

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一八年三月十六日下午二時三十分舉行的  
第 599 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

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

侯智恒博士

伍穎梅女士

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**

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
廖家傳先生

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年三月二日  
第 598 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」)二零一八年三月二日第 598 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/MOS/4 申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》，把位於馬鞍山泥涌第 167 約的多個地段及毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)4」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/MOS/4C 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請由集來有限公司提交，該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」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為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 | ] | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英                            |
| 黎慧雯女士 | ] | 環公司有業務往來；                                   |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；                        |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；                              |
| 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；以及 |
| 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。                   |

4. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生因事未能出席會議，伍穎梅女士尚未到席，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士涉及的利益屬間接性質，而侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二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，以及更新相關的技術評估。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾就政府部門的意見提交回應。

6. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給申請人合共八個月時間準備所

要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/38 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，把位於沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段的申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」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/38 號)

---

7. 秘書報告，申請地點位於沙田。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 符展成先生 | ] | 目前與英環公司及艾奕康公司有業務      |
| 黎慧雯女士 | ] | 往來；                   |
| 廖凌康先生 | — | 過往曾與盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；以及      |
| 李美辰女士 | — | 其配偶在沙田大圍擁有一個單位。       |

8. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，而侯智恒博士並沒有涉及這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士及王永德先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

A/TKO/110 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的將軍澳寶琳路第 123 區的政府土地興建分層樓宇(香港海關職員宿舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/110 號)

---

11. 秘書報告，申請地點位於將軍澳寶琳。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一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 ] 目前與雅邦公司有業務往來；以及  
黎慧雯女士 ]

何偉基先生 — 在將軍澳寶琳擁有一個單位。

12. 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，以及同意何偉基先生可留在席上，因為何先生的物業並非直接望向申請地點。

### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的分層樓宇(香港海關職員宿舍)；
- (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合共 24 份公眾意見書，分別來自西貢區議員、康盛花園居民及個別人士。對於這宗申請，有兩份意見書表示支持、有 13 份表示反對，其餘則提出意見／關注問題。主要意見載於文件第 11 段。此外，西貢民政事務專員轉達了西貢區議員(康盛選區)的意見，有關意見載於文件第 10.1.15 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。擬議的發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及政府為合資格公務員提供部門宿舍的政策。擬議的發展與周邊的土地用途和發展並非不相協調。申請人已提交技術評估，證明在實施適當的緩解措施後，有關發展對通風、視覺、景觀、交通、環境、排水及土力均不會有不

良影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。由於申請地點不須用作闢設其他政府、機構或社區設施，擬議的發展不會影響將軍澳現有和計劃闢建的政府、機構或社區設施供應，也符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定。關於公眾關注的問題，申請地點附近及將軍澳第 67 區的擬議政府辦公室發展項目都設有公眾泊車位，而康盛花園及翠林商場則設有購物設施。至於公眾意見書提出的其他關注事宜，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

14. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 由於有市民關注泊車位和購物設施不足，擬議的發展項目內可否闢設這些設施；以及
- (b) 所需的任何政府、機構或社區設施可否設於擬議的發展項目內，以及在將軍澳區闢設的各項政府、機構或社區設施是否符合據《香港規劃標準與準則》的規定。

15. 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) 關於泊車位供應方面，康盛花園設有 232 個附屬泊車位，而將軍澳第 67 區將闢設一個商用車輛公眾停車場。此外，擬議的部門宿舍範圍內會闢設 35 個露天泊車位，有關設施符合《香港規劃標準與準則》的規定。當局在申請地點內提供泊車設施，已顧及地點的限制，並已平衡在發展項目內提供私人休憩用地的需要；
- (b) 康盛花園及翠林商場都有購物設施可供使用。在申請地點內提供零售設施並不恰當，因為此舉會令建築物體積增加；以及
- (c) 將軍澳的小學及醫院病床供應不足，但由於申請地點面積有限，故不適宜闢建這些政府、機構或社區



設施。除此以外，在將軍澳提供的其他政府、機構或社區設施都大致符合《香港規劃標準與準則》的規定。因此，在申請地點興建部門宿舍不會對將軍澳區政府、機構或社區設施的供應造成負面影響。

### 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年三月十六日止；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) 擬議發展的建築物高度不得超過主水平基準上 185 米的最高建築物高度；
- (b) 提供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；
- (c) 提交並落實經修訂的美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 如申請人所建議，落實寶琳北路／寶琳南路的道路改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

[張孝威先生此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/112 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的將軍澳  
寶琳北路 1 號康盛花園商場一樓 106 至 109 號舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/112 號)

---

18. 秘書報告，申請地點位於將軍澳寶林。何偉基先生已就此議項申報利益，表示他在將軍澳寶林擁有一個樓宇單位。由於何偉基先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

19. 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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (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，規劃署不反對這宗申請。擬議的用途可服務市民(包括區內居民)，而且並非不符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為擬議用途與附近處所現有的商業用途並非不相協調，而且不會對周圍環境造成重大負面影響，亦不會對康盛花園居民造成滋擾。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 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三月十六日止；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：

「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。」

22. 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 7

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/63 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的西貢澳頭第 163 約及第 216 約的政府土地  
關設公用事業設施裝置(地底電纜及變壓器)及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/SK-TMT/63 號)

---

23. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。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：

黎庭康先生      一      其公司目前與金城公司有業務往來，以及過往與中電公司有業務往來；

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

24. 小組委員會備悉黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議，並同意由於李美辰女士涉及的利益屬間接性質，故可留在席上。

#### 簡介和提問部分

25. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地底電纜及變壓器)及進行的挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書。該意見書對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。為供電給澳頭居民，申請人有必要進行擬議的發展，包括安裝地底電纜及更換現有的變壓器。據申請人表示，擬議的公用事業設施裝置及相關工程會在區內現有道路沿路地方進行，而擬議電纜路線是接駁至最近的電力供應點的最短路線。周圍的樹木及斜坡不會受到影響。由於擬議發展規模細小，預料不會對周邊地區造成負面影響，而相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。至於公眾意見書所提出的關注，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 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三月十六日止；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。

28. 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 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/46 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的西貢碧水新村第 227 約的政府土地關設公用事業設施裝置(地底電纜)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-CWBN/46 號)

---

29. 這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。此外，申請地點位於清水灣北。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                 |
|-------|---|---------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與金城公司有業務往來，以及過往與中電公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與中電公司有業務往來；                   |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會                |

曾獲中電公司的贊助；以及

雷賢達先生 — 與配偶在清水灣地區共同擁有兩個物業。

30. 小組委員會備悉，黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議。由於李美辰女士所涉的利益屬間接性質，而雷賢達先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

31. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(地底電纜)及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬關設的地底電纜對應付碧水新村的用電需求和確保供電安全實屬必要。鑑於擬議發展規模細小，加上申請地點位於現有的鄉村通道沿路的地方，預料不會對周邊地區造成負面影響，而相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年三月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實保護樹木建議，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。」

34. 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 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/27 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢相思灣第 235 約地段第 114 號、第 115 號、第 117 號、第 118 號及第 119 號關設臨時私人泳池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/SK-CWBS/27 號)

---

35. 秘書報告，中原測量師行有限公司是擔任申請人顧問的其中一家公司。該公司是中原集團的附屬公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與中原集團有業務往來。小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

