求。

52. 委員普遍備悉申請地點有完善的公共交通設施(包括位於申請地點西面的港鐵康城站)，以及擬議發展項目的泊車設施乃按《香港規劃標準與準則》的規定提供。有些委員依然認為擬設的訪客車位數目並不足夠。儘管委員不反對擬議的發展，但普遍關注訪客車位不足的問題。大部分委員認為擬議發展項目應增加訪客車位數目。就此，委員同意，當申請人日後就履行規劃許可附帶條件(c)項設計並提供泊車及上落客貨設施的資料，運輸署在考慮有關資料時，須顧及委員的意見。此外，運輸署日後檢討泊車設施的標準時，亦須留意委員普遍關注住宅發展項目所提供的車位不足的問題。

53. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年七月十四日止；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) 提交並落實經修訂的美化環境建議(包括保護樹木建議)，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) 提交最新的交通影響評估報告，並在擬議發展項目入伙前，落實報告所建議的交通改善措施，以減低

對交通的影響(如有的話)，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 為擬議發展項目設計並提供泊車及上落客貨設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設計、建造、管理及維修保養橫跨環保大道及石角路那兩條連接毗鄰發展項目的行人天橋及在擬議發展項目內供公眾使用的有蓋行人道，並設 24 小時開放的無障礙公眾通道，通往該兩條行人天橋和石角路及環保大道沿途的有蓋行人道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，倘行人天橋不能與毗鄰發展項目的完工時間配合，則須於將軍澳市地段第 70 號及第 111 號建造行人天橋的支座／上落處，並負責天橋的管理及維修保養工作，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的噪音評估報告，並落實報告提出的消減噪音措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 就擬議發展項目提交堆填氣體風險評估報告，並落實報告提出的減低風險措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 落實經批准的土地污染評估報告及整治計劃就申請地點所建議的整治行動，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (i) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

54. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及林樹竹女士出席會議解答委員的提問。她們於此時離席。]

[梁慶豐先生、雷賢達先生、袁家達先生及黎庭康先生此時離席。]

[關偉昌先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/17 號)

---

55. 秘書報告，擬議修訂所涉地點位於大埔地區，包括(i)改劃兩塊政府土地(一塊在優景里／博研路，另一塊在馬窩路)以作擬議的私人住宅發展；(ii)修訂安邦路一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以興建由醫院管理局(下稱「醫管局」)營運的擬議診所大樓；以及(iii)落實小組委員會就豐樂發展有限公司(恒基兆業地產有限公司的附屬公司(下稱「恒基公司」))根據條例第 12A 條提出把一塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶以發展住宅的申請(編號 Y/TP/24)所作的決定。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                             |
|-------|---|-----------------------------|
| 張孝威先生 | — | 在大埔墟擁有一個單位；                 |
| 符展成先生 | } | 目前與恒基公司有業務往來；               |
| 黎慧雯女士 |   |                             |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與煤氣公司(恒基公司的附屬公司)有業務往來； |

- |       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| 廖凌康先生 | — | 過往與恒基公司有業務往來；                       |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；      |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；        |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會先前曾獲恒基公司的贊助；        |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻； |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，該大學先前曾接受恒基公司的贊助；以及       |
| 陳永堅先生 | } | 其配偶是醫管局的僱員。                         |
| 林秀生先生 |   |                                     |

56. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士、廖凌康先生及李美辰女士因事未能出席會議，而黎庭康先生、梁慶豐先生及袁家達先生已離席。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於落實小組委員會就一宗獲批准的第12A條申請的決定，以及由醫管局營運的擬議診所大樓所涉及的「政府、機構或社區」用地是規劃署建議對分區計劃大綱圖所作的修訂項目，委員就此議項涉及恒基公司及醫管局的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。小組委員會同意這項安排，亦同意由於副主席張孝威先生擁有的物業不能直接看到修訂項目所涉的地點，因此認為張先生可留在席上。

#### 簡介和提問部分

57. 下列政府的代表此時獲邀到席上：



朱霞芬女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員；
劉志庭先生	—	規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區；
許錦年先生	—	運輸署高級工程師／工程項目及大埔；
朱以聞先生	}	弘達交通顧問有限公司
周穎豪先生		

58. 主席歡迎各人到席，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介有關文件。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士請委員留意有一頁替代頁(文件附件 III 第 12 頁)已於會議前發送予各委員。她借助投影片並按文件詳載的內容簡介擬議的修訂，要點如下：

擬議修訂的概要

- (a) 為應付本港對房屋用地的迫切需求，當局物色了大埔第 39 區位於優景里／博研路一塊「政府、機構或社區」用地(修訂項目 A)及馬窩路一塊「綠化地帶」作私人住宅發展(修訂項目 D)，並須改劃這些用地來發展住宅。規劃署亦會藉此機會落實小組委員會會於二零一六年十月二十八日批准把蕉坑一塊「住宅(丙類)」用地改劃為「住宅(丙類)」支區的一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/24)的決定(修訂項目 B)，並修訂安邦路一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以便發展由醫管局營運的擬議診所大樓及由衛生署提供的其他基層醫療服務，以應該區的需要(修訂項目 C)；

建議對圖則作出的修訂

- (b) 修訂項目 A(博研路用地)(約 3.81 公頃)一把蕉坑附近位於博研路一塊用地由「政府、機構或社區」

地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上 47 米修訂為主水平基準上 50 米；

- (c) 修訂項目 B(優景里用地)(約 3.64 公頃)一把蕉坑附近位於優景里一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，並把北面部分的建築物高度限制定為主水平基準上 55 米及南面部分的建築物高度限制定為主水平基準上 65 米；
- (d) 修訂項目 C(安邦路用地)(約 0.45 公頃)一把安邦路一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制由三層修訂為八層；
- (e) 修訂項目 D(馬窩路用地)(約 2.28 公頃)一把馬窩路近新峰花園一期的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並把建築物高度限制定為主水平基準上 110 米；

