

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一八年五月十八日下午二時三十分舉行的  
第 603 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

符展成先生

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

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

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

署理地政總署助理署長／區域 3  
陳雪貞女士

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張國傑先生

吳芷茵博士

余偉業先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
羅玉鈴女士

**議程項目1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年五月四日第 602 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」)二零一八年五月四日第 602 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(限於簡介和提問部分)]

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/NELK/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/1B 號)

---

3. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)為申請人的顧問之一。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與景藝公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生沒有參與這宗申請，故可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月三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(包括出入口安排的新建議)，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括回應意見表和經修訂的評估)，以回應政府部門的意見。

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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和陳卓玲女士及城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生此時獲邀到席上。]

[侯智恒博士和郭烈東先生於此時到席。]

#### 議程項目4

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/183 擬在劃為「農業」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水第51約地段第517號餘段、第518號餘段、第521號餘段、第522號、第523號餘段、第524號餘段、第525號、第526號及第527號餘段和毗連政府土地關設臨時展覽及會議廳連商店及服務行業和食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-FTA/183號)

---

##### 簡介和提問部分

7. 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) 擬關設臨時展覽及會議廳連商店及服務行業和食肆，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的農業復耕潛力高，可作溫室種植或苗圃用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請書並沒有

景觀影響評估／保護樹木建議／景觀緩解措施／美化環境建議，以緩解對申請地點周圍地方景觀所造成的負面影響。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請書內沒有資料可證明擬議發展不會對四周地區的交通造成負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持擬議發展，因為在申請地點附近有住用構築物，並對擬議發展所產生的污水和廢水令地面徑流的污染物流進梧桐河表達關注。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 20 份公眾意見書。當中，由上水區鄉事委員會主席提交的意見書對這宗申請表示沒有意見。除此之外，其餘由嘉道理農場暨植物園、村民和個別人士提交的意見書均反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，有關的意向旨在保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內並無有力的理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。由於申請地點會有大範圍的硬鋪路面，以及申請人擬在申請地點北部和東部豎設兩個巨型的有蓋構築物，故擬議發展的規模非常大，是一宗「先破壞，後建設」的個案。就此，當局已對申請地點採取執管行動，要求有關各方把土地恢復原狀。因此，當局不應以申請地點的「已破壞」狀況來評估這宗申請。批准這宗申請，會為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」內的同類申請立下不良先例。運輸署署長、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。先前的申請分別在二零一二年被城市規劃上訴委員會駁回，以及在二零一七年被城規會經覆核後以相若的理由拒絕。至於所收到的公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合虎地坳、沙嶺和粉嶺北區的「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，有關的意向旨在保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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，以及進行環境美化和種植以改善環境。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內提供資料，證明擬議發展不會對四周地區的交通、景觀和環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」內的同類申請立下不良先例。倘此等同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

#### 議程項目5

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/646 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺第83約地段第869號E分段(部分)、第869號F分段、第870號餘段(部分)、第871號及第2141號餘段(部分)  
作臨時露天存放可回收物品連附屬工場用途  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LYT/646號)

---

## 簡介和提問部分

10. 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) 擬作臨時露天存放可回收物品連附屬工場用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控指出，申請地點涉及一宗正在處理的執管個案。當局向有關土地擁有人發出強制執行通知書，要求該擁有人中止有關違例發展。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，而最接近的是緊鄰申請地點的東面和西面。運輸署署長不支持這宗申請，認為申請人應對沙頭角道及上水／粉嶺地區的道路網進行交通影響評估。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點可作農耕用途，例如用作溫室或苗圃；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。一名北區區議會議員以及粉嶺鄉事委員會主席和上水鄉事委員會主席均表示對這宗申請沒有意見，而一名個別人士則反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

[伍穎梅女士此時到席。]

- (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。申請地點大部分位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區，有小部分位於第 4 類地區內，相關的申請通常不會獲



從優考慮，除非所提申請的地點先前曾獲批給規劃許可。這宗申請不符合「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。申請書內亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點在申請規劃許可前已清除植被，若這宗申請獲得批准，會立下不良先例，鼓勵申請者在取得規劃許可前作同類的清除植被行為，累積影響所及，可能會導致植物損失，令該區景觀特色的質素進一步下降。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署署長、漁護署署長及環保署署長均不支持這宗申請。在二零零八年至二零一四年之間的同類及先前申請均被小組委員會拒絕，主要理由是不符合規劃意向及未能證明擬議發展對周邊地區的環境、交通及景觀不會造成負面影響。目前這宗申請的情況與那些被拒絕的申請相似。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 所申請的發展不符合龍躍頭及軍地南地區的「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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，以及作低層、低密度的住宅發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請提出了負面意見；

- (c) 申請書內並無資料可證明有關發展對附近地區的景觀、交通及環境不會造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/647      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地村  
第 83 約地段第 596 號  
闢設臨時私人停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/647 號)

---

13. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月九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。

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

## 議程項目 7 及 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/648 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀  
第 76 約地段第 1772 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-LYT/648 及 649 號)

---

A/NE-LYT/649 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀  
第 76 約地段第 1772 號 D 分段及第 1773 號  
C 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-LYT/648 及 649 號)

---

15. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一分區計劃大綱圖上的同一「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署不支持這兩宗申請，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，但認為這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，可予容忍。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到四份公眾意見書。一名北區

區議員表示支持這兩宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席及上水區鄉事委員會主席均表示對這兩宗申請沒有意見。一名個別人士則對這兩宗申請提出反對。主要的意見載於文件第 10 段；以及

[簡兆麟先生此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付 41 宗尚未處理的小型屋宇申請和預計未來 132 幢的小型屋宇需求。據悉，申請地點附近有正在興建的新小型屋宇，亦有興建小型屋宇的申請獲得批准。隨着這些發展相繼落成，該區逐漸形成新的村落。小組委員會在二零零三至二零一七年期間批准一些在申請地點附近的同類申請，主要是考慮到該些申請符合「臨時準則」。自該些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大轉變。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

17. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年五月十八日止。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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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。」

19. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

### 議程項目9及10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/133 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖  
第 46 約地段第 55 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-MUP/133 及 134 號)

---

A/NE-MUP/134 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖  
第 46 約地段第 55 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-MUP/133 及 134 號)

---

20. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一分區計劃大綱圖上的同一「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這兩宗申請，並按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興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點附近一帶有活躍的農業活動。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，可予容忍。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這兩宗申請。上水區鄉事委員會主席表示對這兩宗申請沒有意見。創建香港則表示反對這兩宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大塘湖的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付 30 宗尚未處理的小型屋宇申請。不過，兩個申請地點鄰近大塘湖現時的村落，附近一帶亦有小型屋宇申請獲得批准。隨着這些發展相繼落成，該區逐漸形成新的村落。小組委員會在二零零二至二零一七年期間批准一些在申請地點附近的同類申請，主要是考慮到該些申請大致符合「臨時準則」。自該些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