36. 小組委員會備悉，用以重新編排各附錄的編號的兩頁替代頁(文件英文本的附錄 III 和 IV)已於會議前分發給各委員。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) 為批給作臨時私人泳池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。西貢地政專員表示，除非違例佔用政府土地的問題可以得到解決，否則不支持這宗申請。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；
- (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 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然這項臨時用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但因有關發展屬臨時性質，而且申請地點沒有小型屋宇申請，所以不會妨礙落實有關的長遠規劃意向。此外，這項臨時用途與周邊的土地用途並非不相協調。至於西貢地政專員的意見，有關的違例佔用範圍是在申請地點以外的地方。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有顯著改變；所要求的三年許可有效期與先前的規劃許可相同；以及其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

38. 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，有效期三年，由二零一八年三月三十一日至二零二一年三月三十日止。

39. 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 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/28 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢小坑口第 230 約的政府土地  
關設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器和地底電纜)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/28 號)

---

40. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。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：

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

41. 小組委員會備悉，黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意她可留在席上。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二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。

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，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 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/29 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢下洋第 225 約的政府土地  
關設公用事業設施裝置(地底電纜)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/29 號)

---

44. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。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：

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

45. 小組委員會備悉，黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議，並同意由於李美辰女士所涉的利益屬間接性質，故可留在席上。

### 簡介和提問部分

46. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬關設的公用事業設施裝置(地底電纜)及擬進行的挖土工程；
- (h) 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；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬關設的地底電纜屬必要的裝置，可應付下洋的供電需求。鑑於擬議發展規模細小，加上申請地點位於現有的鄉村通道沿路的地方，預料不會對周邊地區造成負面影響，而相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年三月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

49. 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 12 及 14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 約的政府土地關設公用事業設施裝置(地底電纜)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/281A 號)

---

A/SK-HC/283 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢橫峯第 247 約及第 249 約的政府土地關設公用事業設施裝置(地底電纜)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/283 號)

---

50. 小組委員會備悉，這兩宗第 16 條申請都是擬關設公用事業設施裝置(地底電纜)及進行挖土工程。由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，均是有部分位於同一「自然保育區」地帶內，因此同意可一併考慮。

51. 秘書報告，這兩宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。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：

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

52. 小組委員會備悉，黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議，並同意由於李美辰女士所涉的利益屬間接性質，故可留在席上。

#### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這兩宗申請，並按兩份文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點關設的公用事業設施裝置(地底電纜)及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見分別載於兩份文件的第 8 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬關設的地底電纜及相關工程可為田寮及橫輦的居民供電，實屬必要。鑑於擬議發展規模細小，加上兩個申請地點均位於現有的鄉村通道沿路的地方，預料不會對周邊地區造成負面影響，而相關政府部門對這兩宗申請亦沒有負面意見。

54. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 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，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年三月十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

56. 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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/282 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的西貢界咸路第 249 約的政府土地  
關設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器和地底電纜)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/282 號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。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：

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

58. 小組委員會備悉，黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意她可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二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。

60. 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／西貢及離島林樹竹女士和王永德先生出席會議，解答委員的提問。林女士和王先生於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生和陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 15

##### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/ST/940      擬在劃為「工業」地帶的沙田坳背灣街 38 至 40 號  
華衛工貿中心地下 1 號工場(部分)  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/940 號)

---

61. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因他與配偶在火炭共同擁有一個單位。小組委員會備悉，鄒桂昌教授因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (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，規劃署不反對這宗有效期為三年屬臨時性質的申請。擬議的用途與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及四周的發展並非不相協調，而且曾有位於毗鄰工業樓宇地面一層的同類申請獲得批准。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為預計這宗申請不會對消防安全和交通造成負面影響。在有關樓宇的地面一層，目前沒有仍有有效的獲批准商業用途申請。如這宗申請獲得批准，合計商用樓面面積為 76.77 平方米，未有超出 460 平方米這個准許上限。不過，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年三月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在有關用途開始營運前提交並落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及



- (b) 如在有關用途開始營運當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

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

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/941 在劃為「工業」地帶的沙田山尾街 31 至 35 號  
華樂工業中心二期地下低層 E3 工場(A 部分)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/941 號)

---

66. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。鄒桂昌教授就此議項申報利益，因為他與配偶在火炭共同擁有一個樓宇單位。小組委員會備悉，鄒桂昌教授因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務行業(地產代理)；
- (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，規劃署不反對批給這宗申請有效期為三年的臨時規劃許可。申請的用途規模細小，與有關工業樓宇和周邊發展的工業和與工業相關用途並非不協調。在有關樓宇的地下低層作各類「商店及服務行業」用途的同類申請都已獲批准。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為預料有關用途不會在消防安全和交通方面帶來不良影響。如果現在這宗申請獲得批准，合計商用樓面面積將為 75.29 平方米，並未超過准許上限 460 平方米。儘管如此，規劃署建議批給有效期為三年的臨時許可，以免妨礙落實該處作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察區內工業樓面的供求情況。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

69. 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，至二零二一年三月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

70. 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 17

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/181A 號)

---

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。

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

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/111 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1523 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/111 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，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 段及文件的附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是長滿植被的荒置土地，附近有活躍的農業活動。運輸署署長對相關申請有所保留，但有關申請僅涉及興建一幢小型屋宇，故認為可予容忍。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兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席。該北區區議員支持有關申請，而該主席則對申請沒意見。北區民政事務專員亦轉達麻雀嶺上村原居民代表支持該申請的意見，而沙頭角區鄉事委員會主席、相關選區的北區區議員和麻雀嶺上村的居民代表對該宗申請均沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於部分劃為「農

業」地帶和部分劃為「鄉村式發展」地帶的地區。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議的發展項目與周邊主要是荒置農地、樹叢和村落的環境並非不相協調。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在麻雀嶺、麻雀嶺新屋下及禾塘崗的「鄉村範圍」內。申請地點涉及先前一宗相同用途的規劃申請(編號 A/NE-LK/77)，該宗申請於二零一三年三月獲小組委員會批准。由於申請地點的小型屋宇批地申請已於二零一六年七月獲批，而建屋牌照則未發出，因此可從寬考慮現在這宗申請。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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。有關規劃許可的有效期至二零二二年三月十六日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

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

(b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 19  
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/128

在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1641 號餘段(部分)及第 1642 號 A 分段至 E 分段  
關設臨時私人停車場(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-PK/128 號)

---

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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。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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/584 在劃為「露天貯物」地帶的坪輦橫嶺第 76 約地段第 2159 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車修理場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/584 號)

---

79. 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，因其父與人共同擁有坪輦地區兩個地段的土地。小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

81. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/542            擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑  
第 9 約地段第 325 號 A 分段第 1 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/NE-KLH/542 號)

---

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士請委員留意，用以修訂文件第 10 及第 11.7 段公眾意見書反對理由的兩張替代頁(文件英文本第 7 及第 9 頁)，已在席上提交，供委員參考。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 段及文件的附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為有關地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有所保留，但有關申請僅涉及興建一幢小型屋宇，故認為可予容忍。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，城市規劃委員會接獲兩份由香港鐵路有限公司和個別人士提交的公眾意見書，分別對申請表達關注和反對。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦不



