

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一八年一月十二日下午二時三十分舉行的  
第 595 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

符展成先生

李美辰女士

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

廖凌康先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
何偉基先生

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)  
黃偉民先生

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

黎慧雯女士

侯智恒博士

李國祥醫生

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  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
唐家敏女士

## 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十二月二十二日  
第 594 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」)二零一七年十二月二十二日第 594 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 修訂申請編號 A/HSK/9 和 A/YL-TYST/861 的指引性質的條款

2. 秘書報告，在二零一七年十一月十日和二零一七年十一月二十四日，小組委員會分別批准第 16 條申請編號 A/HSK/9 和 A/YL-TYST/861。其後，水務署告知，該署就申請編號 A/HSK/9 提出有關供水的意見，以及就申請編號 A/YL-TYST/861 提出有關水管和水務專用範圍的意見，未有納入上述規劃申請的指引性質的條款。為修正此情況，小組委員會建議修訂這兩宗申請的相關指引性質的條款。有關修訂建議已在會上呈閱，並載述如下：

### 申請編號 A/HSK/9

「... (p) 留意水務署總工程師／建設的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署的標準。」

申請編號 A/YL-TYST/861

「... (h) 留意水務署總工程師／建設的意見，即現有水管會受影響。申請人須把由水管中心線起計 5 米的地方劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物或泊車用途。水務監督及其屬下人員，以及承辦商及其僱用的工人可帶同所需的裝備，隨時駕車自由進出該範圍，以便進行建造、檢查、運作和維修保養工程。所有橫跨、穿越或從下面穿越水務專用範圍的其他設施，須獲水務監督授權方可進行。在水務專用範圍內或水管附近不得種植根部具貫穿力的樹木或灌木。發展商須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。倘因申請地點內及毗鄰的公共水管爆裂和滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責。為提供食水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署的標準；...」

3. 委員同意對上述兩宗申請的指引性質的條款的建議修訂，並備悉當局會相應地致函(連同經修訂的指引性質的條款)有關的申請人。

(ii) 以精簡方式考慮延期申請個案

4. 秘書繼續說，小組委員會收到一個關注組的來信，質疑小組委員會於二零一七年十二月八日會議上一次過考慮 18 宗延期申請個案，做法是否恰當。小組委員會備悉，由於每次會議都收到大量延期申請個案，為方便進行較有系統的討論，小組委員會在較早前的一次會議上同意一併審議所有延期考慮個案，以精簡會議流程。一名委員指出，由於委員已在會前收到所有相關的小組委員會文件，而已公布的城市規劃委員會規劃指引已列明審議延期考慮申請的準則，故以精簡方式處理這些

延期申請個案實屬恰當。委員如認為有需要，可在會議上就個別個案提出討論。

5. 經商議後，小組委員會同意繼續採取精簡方式考慮延期申請個案，並應相應地函覆該關注組。

[梁慶豐先生於此時到席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LK/1 申請修訂《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/11》，把位於沙頭角下禾坑第 39 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-LK/1A 號)

---

6. 秘書報告，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家公司，而符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們目前與景藝公司有業務往來。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生並沒有參與這宗申請，他可留在席上。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，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。這是申請人就這宗申請第二次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括多項經修訂的評估、經修訂的樹木調查和保護樹木建議、經修訂的美化環境建議、回應部門意見表及電腦合成照片，以回應政府部門的意見。

8. 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的時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

###### [公開會議]

Y/ST/37 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，把位於沙田排頭村 97 號第 185 約地段第 12 號餘段(部分)、第 13 號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/37A 號)

---

9. 秘書報告，申請地點位於沙田。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 符展成先生 | — | 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；         |
| 鄒桂昌教授 | — | 與配偶在沙田火炭共同擁有一個住宅單位；以及 |

李美辰女士            —            其配偶在沙田大圍擁有一個住宅單位。

10. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議，而李美辰女士尚未到席。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生並無參與這宗申請，以及鄒桂昌教授共同擁有的物業並非直接望向申請地點，他們可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十七日和二零一七年十二月二十八日要求延期三個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就所涉骨灰安置所向私營骨灰安置所事務辦事處申請豁免書。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括交通影響評估，以回應政府部門的意見。然而，當局建議按照有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會指引編號 33 所訂明的一般處理方法，只批准延期兩個月，而非申請人所要求的三個月。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期兩個月，而非申請人所要求的三個月，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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/11 申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》，把位於粉錦公路第 91 約地段第 3350 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 3351 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 3351 號 B 分段第 2 小分段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「商業」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/11A 號)

---

13. 秘書報告，申請地點位於古洞南。英環香港有限公司(下稱「英環公司」、吳振麒園境規劃事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)和鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)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 | — | 目前與英環公司有業務往來；                |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與英環公司和吳振麒公司有業務往來；          |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與鑽達公司有業務往來；以及           |
| 李國祥醫生 | — | 是香港哥爾夫球會會員，而香港哥爾夫球會位於申請地點北面。 |

14. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和李國祥醫生因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和黎庭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。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進



一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

16. 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。

[李美辰女士此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NSW/4 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍第 115 約地段第 594 號、第 595 號(部分)、第 600 號(部分)、第 1288 號 B 分段餘段(部分)、第 1289 號 B 分段餘段(部分)及第 1292 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)2」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NSW/4C 號)

---

17. 秘書報告，這宗申請由合域有限公司及成邦有限公司提交，而合域有限公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。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」)、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」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為擔任申請人顧問的其中五家公司。以下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、英環公司及雅邦公司有業務往來；            |
| 黎慧雯女士 |   |   |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；                      |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；                 |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司和博威公司有業務往來；以及                  |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來。                            |

18. 小組委員會備悉，黎慧雯女士、伍穎梅女士和侯智恒博士因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於李美辰女士所涉及的利益屬間接性質，而廖凌康先生和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。

[符展成先生此時暫時離席。]

19. 以下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     |
| 唐寶煌女士 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |

許澤鴻先生	}	申請人的代表
胡韻然女士		
袁焯荇女士		
Paul Leader 先生		
何紹南先生		
黃永健先生		
趙家輝先生		
古蘇瑪女士		

### 簡介和提問部分

20. 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資料。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士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「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)2」地帶以作擬議的住宅發展，包括興建 57 幢屋宇和一個會所，建議最高地積比率為 0.34 倍，最高建築物高度為三層(地面以上 11 米)連一層地庫(4.5 米)；
- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 1 132 份公眾意見書，其中 126 份支持這宗申請，分別來自