22. 委員並無就這兩宗申請提問。

## 商議部分

23. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年五月十八日止。除非在該日期前，現時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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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。」

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

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/132 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1545 號 A 分段及第 1546 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-PK/132 號)

---

### 簡介和提問部分

25. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近地方有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有保留，但由於這宗申請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公眾意見書，當中一份表示支持的意見書來自一名北區區議員；而兩份表示反對的意見書則來自上水區鄉事委員會主席及一名個別人士。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。這宗申請大致符合「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」(下稱「臨時準則」)的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 完全座落在雞嶺村的「鄉村範圍」內。有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付 100 宗尚未處理的小型屋宇申請，以及日後 50 幢小型屋宇的預測需求。申請地點十分接近雞嶺現時的鄉村中心區，附近地方亦有已獲批准的小型屋宇申請項目。這些屋宇落成後將在當區形成一個新的鄉村羣。在二零零一年六月至二零一八年五月期間，申請地點附近共有 99 宗同類申請獲小組委員會批准，主要考慮因素包括這些申請都符合臨時準則的規定。此外，申請地點先前涉及一宗由不同申請人提交的小型屋宇發展申請(編號 A/NE-PK/77)，該宗申請於二零一六年一月獲小組委員會批准。自這些先前和同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

26. 一些委員詢問這宗申請的背景及有關土地業權轉讓的詳情。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時解釋，申請地點先前涉及編號 A/NE-PK/77 的申請，該宗申請由



申請地點先前的擁有人提交，有關的規劃許可有效期至二零二零年。有關的土地業權轉讓後，現在這宗申請的申請人認為申請新的規劃許可會較可取，原因是為先前的規劃許可續期，必須取得先前土地擁有人(即先前申請的申請人)的同意。

### 商議部分

27. 主席請秘書進一步解釋土地業權有變對小型屋宇發展申請的影響。秘書解釋，規劃許可是批給申請許可所涉的土地而並非土地擁有人。就這宗申請的地點而言，該處已獲批給有效期至二零二零年的小型屋宇發展許可。由於地政總署需有足夠時間處理有關的小型屋宇批建申請和核實申請人的身分，申請人選擇申請新的規劃許可，而非在規劃許可有效期快將屆滿前徵求前申請人的同意為先前的規劃許可續期。

28. 主席回應一些委員的問題說，小組委員會處理規劃申請時，主要考慮個別個案的情況，並會顧及相關的規定和指引。要落實規劃許可，申請人須向地政總署申請批建小型屋宇，而地政總署則須確定申請人是合資格申請建造小型屋宇的原居村民。

29. 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五月十八日止；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。這宗申請的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。」

30. 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12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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  
第 A/NE-TKL/580B 號)

---

31. 秘書報告，毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就這宗申請申報利益，因為其公司目前與毅達公司有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

32. 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) 擬議的臨時危險品倉庫及工業用途，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。消防處處長原則上不反對這宗申請，但認為擬議的危險品倉庫／製造廠的運作必須遵循《危險品條例》(第 295 章)有關氣瓶的審批、檢驗及試驗的法律條文。運輸署署長對這宗申請沒有意見，但須附加一項條件，就是擬議的臨時危險品倉庫必須在二零一八年年底蓮塘／香園圍口岸的新連接道路啟用後才運作。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別由一名北區區議員和

上水區鄉事委員會主席提交，主要意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍五年。雖然擬議發展並非完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但可達致有條理地發展土地作露天貯物用途，而這是傳統的倉庫處所不能容納的用途。擬議發展與周邊以露天貯物用途為主的鄉郊景觀特色並非不相協調。申請地點屬城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所指的第 1 類地區。由於相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，這宗申請可獲從優考慮。在附近的「露天貯物」地帶內有兩宗作臨時危險品倉庫的同類申請(編號 A/NE-TKL/305 及 463)於二零零八年及二零一四年經小組委員會覆核後在有附帶條件下獲批准。然而，這些規劃許可其後因為未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

34. 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，有效期為五年，至二零二三年五月十八日止，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，不得於下午五時至翌日下午二時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，擬議發展不得在蓮塘／香園圍口岸的新連接道路啟用前運作；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)，於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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年二月十八日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)，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(即在二零一九年二月十八日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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。」

35. 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13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/581 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角公路  
馬尾下段第 46 約地段第 11 號餘段  
臨時露天存放建築器材及機器(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/581A 號)

---

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括回應政府部門意見表和經修訂的技術評估)。

37. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席暫時離席。副主席張孝威先生此時接手主持會議。]

### 議程項目14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-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/584A 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 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) 擬關設臨時貨櫃車修理場，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。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書；上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而另一意見書由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。該臨時貨櫃車修理場與周邊主要為貯物、車輛修理場和貨倉的土地用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區內，而且包括運輸署在內的相關政府部門對這宗申請不表反對，故可予從優考慮。對於環保署署長和區內居民的關注，可藉施加規劃許可附帶條件來處理。申請地點涉及先前六宗獲批准的申請，而自從這些先前申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。此外，在二零一一年至二零一四年期間，小組

委員會曾批准兩宗涉及同一申請地點的同類申請，而目前這宗申請的規劃情況與這些獲批准的同類申請相似。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

40. 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，至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月十八日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)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；

- (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(即在二零一九年二月十八日或之前)落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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)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。」

41. 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15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/541 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺第9約地段第433號A分段第6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/541A 號)

---

### **簡介和提問部分**

42. 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 9 段和附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 完全在元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後全部的小型屋宇需求，但可應付尚未處理的 128 宗小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。儘管如此，申請地點鄰近現有村落，附近一帶亦有同類申請獲得批准。申請地點亦涉及先前兩宗同一申請人提交，獲批准作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-KLH/375 及 450)。現擬建的小型屋宇的發展參數和布局維持不變。地政總署大埔地政專員表示，申請地點的小型屋宇申請已於二零一五年七月獲地政總署在有附加條款和條件的情況下予以批准，因此小組委員會可對現時這宗申請作出特別考慮。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 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五月十八日止。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。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬建小型屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

45. 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 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/630      擬在劃為「農業」地帶的大埔林村  
龍丫排第 18 約地段第 206 號興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/630A 號)

---

### **簡介和提問部分**

46. 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 9 段。地政總署大埔地政專員表示，有關地段約有 80.9 平方米的面積屬於根據集體政府租契持有的可建屋類別土地，享有建屋權，可根據《建築物條例(新界適用)條例》發展一幢新界豁免管制屋宇。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵申請人在提出申請前清除植被，以及助長同類發展進一步侵進林地，導致該區的景觀特色質素下降，對景觀造成負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，以及批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵申請人在提出申請前清除植被，以及助長同類發展進一步侵進林地，導致該區的景觀特色質素下降，對景觀造成負面影響，但這宗申請情況特殊，或可獲得從寬考慮，因為申請地點是根據集體政府租契持有的舊批地段，有關租契訂明該地段屬可建屋類別，以及批准這宗申請不會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。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」(下稱「臨時準則」)，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在龍丫排的「鄉村範圍」