支持相關申請，但擬議的小型屋宇與周邊主要屬鄉郊特色的地區並非不相協調。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在元嶺及九龍坑的「鄉村範圍」內，而且擬議的小型屋宇位於上段間接集水區內，亦可接駁到公共污水收集系統。申請地點涉及先前一宗相同用途的規劃申請(編號 A/NE-KLH/400)，該宗申請於二零一零年獲小組委員會批准。由於該區的規劃情況沒有顯著改變，因此可就這宗申請給予特別考慮。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。至於公眾意見書所提出的關注事宜，相關政府部門的意見及上文的規劃評估亦相關。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 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。有關規劃許可的有效期至二零二二年三月十六日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 關設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/543 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約地段第 857 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/543 號)

---

### 簡介和提問部分

86. 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的第 10 段和文件的附錄 II。運輸署署長對這宗申請有所保留，但認為這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自香港鐵路有限公司及一名個別人士的公眾意見書，分別就這宗申請表示關注及提出反對。主要的意見載於文件的第 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。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。至於「評審新界豁免管

制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍、九龍坑老圍及大窩的「鄉村範圍」內，而該「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。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。此外，二零一七年八月十八日，小組委員會基於相若的考慮因素而拒絕了一宗位於申請地點北面編號 A/NE-KLH/526 的同類申請。至於公眾意見書提及的關注事項，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 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。此地帶的規劃意向，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 元嶺、九龍坑及大窩的「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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/544 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村  
第 9 約地段第 521 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/544 號)

---

簡介和提問部分

89. 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 段和文件的附錄 II。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，但短期內並無公共污水渠可供擬建屋宇使用，建議使用的化糞池及滲水井系統不可接受，以及擬議的小型屋宇會受到嚴重的鐵路噪音滋擾。水務署總工程師／建設亦反對這宗申請，因為計劃為元嶺村鋪設的公共污水渠目前並無施工時間表。運輸署署長對這宗申請有所保留，但認為這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自香港鐵路有限公司及一名個別人士的公眾意見書，分別就這宗申請表示關注及提出反對。主要的意見載於文件的第 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。擬議的小型屋宇發展不符合

「農業」地帶的規劃意向。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍、九龍坑老圍及大窩的「鄉村範圍」內，但該「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。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。此外，這宗申請並不符合臨時準則，因為環保署署長及水務處總工程師／建設均反對這宗申請。至於公眾意見書提及的關注事項，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

91. 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。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的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；
- (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」，因為現時未有落實污水收集系統工程的確實時間表，故擬在集水區內興建的小型屋宇未能接駁至該區現有／已計劃敷設的污水收集系統；
- (c) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (d) 擬議發展會受到附近東鐵噪音的嚴重滋擾，而申請書內並無資料證明擬議發展符合《噪音管制條例》(第 400 章)的規定；

- (e) 元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「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 24 及 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-LT/625 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井村  
第 19 約的政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/625 號)
- A/NE-LT/626 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井村  
第 19 約的政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/626 號)
- 

92. 由於這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是在同一「農業」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，並按兩份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兩份文件的第 9 段和附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點均具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為每宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就申請編號 A/NE-LT/625 收到兩份分別來自創建香港和一名個別人士的反對意見書，以及就申請編號 A/NE-LT/626 收到一份來自創建香港的反對意見書。主要的反對理由載於兩份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於兩份文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這兩宗申請。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，雖然擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在泉水井的「鄉村範圍」內，而這兩項位於集水區內的擬議發展將可接駁至公共污水收集系統，但這兩宗申請不符合「臨時準則」的規定，因為可供應付小型屋宇需求的土地並非普遍供不應求。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。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

94. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由均是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為泉水井的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 泉水井的「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 26

### 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/627B 號)

---

96. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求



把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

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

## 議程項目 26

### 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峯村  
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/627B 號)

---

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 27 及 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/633 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村第 8 約地段第 1287 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/633 號)

A/NE-LT/634 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 8 約地段第 1287 號 A 分段及第 1287 號 D 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/634 號)

---

98. 由於這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是在同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士請委員留意，修正打字錯誤的兩頁替代頁(文件第 A/NE-LT/634 號英文本第 6 頁及文件第 A/NE-LT/634 號英文本附錄 IV 第 2 頁)已於會議前發送給委員，另外有關修訂「鄉村範圍」註釋的兩頁替代頁(文件第 A/NE-LT/633 號英文本第 4 頁及文件第 A/NE-LT/634 號英文本第 4 頁)已在席上呈交，供委員參閱。

她繼而簡介這兩宗申請，並按兩份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兩份文件的第 9 段和附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點均具復耕潛力。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就申請編號 A/NE-LT/633 收到兩份分別來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士的公眾意見書，以及就申請編號 A/NE-LT/634 收到三份分別來自世界自然基金會香港分會和兩名個別人士的公眾意見書。全部公眾意見書均對有關申請提出反對。主要的反對理由載於兩份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於兩份文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這兩宗申請。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在林村新村的「鄉村範圍」內，而該兩幢位於集水區內的擬建小型屋宇將可接駁至公共污水收集系統，但該「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。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。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

100. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由均是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的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) 林村新村和新村老圍的「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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/625 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角路汀角村第 17 約地段第 384 號餘段(部分)、第 388 號(部分)、第 393 號(部分)、第 394 號、第 395 號及第 396 號餘段(部分)，以及第 29 約地段第 317 號、第 318 號、第 321 號、第 322 號、第 323 號 A 分段、第 323 號 B 分段、第 323 號 C 分段(部分)、第 324 號、第 1016 號餘段(部分)、第 1019 號餘段、第 1020 號餘段、第 1022 號、第 1023 號 A 分段、第 1023 號 B 分段、第 1023 號 C 分段、第 1023 號 D 分段、第 1023 號 E 分段、第 1023 號 F 分段、第 1023 號 G 分段、第 1023 號餘段、第 1024 號 B 分段、第 1024 號 C 分段、第 1024 號 D 分段、第 1024 號 E 分段、第 1024 號餘段、第 1025 號 A 分段、第 1025 號 B 分段、第 1025 號餘段、第 1026 號、第 1027 號(部分)、第 1028 號 A 分段、第 1028 號 B 分段、第 1028 號 C 分段、第 1028 號 D 分段、第 1028 號餘段、第 1029 號(部分)、第 1040 號(部分)、第 1041 號至第 1044 號、第 1049 號及第 1050 號  
關設臨時燒烤場及停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/625A 號)

---

簡介和提問部分

102. 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) 有關的臨時燒烤場及停車場(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，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到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，規劃署認為該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，而且漁護署署長不支持這宗申請，但是申請的用途與周邊地區主要是農地與燒烤場和臨時構築物夾雜的環境並非不協調。申請地點本身或有部分地方涉及先前七宗於二零零六年至二零一五年期間獲批准作相同用途的規劃申請。上兩宗先前的申請(編號 A/NE-TK/494 和 565)由同一申請人提交，分別於二零一四年和二零一五年在有附帶條件下獲得批准。不過，由於申請人沒有履行有關規劃許可的附帶條件，包括提交和落實消防裝置及滅火水源建議的規定，有關的規劃許可其後分別於二零一五年四月二十五日和二零一六年十一月二十日被撤銷。申請人已提出未有履行附帶條件的理據，並提交了消防裝置證書，以回應政府部門的關注。儘管如此，若這宗申請獲得批准，建議設定較短的履行期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