西邊圍的鄉村代表和個別人士，另外 1 006 份反對這宗申請的意見書，分別來自區議員、山貝村、南邊圍及黃屋村的鄉村代表、元朗居民服務社、環保團體(即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、創建香港有限公司、長春社及環保觸覺)，以及個別人士。元朗民政事務專員轉達了所收到的九份申述書，分別來自山貝村和黃屋村的鄉村代表及一名村民。主要的意見及反對理由載於文件第 10.1.12 及 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點是一大幅「住宅(丁類)」用地的一部分。從土地用途的角度而言，改劃作住宅用途的建議大致符合現時的擬議用途。申請地點西面較遠處的「鄉村式發展」地帶內有低層、低密度的鄉村民居，而西南鄰為二零一六年獲小組委員會批准的同類住宅發展項目(申請編號 A/YL-NSW/233)。擬議改劃建議與四周鄉郊特色和毗鄰低密度村屋的住宅羣大致上協調。建議採取紓解措施以盡量減輕可能造成的生態影響，包括提供一個具自然棲息地和水飾的園景區、在申請地點東面的地方種植緩衝樹木及在申請地點的邊界闢設園景緩衝區。漁農自然護理署署長認為，發展建議符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C(規劃指引編號 12C)，故原則上不反對有關申請。所提交的技術評估(包括敏感度測試)證明，有關改劃建議不會對交通、排水、環境、排污、保育、生態、視覺、景觀、供水及土力方面造成負面影響。「屋宇」在「住宅(丁類)2」地帶屬第二欄用途，申請人在第 16 條規劃申請階段須提交附有技術評估的詳細發展計劃，供小組委員會考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦相關。

21. 主席接着請申請人的代表闡述其申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點西南面毗鄰的「未決定用途」地帶內有一宗批准作住宅發展的第 16 條申請(編號

A/YL-NSW/233)，地積比率為 0.74 倍，建築物高度為 6 至 10 層連一層地庫；

- (b) 擬提升申請地點為「住宅(丁類)2」地帶，是為了盡量善用申請地點的發展潛力，此舉符合政府善用珍貴土地資源的政策；
- (c) 建議的發展密度和建築物高度與周邊地區協調。現時連接申請地點與蠓洲路的一條不合標準的鄉村道路，會擴闊為一條標準雙線車道。擬設具自然棲息地和水飾的園景區(不少於 4 770 平方米)連同在申請地點東部的兩條緩衝樹木帶，以及沿申請地點界線闢設的最少闊五米的緩衝樹木帶，將會提供一個闊 20 米的緩衝區；
- (d) 申請人已進行技術評估，預計並無不可克服的問題。政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (e) 對於申請地點日後的發展，城市規劃委員會(下稱「城規會」)仍可進行規劃管制，因為申請人日後須根據第 16 條提交申請。

22. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席遂請各委員提問。

#### 申請地點及周邊地區

23. 一名委員指印象中申請地點似曾有魚塘，遂詢問申請地點於何時進行平整。申請人的代表胡韻然女士表示，申請地點以前是一個豬場，用作農業相關活動，申請地點以前並無魚塘。

24. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 「住宅(丁類)」地帶毗鄰的用地的土地用途和業權分布情況；

- (b) 申請地點西面的「鄉村式發展」地帶內可否准許作住宅發展；以及
- (c) 申請地點東面的「未決定用途」地帶的現有狀況和日後土地用途規劃詳情。

25. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出以下的回應：

- (a) 緊接申請地點北鄰有一個小山丘(約主水平基準上27.1米高)，附近可見到零散的住用構築物和魚塘。就土地業權而言，除緊接申請地點西面和北面的鄉村道路和小山丘屬政府土地外，其餘位於「住宅(丁類)」地帶的地方(包括申請地點)均由私人擁有；
- (b) 「屋宇(新界豁免管制屋宇)」在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的用途，但挖土和填塘工程須取得城規會的規劃許可；以及
- (c) 申請地點東面的「未決定用途」地帶主要包括魚塘。由於該「未決定用途」地帶位於濕地保育區內，因此在該處進行任何發展均須符合城規會規劃指引編號 12C。目前並無發展該幅「未決定用途」地帶的計劃，該等地方有待日後進行土地用途檢討，屆時會考慮現有主要道路(如青山公路、元朗公路、青朗公路、西鐵線及元朗排水繞道)的影響。申請地點南面位於元朗公路對面東成里的另一幅「未決定用途」地帶，主要由不同的鄉郊工業／運作佔用，《施政報告》已確定該「未決定用途」地帶具潛力作長遠住宅發展之用，有待進行技術可行性評估。然而，目前並無發展時間表。

### 擬議發展

26. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議發展項目的建築物高度為地面以上三層高，會否是附近一帶最高的發展項目；
- (b) 雖然建議提升申請地點為「住宅(丁類)2」地帶，地積比率會更高，建築物高度亦會放寬，但申請人澄清擬建屋宇旨在作為獨立屋出售而擬建單位數目會維持不變。在這情況下，擬議發展項目如何有助增加房屋土地供應；以及
- (c) 通往蠔洲路的現有鄉村道路是否須加闊至建議的7.3米闊度。

27. 申請人的代表胡韻然女士作出以下的回應：

- (a) 附近的「鄉村式發展」地帶內有三層高的村屋，申請地點西南面另有一宗已獲批准作住宅發展的規劃申請(編號 A/YL-NSW/233)，其最高建築物高度為10層。擬議發展與周邊地區並非不相協調；
- (b) 把申請地點提升為「住宅(丁類)2」地帶，主要是為了釋放申請地點的發展潛力，並盡量善用珍貴土地資源。鑑於發展申請地點有很多限制，並且要廣泛提供基礎設施，提高地積比率和建築物高度可提供發展申請地點的誘因；以及
- (c) 為應付申請地點日後的任何發展，現有闊3.5米不合標準的單線鄉村道路須擴闊為7.3米闊的標準雙線不分隔車道，兩旁須設有適當的行人徑，以符合運輸署的要求。