### 技術評估

#### 博研路用地

- (f) 規劃署曾進行空氣流通評估(專家評估)，訂明由有關用地的東北面至西南面須劃設闊 15 米的非建築用地，以及沿東面的界線須劃設闊 10 米至 17 米的渠務專用範圍。這樣，預料日後的發展不會對整體的風環境造成重大的通風影響；
- (g) 根據規劃署所擬備的視覺評估報告，日後的發展在視覺上與四周環境互相協調，不會造成重大的視覺影響；
- (h) 運輸署進行的交通影響評估結論是，預料日後的發展對交通不會有重大的負面影響；

優景里用地

- (i) 提出改劃土地用途申請(編號 Y/TP/24)的申請人已進行相關的技術評估，證明擬議發展對周圍地區的交通、排水、排污、通風、視覺、景觀及環境方面不會有無法克服的影響；

安邦路用地

- (j) 根據規劃署進行的空氣流通評估(專家評估)，建築物高度由三層增至八層，對整體的風環境不會造成重大的通風問題；
- (k) 根據規劃署進行的視覺評估的結論，擬議八層高的發展項目在視覺上與四周環境並非不相協調；
- (l) 從環境、排水及排污的角度而言，相關的政府部門對建議不表反對／沒有負面意見；

馬窩路用地

- (m) 根據規劃署進行的空氣流通評估(專家評估)，擬議的發展對周圍地區的通風不會有重大的影響；
- (n) 雖然規劃署進行的視覺評估結論是擬議的發展會令周圍一些建築物的景觀受阻，但對公眾可欣賞的景觀，影響極為輕微；
- (o) 根據規劃署進行的景觀評估，有關用地內有 384 棵樹，當中包括受《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)保護的土沉香，有關用地內的現有樹木大多數會受到影響。土地契約會加入相關的保護樹木條款和綠化覆蓋率的規定；
- (p) 根據運輸署進行的交通影響評估，擬議發展對附近道路網的交通不會有無法克服的影響；

建議就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- (q) 加入「住宅(乙類)9」新支區的《註釋》；
- (r) 修訂「住宅(乙類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(乙類)10」支區的發展限制，以及納入略為放寬非建築用地限制的條款；
- (s) 修訂「住宅(丙類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(丙類)10」區的發展限制；
- (t) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶中附表 II 的第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；

諮詢政府部門

- (u) 相關政府部門對建議修訂項目不表反對或沒有負面意見；以及

諮詢大埔區議會、大埔鄉事委員會及區內居民

- (v) 二零一七年五月十日，規劃署就該分區計劃大綱圖的建議修訂項目諮詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員會(下稱「委員會」)。概括而言，委員會不支持修訂項目 A 和 D，對修訂項目 B 和 C 則沒有強烈的意見。二零一七年五月二十三日，規劃署諮詢大埔鄉事委員會。二零一七年五月二十六日和五月三十一日，分別舉行了由大埔區議員安排的兩次區內諮詢。獲諮詢的各方都強烈反對修訂項目 A 和 D，至於修訂項目 C 則收集到不同的意見。當局亦收到立法會議員／大埔區議員、關注大埔馬窩土地用途大聯盟和區內人士的意見書。整體意見和政府的回應詳載於文件附錄 IX 第 9.4 段。

59. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應一名委員的詢問時表示，修訂項目 A、C 和 D 是由政府建議，修訂

項目 B 則是落實小組委員會於二零一六年十月二十八日同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/24)的決定。

60. 主席提出以下的問題：

- (a) 馬窩路用地現時是否有人口；以及
- (b) 修訂項目 A、B 和 C 的用地是否空置。

61. 朱霞芬女士回應如下：

- (a) 根據地政總署的資料，該處有一些與耕種有關的／臨時構築物(由六個政府土地牌照所涵蓋)、三個墳墓、五座金塔和逾 10 幢住用構築物會受到影響。另外，也有一些並非涵蓋於任何類別許可證的臨時構築物。當局必須先清理地盤才能進行批地；以及
- (b) 修訂項目 A 和 C 的用地是空置的政府土地，而修訂項目 B 的用地既有私人土地，亦有政府土地。

62. 經商議後，小組委員會：

- 「(a) 同意《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》及其《註釋》的建議修訂，以及載於文件附件 II 的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/26B》(展示後將重新編號為 S/TP/27)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/26B》經修訂的《說明書》(載於文件附件 IV)，用以述明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並會連同分區計劃大綱草圖一併公布。」

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/631 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的新界粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、第 838 號餘段、第 841 號餘段(部分)、第 842 號餘段(部分)、第 844 號餘段及第 854 號  
關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/631 號)

---

63. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年六月三十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運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

64. 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，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/NE-STK/10 擬在劃為「康樂(1)」地帶的新界沙頭角木棉頭第 41 約地段第 2079 號(部分)填塘，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/NE-STK/10 號)

---

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了資料，包括為位於政府土地的道路餘下部分提供的保護措施、擬議填塘工程的流程，以及所進行的農業活動的類型。

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，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/554 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界坪輦  
五洲南路第 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  
經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/554B 號)

---

67. 秘書報告，申請地點位於坪輦，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與景藝公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		

黎庭康先生 — 其父與他人在坪輦區共同擁有兩個地段的土地

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

#### 簡介和提問部分

69. 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) 擬經營的臨時食肆(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。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，而當區的北區區議員、坪輦的原居民代表和居民代表則支持這宗申請或對這宗申請沒有意見；
- (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 29 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席、粉嶺區鄉事委員會主席和個別人士。該北區區議員、上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會主席支持這宗申請或對這宗申請沒有意見。在其餘的公眾意見書當中，20 份支持這宗申請，兩份對這宗申請表示關注。支持及反對這宗申請的主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這項為期三年的擬議臨時用途。雖然擬議發展不符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但擬議用途旨在為區內居民、工人和訪客提供服務。批給臨時規劃許可予這宗申請，不會妨礙落實有關的「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。擬經營的臨時