103. 一名委員提出下列問題：

- (a) 附近是否有作同類用途的規劃申請獲得批准；以及

- (b) 申請人就處理申請地點在日常營運中產生的污水所提交的建議，以及申請地點附近是否有污水收集系統。

104. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應如下：

- (a) 申請地點東鄰曾有一宗同類申請(編號 A/NE-TK/624)於二零一八年二月九日在有附帶條件下獲小組委員會批准；以及
- (b) 因應先前的申請，申請地點已設置一些排水設施。過去三年並無收到與申請地點有關的環境投訴。若批准這宗申請，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須維修保養申請地點現有的排水設施。不過，相關政府部門並無要求提交和落實排污建議，因此，沒有建議這樣的規劃許可附帶條件。

#### 商議部分

105. 小組委員會備悉文件第 9.1.6(d)段所載渠務署總工程師／新界北的意見，指申請地點附近現時設有公共排污駁引設施。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃偉民先生表示，如情況適合及有需要的話，申請地點的排污設施可接駁至現有的污水收集系統。小組委員會同意必須施加相關的規劃許可附帶條件，確保申請人會妥善處理污水排放，亦會告知申請人須遵從最新版本的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》。

106. 主席提醒規劃署，應注意委員關注日後地點位於保育地帶附近的規劃申請可能會造成污水影響。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年三月十六日止，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，不得於晚上十一時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善維修保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善護理申請地點現有的樹木和植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月十六日或之前)提交泊車和上落客貨建議，而有關建議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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)落實泊車和上落客貨建議，而落實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三個月內(即在二零一八年六月十六日或之前)提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月十六日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實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三個月內(即在二零一八年六月十六日或之前)提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護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六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)落實設置排污影響評估報告所提出的排污設施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；



- (j) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(a)、(b)或(c)項，現時批給的規畫許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規畫許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在有關規畫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畫署署長或城規會的要求。」

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

[伍穎梅女士此時到席。]

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/635 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督  
第 28 約地段第 591 號興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/635 號)

---

#### **簡介和提問部分**

109. 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 11 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點的地形會有不可逆轉的改變，累積影響所及，會對景觀有負面影響，令景觀特色質素下降。運輸署署長亦對這宗申請有保留，但這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、創建香港和五名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在龍尾和大美督的「鄉村範圍」內，但「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。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。此外，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響目前的自然景觀，申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀和毗鄰斜坡的穩定性有負面影響。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

110. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。  
「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環

境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除現有自然植物，影響目前的自然景觀。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀和毗鄰斜坡的穩定性有負面影響；
- (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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響，其本身亦會受到土力方面的不良影響；以及
- (d) 龍尾和大美督的「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 31

#### 進一步考慮第 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」的大埔洋涌新村  
第 22 約地段第 966 號餘段興建兩幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/610E 號)

---

#### 簡介和提問部分

112. 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——二零一七年七月十四日，小組委員會審議這宗擬在劃為「綠化地帶」範圍內的洋涌新村用地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)的申請。一名委員留意到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，因此認為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。小組委員會同意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資料；
- (b) 進一步資料——申請人提交了進一步資料，建議使用起重吊車運送建築材料及機械設備至第 22 約地段第 936 號餘段的卸貨區，再以人力運送建築材料到申請地點。申請人亦提交了地盤平整工程的詳細資料、臨時通道區的最新砍伐樹木及補償種植建議、起重吊車的臨時交通安排及泊車布局設計圖，以支持其申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 3 段。相關政府部門對申請人所提交的進一步資料不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見書。這些公眾意見書分別由創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、羅定邦中學(下稱「學校」)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 4 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。據申請人指出，地盤平整工程會採用「先挖後填的方法」，並會盡量縮小工程規模。擬設的建築通道僅屬臨時性質，使用完後會恢復原狀。相關政府部門對擬設的臨時建築通道、起重吊車操作的臨時交通安排和砍伐樹木及補償種植建議均沒有負面意見。為回應有關學校所提出的關注事宜，建議加入適當的指引性質的條款，以提醒申請人在進行工程時須與學校聯繫。擬議發展大致符合其契約權利，因情況特殊，或可予以從寬考慮。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及評估亦相關。

113. 委員提出以下的問題：

- (a) 擬議建築方法、臨時交通安排及恢復原狀建議是否切實可行；
- (b) 進行吊重活動時，起重吊車的吊臂會否擺動至學校或斜坡範圍，以及建議砍伐樹木的位置；
- (c) 該學校對擬議臨時交通安排的意見；
- (d) 參照文件圖 FA-4c 內的實地照片 5，現有行人徑是否位於與學校相同的水平，圍欄是否屬於學校所有；以及
- (e) 參照文件圖 FA-4a 內的實地照片 2，擬議新界豁免管制屋宇的興建會否影響申請地點毗鄰的寮屋。

114. 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) 參照文件的圖 FA-2，她解釋起重吊車的擬議泊車位置，以及運送建築材料及機械設備至申請地點的路線。規劃署已諮詢相關政府部門(包括運輸署、環境保護署和土木工程拓展署)，這些部門對申請人的建議沒有負面意見；
- (b) 吊臂會擺動至斜坡範圍。參照文件圖 FA-4c，建議砍伐的兩棵樹位於擬議卸貨區內；
- (c) 該學校所提出的各項關注事宜，包括吊車操作對學校構成的危險。申請人表示起重吊車會在星期六非學校上課時間操作，並承諾就適當的操作時間與學校配合。就此，規劃署建議加入一項指引性質的條款；
- (d) 行人徑位於與學校相同的水平，而圍欄是學校在其界線設置的；以及
- (e) 從實地照片可見的住用構築物與申請地點之間現由一條行人徑分隔，不會受擬議新界豁免管制屋宇的地盤平整工程影響，因為新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍位於斜坡的較下方。

#### 商議部分

115. 主席表示，這宗申請就興建兩幢新界豁免管制屋宇尋求規劃許可。在上次審議該項申請的會議期間，小組委員會備悉申請地點屬建屋地段，但關注到擬議發展因需要進行地盤平整工程和運送建築材料及機械設備，可能會對附近的「綠化地帶」造成影響；因而要求申請人就建築通道安排的詳情提交進一步資料。

116. 申請人提議以人力運送建築材料，並只會在星期六操作起重吊車，一名委員認為這些建議並非切實可行。另一名委員表示對這宗申請有保留，因為該學校堅持反對這宗申請，而申

請人仍未圓滿解決有關吊臂操作對學校及學生構成危險的關注事宜。

117. 一名委員詢問，在評估這宗申請時應否考慮建築方法的細節。主席表示，小組委員會在考慮這宗申請時，應聚焦於擬議新界豁免管制屋宇會否對附近的「綠化地帶」和學校造成負面影響，而委員對建築方法的關注屬申請人須留意的事宜。