#### 同類申請

28. 主席和一名委員提出以下的問題：

- (a) 當局是否首次接獲該類申請，從較廣闊的層面而言，倘批准這宗申請，會對其他發展有什麼規劃影響；以及

- (b) 是否有正在處理的其他南生圍分區計劃大綱圖的同類住宅發展申請。

29. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出以下的回應：

- (a) 一般而言，在后海灣地區內的發展申請會按個別情況、當時的規劃情況、對周邊地區的影響，以及城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的相關評審準則進行評估。相關的技術評估須證明有關建議可行，並須因應附近已規劃和已承諾進行的發展項目，妥善評估擬議發展的累積影響。就這宗申請而言，申請人已進行各項技術評估(包括敏感度測試)，以證明建議把整幅「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)2」地帶，並把地積比率定為 0.34 倍，有關發展在技術上仍然可行，以及不會對周邊地區造成負面影響；以及
- (b) 目前並無其他改劃南生圍分區計劃大綱圖作長遠住宅發展的同類要求或規劃申請。

#### 環境、景觀和視覺影響

30. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 興建擬議地庫層會否對周邊地區造成負面影響，尤其是毗鄰位於濕地保育區內的魚塘的水質；
- (b) 請澄清視覺影響評估所確定的觀景點；以及
- (c) 就擬議發展的美化環境／邊緣區的措施提供更多詳情。

31. 申請人的代表胡韻然女士作出以下的回應：

- (a) 進行環境評估和生態影響評估時已妥為評估擬議發展施工階段可能造成的影響，有關評估結果顯示興建擬議地庫停車場不會對四周造成負面影響；



- (b) 所提交的視覺影響評估確定了合共六個觀景點，並已從該些觀景點評估當中的視覺影響程度。雖然其後為更正打字錯誤而修訂了其中兩個觀景點，但視覺影響評估的結果維持不變；以及
- (c) 所提交的園景美化設計和保護樹木建議，載述了擬議發展的主要園景美化設計目的和原則。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。在第 16 條規劃申請階段，申請人會提交詳細發展計劃(包括美化邊緣區／外牆設計措施詳情)及美化環境建議，以供城規會考慮。

32. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並於稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議，他們各人於此時離席。

#### 商議部分

33. 主席扼要重述，這是一宗根據第 12A 條提交的申請，以把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)2」地帶，從而放寬地積比率至 0.34 倍，把建築物高度放寬至三層連一層地庫的高度。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇」用途必須取得城規會的規劃許可。倘小組委員會決定同意這宗申請，對分區計劃大綱圖作出的修訂會提交城規會考慮，然後根據《城市規劃條例》刊憲。

#### 規劃意向

34. 小組委員會備悉一些背景資料，把「住宅(丁類)」地帶的建築物高度限為兩層主要是基於先前有關新界鄉郊研究的結果。鑑於鄉郊地區出現雜亂無章的臨時構築物和非正式的工業

經營，當局遂設「住宅(丁類)」地帶和「工業(丁類)」地帶，主要旨在改善和提升現有環境和鼓勵把臨時構築物重建為設計恰當的永久建築物／構築物。為了提供更多誘因在「住宅(丁類)」地帶進行重建，當局其後進行檢討，並把某些「住宅(丁類)」地帶的地積比率和建築物高度限制分別放寬至 0.4 倍和三層高。秘書補充說，「住宅(丁類)」地帶的建築物高度限為兩層，亦考慮到原址重建鄉郊地區現有臨時構築物或現有非新界豁免管制屋宇的樓宇，其高度通常限為兩層以及樓面面積限為 400 平方呎。

35. 鑑於「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，一些委員認為從土地用途角度而言，改劃作住宅用途的建議大致符合現時的擬議用途。

#### 建築物高度和發展密度

36. 考慮到四周的鄉郊環境，一名委員認為擬議「住宅(丁類)2」地帶的建築物高度限為三層連一層地庫的建議，不值得從優考慮。批准這宗申請或會為申請地點附近的其他發展立下不良先例，故審批時應採取較為審慎的態度。

37. 相反，一些委員和副主席卻認為，把建築物高度放寬至三層並非完全與毗鄰環境不相協調，因為申請地點西面已有一個地區劃為「鄉村式發展」地帶，以供興建三層高的村屋。所提交的技術評估已證明不會對四周造成負面的影響。

38. 一名委員問是否有空間可進一步調高申請地點的發展密度。主席請委員參閱文件繪圖 Z-13，並特別指出申請地點位於易受影響的濕地區，在東成里鷺鳥林野生繁殖雀鳥南下的飛行路線範圍內，倘要進一步提高建築物高度和發展密度，必須進行技術評估以作支持。

#### 累積影響

39. 一名委員認為，考慮這類性質的個案時，應從更廣闊的層面審視批准有關申請會對該區整體規劃和發展有何影響。鑑於可能會為涉及增加發展密度的其他同類新界鄉郊個案立下不良先例，應妥為考慮所會造成的累積影響。主席表示，雖然

《施政報告》已確定東成里那幅「未決定用途」地帶具潛力作長遠住宅發展，但目前並無發展申請地點東面和南面的「未決定用途」地帶的計劃。在檢討該等「未決定用途」地帶日後的土地用途時，會全面評估有關的累積影響。此外，為推展這宗申請的擬議發展，申請人稍後須根據第 16 條提交規劃申請，並提交證明有關建議可行及與周圍環境協調的技術評估；所進行的技術評估須顧及該區已知的現有和已規劃的發展項目。

### 交通安排

40. 一名委員對交通安排表示關注，特別是現有鄉村道路和蠔洲路的擴闊工程。主席表示，根據毗鄰獲批准的住宅發展項目(申請編號 A/YL-NSW/233)，擬擴闊蠔洲路至 7.3 米闊的標準行車道。根據現時這宗申請，申請人已建議把通往申請地點的一條不合標準的現有鄉村道路擴闊為標準行車道，以連接日後經擴闊的蠔洲路。申請人亦已承諾，倘毗鄰擬議發展項目沒有進行蠔洲路擴闊工程，申請人會負責進行相關工程。小組委員會備悉必須進行道路擴闊工程，才可在申請地點推展擬議發展項目。

41. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(丁類)2」地帶作擬議住宅發展。委員備悉，在行政長官會同行政會議發還分區計劃大綱圖以作修訂後，規劃署會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。

[符展成先生此時返回席上。]

西貢及離島區

議程項目 7

第 16 條申請

A/SK-CWBN/43 擬在劃為「綠化地帶」的西貢檳榔灣  
第 238 約地段第 123 號(部分)  
闢設臨時私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/43 號)

---

[撤回]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/26 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
西貢布袋澳第 241 約的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(污水處理廠和  
地下污水渠)，以及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBS/26 號)

---

42. 秘書報告，申請地點位於清水灣區。這宗申請由渠務署提交，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)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兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                   |
|-------|---|-------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與渠務署和雅邦公司有業務往來； |
| 侯智恆博士 | — | 正與渠務署進行合約研究計劃；    |
| 符展成先生 | — | 目前與雅邦公司有業務往來；     |

黎庭康先生 — 其公司目前與渠務署和博威公司有業務往來；以及

雷賢達先生 — 與配偶在清水灣區共同擁有兩幢屋宇。

43. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和侯智恆博士因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於從雷賢達先生與人共同擁有的物業不能直接看到申請地點，而符展成先生和黎庭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。

44. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理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。

45. 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。除非情況非常特殊，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-HC/281 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢田寮第 247 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，以及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/281 號)

---

46. 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，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。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，目前與金城公司有業務往來；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贊助。

47. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士涉及的屬間接利益，而廖凌康先生和黎庭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。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，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。

49. 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。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德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/SK-PK/239 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇(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/SK-PK/239C 號)

---

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而言對這宗申請有所保留，原因是批准興建擬議小型屋宇，會助長村屋進佔該「綠化地帶」，導致該「綠化地帶」的景觀特色被侵蝕。其他相關政府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 17 份公眾意見書，其中 12 份來自個別人士的意見書支持這宗申請，而五份來自創建香港和個別人士的意見書則反對這宗申請。主要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。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有提出有力理據，以支持偏離此規劃意向。北港的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付預計的小型屋宇需求。規劃署

認為，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，是較為合適的做法。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 所載的相關準則，因為申請人未能證明有特殊情況或有力理據支持這宗申請。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為批准擬議發展會助長村屋進佔該「綠化地帶」，導致景觀特色被侵蝕。申請地點涉及先前兩宗遭拒絕的小型屋宇發展申請，而自先前的申請遭拒絕以來，規劃情況未有改變。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

51. 委員沒有就這宗申請提問。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書內沒有提出有力理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為並無特殊情況或有力規劃理據支持這宗申請；
- (c) 北港的「鄉村式發展」地帶內尚有土地可用，而該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，是較為合適的做法；以及



- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體景觀特色的質素下降。」

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/243 擬在劃為「海岸保護區」地帶的西貢大網仔路第 258 約的政府土地關設公用事業設施裝置(微型基站及天線)，以及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/243A 號)

---

53. 秘書報告，這宗申請由電訊盈科有限公司(下稱「電盈公司」)的附屬公司香港電訊有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與電盈公司有業務往來；以及  
黎庭康先生 — 其公司目前與電盈公司有業務往來。

54. 由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他須就此議項暫時離席。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(微型基站及天線)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而言對這宗申請有所保留，原因是申請地點毗鄰的現有樹木可能會受擬議微型基站及天線的建造工程影響，以及申請書內沒有提及樹木調查和保護樹木措施。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要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。雖然擬闢設的公用事業設施裝置並不完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但有關裝置是擴大大網仔區流動電話覆蓋範圍的必要基礎設施。擬議發展規模不大，與饒富鄉郊特色並遍布植物茂生斜坡和岸邊沙灘的四周地區並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在其後處理挖掘許可證申請和批地事宜的階段，可就保護樹木和恢復原狀作出規定，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

56. 委員沒有就這宗申請提問。

#### 商議部分

57. 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二零二二年一月十二日止，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。

58. 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。

[符展成先生此時返回席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/18 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(戊類)2」地帶的西貢康健路第 212 約地段第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段及第 9 號 B 分段和毗連政府土地興建 19 幢屋宇及略為放寬地積比率限制(由 0.75 倍放寬至 0.756 倍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-SKT/18 號)

---

59. 秘書報告，申請地點位於西貢市。黎慧雯女士已就此議項申報利益，原因是其配偶在西貢市擁有一間商店。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，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。

61. 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。除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的查詢。王先生此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/166 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、顯示為「道路」的地方及「政府、機構或社區」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 147 號臨時露天存放回收物料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/166C 號)

---

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署進一步提出的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了回應意見表，以及最新的交通數據和路口評估，以回應運輸署對這宗申請的意見。

63. 一名委員查詢申請人要求再延期的理據。秘書回應說，自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，但申請人需要更多時間來回應運輸署的意見。

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。倘申請人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。由於這宗申請已第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再延期。

## 議程項目 14

### 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/167C 號)

---

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署進一步提出的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了回應意見表和經修訂的交通數據，以回應運輸署對這宗申請的意見。

66. 一名委員查詢申請人要求再延期的理據。秘書回應說，自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，但申請人需要更多時間來回應運輸署的意見。

67. 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。由於這宗申請已第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/181 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第89約地段第40號餘段(部分)、第404號A分段(部分)、第408號A分段餘段(部分)、第408號B分段餘段(部分)、第409號、第410號(部分)、第413號(部分)、第414號(部分)、第416號(部分)、第417號餘段(部分)、第435號、第436號及第437號餘段和毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-FTA/181號)

---

68. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月二十二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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

69. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/121 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水丙崗大隴坑村第91約地段第2120號、第2122號A分段及第2122號B分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所  
(休閒農場及附設燒烤場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-PK/121B號)

---

70. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年一月三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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括一份回應部門意見列表和交通影響評估報告，以回應各政府部門的意見。

71. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/580 擬在劃為「露天貯物」地帶的坪輦第 77 約地段第 436 號餘段(部分)作臨時危險品倉庫及工業用途(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
A/NE-TKL/580 號)

---

72. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為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，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎先生父親與人共同擁有的兩個地段並非直接望向申請地點，黎先生可留在席上。

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，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。

74. 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 18**

**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」地帶的北區打鼓嶺松園下第 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)和毗連政府土地闢設臨時職員停車場及地盤辦公室以作公共工程(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/8B 號)