內，而且擬建的小型屋宇可接駁至該區的公共污水收集系統。二零一七年十一月二十四日，小組委員會基於情況特殊而批准一宗擬建小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-LT/611)，所涉地點在申請地點的東南鄰，屬可建屋類別，情況與目前這宗申請相若。這宗申請倘獲批准，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題可藉建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議來解決。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

47. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 澄清有關發展的參數；
- (b) 該區有沒有其他地段屬於可建屋類別；以及
- (c) 在有一些政府部門提出負面意見的情況下仍批准這宗申請的理據為何。

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士作出回應，並根據申請人提供的資料和地政總署大埔地政專員的意見，澄清擬議發展的參數。她表示，除了獲小組委員會批准的編號 A/NE-KLH/611 的申請地點外，另一個在附近的地段亦屬可建屋類別，但未有人就有關地段提出申請。至於批准這宗申請的理據，她表示，根據「臨時準則」，如所涉地段屬可建屋類別，有關申請可獲特殊考慮，以及建議可加入規劃許可附帶條件，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜。

#### 商議部分

49. 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五月十八日止；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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

50. 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。

[雷賢達先生於此時離席。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/635 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1598 號 A 分段餘段及第 1598 號 A 分段第 2 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/NE-LT/635 號)

---

### 簡介和提問部分

51. 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 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，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，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見書；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。就「臨時準則」而言，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於下田寮下的「鄉村範圍」內，而位於集水區內的擬議發展又可接駁至公共污水收集系統，但擬建小型屋宇不符合「臨時準則」，因為該「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。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。雖然如此，申請地點涉及一宗由同一申請人提出並獲批准的先前申請(編號 A/NE-LT/345)，有關地點的覆蓋範圍和發展參數沒有改變。根據二零零五年十二月九日發出的批准信，擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。渠務署總工程師／工程管理表示，該區的公共污水收集系統於二零一六年建成。因此，當局可基於此特殊情況從寬考慮這宗申請，因為區內計劃鋪設的公共污水收集系統的落成並非申請人所能控制。

52. 兩名委員查詢有關附近地點兩宗同類申請(編號 A/NE-LT/413 及 A/NE-LT/489)的詳情。

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士概述相關申請的詳情，以作回應。編號 A/NE-LT/413 的申請於二零一一年四月一日首次遭小組委員會拒絕。相關的覆核申請其後

被城市規劃委員會拒絕，理由是：i)申請不符合「臨時準則」，因為該「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供不應求；ii)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，應把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內；以及iii)擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。編號 A/NE-LT/489 的申請於二零一三年十二月十三日獲小組委員會批准，因為該宗申請符合「臨時準則」，理由是：i)有關小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內；ii)在考慮申請時，相關「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求；iii)擬議發展可接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統；以及iv)申請地點涉及一宗獲批准的先前申請(編號 A/NE-LT/344)，而有關地點的規劃情況一直沒有重大改變。

#### 商議部分

54. 副主席闡述規劃署的意見，即基於這宗申請的歷史背景，認為有關公共污水收集系統的落實時間並非申請人所能控制，故應給予特別考慮，批准這宗申請。

55. 另一委員同意副主席的看法，認為應按這宗申請的歷史背景給予特別考慮。由於小組委員會近年來在考慮小型屋宇申請時採取更審慎的做法，如現時「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供使用，這類小型屋宇申請一般不會獲批准。先前的申請是基於當時的既定做法而獲得批准。

56. 秘書提供關於編號 A/YL-LT/413 的申請遭拒絕的補充資料。田寮下和高田礪村共有 14 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預計兩條鄉村未來 10 年的小型屋宇需求為 80 幢。上田寮下、下田寮下和高田礪村「鄉村式發展」地帶內的土地預計可供興建 172 幢小型屋宇，該等鄉村有足夠土地應付小型屋宇需求，因此上述申請不符合「臨時準則」，小組委員會遂於二零一一年四月一日的會議上拒絕有關申請。

57. 另一委員表示，雖然他基於這宗個案的歷史背景而不反對申請，但由於該區有活躍的農業活動，他認為應審慎考慮日

後在該區進行發展的申請，以免對區內的農業活動造成不良影響。

58. 另一委員指出，應審慎述明批准這宗申請的理據，以顯示這宗申請獲從寬考慮是由於先前獲批的規劃許可已失效，而且導致規劃許可失效的原因是計劃鋪設的公共污水收集系統的落實時間落實並非申請人所能控制。

59. 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五月十八日止。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。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

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

60. 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18**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/628

在劃為「農業」地帶的大埔汀角村第17約地段第358號、第359號、第361號、

---



第 374 號(部分)、第 376 號、  
第 377 號(部分)、第 379 號(部分)、  
第 380 號、第 381 號(部分)、  
第 388 號(部分)、第 389 號、第 390 號、  
第 391 號(部分)、第 403 號(部分)、  
第 404 號、第 493 號(部分)、第 499 號、  
第 500 號、第 501 號、第 502 號(部分)、  
第 503 號(部分)、第 504 號(部分)、  
第 505 號(部分)、第 506 號(部分)、  
第 507 號(部分)、第 508 號(部分)、  
第 509 號(部分)、第 510 號(部分)、  
第 511 號、第 512 號 A 分段、  
第 512 號 B 分段、第 513 號、第 514 號、  
第 515 號、第 528 號、第 529 號、  
第 530 號、第 531 號、第 532 號、  
第 533 號、第 534 號、第 535 號及  
第 536 號和毗連政府土地  
闢設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/628 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 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) 臨時燒烤場，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，因為申請地點具高復耕潛力。不過，申請用途屬臨時性質，不大可能妨礙申請地點的長遠規劃意向。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見書，一份表示支持和一份表示反對這宗申請。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再予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但該用途屬臨時性質，不大可能妨礙申請地點的長遠規劃意向。環境保護署署長不反對這宗申請，並表示過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。申請地點涉及五宗先前的規劃申請。上一宗作相同用途的申請(編號 A/NE-TK/427)由同一申請人提交，並於二零一三年在有附帶條件的情況下獲得批准。與該先前申請相比，目前這宗申請的地盤界線、發展參數和車位供應有一些變動。相關政府部門(包括運輸署署長)不反對這宗申請。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

62. 一名委員問及通往申請地點的通道，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回覆說，這宗申請的申請人與先前獲批申請(編號 A/NE-TK/624)(即毗鄰燒烤場)的申請人已達成協議，可共用有關通道。