118. 副主席表示，申請人已回應小組委員會的要求，提交了建築通道安排的資料，而相關政府部門對此沒有負面意見。小組委員會應倚賴相關政府部門去研究和監察擬議屋宇建築階段的切實可行性及安全事宜。秘書補充，興建擬議新界豁免管制屋宇無須提交建築圖則，不過如土木工程拓展署在文件第 3.1 段所指，申請人須向建築事務監督提交地盤平整工程的工程計劃書和訂明的圖則。

119. 一名委員得悉申請人必須提交地盤平整圖則以取得批核及相關政府部門設有機制審視建築通道安排，遂表示對這宗申請沒有進一步意見。

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年三月十六日止；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) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，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。」

121. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 FA-6 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。劉先生、馮先生和陳女士於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、林秀霞女士及黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

**議程項目 32**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/265           擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂門街 28 號  
福成商業大廈 3 樓 4 室闢設辦公室(後勤辦公室)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/265 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的辦公室(後勤辦公室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份分別來自兩名北區區議員及粉嶺區鄉事委員會主席的公眾意見書。除了一份公眾意見書認為當



局應諮詢附近居民外，其他的公眾意見書對這宗申請均表示沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。擬議用途與有關大廈內的貨倉、工場及辦公室用途並非不相協調。鑑於擬設辦公室的細小規模及其運作性質，預計不會對交通及環境造成重大影響，相關政府部門對這宗申請亦無負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為對擬議用途有真正需要，附近又沒有其他合適地方可容納有關用途，而且申請亦不會造成負面影響。雖然申請人就擬議的辦公室用途申請永久性質的規劃許可，但建議小組委員會批給為期三年的臨時規劃許可，讓小組委員會可更有效監察該區工業樓面面積的供應情況。至於公眾意見書提出的關注事項，有關政府部門的意見亦相關。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年三月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前提交並落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。」

125. 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。

[李美辰女士此時離席。]

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/42 為批給在劃為「農業(1)」地帶的上水古洞北第 95 約地段第 1049 號及第 1050 號和毗連政府土地作臨時「豆品加工工場、零售及露天茶座」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/KTN/42 號)

---

126. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。由於從該物業可直接看到申請地點，委員會同意他應就此議項暫時離席。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

#### 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) 為批給作臨時「豆品加工工場、零售及露天茶座」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用途，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見書。兩名提意見人都表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員轉達河上鄉的原居民代表及居民代表的意見，表示支

持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席和當區的北區區議員則對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業(1)」地帶的規劃意向，但與周邊主要是停車場、貯物場和工場並夾雜一些住用構築物的土地用途並非不相協調。這宗申請對周邊地區不大可能會造成重大影響，而除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到關於申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。此外，這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並沒有改變，而申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 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，由二零一八年三月三十一日至二零二一年三月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車)及長度超過 10 米的巴士進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善保養現有排水設施，如有關設施在運作期間出現不足／欠妥情況，須作出補救；

- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年六月三十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月三十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十二月三十一日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月三十日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十二月三十一日或之前)，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；
- (i) 如在規劃許可有效期內未有履行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
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。」

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。

[侯智恒博士此時返回席上。]

**議程項目 34**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/452 擬在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地臨時存放化妝品、飲料及建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/452C 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時存放化妝品、飲料及建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (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，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。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，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。一名提意見人對這宗申請有保留，因為這宗申請沒有提供詳細的資料。至於其餘四名提意見人，則對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員轉達營盤居民代表的意見，表示支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席則以交通和排水理由反對這宗申請。有關選區的北區區議員對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但當局仍未有計劃落實所規劃的用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。有關地點周邊地區主要是倉庫、工場和露天貯物場，附近亦有一些住用構築物。除了環保署署長外，相關的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，但過往三年並沒有收到關於申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。至於負面的公眾意見方面，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

133. 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，至二零二一年三月十六日止，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，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型貨車／重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得進出申請地點；

- (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，須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善保養現有排水設施；如有關設施在運作期間出現不足／欠妥情況，須作出補救；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)落實行人安全改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)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

- (n) 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。」

134. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/587 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 109 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/587 號)

---

135. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

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

136. 小組委員會備悉，黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議，而李美辰女士則已離席。

#### 簡介和提問部分

137. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)及擬進行的挖土工程；
- (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，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的組合式變電站旨在向該區提供必要的電力供應，以及與「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有牴觸。該變電站規模細小，與周邊地區並非不相協調，亦不大可能會對周圍環境造成重大影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應消防處處長的關注。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年三月十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，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：

「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。」

140. 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-KTN/588 擬在劃為「農業」地帶的元朗大江埔第 107 約地段第 946 號 A 分段至 O 分段、第 946 號餘段、第 1118 號、第 1119 號 A 分段至 E 分段及第 1119 號餘段闢設臨時動物寄養所(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/588 號)

---

### 簡介和提問部分

141. 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) 擬闢設臨時動物寄養所，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請地點的植被已被清除，批准這宗申請會鼓勵申請人在提交規劃申請前在申請地點作出同類的改動。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共接獲三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司和公眾人士，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而漁

護署署長亦不支持這宗申請，但擬議用途屬臨時性質，批准這宗臨時性質的申請不會妨礙落實其長遠規劃意向。此外，擬議發展與周邊地區主要為住宅民居／構築物、露天貯物場、植物苗圃和農地的用途並非不相協調。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見、其他技術問題和擬議用途日常運作可能產生的滋擾，建議加入相關的規劃許可附帶條件。在二零零五年至二零一八年期間，小組委員會主要基於相似的考慮因素而批准 15 宗在同一「農業」地帶的同類申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。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。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

143. 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，至二零二一年三月十六日止，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，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五上午十時至十一時和下午五時至六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物會關在動物寄養所的密封構築物內；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (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 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(k)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(g)、(h)、(i)、(j)、(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。」

144. 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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/589 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
大江埔村第 109 約地段第 948 號 A 分段  
第 11 小分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/589 號)

---

#### 簡介和提問部分

145. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該地點的復耕潛力高。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四份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。雖然擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請用途與周邊主要是民居／構築物／村屋的土地用途並非不相協調。預計申請用途不會對交通、排水、環境及景觀造成不良影響，而其他相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，申請地點完全位於大江埔「鄉村範圍」內。由於大江埔沒有劃設「鄉村式發展」地帶，故大江埔村民只能在「鄉村範圍」內申請興建小型屋宇。因此，這宗申請應可獲從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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。這項規劃許可有效期至二零二二年三月十六日止；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) 如申請人所建議，設置化糞池，其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

148. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/590      擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔  
第 109 約地段第 1218 號餘段(部分)  
關設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/590 號)

---

#### 簡介和提問部分

149. 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，用以修正打字錯誤的替代頁(文件英文本第 6 頁)，已在會上呈閱，供委員參考。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，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，城市規劃委員會共接獲五份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和兩

名個別人士，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議用途屬臨時性質，批准這宗臨時性質的申請不會妨礙落實其長遠規劃意向。此外，擬議發展與周邊地區主要為住宅民居／構築物、貯物場、貨倉、植物苗圃和農地的用途並非不相協調。為回應相關政府部門在技術方面的意見，並盡量減少擬議用途日常運作可能產生的環境滋擾，建議加入相關的規劃許可附帶條件。在二零零五年至二零一八年期間，小組委員會主要基於相似的考慮因素在同一「農業」地帶內曾批准同類申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。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。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