---

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署再提出的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括回應部門意見表連同交通影響評估報告的增補／替代頁，以回應運輸署的意見。

76. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 19**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LT/627 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大芒輦村第8約地段第258號A分段第2小分段及第258號C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/627號)

---

77. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備土力規劃檢討報告，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/628 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
大埔林村寨 村第10約地段第408號B分段  
第2小分段、第408號B分段第3小分段、  
第408號B分段第4小分段、第408號B分段  
第5小分段及第408號B分段餘段(部分)  
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-LT/628號)

---

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時私人停車場(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為附近一帶有活躍的農業活動，而且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(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。該兩份意見書分別由世界自然基金會香港分會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，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意

向，而且漁護署署長對這宗申請有保留，但是申請的用途規模細小，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊主要是富鄉郊特色的土地用途並非不協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理擬議發展可能對上段間接集水區造成的環境滋擾和水質污染問題。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

80. 一名委員詢問，若這宗申請獲批准，當局會否對申請地點採取進一步的執管行動。主席回應表示，規劃事務監督已按《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文，對在申請地點違例泊車用途採取執管行動。至於會否有進一步行動(包括檢控行動)，會由規劃事務監督另作考慮。就目前這宗申請而言，委員應集中從土地用途規劃的角度，考慮這宗闢設臨時私人停車場的申請可否接受。主席回應同一名委員的進一步詢問，表示未有針對申請地點的違例用途展開檢控行動。

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士借助文件的圖 A-2，回應另一名委員的詢問。她表示在最近一次實地視察可見，申請地點東南面的「鄉村式發展」地帶內有一處地方用作停泊車輛。同一名委員詢問，為毗鄰發展項目而設的泊車位是否不足。陳女士表示，申請人以紓緩泊車問題作為進行申請用途的理據。她又補充，申請地點已鋪上硬地面，而相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。她表示，其他分區計劃大綱圖上橫跨「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的地方也有闢設臨時停車場的同類申請獲得批准。

82. 另一名委員詢問申請地點平整前的情況，陳女士答覆表示她手頭沒有資料。

#### 商議部分

83. 一些委員對這宗申請有保留，認為不應容許涉及故意破壞鄉郊環境，希望城規會從寬考慮隨後在申請地點的發展的申請。由於申請地點涉及執管行動，這宗申請是典型的「先破

壞，後申請」個案，城規會不應助長這類行為。為審慎起見，日後應更嚴格地考慮這類個案。

84. 有一些委員持不同意見，認為或可從寬考慮這宗申請。他們認為，在考慮這宗申請是否屬「先破壞，後申請」個案之餘，另一個主要的考慮是批准這宗申請會否妨礙落實相關用途地帶的長遠規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。一名委員認為，也應充份考慮其他因素，例如是否有迫切需要在申請地點進行申請的用途。另一名委員認為，難以確定「鄉村式發展」地帶內的泊車需求。

85. 一名委員表示，必須考慮小組委員會對其他同類申請所作的決定是否一致。另一名委員指出，小組委員會先前曾考慮和批准同類申請，因此可合理地預期性質和情況相若個案的處理手法應該一致。

86. 秘書表示，城規會在考慮其他涉及「先破壞，後申請」行為的申請時，會顧及背景及申請地點的其他情況，尤其是申請地點被破壞前的原有狀況。由於沒有申請地點鋪上硬地面之前的狀況資料，一名委員建議，要求規劃署提供有關申請地點鋪上硬地面之前的狀況的進一步資料，供委員進一步考慮，然後才可就這宗申請作決定。經進一步商討後，大部分委員支持延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提供有關申請地點的歷史和實質狀況的額外資料。

87. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提供有關申請地點的歷史和實質狀況的進一步資料。

[李美辰女士此時離席。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/644 擬在劃為「綠化地帶」的大埔松仔園第 33 約地段第 17 號(部分)、第 20 號(部分)及第 73 號(部分)和毗連政府土地關設私人發展計劃的公用設施裝置(渠務系統)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/644 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設私人發展計劃的公用設施裝置(渠務系統)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為可能會對現有樹木造成影響。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[雷賢達先生和黎庭康先生於此時離席。]

- (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，規劃署不反對這宗申請。擬關設的渠務系統旨在支援毗鄰「住宅(丙類)」地帶的核准私人住宅發展，以及改善附近地區的雨水排放情況。由於申請地點為「綠化地帶」所包圍，擬議的渠務系統侵進該「綠

化地帶」，實屬無可避免。基於擬議渠務系統的性質、規模和設計，該系統不大可能會在排水、環境、交通、斜坡安全和視覺方面對周圍地區造成負面影響。因此，擬議發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 所載的相關準則。除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。施加相關的規劃許可附帶條件，可處理涉及景觀的關注事宜。

89. 一些委員和副主席提出下列的問題：

- (a) 在展開建造工程之前，是否須履行有關的規劃許可附帶條件；
- (b) 有否就這宗申請諮詢渠務署；以及
- (c) 現時申請地點的地面徑流如何排放。

90. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士作出以下的回應：

- (a) 申請人須在展開建造工程之前提交建築圖則。在提交建築圖則階段，當局會監察申請人有否履行規劃許可附帶條件；
- (b) 渠務署總工程師／新界北已獲諮詢，並原則上不反對這宗申請。申請人須留意渠務署的指引性質意見，包括確保擬議渠務系統可容納匯集後的徑流和不會對現有天然河溪、鄉村排水渠和毗鄰地方造成負面影響；以及
- (c) 由於申請地點目前並無渠務系統，現時地面徑流會排放入附近的河溪。擬議渠務系統旨在收集申請地點的雨水和地面徑流。

## 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年一月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士出席會議，解答委員的查詢。陳女士於此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 22

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/41 擬在劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的古洞北第95約地段第736號餘段(部分)、第738號餘段(部分)及第739號餘段和毗連政府土地闢設臨時倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/KTN/41號)

---

93. 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，表示他在古洞北河上鄉擁有一個物業。小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。



94. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年一月三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。

95. 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。

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

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/575 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1555 號 A 分段(部分)、第 1555 號 B 分段餘段(部分)、第 1557 號餘段(部分)、第 1558 號(部分)及第 1559 號(部分)作臨時地盤辦公室、附屬露天存放建築材料和存放維修工具用途，並附設員工停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/575A 號)