#### 商議部分

63. 一名委員詢問有否建議加入相關的規劃許可附帶條件，以確保申請地點的樹木不會遭砍伐。小組委員會備悉，已建議加入文件第 12 段所述的規劃許可附帶條件(c)，要求申請人在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和植被。如申請人沒有遵守該規劃許可附帶條件，其規劃許可會被撤銷。因此，當局認為有關安排足以確保申請地點的樹木得到妥善護理。

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。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月十八日止，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八時在申請地點夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和植被；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月十八日或之前)落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護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(即在二零一九年二月十八日或之前)落實排污影響評估所指明的污水收集設施，而有關情況必須符合環境保護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(即在二零一八年十一月十八日或之前)實施預防／保護措施，以確保不會對鄰近的「海岸保護區」地帶和汀角具特殊科學價值地點造成不良影響，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

65. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/637

在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔  
布心排村第 23 約地段第 1055 號餘段  
闢設臨時私人停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/637 號)

---

66. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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(限於簡介和提問部分)]

A/TP/641 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 號 C 分段第 1 小分段、第 83 號 D 分段及第 470 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/641B 號)

---

68. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔擁有一個單位。

69. 由於張孝威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**

70. 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 10 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展無可避免會涉及進行地盤平整及／或斜坡工程，相關「綠化地帶」的現有地形將會改變而無法逆轉。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗只涉及發展一幢小

型屋宇的申請可以接受。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城規會收到七份分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港及個別人士提交的公眾意見書，表示反對有關申請。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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。就臨時準則而言，擬議小型屋宇有超過 50% 的範圍位於新屋家的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付 47 宗尚未處理的小型屋宇申請，以及日後 274 幢小型屋宇的需求。雖然留意到城規會近年採用較審慎的做法以批核小型屋宇發展的申請，但申請地點位於新屋家村中心區的西北邊陲，其北面有村屋羣，南面則是長滿植被的人工斜坡，而十分接近申請地點的地方曾有一些小型屋宇申請獲得批准，而且大部分已取得建屋牌照，部分亦已落成或正在興建。緊鄰申請地點西面的兩宗申請(編號 A/TP/571 及 572)已獲批准落實這些小型屋宇申請，會使該地區形成一個鄉村羣，而申請地點則成為僅餘未有建屋的地段，因此可從寬考慮這宗申請。自這些附近地點的同類申請獲批給許可以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規委員會(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五月十八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這宗申請的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，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

73. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/949

擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈  
第 2 座地下 B1 單位(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/949 號)

---

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生簡介這宗申請，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議用途規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不相協調。有關的工業樓宇地面一層其他單位及附近一帶都有作各種混合「商店及服務行業」用途(包括藥店、地產代理和零售商店)的同類申請獲得批准。所申請的擬議「商店及服務行業(零售商店)」用途大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，包括消防安全和交通方面的規定。相關政府部門(包括屋宇署和運輸署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議批給申請人為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，以便小組委員會監察該區的工業樓面空間的供求情況。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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，至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前提交和落實消防安全措施，而有關措施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在展開有關用途前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。」

77. 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 22



## 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/951 為批給在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第 1 座地下  
C5 單位(部分)  
作臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)  
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/ST /951 號)

---

### 簡介和提問部分

78. 城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作「臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)」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 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，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途與所涉工廈及周邊發展的工業及與工業有關的用途並非不相協調。小組委員會曾批准在所涉工廈地下其他單位及附近地方作多項混合「商店及服務行業」用途的同類申請，包括藥房、地產代理及零售商店。這宗申請的申請用途大致符合規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，包括消防安全及交通方面的考慮因素。現時這宗申請在處所的用途及面積方面，與先前獲批准的申請相同，而自批給上一次的臨時

規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變。為有關規劃許可續期不會造成負面的規劃影響。所申請的三年許可有效期，亦不比有關臨時許可的原本有效期為長，規劃署認為所申請的有效期實屬合理，可讓小組委員會監察區內工業樓面面積的供求情況。就此，這宗擬為規劃許可續期的申請符合有關為規劃許可續期的城規會規劃指引編號 34B，相關政府部門(包括屋宇署及運輸署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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，由二零一八年五月十九日至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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十九日或之前)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；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 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 23

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/952 略為放寬劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的沙田排頭街 1 號西面部分的總樓面面積和上蓋面積限制，以作准許的靈灰安置所用途（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/952 號）

---

82. 秘書報告，劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣公司」)和領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與領賢公司有業務往來；以及

廖凌康先生 — 過往與劉榮廣公司有業務往來。

83. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，故他們可留在席上。

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五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。

85. 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／沙田、大埔及北區馮天賢先生和陳卓玲女士及城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生出席會議，回答委員的提問。馮先生、陳女士及繆先生於此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

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

### 議程項目 24

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/270 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 10 小分段 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(五金雜貨店及地產代理)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-MP/270 號)

---

86. 秘書報告，這宗申請所涉的地點位於米埔。梁家永先生於米埔及錦綉花園地區擁有一幢屋宇，已申報利益。由於梁家永先生的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時商店及服務行業(五金雜貨店及地產代理)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但卻可為附近居民提供臨時零售商店及地產代理服務。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向，因為目前尚未有涉及申請地點的永久發展建議。該臨時商店及服務行業的用途與周邊主要為學校、住宅區、苗圃及停車場的土地用途並非不相協調。這宗續期申請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，規劃情況並無重大改變。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年六月六日至二零二一年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮和工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；

- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月六日或之前), 提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄, 而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月六日或之前)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, 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年三月六日或之前)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;
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月六日或之前)提交保護樹木建議, 而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (i) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年三月六日或之前), 落實保護樹木建議, 而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會即時撤銷, 不再另行通知;
- (k) 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)或(i)項的任何一項, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會於同日撤銷, 不再另行通知; 以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後, 把申請地點恢復為美化市容地帶, 而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

90. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/367 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 961 號(部分)、第 962 號(部分)、第 963 號、第 956 號(部分)及第 4469 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時漁業用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/367 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 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) 作臨時漁業用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會共收到七份公眾意見書，分別來自兩名攸潭尾村村代表及一些個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。雖然所申請的臨時漁業用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但由於並無涉及該地帶的發展建議，就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。申請

用途與主要為已耕農地、果園、池塘、荒地及空置土地的周邊土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會先前曾批准由同一名申請人所提交在申請地點作相同用途的三宗申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有園景植物；
- (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(即在二零一八年八月十八日或之前)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；



- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/523 為批給在劃為「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)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(只供私家車及落馬洲－皇崗穿梭巴士停泊)及附屬設施(包括小食亭)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-ST/523 號)