151. 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，至二零二一年三月十六日止，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，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五下午五時至六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；



- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物會關在申請地點的密封動物寄養所內；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (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(即在二零一八年九月十六日或之前)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(即在二零一八年十二月十六日或之前)，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(即在二零一八年九月十六日或之前)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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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) 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)、(j)、(k)或(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。」

152. 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 39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/748 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田南  
第 113 約地段第 140 號餘段  
臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件  
第 A/YL-KTS/748B 號)

---

153. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南長埔村擁有一個物業。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**

154. 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) 擬臨時露天存放私家車及輕型貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為有關地點有潛力可作農業用途。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，城市規劃委員會收到三份分別由嘉道理農場暨植物園公司、馬鞍崗村居民代表及一名公眾人士提交的意見書，反對這宗申請。主要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。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，因此漁護署署長亦不支持這宗申請。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。而且，擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，原因是申請地點位於第 3 類地區，亦從未獲批給露天貯物用途的規劃許可。同一「農業」地帶內的兩宗同類申請亦分別於二零一二年及二零一六年基於類似因素被駁回。拒絕現時這宗申請，符合小組委員會先前拒絕同類申請的決定。對於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並

無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，原因是申請地點從未獲批給所申請的規劃許可，相關政府部門亦對這宗申請有負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，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-KTS/756 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田  
第 106 約的政府土地(前石湖學校)  
闢設臨時康體文娛場所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/756A 號)

---

157. 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，因其家人在錦田南長莆村擁有一個物業。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**

158. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(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，城市規劃委員會共收到 108 份公眾意見書。當中的一份意見書支持有關申請，其餘 107 份意見書由八鄉鄉事委員會的主席及副主席、村代表、居民代表、原居民代表(連同 54 個村民簽名)及石湖塘村居民、一名元朗區議員、八鄉錦上路發展關注組代表、恒富管理有限公司(毗鄰屋苑的管理公司)(連同 101 個簽名)，以及個別人士提交，對有關申請提出反對。元朗民政事務專員轉達一名元朗區議員及當地居民的反對意見。公眾意見書提出的主要反對理由和元朗民政事務專員轉達的反對意見，分別載於文件第 10 及 9.1.13 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議發展是利用前石湖學校的空置用地用作闢建社區康樂中心。擬議的用途屬臨時性質，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向，與周邊主要是村屋、商店及服務行業、停車場及貯物場的地方並非不相協調。有關用途不太可能對環境、交通、景觀、排水和防火安全構成負面影響，相關政府部門對這宗申請不表反對。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並處理其他相關政府部門所關注的技術事宜。關於負面的公眾意見，相關政府部門對於公眾安全和衛生方面事宜沒有提出負面意見，亦無計劃使用申請地點。規劃署建議加入一項指引性質的條款，敦請申請人就申請地點的擬議用途與當地人士聯繫。

159. 一名委員詢問申請人的性質和區內非洲籍居民的人數，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，該申請人屬非牟利組織，於二零一四年成立，旨在舉辦與非洲文化和藝術有關的活動。申請人的組織章程和服務詳情，可參閱文件的附錄 I。她沒有該區非洲籍居民的人數資料。

商議部分

160. 一名委員留意到當地村民一直要求把有關空置學校用地供他們優先使用。小組委員會留意到元朗民政事務專員對有關申請並無特別意見。規劃署亦已建議加入一項指引性質的條款，敦請申請人與當地社區聯繫。一名委員基於申請人將會提供社區服務，於是支持有關申請。

161. 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，至二零二一年三月十六日止，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，不得於晚上十時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或擴音系統；
- (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)，不得存放／停泊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，須時刻護理申請地點的現有樹木和為美化環境栽種的植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)，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；

- (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內已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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) 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(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；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。」

162. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/776 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 703 號、第 704 號 B 分段餘段及第 705 號 B 分段餘段作臨時露天存放汽車及汽車零件連附屬辦公室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-KTS/776 號)

---

163. 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項物業。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

164. 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) 為批給臨時露天存放汽車及汽車零件連附屬辦公室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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，



但申請地點並無已知的住宅發展計劃。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實長遠的規劃意向。有關發展與周邊地區主要是露天貯物場、停車場、住用構築物／民居和營房的環境並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，因為申請地點坐落於第 3 類地區內，先前在二零一五年獲批給規劃許可作相同用途；申請人已履行先前規劃許可所訂的所有規劃許可附帶條件；以及除環保署署長外，相關政府部門並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，規劃署建議在規劃許可中加入相關的附帶條件，以處理環保署署長關注的事宜。過去三年，當局並無收到涉及申請地點的環境投訴。因此，這宗申請可予從寬考慮。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

166. 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，由二零一八年五月二十三日起至二零二一年五月二十二日止，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，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、清潔、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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年八月二十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年七月四日或之前)提供滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十一月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年二月二十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在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。」

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

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/777      擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
高埔新村第 103 約的政府土地  
闢設動物寄養所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/777 號)

---

168. 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個物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

169. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

170. 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 43**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/778 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗新村第 106 約地段第 1542 號餘段(部分)興建宗教機構(清真寺連附屬設施及社區會堂)及學校  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/778 號)

---

171. 秘書報告，申請地點位於錦田南，而馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她現時與馬海公司有業務往來，而且她的家人在錦田南長莆村擁有一個物業。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

172. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

173. 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 44**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/768

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 29 號(部分)、第 33 號(部分)及第 35 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/768 號)

---

174. 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，因為她的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。

175. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

176. 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 45**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/769 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦村  
第 111 約地段第 744 號 B 分段餘段(部分)  
關設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 A/YL-PH/769 號)

---

177. 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

178. 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) 擬關設臨時私人停車場(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人在提出申請前，申請地點內外的植被已被清理。批准這宗申請會鼓勵其他申請人在提出申請前清理植被。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兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可服務上輦村的當區居民，而申請地點亦不涉及任何已

獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，也不會與主要為鄉村民居、停車場及露天貯物場的周邊地區不相協調。在一九九九至二零一七年間，小組委員會基於相似的考慮因素在同一「鄉村式發展」地帶及附近的「鄉村式發展」地帶內批准六宗同類申請。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注以及其他相關部門提出的技術意見，建議加入相關的規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估也相關。此外也建議加入指引性質的條款，告知申請人避免污染申請地點東面的水道。

179. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員就申請地點的構築物擬議用途的提問時說，該構築物面積為 7.2 平方米、高 2.6 米，以貯存車輛零件及清潔產品。

#### 商議部分

180. 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，至二零二一年三月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃

車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (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件、保養、修理、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(即在二零一八年九月十六日或之前)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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (l) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)或(k)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
- (n) 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。」

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

#### **議程項目 46**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/770 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦田公路  
梁屋村第 111 約地段第 1479 號 B 分段(部分)  
臨時露天存放私家車及客貨車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/770 號)