---

96. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

}

目前與新鴻基公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三年)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來。

97. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和伍穎梅女士因事未能出席會議，而李美辰女士及黎庭康先生已離席。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他須就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

[符展成先生於此時離席。]

#### 簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 作臨時地盤辦公室、附屬露天存放建築材料和存放維修工具用途，並附設員工停車場(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。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，當局並無收到公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，但該部分的「綜合發展區(1)」地帶並無已知的發展。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙該「綜合發展區(1)」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途亦非與附近的土地用途不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理對潛在環境滋擾的關注和回應相關部門的技術要求。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二一年一月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型至重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年十月十二日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年十月十二日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年二月二十三日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月十二日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

101. 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。

[符展成先生於此時返回席上。]

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/581 在劃為「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗新潭路第 104 約地段第 4122 號、第 4123 號、第 4124 號及第 4125 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(財務公司)連附屬員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/581 號)

---

102. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

103. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/764 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦上路石湖塘第 106 約地段第 243 號 AK 分段(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/764 號)

---

104. 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一幢屋宇。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

105. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員注意，有關載述在三個星期法定公眾查閱期內所收到一份公眾意見書的五頁替代頁(即文件第 9 至第 13 頁)和三頁新增頁(即文件附錄 V)，已在會上提交委員參閱。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) 擬關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)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 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一份由元崗新村與石湖塘村村代表和元崗新村兩

名村民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。元朗民政事務專員亦收到相同的意見。主要的反對理由載於文件第 9.1.12 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，規劃署不反對這宗申請。擬議電力變壓房旨在供應電力給申請地點毗鄰的村屋發展，並沒有抵觸「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議發展規模不大，與附近的鄉郊特色並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「鄉村式發展」地帶內，有四宗同類申請獲得批准，而批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見方面，上述規劃評估亦相關。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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二零二二年一月十二日止，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) 提交並落實這項發展的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並提供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。」

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

**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-PH/764 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 20 號(部分)、第 21 號、第 22 號(部分)、第 23 號(部分)、第 24 號(部分)、第 25 號(部分)、第 27 號 A 分段(部分)、第 42 號(部分)及第 43 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放瓷器產品／清潔器皿」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/764 號)

---

109. 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，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。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

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) 為批給作臨時「露天存放瓷器產品／清潔器皿」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及



- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為所申請的用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長不反對這宗申請，因為申請地點已鋪築地面，並作貯物用途。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與附近的土地用途亦並非不相協調。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 3 類地區內，以及先前曾獲批給許可。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的環境投訴，而且當局已建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上一次批給規劃許可以來，有關規劃情況並無重大改變，而先前批給規劃許可的所有附帶條件均已獲履行；以及所要求為期三年的規劃許可有效期，與先前批給規劃許可的時間相同。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年一月二十一日至二零二一年一月二十日，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，不得於晚上六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，不得於星期日和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拆卸、保養、維修、清洗、噴漆和其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有樹木和美化環境植物；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十一日或之前)，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) 在規劃許可開始續期之日起計六個星期內(即在二零一八年三月四日或之前)提供滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十一日或之前)，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，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十一日或之前)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) 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)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/765 在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)臨時露天存放建築材料、機械、二手汽車及汽車零件及闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/765 號)

---

114. 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，表示其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

115. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

116. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會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 28**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-SK/232

擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路  
第 114 約地段第 1415 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-SK/232 號)

---

117. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月二十二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

118. 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 29**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/267

擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔  
第 104 約地段第 2905 號 C 分段餘段(部分)  
和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(地產代理及零售商店)，以及  
闢設附屬員工飯堂和地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/267 號)

---

119. 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，表示他與配偶在米埔共同擁有一幢屋宇。小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。

120. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

121. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/357 擬在劃為「康樂」地帶的  
元朗牛潭尾第 104 約地段第 715 號(部分)  
臨時露天存放建築機械及關設附屬存放間  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/357 號)

---

#### 簡介和提問部分

122. 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) 擬議臨時露天存放建築機械及闢設附屬存放間，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，因為車長超過 7 米的車輛被禁止由新潭路駛入牛潭尾路，而且區內人士對長車造成噪音滋擾及交通擠塞表示反對，運送建築材料通常會使用長車，而申請書內又無足夠資料，證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。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易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點先前長滿植物，但現時已經平整。批准這宗申請會助長在提出申請前對用地作出同類改動的做法，並會為「康樂」地帶內臨時露天貯物／工場用途的同類申請立下不良先例，導致出現零碎的發展，破壞鄉郊地區寧靜的環境，以及導致整體的鄉郊景觀質素下降；
- (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提出反對的公眾意見書，分別來自毗鄰地段的一名土地擁有人及一名個別人士。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。申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的理據，以支持偏離「康樂」地帶的規劃意向，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 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可。相關政府部門對這宗申請有負面意見，包括運輸署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。另外，申請人並無提交任何技術評估／建議，證明申請用途不會對周邊地區造成不良影響。在「康樂」地帶內，亦有同類臨時露天貯物用途申請被拒絕。批准這宗申請會為該「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這宗申請獲得

批准，累積影響所及，將會導致該區整體的環境質素下降。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。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) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；政府部門就交通、環境及景觀方面提出負面意見；以及擬議發展會對周邊地區的交通、環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這宗申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

#### 議程項目 31

##### 第 16 條申請

A/YL-ST/498 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
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連食肆、經營商店及  
服務行業(快餐店)、闢設辦公室、  
存放消費物品及附設停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/498D 號)

---

[撤回]

**議程項目 32**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/508 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部分)、第 19 號(部分)、第 21 號(部分)、第 23 號(部分)、第 24 號(部分)、第 25 號(部分)、第 26 號(部分)、第 42 號(部分)及第 44 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時冷藏庫(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/508A 號)

---

125. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司良鴻發展有限公司(下稱「良鴻公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                               |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | } | 目前與恒基公司有業務往來；<br>以及           |
| 黎慧雯女士 |   |                               |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與良鴻公司有業務往來；              |
| 廖凌康先生 | — | 過往與恒基公司有業務往來；                 |
| 梁慶豐先生 | — | 現為香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；   |
| 鄒桂昌教授 | — | 現為香港中文大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款； |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學司庫，該大學                 |