---

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(只供私家車及落馬洲－皇崗穿梭巴士停泊)及附屬設施(包括小食亭)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，當中一份來自一名公眾人士，表示反對這宗申請，另一份來自一名元朗區議員，就這宗申請提出意見。主要的反對理由和意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與四周的土地用途並非不相協調，而且作臨時用途不會妨礙該「未決定用途」地帶的長遠用途。這宗申請是為先前批給作相同用途的規劃許可(編號 A/YL-MP/463)續期。為這宗續期申請符合城規會規劃指引 34B，因為自上次批給規劃許可後，申請人已履行先前那宗申請的所有規劃許可附帶條件。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E，因為城規會可按個別情況考慮把新田區合適的用地批給作跨境泊車設施之用。除可滿足區內村民／居民的部分泊車需求外，所申請的用途亦可應付跨境旅客的部分泊車需求。小組委員會曾根據類似的考慮因素，批准合共 16 宗在同一「未決定用途」地帶內作同類用途的申請，有關因素是發展項目與四周土地用途並非不相協調，以及政府部門所關注的事宜可通過施加規劃許可附帶條件來處理。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見書，上述的政府部門意見和評估亦適用。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 鑑於所收到的公眾意見書對為申請地點提供更多樹木和綠化地方表示關注，一名委員詢問可否在規劃許可加入附帶條件，鼓勵申請人在申請地點栽種更多植物，以美化環境。

98. 小組委員會備悉，申請人已履行先前批給的規劃許可中關於提交和落實美化環境建議的附帶條件，而且申請人已承諾會妥為護理申請地點為美化環境而栽種的植物。小組委員會同意，雖然這宗申請屬臨時性質，但可盡力改善申請地點的綠化環境。因此，應在規劃許可中加入附帶條件，訂明申請人須栽種更多植物，以美化環境。

99. 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，由二零一八年五月二十三日至二零二一年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點西面的界線與直徑 150 毫米的現有水管的中心線之間都要有最少 1.5 米的距離；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和落馬洲－皇崗過境穿梭巴士停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和落馬洲－皇崗過境穿梭巴士停泊在申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點內的已鋪築的地面；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的邊界圍欄；
- (h) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻令申請地點內面向青山公路(新田段)的緩衝區的狀況保持妥善，避免該路段出現車籠；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月二十三日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月二十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 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；
- (n) 就上文(m)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)，

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；

- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

100. 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。

[會議小休 10 分鐘。]

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/268

擬在劃為「工業」地帶的粉嶺  
安樂門街 11 號燕京大廈 5 樓(部分)  
闢設辦公室(財務公司)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/268 號)

---

### 簡介和提問部分

101. 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) 擬闢設的辦公室(財務公司－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，城市規劃委員會共收到四份公眾意見書。當中有一份表示反對的意見書由一名來自寶血會培靈學校的公眾人士提交，其餘三份表示沒有意見的意見書則來自北區區議員及粉嶺區鄉事委員會主席。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議的後勤辦公室與有關大廈五樓其餘部分的附屬辦公室用途並非不協調。擬議的辦公室用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定。鑑於擬議辦公室的規模細小，以及其運作性質為後勤辦公室，不會直接為顧客提供服務，從消防安全、交通及環境的角度而言，不會引致負面影響。有關處所先前曾涉及一宗作相同用途的申請(編號 A/FSS/251)，該申請由同一申請人提出，但有關的規劃許可因申請人沒有履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。關於現在這宗申請，消防處處長認為申請人已履行有關提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件，除非處所的布局設計有更改，否則不須再提交消防裝置建議。與該區其他獲批准作辦公室用途的申請類似，雖然申請人申請永久的規劃許可，但小組委員會就辦公室用途所批給的規劃許可僅為期三年，以便更有效監察該區工業樓面空間的供應情況。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

102. 由於擬議的辦公室涉及放債業務，一些委員對進出該大廈的人流增加表示關注。一名委員詢問是否有政府部門負責監察財務公司業務的運作。

103. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應表示，擬議的辦公室屬後勤辦公室用途，不會直接為顧客提供服務，預計不會令進出大廈的顧客流量大增，故不會對交通和環境造成重大的不良影響。她又表示，警務處處長對這宗申請沒有負面意見。這宗規劃申請獲批後，申請人亦須遵從有關的發牌規定，方可營運有關公司。有關當局會根據相關法例監察公司的運作。

#### 商議部分

104. 一名委員認為，來自附近學校一名教師的公眾意見亦與此相關，因為財務公司業務可能引來大量不同背景的顧客，故在考慮這宗申請時應格外留意。

105. 小組委員會備悉，消防處處長不反對這宗申請，因為據申請所列，擬議用途只用作經營與財務公司有關的後勤辦公室，不會直接為顧客提供服務。一名委員補充說，經營放債相關業務須遵從《放債人條例》所載的規定，此等業務由香港警務處監管。放債人牌照每年須予續期，故當局可密切監察有關業務的運作。

106. 基於上述關注問題，副主席詢問是否須加入一項指引性質的條款，以確保有關處所只用作經營財務公司的後勤辦公室。一名委員表示，由於此用途已在這宗申請標明，而有關許可可批給作申請人提交的擬議用途，因此無須加入此條款。

107. 另一名委員認為，加入申請人須遵從《放債人條例》下相關規定的指引性質的條款是恰當的做法。

108. 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，至二零二一年五月十八日止。

109. 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加入了下列修訂：

「(c) 因應適當情況，遵從《放債人條例》的相關規定。」

[李國祥醫生此時暫時離席。]

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/455 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蕉徑陳屋埔村第 100 約地段第 1232 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-KTS/455 號)

---

110. 秘書報告，申請地點位於上水蕉徑。李國祥醫生已申報利益，表示他是位於申請地點北面的香港哥爾夫球會的會員。小組委員會備悉，李國祥醫生已離席。

### **簡介和提問部分**

111. 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) 擬在申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申



請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只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三份公眾意見書。兩份表示支持的意見書是由公眾人士提交，而表示反對的意見書則由香港觀鳥會提交。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。就「臨時準則」而言，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蕉徑陳屋埔的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後的小型屋宇需求，但是「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的 44 宗小型屋宇申請。城規會近年在考慮小型屋宇發展申請時取態更為審慎。儘管如此，申請地點位於蕉徑村陳屋埔的西面邊緣。申請地點的西北鄰和西南鄰都建有小型屋宇，以及都有小型屋宇申請獲得批准。擬建小型屋宇的覆蓋範圍有大約 32% 位於「鄉村式發展」地帶內。因此，小組委員會可從寬考慮這宗申請。至於所收到的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

113. 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五月十八日止。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。這宗申請的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。」

114. 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。

[李國祥醫生此時返回席上。]

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/597 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 104 約地段第 4113 號、第 4129 號、第 4130 號、第 4132 號、第 4135 號 A 分段、第 4135 號 B 分段、第 4135 號 C 分段、第 4135 號 D 分段、第 4135 號 E 分段、第 4135 號 F 分段、第 4135 號 G 分段、第 4135 號 H 分段、第 4135 號 I 分段、第 4136 號、第 4137 號及第 4138 號  
闢設臨時帳幕營地(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/597 號)