食肆與包括村屋、貨倉和露天貯物等用途的周圍環境並非不相協調。申請人承諾，擬經營的食肆不會在蓮塘／香園圍口岸的新連接路竣工前營業，申請人亦會在擬經營的食肆開始營業前，提交經修訂的交通影響評估。就此，運輸署署長不反對這宗申請。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。至於公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在有關發展的施工階段，建築車輛不得於上午七時至上午九時及下午五時至晚上七時進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有貨櫃車拖頭／拖架在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，擬議發展不得在蓮塘／香園圍口岸的新連接路竣工之前營業；
- (e) 如申請人所建議，在擬議發展開始營業前，提交最新的交通影響評估，並落實評估內所提出的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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(即在二零一八年四月十四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年四月十四日或之前)，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(即在二零一八年一月十四日或之前)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(即在二零一八年四月十四日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政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(即在二零一八年四月十四日或之前)，落

實車輛出入口建議，而落實情況必須符合路政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；以及
- (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。」

72. 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 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/567 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的新界打鼓嶺坪輦路大埔田第 84 約地段第 16 號 B 分段(部分)、第 19 號、第 20 號(部分)、第 21 號(部分)及第 33 號 A 分段(部分)關設臨時玻璃測試工場，並作附屬辦公室及露天存放材料用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/567 號)

---

73. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父與人在坪輦區共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉黎庭康先生已經離席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。

74. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年七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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 12 至 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-WKS/9 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 1078 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-WKS/10 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 1078 號 E 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-WKS/9 及 10 號)

---

76. 小組委員會備悉，兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，均位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 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，因為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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為批准這兩宗申請會導致該「農業」地帶的景觀特色和資源受損。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、當區的北區區議員和四名坪洋原居民代表的其中一名表示對這宗申請沒有意見，而另外兩名原居民代表沒有對這宗申請表達意見。其他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六份公眾意見書。當中，一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席對這兩宗申請表示支持或沒有意見。其餘的意見書由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士提交，表示反對這兩宗申請。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，規劃署不支持這兩宗申請。兩個申請地點大部分地方劃為「農業」地帶，只有極小部分地方坐落在「鄉村式發展」地帶內。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，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。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兩宗申請亦有保留，因為批准這類零碎的發展，會導致該「農業」地帶的景觀特色和資源受損。擬建的小型屋宇不符合「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「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。關於公眾的意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

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) 擬議發展不符合禾徑山地區「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。設立該地帶的目的，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 坪洋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/610 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔龍丫排第 18 約地段第 209 號 A 分段及第 209 號餘段  
興建兩幢屋宇(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/NE-LT/610 號)

---

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員留意，文件的替代頁(正文英文版第 8 頁)已在會議前分發給委員。他接着簡介這宗申請，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－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 III。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有保留，因為小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為僅建兩幢小型屋宇可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會鼓勵人在提出申請前對有關地點作同類改動，導致出現零碎的發展，破壞該區寧靜的環境。此外，批准這宗申請亦會立下不良先例，令四周地方出現更多同類申請。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公眾意見書。這些意見書分別由香港觀鳥會、創建香港、環保觸覺和一名個別人士提交，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「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，令鄉村發展擴展至「鄉村式發展」地帶的範圍外，累積影響所及，會改變四周的景觀特色。擬議發展並不符合「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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。此外，該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，足以應付尚未處理的小型屋宇申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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。申請書內並無提供有力的規劃理據，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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 龍丫排的「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；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內的其他同類申請立下不良先例。若這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境和景觀質素下降。」



## 議程項目 15 至 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- |             |  |
|-------------|--|
| A/NE-LT/612 | 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村第 19 約地段第 1256 號 A 分段第 1 小分段及第 1256 號 B 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)                                       |
| A/NE-LT/613 | 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村第 19 約地段第 1256 號 A 分段餘段及第 1256 號餘段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)<br>(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件<br>第 A/NE-LT/612 及 613 號) |
- 

83. 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)的申請性質相似，而且兩個申請地點都是在同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員留意，更正了排印錯誤的兩頁替代頁(附錄 IV 英文版第 4 及 6 頁)已呈交席上，供委員參閱。他接着簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點的復耕潛力皆高。運輸署署長對這兩宗申請有保留，因為小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為僅建兩幢小型屋

字，可予容忍。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兩宗申請有保留，因為擬建的小型屋宇與申請地點內的果樹相阻，而且申請書內沒有提出處理樹木的建議；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就編號 A/NE-LT/612 的申請收到五份公眾意見書，以及就編號 A/NE-LT/613 的申請收到四份公眾意見書。該些意見書分別由創建香港、環保觸覺、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，表示反對有關申請。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，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。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兩宗申請有保留，因為申請人沒有證明擬建的小型屋宇不會對周邊地方的景觀造成不良影響。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」，因為擬議發展會對周邊地方的景觀造成不良影響。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，足以應付尚未處理的小型屋宇申請。兩個申請地點為先前一宗申請(編號 A/NE-LT/509)所涉的部分地點，而申請編號 A/NE-LT/612 的地點亦涉及先前另一宗擬興建小型屋宇的申請(編號 A/NE-LT/563)。小組委員會分別在二零一四年及二零一六年基於相若考慮因素而拒絕了該兩宗先前的申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見和評估亦相關。

85. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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。申請書並無提供有力的規劃理據，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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 林村新村的「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。」

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/105 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界大埔十四鄉第 209 約地段第 449 號 F 分段、第 449 號餘段、第 450 號餘段(部分)、第 450 號 B 分段(部分)、第 464 號(部分)、第 465 號(部分)、第 466 號 A 分段(部分)、第 466 號 B 分段第 1 小分段、第 467 號、第 524 號(部分)及第 528 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/105 號)

---

## 簡介和提問部分

87. 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) 擬關設的臨時私人停車場(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。運輸署署長對這宗申請有保留，因為「鄉村式發展」地帶應預留給小型屋宇而不提供泊車位，但認為這宗只涉及臨時泊車位的申請可予容忍。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(下稱「城規會」)收到一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。雖然擬議的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是地政總署大埔地政專員表示沒有收到涉及申請地點的新界豁免管制屋宇發展申請。該臨時私人停車場不會妨礙落實申請地點作鄉村式發展的規劃意向。雖然運輸署署長對這宗申請有保留，但只要施加規劃許可附帶條件，擬議的用途可予容忍。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

89. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 除私家車和輕型貨車外，不得有車輛在申請地點停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修車、洗車／加油、拆件和工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年四月十四日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可當日起計九個月內(即在二零一八年四月十四日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，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的任何時間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(c)、(d)、(e)、(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。」

90. 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 18

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/614            擬在劃為「康樂」地帶的新界大埔  
龍尾 103A 號地下  
經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/614 號)

---

#### 簡介和提問部分

91. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 22 份公眾意見書。這些意見書由個別人士及區內村民提交，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但該用途屬臨時性質，為期三年，不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請地點涉及先前一宗作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-TK/592)，該申請於二零一六年九月三十日獲小組委員會在有附帶條件下批給規劃許可，為期三年。不過，由於申請人沒有履行有關提交消防裝置及滅火水源建議的規劃許可附帶條件，規劃許可於二零一七年三月三十日被撤銷。建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

93. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在有關處所作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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)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
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

94. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/615 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔蘆荃田村第 17 約地段第 1222 號 A 分段第 1 小分段及第 1312 號 B 分段和毗連政府土地興建屋宇(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/615 號)

---

### 簡介和提問部分

95. 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 V。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見，因為申請地點部分地方已鋪築地面，復耕潛力低。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公眾意見書。該兩份意見書分別由環保觸覺和個別人士提交，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「農業」地帶的規劃意向。雖然擬建的小型屋宇與周邊環境並非不協調，但這宗申請不符合「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「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，足以應付尚未處理的小型屋宇申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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。申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 蘆慈田的「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。」

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/610                    擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔洋涌  
第 22 約地段第 966 號餘段興建兩幢屋宇  
(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/TP/610C 號)

---

98. 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。小組委員會同意，由於從該物業不能直接望向申請地點，張孝威先生可留在席上。

### 簡介和提問部分

99. 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 10 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展須進行大規模的斜坡平整工程。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，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。這些公眾意見書由創建香港、世界自然基金會香港分會、羅定邦中學和個別人士

提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但擬議發展大致符合契約權利，情況特殊，或可從寬考慮。為處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出有關大規模斜坡平整工程的問題，建議施加適當的規劃許可附帶條件，以緩解擬議發展對景觀造成的影響，並建議加入指引性質的條款，要求申請人盡量縮減斜坡平整工程的規模。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

100. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於申請地點為一個傾斜的地盤，其西南面有一幅已登記斜坡，擬議發展有沒有任何技術困難；以及
- (b) 申請人有沒有就擬議發展的建築通道提交資料。

101. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生作出回應，要點如下。

- (a) 根據繪圖 A-2 和 A-3，申請人已提交有關地盤平整工程的資料，並建議興建四米高的混凝土護土牆，以鞏固斜坡和興建擬議屋宇；以及
- (b) 據申請人告知，建築材料將會經申請地點旁的羅定邦中學的校舍邊緣運往申請地點。不過，現時「綠化地帶」內沒有正式的通道連接申請地點。

102. 委員並無就這宗申請再提出問題。

#### 商議部分

103. 一名委員表示對這宗申請有保留，因為擬議發展需要進行大規模的地盤平整工程，而現時沒有連接申請地點的正式通

道，擬議發展所需建築材料的運送過程可能會影響「綠化地帶」內較大範圍的地方。

104. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就通往申請地點的建築通道安排提交進一步的資料。

[主席感謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和黃錦鳳女士出席會議，解答委員的問題。他們於此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

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

#### 議程項目 21

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/35            在劃為「休憩用地」地帶及  
                          「住宅(甲類)2」地帶的新界古洞河上鄉  
                          馬草壟路第 95 約地段第 334 號 D 分段(部分)、  
                          第 334 號 E 分段(部分)及第 334 號 F 分段(部分)  
                          作臨時可循環再造物料回收中心(金屬)、  
                          露天存放廢金屬及貨車裝配處  
                          連附屬存放工具用途(為期三年)  
                          (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
                          第 A/KTN/35 號)

---

105. 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，因為他在古洞地區擁有物業。小組委員會備悉侯智恒博士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

106. 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) 臨時可循環再造物料回收中心(金屬)、露天存放廢金屬及貨車裝配處連附屬存放工具用途(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。運輸署署長不支持這宗申請，認為鑑於北區最近的道路交通情況，申請人必須進行交通影響評估。此外，申請人沒有足夠資料說明申請地點的車輛通道安排、車輛出入口的確實闊度和位置、估計每日平均進出申請地點的車輛架次等。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點毗鄰有易受影響的住用用途。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八份公眾意見書，當中有兩份由個別人士提交，表示沒有意見或就這宗申請表達意見。其餘六份意見書由創建香港和個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見和反對理由載於文件第 11 段；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。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區，但申請地點其後改劃為「住宅(甲類)2」地帶和「休憩用地」地帶。因此，應因應申請地點及其周邊地區的規劃意向改變來考慮這宗申請。申請的用途不符合「住宅(甲類)2」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，而申請書並沒有提供有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保署署長不支持這宗申請，因為預料申請的用途會造成環境滋擾。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未有提供足夠資料，以便評估交通方面的影響。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

107. 一名委員查詢申請地點所屬用途地帶改變的問題。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應時表示，申請地點先前劃作「露天貯物」地帶，而「露天貯物」用途在該地帶屬經常准許的用途。二零一三年，申請地點納入古洞北新發展區，並由「露天貯物」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶和「休憩用地」地帶。由於申請地點的用途涉及重大的用途改變，故必須取得城市規劃委員會的規劃許可。

108. 委員沒有再就這宗申請提出問題。

### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請的臨時用途不符合「休憩用地」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向。「休憩用地」地帶的規劃意向主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要，而「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展。申請書沒有提供有力的理據，以支持偏離此等規劃意向，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附近居民和周邊地區造成交通和環境方面的不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「休憩用地」地帶和「住宅(甲類)2」地帶內的同類申請立下不良先例。若這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/563 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田北第 110 約地段第 376 號餘段(部分)、第 380 號餘段(部分)及第 384 號餘段(部分)闢設臨時私人輕型貨車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/563 號)