曾獲恒基公司贊助；

- 李美辰女士
- 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助；以及
- 袁家達先生
- 為香港藝術中心監督圖成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款。

126. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和李國祥醫生因事未能出席會議，而黎庭康先生和李美辰女士已離席。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他須就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，由於梁慶豐先生、鄒桂昌教授和袁家達先生涉及的屬間接利益，而廖凌康先生並無參與這宗申請，他們可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

127. 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) 闢設臨時冷藏庫，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）收到 13 份公眾意見書，來自當地村民和個別人士，表示反對這宗申請。元朗民政事務專員表示收到來自新田鄉事委員會的反對意見書。主要反對理由載於文件第 9.1.15 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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無即時進行的發展建議，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議設定相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，並告知申請人應遵守相關的環境保護和污染管制條例，以及避免干擾野生雀鳥，包括鳥巢和鳥蛋。在同一「住宅(丁類)」地帶內的先前同類申請均獲小組委員會批准，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。就負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。至於對阻塞通道的關注，規劃署建議設定一項規劃許可附帶條件，要求申請人提供任人通過的行人通道和車輛通道(包括緊急車輛通道)。

128. 鑑於申請地點主要由私人擁有，一名委員查詢為附近居民和經營者作出的現有通道安排。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士藉文件的圖則 A-2，說明鄰近的居民和經營者目前可使用申請地點西面邊陲的一條現有車輛／行人通道通往青山公路，以及使用申請地點中部的另一條行人通道穿過申請地點。由於現有通道會受擬議發展影響，申請人建議分別沿申請地點東面和西面界線重新闢設一條闊二米的行人通道和一條闊 3.5 米的車輛／行人通道，並在邊界圍欄安裝兩個活動閘(即供行人和緊急車輛進出)，任人取道以穿過申請地點。

#### 商議部分

129. 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，至二零二一年一月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上九時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車或貨櫃車拖頭／拖架，不得進入申請地點或在申請地點停泊或作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，闢設和維修保養任由附近居民通過的行人和車輛通道(包括緊急車輛通道)；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，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(即在二零一八年十月十二日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署或城規會的要求；
- (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；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 (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

(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。」

130. 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。

[符展成先生此時返回席上。]

### **議程項目 33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/516 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田第 96 約地段第 1765 號及第 1766 號進行填塘工程，以作准許的農業用途 (魚塘養殖)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/516 號)

---

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/517                      擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田第 96 約地段第 1808 號進行填塘工程，以作准許的農業用途(魚塘養殖)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/517 號)

---

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。黃女士和唐女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/512

擬在劃為「工業」地帶的屯門建發街 17 號  
同德工業大廈地下低層的部份 E、F 及 G 單位  
經營批發行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/512 號)

---

135. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月四日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便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。

136. 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。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 36**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TT/417 在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1403 號、第 1404 號、第 1406 號、第 1408 號、第 1409 號、第 1410 號(部分)、第 1411 號、第 1412 號、第 1413 號餘段(部分)、第 1419 號(部分)、第 1420 號(部分)、第 1441 號及第 1447 號餘段和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/417 號)

---

137. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二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，以及擬備保護樹木和美化環境、消防裝置、排水和車輛進出通道建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

138. 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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生、黃蓉女士和黎定國先生此時獲邀到席上。]

[陳福祥博士此時暫時離席。]

### 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-TT/418 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號 A 分段、第 4892 號餘段(部分)及第 4893 號(部分)和毗連政府土地的臨時商店及服務行業(地產代理)」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-TT/418 號)

---

#### 簡介和提問部分

139. 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) 為經營臨時商店及服務行業(地產代理)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，分別由一名個別人士及崇正新村一名居民提交，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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務，以應付區內人士及鄰近住宅發展項目的需要。雖然申請地點有三宗正在處理的小型屋宇申請，但地政總署元朗地政專員表示這些申請仍在初步處理階段。若這些小型屋宇申請都獲



得批准，只要申請地點可供使用，元朗地政處對這宗申請便沒有意見。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途亦並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號34B的規定，因為自上次獲批給許可以來，規劃情況並沒有重大改變；申請人已履行上次規劃許可的所有規劃許可附帶條件；以及所要求的三年許可有效期與上次許可的相同。預計申請的用途對周邊地區不會有重大的負面影響。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以應付可能造成的環境滋擾問題及相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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，由二零一八年一月十七日至二零二一年一月十六日止，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十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的園景植物；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年四月十七日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年七月十七日或之前)，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；
- (h) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件的(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

142. 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 38**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/852 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 749 號(部分)、第 753(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號 A 分段(部分)、第 760 號 B 分段(部分)、第 761 號、第 762 號、第 763 號、第 771 號(部分)及第 796 號(部分)闢設臨時貨倉存放衣物及家居用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/852A 號)

---

143. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應渠務署就其提交的排水建議提出的進一步意見，以及擬備車輛出入口通道和圍欄建議。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了排水建議，以回應渠務署的意見。

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。由於這宗申請已第二次延期，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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 39**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/870 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗洪水橋大道村第 121 約地段第 398 號餘段(部分)及第 404 號關設社會福利設施(安老院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/870 號)

---

145. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司東剛有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)、胡周黃建築設計(國際)有限公司(下稱「胡周黃公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新世界公司、奧雅納、弘達公司和英環公司有業務往來，過往與胡周黃公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與新世界公司、奧雅納和英環公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 為香港大學首席講師和課程規劃總監。新世界公司旗下的 K11 Concept Ltd.自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；
- 廖凌康先生 — 過往與新世界公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納有業務往來，過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來。

146. 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，而黎庭康先生已離席。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意涉及直接利益的符展成先生可留在席上，但不應參與討論。小組委員會又同意，由於廖凌康先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

147. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間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。

148. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/871 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 747 號(部分)、第 748 號(部分)、第 749 號(部分)、第 797 號及第 798 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放布料及鞋(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/871 號)

---

149. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應消防處的意見，以及擬備車輛出入口通道、圍欄和排水建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

150. 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。除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/15 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪屋 130 號第 121 約地段第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號、第 174 號及第 175 號餘段(部分)闢設宗教機構(重建神學院)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/15 號)