---

115. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月九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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/598 在劃為「休憩用地」地帶的元朗錦田公路  
第 109 約地段第 525 號 B 分段  
臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/598 號)

---

#### **簡介和提問部分**

117. 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。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但據康樂及文化事務署署長所稱，申請地點並非在元朗區議會的優先發展名單上，以及該署對這宗申請沒有特別意見。因此，鑑於這項發展屬臨時性質，「休憩

用地」地帶的長遠規劃意向不會受到妨礙。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 13E 的要求，因為先前在申請地點作相同用途的申請已獲批給規劃許可，以及在上一宗獲批的申請（編號 A/YL-KTN/459，由同一名申請人提交）中，所有關於排水和消防安全方面的規劃許可附帶條件均獲履行。經諮詢的相關政府部門對目前這宗申請沒有負面意見。在目前這宗申請中，申請人亦已提交美化環境、排水和消防裝置建議。自從上一次批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。因此，目前這宗申請可予以從寬考慮。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

119. 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，至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃車拖架／拖頭），不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一八年十一月十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月十八日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年六月二十九日或之前)設置滅火筒，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(即在二零一八年十一月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月十八日或之前)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)、(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；
- (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)、(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。」

120. 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。

[廖凌康先生於此時離席。]

### 議程項目 31 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/599      擬在劃為「農業」地帶的元朗  
錦田第 109 約地段第 956 號餘段(部分)  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電錶房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/599 號)

---

121. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/781 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部分)  
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/781 號)

---

### 簡介和提問部分

123. 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) 臨時露天存放建築材料及機械，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，因為申請地點具有復耕潛力，仍可用作溫室種植或苗圃用途。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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請或會鼓勵其他「先發展後申請」的同類個案，對該區現有的景觀特色造成無法逆轉的改變，並可能令附近的「自然保育區」地帶出現被同類發展入侵的風險。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。當中有兩份表示支持的意見書由八鄉鄉事委員會及河背村的代表提交，其餘四份表示反對的意見書則分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港有限公司及兩名公眾人士。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「農業」地帶的規劃意向。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有潛力用作溫室種植或苗圃用途。此外，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，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請地點毗連「自然保育區」地帶。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有保留，因為申請用途可能會滲入附近「自然保育區」地帶，並且帶來干擾。有關發展不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前從未獲批准作露天貯物用途。政府部門對這宗申請有負面意見，這宗申請不應獲從寬考慮。申請地點涉及先前一宗擬作露天貯物用途的申請(編號 A/YL-KTS/421)，該宗申請被城規會拒絕。同一「農業」地帶內曾有三宗同類申請(編號 A/YL-KTS/529、710 及 732)被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。拒絕這宗申請，與小組委員會／城規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和規劃評估亦相關。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

125. 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，有關意向主要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) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而政府部門有負面意見，區內人士亦反對這宗申請；



- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區造成環境滋擾及對景觀造成不良影響；以及
- (d) 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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/782 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田  
第 109 約地段第 291 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業  
(武術用品零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/782 號)

---

#### 簡介和提問部分

126. 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) 有關的臨時商店及服務行業(武術用品零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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表示反對的公眾意見書，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點內並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，擬議發展與四周的土地用途並非不協調。鑑於有關發展的規模細小，加上位置接近錦上路，因此應不會對附近民居／構築物產生嚴重的環境滋擾。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會曾批准五宗涉及附近地方的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)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(即在二零一九年二月十八日或之前)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) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已設置在申請地點的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 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)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。」

129. 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34

#### 第 16 條申請

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)

---

[申請撤回]

[副主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士、林秀霞女士和黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。唐女士、林女士和黃女士於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

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

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/64            在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石 村  
第 124 約地段第 340 號 D 分段餘段(部分)、  
第 343 號(部分)、第 345 號 B 分段餘段、  
第 345 號 C 分段餘段、第 345 號餘段(部分)、  
第 346 號(部分)、第 347 號(部分)及第 360 號  
餘段(部分)  
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/64 號)

---

### 簡介和提問部分

130. 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無涉及正在處理或已獲批准的小型屋宇申請。申請用途可提供泊車設施，滿足該區這類需求。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。所申請的發展與四周主要包括鄉郊住宅／構築物的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會曾批准兩宗在同一「鄉村式發展」地帶涉及公眾停車場用途的同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

132. 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，至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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》所界定的輕型、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) 如申請人所建議，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，提醒司機注意申請地點通道的行人安全；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、維修車輛及工場活動；
- (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(即在二零一八年十一月十八日或之前)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(即在二零一九年二月十八日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月十八日或之前)設置消

防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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)、(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。」

133. 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 36**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/65

在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗 村第 125 約地段第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 號、第 432 號、第 433 號、第 434 號、第 435 號、第 436 號、第 437 號、第 438 號、第 439 號、第 440 號、第 441 號、第 442 號、第 443 號 A 分段、第 443 號 B 分段、第 445 號、第 446 號、第 447 號(部分)、第 448 號、第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、第 457 號(部分)、第 546 號 B 分段(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 549 號、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號(部分)、第 553 號(部分)、第 559 號、第 560 號、第 561 號、第 562 號、第 563 號、第 564 號、第 565 號、第 566 號、第 567 號、第 568 號、第 569 號、第 570 號、第 571 號、第 572 號、第 573 號、第 574 號(部分)、第 575 號(部分)、第 576 號(部分)、第 577 號(部分)、第 578 號(部分)及第 579 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及闢設貨櫃維修場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/65 號)

---



### 簡介和提問部分

134. 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) 臨時露天存放貨櫃及闢設貨櫃維修場，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，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。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類及第 2 類地區內；申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而相關政府部門的技術關注事宜可通過落實規劃許可附帶條件來處理。小組委員會曾批准三宗涉及申請地點的先前申請，以及七宗申請地點附近的同類申請。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

136. 小組委員會備悉，廈村路有一條通道連接申請地點。小組委員會亦備悉，申請地點約有 6% 的土地位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，但沒有落實興建道路的已規劃項目。

137. 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，至二零二一年五月十八日止，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，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 就上文(a)項條件而言，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至下午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；
- (d) 在規劃許可有效期內，貨櫃車在駛離申請地點時不得左轉入廈村路；
- (e) 在規劃許可有效期內，須在有關通道和廈村路的交界處豎設「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，除作已申請的貨櫃維修及小型附屬車胎維修工場用途外，不得在申請地點進行車輛拆卸、修理及工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月十八日或之前)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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (k) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (l) 在規劃許可有效期內，於申請地點存放的貨櫃，其堆疊高度不得超過七個貨櫃；
- (m) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年六月二十九日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)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；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月十八日或之前)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；
- (q) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (r) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

138. 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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/66                   擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗 村  
第 125 約地段第 766 號(部分)  
臨時露天存放建築材料及關設物流中心  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/66 號)