---

182. 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**

183. 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) 臨時露天存放私家車及客貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長認為申請書內的資料不足，以及申請人未有就他對這宗申請所提的意見作出回應。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為毗鄰申請地點有易受影響的設施，預計會對環境造成滋擾。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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請並提出關注。主要的意見載於文件第 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「農業」地帶的規劃意向。申請地點涉及七宗先前獲批作相同用途的申請，由同一名申請人提交。然而，由於申請人沒有履行規劃許可附帶條件，尤其是有關闢設往返錦田公路的車輛出入口通道的規定，因此最後三宗獲批的申請(編號 A/YL-PH/658、680 及 724)的規劃許可被撤銷。雖然申請人已提交排水和美化環境計劃，但申請人能否妥為回應有關交通和美化環境的關注，令人存疑。另外，運輸署署長和環保署署長亦以交通和環境理由對這宗申請提出負面意見。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。因此，這宗申請並不符合從寬考慮的條件。至於負面的公眾意見方面，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

185. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人先前獲批的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/658、680 及 724)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會為其他涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定的同類規劃申請立下不良先例，令法定的規劃管制失去效用。」

#### 一般討論

186. 作為一般事項，一名委員問及，對於因未有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可多次被撤銷的申請人，當局應否把其列入黑名單。然而，另一名委員指出，同一宗申請可由不同的申請人提交。該委員認為，應採取更嚴格的方法審核該等申請，例如除非有關申請人能證明曾盡力履行有關條件，否則應拒絕那些曾多次被撤銷規劃許可的申請。小組委員會備悉，在審核那些曾多次未有履行規劃許可附帶條件的申請時，會考慮該宗申請是否由同一名申請人提交及是否作同一申請用途，而每宗申請應按其各自的情況加以考慮。

## 議程項目 47

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/360 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 624 號(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/360 號)

---

187. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年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。

188. 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 48

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/362 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 686 號(部分)、第 687 號、第 690 號及第 692 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/362 號)

---

189. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年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。

190. 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 49

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/522                      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田  
第 102 約地段第 231 號 B 分段(部分)及  
第 231 號餘段(部分)地下經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/522 號)

---

191. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月七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。

192. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、林秀霞女士和黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。陳先生、林女士和黃女士此時離席。]

### 屯門及元朗西區

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

#### 議程項目 50

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/54            在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋田心路  
第 124 約地段第 2404 號餘段(部分)及  
第 2405 號餘段(部分)  
關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/54 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內需求，而且這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在制訂中，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。此外，申請用途與周邊的土地用途亦非不相協調，不大可能會對周邊地區的交通、環境及排水造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

195. 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，至二零二一年三月十六日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 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 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆件、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(即在二零一八年九月十六日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)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已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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(i)項的任何一



項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

(m) 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)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

(n) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。」

196. 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 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/345 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的屯門鍾屋村第 124 約地段第 3040 號(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/345 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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屯門區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請；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。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供地產服務，以應付區內的有關需求，以及擬議發展與四周的土地用途亦非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。預計擬議發展不會對環境、交通、景觀及排水造成負面影響，相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。

198. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

199. 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，至二零二一年三月十六日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點或停泊／存放在申請地點；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；

- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (c)、(d)、(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。」

200. 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 52 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/51            擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗下白泥第 135 約的政府土地  
闢設臨時員工休息室及儲物室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/51 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時員工休息室及儲物室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，因為太陽能工程項目尚未取得有關當局的批准，申請人建議在申請地點放置兩個貨櫃實屬言之尚早。此外，由於申請地點沒有正式的

車輛通道接達，因此在申請地點運送和放置貨櫃時，可能會對蘆葦叢及附近的自然環境造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留，因為申請的用途與四周的景觀特色並不協調。批准這宗申請可能會鼓勵其他不協調的用途在該「海岸保護區」地帶內擴散，導致鄉郊沿岸平原的整體景觀質素下降。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五份分別由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港、世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，申請人並無有力的理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，擬議發展與周邊地區並不協調，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請都有保留。批准這宗申請可能會為該「海岸保護區」地帶立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

202. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

203. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議發展並不符合「海岸保護區」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) 申請地點所處地區擁有紅樹林和潮間帶海岸線，具有極高的景觀價值。擬議發展與四周的景觀並不協調；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「海岸保護區」地帶內的可類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，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 53

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/547

擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 48 號(部分)、第 51 號、第 52 號、第 53 號、第 54 號、第 55 號餘段及第 65 號(部分)進行填土(0.2 米)，以作准許的康體文娛場所(高爾夫球練習場連附屬商店及服務行業、食肆及辦公室及燒烤場)用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/547A 號)

---

204. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

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

## 議程項目 54

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-PS/555            擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及  
                              「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約  
                              地段第 256 號(部分)、第 258 號餘段(部分)及  
                              第 259 號經營臨時建築材料商店及批發  
                              (為期三年)  
                              (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
                              第 A/YL-PS/555 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時建築材料商店及批發(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。擬議發展所在的地點有超過 98% 位於「政府、機構或社區」地帶，雖然擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但現時仍未有任何計劃／已知的意向會落實所劃定的用途。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙長遠的規劃意向。此外，擬議發展與周邊的土地用途(例如停車場和貯物場)並非不相協調，亦不大可能會對交通、環境、排水和景觀造成嚴重的負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應其就技術方面提出的要求。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

207. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

208. 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，至二零二一年三月十六日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；



- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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(即在二零一八年九月十六日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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

- (n) 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。」

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

### 議程項目 55

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/52

在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 34 號餘段(部分)、第 35 號(部分)、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號(部分)、第 39 號(部分)及第 41 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/52 號)

---

210. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。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

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬工場(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期有關發展會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但當局仍在為這一部分新發展區制訂實施計劃。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區落實長遠的發展。擬議發展與周邊是物流中心、露天貯物場、貨倉和停車場用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落在第 1 類地區，而申請人已提交相關的建議以證明擬議用途不會造成負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。至於對可能造成環境滋擾和相關政府部門技術規定的關注，則可通過施加相關的規劃許可附帶條件來處理。

212. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

213. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年三月十六日止，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) 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現有的圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月十六日或之前)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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

214. 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 56

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/53 為批給在劃為「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 904 號 B 分段餘段及第 907 號餘段作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)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/HSK/53 號)

---

215. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示配偶是一家公司的股東，該公司在厦村擁有兩幅土地。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

216. 小組委員會備悉，三頁替代頁(文件英文本的第 5 和第 6 頁及附錄 VI 的第 1 頁)已於會議前分發給委員；這些替代頁載述地政總署地政元朗地政專員的經修訂意見。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但當局仍在為這部分新發展區制訂實施計劃。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區落實長遠的發展。所申請的用途亦非與周邊的露天貯物、貨倉和停車場等土地用途不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有顯著改變；所要求的許可有效期與先前的規劃許可相同；以及先前申請的所有規劃許可附帶條件都已履行。此外，相關部門關注這項發展可能會對環境造成滋擾的問題和有關的技術要求，可透過施加相關的規劃許可附帶條件來解決。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

217. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

218. 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，由二零一八年三月二十八日至二零二一年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (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的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發的有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 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；
- (e) 必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內，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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點落實的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年六月二十八日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二十八日或之前)，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) 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)、(b)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

219. 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 57

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/55

在劃為「休憩用地」地帶的元朗新生新村第 124 約地段第 1315 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(寵物用品零售店)及犬隻繁育中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/55 號)

---

220. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

221. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。



222. 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 58

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/71            擬在劃為「休憩用地」地帶的天水圍第 107 區的地區休憩用地闢設康體文娛場所  
(游泳池場館及休憩用地)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/71 號)