---

151. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一，而符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們目前與英環公司有業務往來。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於符展成先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，以回應建築署和規劃署園境小組的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

153. 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。由於這宗申請已第二次延期，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，除非情況非常特殊，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/HSK/36 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山第 127 約地段第 136 號餘段(部分)及  
第 137 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/36 號)

---

154. 小組委員會備悉，關於地政總署元朗地政專員意見的兩頁替代頁(文件正文第 4 頁和文件附錄 III 第 1 頁)，已在會前發送給委員。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。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」)收到八份公眾意見書，其中七份來自

個別人士、橋頭圍原居村民和一名區議會議員，表示反對這宗申請，而一份來自洪屋村村代表的意見書則表示支持這宗申請。元朗民政事務專員亦收到同樣的橋頭圍原居村民和洪屋村村代表意見書。主要意見和反對理由載於文件第 9.19 和第 10 段；以及

[簡兆麟先生此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供車位以應付區內的這類停車設施需求。申請地點並無獲批准的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議用途與附近的土地用途亦並非不協調。擬議用途應不會對附近地區造成重大的負面影響，而規劃署已建議設定相關的規劃許可附帶條件，以回應基於環境可能受滋擾而表達的關注和相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，規劃署已建議設定規劃許可附帶條件，要求就行人安全事宜張貼告示，而上述政府部門意見和規劃評估亦相關。

156. 委員沒有就這宗申請提問。

#### 商議部分

157. 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，至二零二一年一月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只容許《道路交通條例》所界定的私家車進入申請地點／在申請地點停泊；



- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的顯眼位置張貼告示，指出只容許《道路交通條例》所界定的私家車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的顯眼位置張貼告示，提醒駕駛者注意通往申請地點的通道的行人安全；
- (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》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、拆件和工場用途；
- (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(即在二零一八年七月十二日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況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，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月十二日或之前)，闢設車輛出入口通道，而有關情況必須符合路政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(即在二零一八年七月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把車輛出入口通道和受影響的街道裝置恢復原狀，而有關狀況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

158. 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 43**

**第 16 條申請**

A/TM-LTY Y/338 擬在屯門藍地黃崗圍路第 130 約地段第 1156 號餘段(部份)、第 1157 號(部份)及第 1158 號(部份)闢設臨時公眾車輛停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/338B 號)

---

[撤回]

**議程項目 44**

**第 16 條申請**

[公開會議](限於簡介和提問部分)]

A/HSK/35 在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 93 號 A 分段(部分)、第 771 號 B 分段餘段(部分)、第 772 號(部分)、第 774 號 B 分段餘段(部分)、第 775 號 A 分段餘段(部分)及第 775 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設中型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架臨時公眾停車場連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/35 號)

---

159. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就議項申報利益，因為其配偶作為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**

160. 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) 關設中型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架臨時公眾停車場連附屬地盤辦公室(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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。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 — 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但該部分洪水橋新發展區的落實時間表仍在擬備中，土木工程拓展署新界西拓展處處長和房屋署署長不反對讓該項為期三年的臨時用途在申請地點進行。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與附近的土地用途亦並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於宜作露天貯物和港口後勤用途的第 1 類地區內，同時申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會產生負面影響。儘管環境保護署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴。相關政府部門的技術要求及對可能造成環境滋擾而表達的關注，可藉施加相關的規劃許可附帶條件來處理。在申請地點進行相同用途的先前申請和在同一「住宅(甲類)3」地帶內的多宗同類申請，均獲小組委員會批准。

[陳福祥博士此時返回席上。]

161. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

162. 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，至二零二一年一月十二日止，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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據交通規例發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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，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(即在二零一八年四月十二日或之前)，提交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；
- (h) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點的現有美化環境植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，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(即在二零一八年十月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘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)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

163. 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/HSK/37 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的  
元朗厦村第 125 約地段第 1808 號餘段、第 1809 號、  
第 1810 號 B 分段餘段(部分)、第 1816 號、  
第 1817 號、第 1818 號、第 1819 號、第 1820 號、  
第 1821 號、第 1822 號、第 1823 號及第 1825 號  
闢設臨時倉庫(傢俬)連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/37 號)

---

164. 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，表示其配偶擔任股東的公司厦村擁有兩塊土地。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

165. 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) 擬闢設的臨時倉庫(傢俬)連附屬辦公室，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。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，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的落實計劃仍在制訂中，而土木工程拓展署新界西拓展處處長及康樂及文化事務署署長對申請地點用作為期三年的臨時用途，不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與四周的土地用途亦並非不相協調。政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以應付可能造成的環境滋擾問題及相關政府部門的技術要求。小組委員會亦曾批准涉及在申請地點上作露天貯物及貨倉用途的先前申請。

166. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 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，至二零二一年一月十二日止，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，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月十二日或之前)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(即在二零一八年十月十二日或之前)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(即在二零一八年七月十二日或之前)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(即在二零一八年十月十二日或之前)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；
- (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(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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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。」

168. 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 46**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HTF/1085 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 158 號(部分)及第 160 號(部分)闢設臨時成衣、布匹及廢紙回收中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1085 號)

---

169. 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，表示其配偶擔任股東的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。

170. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

171. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生、黃蓉女士和黎定國先生出席會議，解答委員的提問。區先生、黃女士和黎先生此時離席。]

## 議程項目 47

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/812-5      申請延長履行劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於新界元朗第 119 約  
地段第 989 號(部分)及第 990 號(部分)

---

172. 秘書報告，這宗申請於二零一六年十月十四日在有附帶條件下獲小組委員會批准。履行規劃許可附帶條件(j)和(1)項的限期為二零一八年一月十四日。城市規劃委員會於二零一七年十二月二十九日，即規劃許可附帶條件(j)和(1)項的指明期限屆滿前 10 個工作天，才收到把履行規劃許可附帶條件(j)和(1)項的期限延長三個月至二零一八年四月十四日的申請。秘書建議不考慮這宗申請，理由是並無足夠時間，在履行附帶條件(j)和(1)項的指明期限屆滿前取得考慮這宗申請所必需的政府部門意見。

173. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是並無足夠時間在履行上述附帶條件的指明期限屆滿前，取得考慮這宗申請所必需的政府部門意見。

174. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。