---

#### 簡介和提問部分

139. 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) 擬臨時露天存放建築材料及關設物流中心，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，因為在附近有易受影響的住宅用途，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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員並無收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請發展與「休憩用地」地帶的規劃意向不相符，但由於新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊主要為露天貯物場及物流中心的用途並非不協調。擬議發展大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請並無負面意見，而政府部門(包括環保署署長)所關注的技術事宜可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。小組委員會曾批准四宗涉及在申請地點作同類用途的先前申請，以及三宗在同一「休憩用地」地帶的同類申請。

140. 一名委員就康樂及文化事務署(下稱「康文署」)對申請地點的考古情況表示關注一事作出查詢。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，康文署及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)原則上不反對這宗申請，但認為如申請地點有任何地面挖土工程(包括為栽種美化環境的植物及敷設排水設施而進行的工程)，申請人應採取合適的措施。為回應康文署及古蹟辦的關注，加入一項規劃許可附帶條件和多項相關指引性質的條款。

#### 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 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、拆卸、清洗、修理和其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (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，事先未獲康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的書面同意，不得在申請地點進行地面挖土工程，包括為栽種美化環境的植物及敷設排水設施而進行的工程；
- (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圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的美化環境的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月十八日或之前)提交申請地點的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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年六月二十九日或之前)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(即在二零一八年十一月十八日或之前)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；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月十八日或之前)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；
- (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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，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(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。」

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-HTF/1089 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第128約地段第130號(部分)、第131號、第132號(部分)、第260號(部分)、第261號、第262號、第263號、第264號及第268號和毗連政府土地  
闢設臨時膠樽回收中心連工場及附屬辦公室  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-HTF/1089號)

---

143. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五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。

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

### 議程項目39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/313 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新慶村  
第 129 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(1.8 米深)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/313 號)

---

145. 秘書報告，這宗申請由中電集團有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                      |
|-------|---|----------------------|
| 吳芷茵博士 | — | 為中華電力有限公司的集團可持續發展總監； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與中電公司有業務往來；以及      |
| 張國傑先生 | — | 其公司過往與中電公司有業務往來。     |



146. 小組委員會備悉吳芷茵博士及張國傑先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

147. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行的挖土工程(1.8 米深)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有牴觸，而且與附近主要為小型屋宇或停車場的用途並非不相協調。擬議發展可為有關的鄉村提供電力，以及提高供電系統的可靠性。當局沒有收到相關政府部門的反對或負面意見。小組委員會曾批准兩宗在同一「鄉村式發展」地帶內闢設公用事業設施裝置的同類申請(編號 A/YL-LFS/241 及 A/YL-LFS/298)。批准目前這宗申請與小組委員先前所作的決定一致。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

149. 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五月十八日止；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：

「提交並落實消防裝置建議，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。」

150. 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 40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/350 為在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順風圍第 124 約地段第 3674 號餘段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/TM-LTY Y/350 號)

---

##### **簡介和提問部分**

151. 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) 為臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，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。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署屯門地政專員表示，申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。擬議發展亦可滿足區內對地產代理服務的需求。擬議的地產代理發展與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。預計為該規劃許可獲續期不會造成規劃方面的負面影響，而申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。所申請的規劃許可有效期與先前獲批給的規劃許可相同。小組委員會曾批准一宗在申請地點作同樣用途的先前申請，以及六宗在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年六月六日至二零二一年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時半至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進出申請地點或停泊／存放在申請地點；

- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月六日或之前)提交申請地點已落實的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；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月六日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年三月六日或之前)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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(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。」

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

[主席此時返回席上，並接手主持會議。]

## 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-PN/53 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥  
第 135 約地段第 11 號(部分)、第 14 號(部分)及  
第 15 號和毗連政府土地  
經營臨時康體文娛場所(釣魚場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/53 號)

---

### 簡介和提問部分

155. 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) 擬經營的臨時康體文娛場所(釣魚場)(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」)對該擬議發展是否符合「海岸保護區」地帶的規劃意向有疑問，以及從生態及漁業的角度關注有關發展可能會對毗鄰池塘的生境和活動造成影響／干擾。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人未能充分證明擬議釣魚場產生的廢水和污水不會對水質造成潛在負面影響，以及擬議挖掘工程和挖掘物料的處理不會對環境造成負面的影響。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。規劃署認為擬議發展不符合「海岸保護區」的規劃意向。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與周邊主要是魚塘、空置／荒地、休耕農地／已耕農地及民居的用途並非完全不協調。環保署署長不支持這宗申請，因為申請人未能充分證明擬議釣魚場產生的廢水和污水不會對水質造成潛在負面影響，以及擬議挖掘工程和挖掘物料的處理不會對環境造成負面影響。漁護署署長亦不支持這宗申請，因該署長從生態及漁業的角度關注有關發展可能會對毗鄰池塘的生境和活動造成影響／干擾。現時這宗申請與獲批的同類申請在本質上有所不同，而且沒有足夠資料證明興建和經營魚塘不會對周邊地區造成負面的環境影響。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(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。擬議發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面的環境影響。」

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/427 為在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗深涌村  
第 120 約地段第 3314 號 A 分段及  
第 3314 號餘段的臨時「私人游泳池」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/427 號)

---

### 簡介和提問部分

158. 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：

- (k) 申請的背景；
- (l) 為臨時「私人游泳池」用途的規劃許可續期三年；
- (m) 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；
- (n) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (o) 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再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員告知，該署並無收到或正在處理擬於申請地點內或申請地點四周 30 米範圍內興建小型屋宇的申請，而就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該地點的長遠規劃意向。有關發展與周邊以鄉村式住宅發展為主的土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而透過落實相關的規劃許可附帶條件，可解決政府部門

的關注及技術要求。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次對申請編號 A/YL-TT/351 批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變，而批准這宗申請，與小組委員會先前作出的決定一致。

159. 就一名委員的提問，高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生闡釋田寮村的情況，指出擬在區內的「鄉村式發展」地帶以外範圍興建新界豁免管制屋宇(下稱「小型屋宇」)的申請並不多，而「鄉村式發展」地帶內應有充足土地應付日後興建小型屋宇的需求。

#### 商議部分

160. 一名委員對批准這宗申請有保留，因為先前已對同一臨時「私人游泳池」用途批給七次規劃許可，而這項臨時用途已維持超過 21 年。他認為，批准這項用途似乎理據不足，因為「鄉村式發展」地帶內的土地是用以應付興建小型屋宇的需求。

161. 主席在回應另一名委員的提問時表示，由於申請地點是私人地段，土地擁有人可自行決定是否把土地用來應付區內的小型屋宇的需求。他指出，倘這項申請用途是在政府土地上進行，考慮時取態應更謹慎。就這宗申請而言，由於申請地點是私人地段，而且在「鄉村式發展」地帶內亦沒有出現爭地興建小型屋宇的情況，因此即使批給臨時性質的規劃許可，亦不會防礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於有關規劃許可屬臨時性質，小組委員會可密切監察有關情況，日後批給規劃許可時亦須顧及區內的最新情況。秘書亦補充說，在其他鄉郊地區，例如西貢區，在「鄉村式發展」地帶內關設臨時私人游泳池的同類申請頗為普遍，因為《註釋》內並沒有就「鄉村式發展」地帶內關設永久私人游泳池的申請訂定條文。