---

### 簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私人輕型貨車停車場，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」)不支持這宗申請，因為該申請地點有復耕潛力。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議的發展與周邊主要為露天貯物／貯物場、停車場、貨倉和工場用途的土地用途並非不相協調。儘管漁護署署長因申請地點有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議用途的臨時性質不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。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。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，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的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、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《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；
- (g) 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；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的邊界圍欄；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一八年四月十四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年四月十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (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)、(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；
- (o) 倘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)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。」

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

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/564

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田高埔村第 103 約地段  
第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段、  
第 216 號 S 分段餘段、  
第 237 號 B 分段餘段、  
第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段、  
第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、  
第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、  
第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段、  
第 237 號 B 分段第 4 小分段餘段、  
第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段(部分)、  
第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、  
第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及  
第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段和  
毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業和食肆  
(餐廳戶外座位區)，並闢設附屬泊車位  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/564 號)

---

114. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七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，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。

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委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/YL-KTN/565 在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的新界元朗錦田第 107 約地段第 812 號 A 分段(部分)及第 813 號 A 分段(部分)  
關設臨時貨倉(存放樂器、海報及文件)  
連附屬管理員辦事處(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/565 號)

---

### 簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，文件的五頁替代頁(正文英文版第 9、10、12 和 13 頁及附錄 IV 的第 2 頁)已於會議前分發給委員。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉(存放樂器、海報及文件)連附屬管理員辦事處(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(下稱「城規會」)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，規劃署認為該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，但所涉的用途與周邊地區並非不相協調，而且從農業的角度而言，漁護署署長對有關發展沒有強烈的意見。就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點涉及四宗先前作同類臨時貨倉用途的規劃申請，而最後那宗規劃申請(編號 A/YL-KTN/509)因為未有履行關於設置消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。如果小組委員會決定批准這宗申請，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得於星期六、星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；

- (d) 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、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，落實已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；
- (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)、(b)、(c)或(d)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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
- (h) 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。」

119. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/743 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田錦田公路第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號餘段、第 356 號 B 分段(部分)、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號及第 364 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/743 號)

---

120. 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長莆村擁有物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月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，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/241 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗壘圍及榮基村以南第 107 約地段第 8 號餘段(部分)、第 14 號 B 分段餘段(部分)、第 45 號及第 1740 號 A 分段餘段和毗連政府土地進行綜合發展，包括闢設折扣商場作商業用途(「商店及服務行業」和「食肆」)，以及作「農業用途」(商營魚塘)，並進行挖土及填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/241D 號)

---

123. 秘書報告，這宗申請由與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關的京嘉有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康

公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中六間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | } | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司和雅邦公司有業務往來；          |
| 黎慧雯女士 |   |  |
| 侯智恆博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；                               |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與博威公司和雅邦公司有業務往來；                        |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來；                         |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助；以及               |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的其中一名股東。 |

124. 小組委員會備悉，符展成先生、廖凌康先生、黎慧雯女士、侯智恆博士、李美辰女士和伍穎梅女士因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。

#### 簡介和提問部分

125. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區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) 擬進行的綜合發展，包括闢設折扣商場作商業用途（「商店及服務行業」和「食肆」），以及作「農業用途」（商營魚塘），並進行挖土及填土工程；
- (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 18 983 份公眾意見書。當中有 1 177 份意見書分別來自一個名為「107 動力」的關注組和個別人士，他們表示支持這宗申請。另有 17 806 份意見書表示反對這宗申請，分別來自兩名立法會議員、三名區議員、新田鄉事委員會、壘圍村村代表、香港野生雀鳥保育關注組、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港、長春社、環保觸覺、人口政策關注組和個別人士。主要的支持意見和反對理由載於文件第 11 段；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。申請地點位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，該地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。擬議發展雖然並非作住宅及／或康樂發展之用，但大致符合「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，因為有關發展有助促使申請地點的任何臨時露天貯物／停車場用途逐步遷離。此外，擬在申請地點闢設的折扣商場屬低矮、低密度，與附近一帶現有／已獲批准的發展相若。擬闢設的折扣商場，在南面一間現有豉油廠與北面民居之間形成土地用途緩衝，故與周邊地區的用途互相協調。擬議發展亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C，因為申請人建議在申請地點北面和西面的部分重設十個商營魚塘，此舉將可修復部分已喪失的魚塘，使其成為適合與濕地保



育區為鄰的濕地。申請人亦已就重新闢設的商營魚塘提交濕地修復及闢設計劃。就這方面來說，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請人的濕地修復及闢設計劃沒有負面意見；而從環境的角度而言，環境保護署署長不反對這宗申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

126. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬在申請地點闢設的商營魚塘營運模式為何，其中，會否容許進行休閒垂釣活動；以及魚塘的水源來自何處；
- (b) 擬議發展怎樣符合「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；
- (c) 政府有否任何有關須用作修復魚塘的土地面積的指引；以及
- (d) 申請地點是否適合經營魚塘。

127. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區唐寶煌女士作出以下的回應：

- (a) 申請人表示，擬闢設的魚塘將以商業方式營運，並會租予合適的本地養魚戶／營辦商負責日常的運作和管理。所得租金將用以支付魚塘的保養維修開支，以達到自給自足。經營模式將與濕地區內的其他魚塘類似。魚作物亦會供應申請所建議的食肆售賣予顧客食用。商營魚塘的營業時間、設計和面積等詳情，以及會否容許進行休閒垂釣活動等，將會在詳細設計階段議定；
- (b) 「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，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使

環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。在用途、設計和布局方面，擬議發展大致符合這個規劃意向，因為擬議發展包括重設十個魚塘以增加濕地面積，而且擬闢設的折扣商場位於申請地點的東南面，該處最遠離后海灣，因此申請地點最接近濕地保育區的部分只包括該些魚塘；

- (c) 政府現時沒有相關指引訂明發展項目範圍內須用作修復魚塘的土地面積比例。更須關注的是，經修復的魚塘能否發揮濕地緩衝的功能。漁護署署長認為申請人的建議可以接受。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以確保闢設魚塘的建議得以妥善落實；以及
- (d) 申請地點北面沿錦田河一帶有一些魚塘，與西北面較遠處的后海灣沼澤區相連。擬闢設的魚塘將會是淡水魚塘，主要水源來自地下水。