---

223. 秘書報告，這宗申請由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士            一    目前與康文署有業務往來；以及

黎庭康先生            一    其公司目前與城市規劃公司有業務往來。

224. 小組委員會備悉黎慧雯女士及黎庭康先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

225. 小組委員會備悉，用以修正打字錯誤的兩頁替代頁(文件英文本第 6 頁及文件的附錄 IV 第 1 頁)已在會議前發送給各委

員。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) 擬闢設的康體文娛場所(游泳池場館及休憩用地)；
- (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七份公眾意見書，分別由市民及申請地點毗鄰的學校提交。該些公眾意見書中，有四份表示支持這宗申請，兩份表示反對這宗申請，一份則表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。應區內居民要求而闢設的擬議發展，大致符合「休憩用地」地帶的規劃意向，以及與四周的土地用途(包括小學、天秀路公園和香港濕地公園)亦協調。此外，擬議發展的密度恰當，預料在排水、環境、交通、水質及景觀方面不會造成重大不良影響。此外，已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。至於休憩用地的供應，康文署將在擬議發展內闢設 1.1 公頃的公眾休憩用地。所供應的休憩用地，足夠符合《香港規劃標準與準則》的要求。擬議發展亦會符合《香港規劃標準與準則》就游泳池場館設施所訂的要求。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

226. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

227. 一名委員關注政府有否探討把更多康樂設施納入擬議發展以善用土地資源。小組委員會備悉，當局在二零零六至二零

一七年期間曾多次就擬議發展應包括何類設施徵詢元朗區議會的意見。現時的发展建議普遍獲得有關持份者的支持。

228. 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三月十六日止；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下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的初步環境評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實已獲接納的排水／排污設施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

229. 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 59**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HTF/1086

擬在劃為「農業」地帶的元朗流浮山  
第 128 約地段第 341 號(部分)  
關設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1086 號)

---

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

231. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

232. 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 60

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/425      擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約  
地段第 1438 號和毗連政府土地  
闢設宗教機構(道教寺廟)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/425 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的宗教機構(道教寺廟)；
- (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，因為申請地點復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點的植物曾被清除，而且申請人並無提交美化環境建議，以確認能否減輕對景觀的影響。批准這宗申請可能會鼓勵其他申請人在提出申請前便已改動申請地點。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兩份分別由一名元朗區議員及一名個別人士提交的公眾意見書，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。由於擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。申請人並無提供有關擬議用途的運作詳情，申

請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點的景觀會受影響，而且並無足夠資料說明可如何減輕對景觀的影響。同一「農業」地帶內並無獲批准的同類申請。批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，令該些用途擴散，導致該區的整體環境質素下降。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

234. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

235. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保留及保護良好農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，令該些用途在「農業」地帶內擴散。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/879 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村  
第 119 約地段第 1198 號 A 分段(部分)  
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/879 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在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。擬議發展並不違反分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的規劃意向，以及與四周的用途(如貨倉／貯物場、露天貯物場及汽車修理工場)並非不相協調。雖然申請地點坐落於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及「住宅發展第二區(包括商業用途)」的地方及顯示為「道路」的地方，但就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。雖然環保署署長不支持

這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求。

237. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

238. 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，至二零二一年三月十六日止，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，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放貨物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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；



- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點所落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)，落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(k)、(l)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。」

239. 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 62

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/880 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 120 約地段第 2817 號餘段(部分)關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停泊場和露天存放建築機械，並關設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/880 號)

---

### 簡介和提問部分

240. 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) 關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停泊場和露天存放建築機械，並關設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為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。所申請的用途並不違反分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的規劃意向，以及與周邊地區的用途(包括露天貯物／貯物場、貨倉及工場)並非不相協調。申請地點坐落於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「其他指定用途」註明「垃圾收集站及污水抽水站」地帶及「地區休憩用地」地帶以及顯示為「道路」的地方，但就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內，以及申請人已提交相關建議，以證明申請用途不會造成負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾及回應相關政府部門在技術方面的要求。

241. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

242. 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，至二零二一年三月十六日止，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) 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汽車裝拆、車輛維修或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所有現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (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(即在二零一八年六月十六日或之前)，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星期內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)，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；
- (l) 倘在上述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。」

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

### 議程項目 63

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/881 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小分段  
(部分)和毗連政府土地  
關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-TYST/881 號)

---

#### 簡介和提問部分

244. 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) 關設臨時汽車修理工場，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，預計會造成環境滋擾。其他相關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接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途與分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突，亦與貨倉、露天貯物／貯物場及汽車修

理工場等周邊用途並非不相協調。儘管申請地點坐落在元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第 2 區(連商業)」地帶的範圍內，批准這宗臨時性質的申請不會妨礙該區的長遠發展。儘管環保署署長不支持這宗申請，而申請地點曾涉及三宗查明屬實的環境投訴，但申請人已糾正涉及廢物處置的違規情況，而環保署其後沒有再收到涉及申請地點的環境投訴。建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及滿足相關部門所提出的技術要求。

245. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

246. 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，至二零二一年三月十六日止，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，不得於下午四時至早上十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，如申請人所建議，不得在申請地點為《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車進行噴漆、清洗及修理；
- (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(即在二零一八年九月十六日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)落實獲接納的出入口建議，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一八年九月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，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六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘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)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。」

247. 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 64

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/A/YL-TYST/882 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2417 號(部分)、第 2418 號(部分)及第 2421 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/882 號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。所申請的用途並不違反分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的規劃意向，以及與周邊地區的用途(包括露天貯



物／貯物場、貨倉及工場)並非不相協調。申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」上「公共房屋－租住公屋(包括商業用途)」地帶及顯示為「道路」的地方，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內，而申請人已提交相關建議，以證明申請用途不會造成負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾問題及回應相關政府部門在技術方面的要求。

249. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

250. 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，由二零一八年三月十六日至二零二一年三月十六日止；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，不得於下午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切割、修理、清洗、拆卸或其他工場活動；
- (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《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點所有現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月十六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年四月二十七日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 倘在上述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。」

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

## 議程項目 65

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/241                    擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4290 號經營臨時商店及服務行業(汽車美容)(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/241 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車美容)，為期六年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由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 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍六年。雖然擬議用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但可提供汽車美容服務以應付區內的有關需求，而且當局現時並無發展申請地點作公眾休憩用地的計劃。就這宗申請批給臨時性質規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。此外，擬議發展與四周包括住宅用途、露天貯物／貯物場、停車場及工場等土地用途並非不相協調。預計對環境、交通、排水、消防安全及景觀不會造成負面影響。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以期把可能造成的環境滋擾減至最少，以及回應相關政府部門對技術方面的要求。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

253. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

254. 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，有效期為六年，至二零二四年三月十六日止，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的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零一八年九月十六日或之前)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(即在二零一八年九月十六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)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；
- (l) 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)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。」

255. 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／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。黃女士、黎先生及區先生於此時離席。]

## **議程項目 66**

### **其他事項**

#### **告別詞**

256. 由於這是小組委員會本屆成員任期的最後一次會議，主席藉此機會多謝委員過去兩年對小組委員會工作的貢獻和支持。

257. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。