162. 另一名委員認為，這宗臨時規劃許可申請涉及技術問題，因為在分區計劃大綱圖並無條文訂明可向這幅私人土地上進行的擬議用途批給永久規劃許可。由於該地點對小型屋宇沒有很大需求，即使批給臨時規劃許可，亦不會破壞利益平衡。



該名委員同意主席的意見，認為在考慮在政府土地上的同類申請時，取態應更為謹慎。

163. 一些委員提出下列問題：

- (a) 涉及私人土地上的臨時用途的規劃許可申請是否全部都會獲得批准；
- (b) 倘不涉及永久構築物，是否仍須申請規劃許可；
- (c) 「未能善用土地資源」可否作為拒絕申請的理由；以及
- (d) 建造永久游泳池的所需程序為何。

164. 主席回應時作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然必須尊重私人地段個別業權人進行發展的權利，但根據現行機制就這些臨時用途提出的申請，仍會按個別情況考慮。小組委員會必須從各方面考慮擬議臨時發展會帶來的影響，以確保該擬議發展不會影響有關地區的長遠規劃意向或對周邊地區有負面影響。倘要建造任何構築物及進行並非經常准許的用途的工程，必須取得規劃許可；
- (b) 由於申請地點是私人擁有，亦沒有迫切覓地發展小型屋宇的需要，而且先前曾對許多同類臨時用途批給同類規劃許可，因此，倘拒絕這宗申請，「未能善用土地資源」或不可作為拒絕這宗申請的有力理由；
- (c) 《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 16 條沒有就「鄉村式發展」地帶內興建永久私人游泳池的申請作出規定。申請人可提交第 12A 條申請，要求修訂有關分區計劃大綱圖，以進行這種發展。

165. 小組委員會大致不反對批准這宗申請，但有部分委員認為現行機制或未能足以靈活涵蓋類似這宗申請的用途。主席回

應時建議，秘書處可檢視有否合適的機制可予提出，以涵蓋「鄉村式發展」地帶內的這類用途，供城規會考慮。

166. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一八年七月十八日起至二零二一年七月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十月十八日或之前)提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

167. 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43**

#### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

AYL-TYST/873 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)、  
第 1298 號(部分)及第 1301 號(部分)  
經營臨時商店(雜貨店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 AYL-TYST/873A 號)

---

### 簡介和提問部分

168. 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) 擬經營臨時商店(雜貨店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由市民大眾提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點的規劃意向並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但該用途可滿足區內及鄰近住宅發展的居民、在附近貨倉及貯物場／露天貯物場工作的人的部分日常生活需要。擬議發展與雜夾住宅構築物／發展、貨倉及貯物場／露天貯物場的周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而預計擬議發展不會對交通、環境、景觀、排水、消防安全及環境衛生造成負面影響。小組委員會曾批准兩宗在申請地點作相同雜貨店用途連／不連食肆的先前申請(編號 A/YL-TYST/620 及 714)，以及七宗在同一「住

宅(丙類)」地帶內的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

### 商議部分

169. 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，至二零二一年五月十八日止，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，不得於下午八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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月十八日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月十八日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)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
- (j) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

#### **議程項目44**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/231

擬把劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗  
宏業西街 21 號(元朗市地段第 461 號)  
用作分層樓宇、商店及服務行業和食肆用途，  
以及略為放寬地積比率  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/231C 號)

---

##### 簡介和提問部分

171. 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) 擬用作分層樓宇、商店及服務行業和食肆用途，以及略為放寬地積比率；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人無法證明需要額外 10% 地積比率以達致設計優點及提供更多後移地方作怡人的綠化地帶及聚集空間。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，城市規劃委員會共收到十份公眾意見書，分別由附近的居民及公眾人士提交，當中有兩份表示支持、五份表示反對及三份提供意見。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 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然申請人證明了某些用地限制及設計優點，但卻無法證明需要額外 10% 地積比率作後移之用，亦未能證明為何需要額外的地積比率來提供地下的商業用途以改善街道景觀。此外，增加房屋單位及單位組合並非設計優點。申請人提及的建築物移後、道路擴闊及用地限制，亦與需要更多住用總樓面面積沒有直接關係。申請人未就略為放寬地積比率的建議提交任何有力的規劃理據。在景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關發展沒有盡量善用發展項目內的植物及花卉樹林種植機會，而為妥善營造怡人的行人環境(尤其是沿宏業西街一帶)的整體綠化效果，需作進一步的研究。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

172. 副主席詢問，建議略為放寬地積比率的背景和理據，是否與可持續建築設計指引有關，及相關政府部門有否就擬議後移一事提出意見。

173. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提供的資料，略為放寬地積比率的建議會為擬議地面層的「商店及服務行業」及「食肆」提供額外樓面面積，以營造更吸引人的街道景觀及增

加該區的街道生命力，更多後移地方亦會帶來怡人的綠化地帶及聚集空間；

- (b) 申請人未有提供資料，以顯示該些建議是為了符合可持續建築設計指引。根據先前獲批准的申請(編號 A/YL/191)(地積比率為 5 倍)，當局批准了一套建築圖則。申請人或不必申請略為放寬地積比率以符合可持續建築設計指引的規定；以及
- (c) 運輸署不反對後移建議。須留意的是，擴業街及良業街的建議後移並非分區計劃大綱圖所規定，其他政府部門亦無此要求。

#### 商議部分

174. 一些委員詢問先前獲得批准的申請的背景。主席回應說，根據文件所載資料，先前的申請(編號 A/YL/191)於二零一二年獲得批准，地積比率為 5 倍，其後建築圖則獲得批准。因此，即使這宗申請被拒絕，申請人亦有權落實先前獲批的計劃。

175. 一名委員表示，這宗申請沒有尚未處理的技術，但缺乏充分理由及規劃優點，委員無法支持略為放寬地積比率的建議。

176. 一名委員認為，應確認其對增加房屋供應的努力，但他同意沒有充分理由批准這宗申請。

177. 副主席表示，批准這宗略為放寬地積比率的申請以增加房屋供應不應視作優點，而規劃優點應該是指擬議的地積比率增加會為附近環境帶來裨益或改善。另一名委員認為這宗申請的規劃優點與所尋求的額外地積比率不成比例。因此，他不能支持這宗申請。

178. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的理由是：

「申請書並無提出有力的規劃理據，以支持略為放寬地積比率限制。批准這類放寬限制的申請會立下不良先例。」

#### **議程項目45**

##### **其他事項**

179. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。