128. 委員並無就這宗申請再提出問題。

#### 商議部分

129. 一名委員表示不反對擬闢設的折扣商場，但對商營魚塘的水源和營運表示關注，因為申請地點位於錦田河畔，屬於濕地緩衝區的範圍內。該委員認為有關的濕地修復及闢設計劃是這宗申請的一項重要元素，因此建議延期考慮這宗申請，以向申請人索取有關魚塘水源和營運的額外資料，包括魚類養殖方法、改變魚塘水位的計劃，以及魚塘的管理和重設計劃等。

130. 委員普遍同意這項建議，並認為應取得進一步資料，以便考慮這宗申請。

131. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待取得有關(i)擬闢設魚塘的水源和營運詳情及(ii)擬闢設魚塘的管理和重設計劃的進一步資料。

[張孝威先生、陳永堅先生、李達生先生和李國祥醫生此時離席。]

**議程項目 27**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NSW/254

擬在劃為「未決定用途」地帶的  
新界元朗南生圍第 115 約地段第 732 號  
A 分段及第 732 號 B 分段  
闢設宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/254 號)

---

132. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年七月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應屋宇署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括排水建議)，並就運輸署和屋宇署的政府部門意見作出回應。

133. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/257 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的新界元朗南生圍第 123 約的政府土地關設「香港有漁塘－生態漁塘管理協議計劃 2017 至 2019」臨時教育攤位(為期 22 個月)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/257 號)

---

134. 秘書報告，這宗申請由香港觀鳥會提交。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他是該會的會員。小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

135. 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) 關設的臨時教育攤位，為期 22 個月；
- (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」)收到一份公眾意見書。該意見書由一名個別人士提交，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，規劃署不反對這宗申請。擬設的教育攤位符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶

的規劃意向，也符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的規定，因為透過公眾教育，擬設的教育攤位有助保育漁塘的生態價值。申請地點涉及先前兩宗由同一申請人提出作相同用途的申請（編號 A/YL-NSW/232 及 237）。該兩宗申請於二零一四年和二零一六年獲小組委員會批准。批准現時這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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屬臨時性質，由二零一七年七月十四日至二零一九年五月十四日止，並須附加下列條件：

「在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

138. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/344 在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2757 號餘段(部分)、第 2758 號餘段(部分)、第 2759 號(部分)、第 2760 號、第 2761 號 A 分段(部分)、第 2761 號餘段(部分)、第 2762 號(部分)及第 2803 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/344 號)

---

簡介和提問部分

139. 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) 經營臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)，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，因為在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」)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三年。所申請的用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，並與周圍環境協調。該用途亦符合城市規劃委員會規劃指引

編號 13E，因為申請地點屬第 1 類地區，而且沒有收到相關政府部門提出的負面意見或反對(環保署署長除外)。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年該署並沒有收到有關申請地點的環境投訴。環保署署長的關注及其他政府部門對技術事宜的關注可藉施加規劃許可附帶條件來處理。申請地點先前有六宗同類用途的申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。先前的規劃申請(編號 A/YL-NTM/336)因申請人未有履行有關落實美化環境及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷，故規劃署建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

141. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理及工場活動，包括貨櫃修理和修車；
- (b) 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；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)落實

保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

142. 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 30**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/498

擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時邊境購物中心，並作附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室和存放消費物品用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
第 A/YL-ST/498B 號文件)

---

143. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應環境保護署和運輸署所提出的進一步意見。這是申請人第三次要求延期。自上一次延期以來，申請人已就相關政府部門所提出的意見提交回應，並提交污水影響和供水分析的替代頁、一份經修訂的交通影響評估及一份經修訂的環境評估。

144. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共六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 31**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/505 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田第 102 約地段第 3045 號餘段及第 3056 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店及外幣兌換店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
第 A/YL-ST/505 號文件)

---

簡介和提問部分

145. 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(便利店及外幣兌換店)，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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於獲批准的申請編號 A/YL-ST/476 所涉的臨時邊境購物中心步行可達的地點，臨時邊境購物中心的顧客可能會被擬議發展所吸引。但是，沿青山公路—新田段的現有行人路不能應付這樣龐大的行人量，而由擬議發展可能產生的人羣數目，可能會阻塞通往永平村的車輛通道。警務處處長反對這宗申請，因為擬議用途可能會涉及水貨活動，造成滋擾及使當區的交通情況惡化。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 15 份由仁壽圍和永平村村代表、當區村民和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，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議的臨時商店及服務行業用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但並非與周邊的土地用途不相協調。不過，當局考慮到擬議的外幣兌換店主要服務遊客而非村民，亦不是設於現有的新界豁免管制屋宇內，而是會設於「鄉村式發展」地帶的政府土地上，因此認為申請人未能就設置於申請地點的擬議用途提供有力的理據。運輸署署長和警務處處長均不支持這宗申請。由於申請人未能證明擬議發展不會對該區的行人造成負面的影響，倘批准這宗申請，會對周邊地區的行人造成累積的負面影響。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

147. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關規劃意向是反映現有的認可鄉村和提供合適土地以作鄉村擴展之用。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對該區的行人交通造成任何負面影響。」

[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。她們於此時離席。]

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黎定國先生及劉偉國先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 32 及 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/96 擬在劃為「綠化地帶」的新界屯門  
掃管笏第 375 約地段第 1406 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM-SKW/97 擬在劃為「綠化地帶」的新界屯門  
掃管笏第 375 約地段第 1409 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/TM-SKW/96 及 97 號)

---

148. 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)的申請性質相似，並位於同一「綠化地帶」內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞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) 擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(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 11 段及附錄 IV。警務處處長不支持申請，因為擬建的小型屋宇會令青山公路的交通情況進一步惡化。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請

有保留，因為批准申請會擴大鄉村範圍，進一步蠶食林地，侵入綠化地帶，累積影響所及，會導致鄉郊景觀質素普遍下降。其他相關政府部門對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，共收到五份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士。全部意見書均反對這兩宗申請，主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。由於「鄉村式發展」地帶內尚有土地應付掃管笏村的小型屋宇總需求量，因此擬建的小型屋宇並不符合「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」。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃考慮因素亦相關。

150. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。每宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。該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。申請書內並無有力的理據以支持偏離該「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」的規定，因為並無任何特殊情況支持這兩宗申請；

- (c) 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」，因為掃管笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。為使發展模式具條理，以及在土地及基礎設施的運用方面具效益，倘把擬議小型屋宇發展集中在該「鄉村式發展」地帶內會較為恰當；以及
- (d) 批准這兩宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境及景觀質素下降。」

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/495

擬在新界屯門虎地屯富路屯安里第 132 約地段第 2011 號(部分)的「政府、機構或社區」地帶現有極樂寺重建計劃內設靈灰安置所用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
第 A/TM/495 號文件)

---

[撤回]

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/501

擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)20」地帶的新界屯門兆康路 2 至 22 號兆康苑的非住用總樓面面積，以作避雨亭用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
第 A/TM/501 號文件)

---

### 簡介和提問部分

152. 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) 擬就兩個避雨亭略為放寬非住用總樓面面積的限制；
- (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(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對有關申請。該宗申請擬就兆康苑地下兩個避雨亭略為放寬非住用總樓面面積的限制。擬議避雨亭的總樓面面積為 32 平方米，超過分區計劃大綱圖的非住用總樓面面積的限制，因此需要申請規劃許可。當局考慮到建議的規模細小，以及其性質是用以改善戶外設施以供居民和公眾使用，所以認為可從優考慮有關申請。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

154. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年七月十四日止；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。

155. 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 36**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1073 進一步考慮擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界元朗厦村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)及第 520 號(部分)  
闢設臨時貨倉存放雜物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
第 A/YL-HT/1073A 號文件)

---

156. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

157. 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) 擬闢設臨時貨倉存放雜物，為期三年；

進一步資料

- (c) 在考慮二零一七年三月十七日的申請時，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，因為委員普遍關注擬議構築物的規模。有關構築物的規模龐大，而工地上的建築工程可能對建築物安全構成問題。此外，就擬議發展所涉的用途和營運方面的資料並不充分。小組委員會要求申請人就這各方面提供進一步資料，以供委員考慮；
- (d) 二零一七年六月九日，申請人提供了進一步資料，包括涉及擬議發展的用途和營運，以及一封由認可



人士及註冊結構工程師就構築物的結構安全所發出的信件。申請人所提交進一步資料的詳情載於文件第 2 段及附錄 D；

- (e) 政府部門的意見——政府部門對申請人所提交進一步資料的意見載於文件第 4 段。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，除非根據《建築物條例》獲豁免，否則未獲建築事務監督事先批准及同意而搭建的構築物會視為違例建築物，當局在有需要時會採取執法行動。在任何情況下，當局不會考慮給予具追溯力的批准或施工同意書或不追究違例建築物。因此，就申請人的認可人士及註冊結構工程師所提交關於該構築物穩固情況的證書，屋宇署總屋宇測量師／新界西不會表示任何意見。其他相關的政府部門維持其先前的意見，即對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署維持先前的意見，即該臨時用途可予容忍三年。在二零一七年五月二十六日刊憲的《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》，申請地點由「政府、機構或社區」地帶，部分改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，部分改劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶，及部分改劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶，而貨倉(危險品除外)屬「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶經常准許的用途；在「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶及「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶所申請年期不超過三年的臨時貨倉，則須申請規劃許可。儘管申請地點位於洪水橋新發展區內的用地，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。以土地用途的協調情況而言，所申請的用途與周邊地區的現有和已規劃用途並非不相協調。屋宇署表示，不會對該構築物的穩固情況提出任何意見，但因為這屬於《建築物條例》範圍的事宜，屋宇署可對任何違例建築工程採取執法行動。屋宇署也表示，即使獲批給規劃

許可，也不應視作申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。因此，倘批准這宗申請，也不會阻止屋宇署在有需要時就構築物採取的任何執法行動。

158. 主席提出以下的問題：

(a) 屋宇署有否採取任何執法行動；以及

(b) 擬議發展的目前狀況為何。

159. 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生作出以下的回應：

(a) 沒有屋宇署採取執法行動的記錄；以及

(b) 申請地點的構築物已建成。

160. 委員並無就這宗申請再提出問題。

#### 商議部分

161. 一名委員詢問，小組委員會的決定對相關政府部門的行動會否有任何影響。主席回應說，相關政府部門會根據其做法和優次採取執法行動。即使這宗申請獲批准，也不意味根據《建築物條例》申請地點的構築物亦會獲得准許。倘這宗申請被拒絕，根據《城市規劃條例》，申請地點的擬議用途會視為違例發展，當局會向其採取執管行動。

162. 秘書在回應該委員的查詢時補充說，申請地點不涉及任何正在執行的規劃管制行動。

163. 委員備悉，該申請地點涉及一項有效的規劃許可(編號A/YL-HT/992)，小組委員會在二零一六年就用以存放車輛和露天存放車輛的臨時倉庫批給規劃許可，有效期至二零一九年一月八日止。關於目前這宗申請，主要構築物的覆蓋範圍有5 684 平方米，與先前獲批准的規劃申請(編號A/YL-HT/992)的上蓋面積相若。不過，目前這宗申請的總樓

面面積接近雙倍，因為先前的申請所涉的構築物樓高一層，而目前的申請所涉的構築物樓高二層。

164. 儘管委員普遍認為申請地點的擬議用途可以接受，但委員認為有需要向申請人清楚說明如根據《建築物條例》該構築物屬違例構築物，即使獲批給規劃許可，也不應視作小組委員會接受申請地點上的構築物，並應加入一項指引性質的條款。

165. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得在申請地點進行維修、拆卸、裝配或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛使用廈村路(由申請地點連接港深西部公路的部分除外)進出申請地點；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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(即在二零一八年四月十四日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (n) 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)、(j)、(k)及(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

166. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 E 所載的指引性質的條款，以及下列條款：

- 一 留意所批給的規劃許可是針對申請地點的申請用途。批給這項規劃許可，不應視為小組委員會接受申請地點內的任何違例建築物或視為小組委員會不會對這些違例建築物作出追究。根據《建築物條例》，任何屬違例建築物的現有構築物，建築事務監督可對其採取執法行動。

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1078 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗厦村第 125 約地段第 805 號 B 分段餘段、第 807 號餘段、第 808 號餘段、第 809 號餘段(部分)、第 813 號餘段(部分)、第 814 號餘段(部分)、第 815 號(部分)及第 816 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時物流中心連附屬地盤辦公室  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/1078 號)

---

167. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

168. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，文件的兩頁替代頁(正文英文版第 7 頁及附錄 V 第 1 頁)已在會議前分發給委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設臨時物流中心連附屬地盤辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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有易受影響的用途。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」)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三年。雖然擬議用途不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但當局仍在擬備洪水橋新發展區這部分的落實計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 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，但過往三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。為處理環保署署長所關注的事宜，建議施加相關附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

170. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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邊界圍欄；

- (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的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)提交申請地點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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一八年四月十四日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一八年四月十四日或之前)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) 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；
- (l) 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)或(j)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

- (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。」

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

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1080 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗厦村第 125 約地段第 897 號 B 分段餘段闢設臨時貨倉存放建築機械和建築材料，並闢設附屬辦公室及維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1080 號)

---

172. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司於厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

173. 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) 擬闢設臨時貨倉存放建築機械和建築材料，並闢設附屬辦公室及維修工場，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。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(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；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。雖然擬議用途並不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但當局仍在擬備洪水橋新發展區這個部分的落實計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議用途與主要為露天貯物場和物流中心的附近地方並非不相協調。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。為處理環保署署長所關注的事宜，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。小組委員會先前曾批准六宗涉及申請地點作同類臨時露天貯物場及貨倉用途的申請，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

175. 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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七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) 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(即在二零一七年十月十四日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一八年四月十四日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

176. 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 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/405      擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗白沙山路第 119 約地段第 1214 號餘段及第 1215 號(部分)關設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/405 號)

---

#### 簡介和提問部分

177. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉偉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) 擬關設臨時動物寄養所(犬舍)，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。從景觀規劃角度而言，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，因為這宗申請建議關設的廣闊混凝土板及大型臨時構築物，與該區的鄉郊景觀特色不相協調。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。擬議發展不符合該地帶的規劃意向，而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。擬議發展與周邊地區的用途並非完全協調。雖然環境保護署署長對這宗申請沒有意見，但這是基於申請人建議採取緩減噪音及氣味措施，但有關措施不能透過施加規劃許可附帶條件而切實執行。沒有任何保證可確保擬議發展不會對周圍的住宅發展造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為這宗申請擬闢設廣闊的混凝土板及大型臨時構築物，與該區的鄉郊景觀特色不相協調。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 38，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成環境滋擾及對該區的鄉郊景觀特色造成負面影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

178. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

179. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。有關發展不符合該地帶的規劃意向。申請書內並無有

力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 所申請的用途並不符合指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 38)，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成環境滋擾及對該區的鄉郊景觀特色造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請激增。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

#### **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-TYST/843 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 773 號(部分)及第 774 號(部分)和毗連政府土地  
關設臨時貨倉存放建築材料及廢金屬  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
第 A/YL-TYST/843 號文件)

---

##### **簡介和提問部分**

180. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉偉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) 關設臨時貨倉存放建築材料及廢金屬，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，因為附近有易受影響的用途。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(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 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，根據有關意向，設立該地帶旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。所申請的用途與主要為露天貯物／貯物場(設有或不設有工場及貨倉)的周邊地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對可能造成環境滋擾的關注。申請地點涉及一宗先前被撤銷的申請(編號 A/YL-TYST/735)，因為申請人未能履行規劃許可的附帶條件，即提交和落實有關排水、消防裝置及美化環境的建議。規劃署建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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，至二零二零年七月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得在申請地點進行修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點處理電器／電子器材／部件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管儀器；
- (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三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)提交申請地點的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月十四日或之前)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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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(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；
- (o) 如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。」

183. 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 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/844 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1306 號(部分)、第 1308 號(部分)及第 1309 號(部分)關設臨時公眾輕型貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/844 號)

---

### 簡介和提問部分

184. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉偉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) 關設臨時公眾輕型貨車停車場，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。鑑於公庵路、僑興路及十八鄉路交通繁忙，以及該臨時公眾停車場建議營運時間的可行性和切實可行程度，運輸署署長對這宗申請有保留。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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是作低層、低密度的住宅發展。申請人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。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人沒有評估額外交通負荷對附近道路網的影響。雖然有

關「住宅(丙類)」地帶內有兩宗臨時私家車及輕型貨車停車場的申請，分別於二零一四年及二零一五年獲小組委員會批准(申請編號 A/YL-TYST/687 及 764)，但運輸署署長指出，與二零一四年及二零一五年的情況相比，公庵路、僑興路及十八鄉路的交通情況現已惡化。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

186. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。申請人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；以及
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黎定國先生及劉偉國先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

#### 議程項目 42

##### 其他事項

#### 第 16A 條申請

[公開會議]

A/SK-HH/71-1      申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於新界西貢匡湖居購物中心  
地下 D 舖及庭院

---

187. 秘書報告，這宗申請是在二零一六年十二月二十三日獲小組委員會在有附帶條件下批准，當中落實消防裝置建議和提供滅火水源的規劃許可附帶條件(c)項的履行期限為二零一七年六月二十三日(即批給規劃許可之日起計六個月內)。城市規劃委員會在二零一七年六月二十三日收到關於把履行規劃許可附帶條件(c)項的期限再延長三個月，至二零一七年九月二十三日(即由六個月延長至九個月)的申請，而收到申請的日子是履行規劃許可附帶條件(c)項的指定期限屆滿當日。

188. 經商議後，小組委員會同意不可能考慮這宗延長期限的申請，理由是履行附帶條件(c)項的期限已於二零一七年六月二十三日屆滿，因此這宗申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。小組委員會不能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不再有效。

189. 餘無別事，會議於晚上七時十分結束。