

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一九年九月二十日下午二時三十分舉行的  
第 634 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

李國祥醫生

郭烈東先生

### 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  
簡昌恆先生

**議程項目 1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年九月六日  
第 633 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」)二零一九年九月六日第 633 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

**議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

##### [公開會議]

Y/ST/40 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號、第 671 號及第 819 號餘段的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/40C 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 一 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；  
(副主席)

符展成先生 一 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；  
以及

張國傑先生 一 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會  
的法律顧問。

4. 小組委員會備悉，規劃署要求延期考慮這宗申請。張孝威先生及符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

5. 秘書報告，城規會於二零一八年六月二十七日收到這宗關於發展靈灰安置所的申請，並已三次延期考慮這宗申請。首兩次延期是因應申請人的要求，讓申請人有時間準備進一步資料，而第三次延期則是因應規劃署的要求，原因是食物環境衛生署(下稱「食環署」)仍未完成核實龕位資料。是次是第四次延期，原因是食環署需要更多時間核實龕位資料。

6. 主席請委員注意，申請人於其二零一九年九月九日的來信中，聲稱已於二零一九年七月十二日、二零一九年七月二十二日、二零一九年八月二十八日、二零一九年九月三日和二零一九年九月五日把有關龕位的補充資料送交食環署。不過，由於食環署仍未完成核實龕位資料，運輸署保留就交通影響提供意見的權利，直至食環署核實龕位資料。在欠缺食環署和運輸署的意見的情況下，規劃署現時尚未時候向小組委員會作出建議，而小組委員會亦尚未時候考慮這宗申請。主席強調，城規會收到大量有關這宗申請的公眾意見，故不宜要求小組委員會再延期考慮這宗申請。這應是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。若食環署在這次延期後仍未能核實龕位資料，則應請食環署派員出席小組委員會會議，向小組委員會解釋原因。

7. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待食環署核實龕位資料和運輸署就這宗申請提供意見。小組委員會同意，這宗申請須在三個月內提交小組委員會考慮。由於這是第四次延期，而小組委員會已延期考慮這宗申請合共十個月，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/41 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田第 175 約第 59 號 A 分段及第 59 號餘段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/41B 號)

---

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月二十七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，以回應政府部門的意見。

9. 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，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/17 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-TK/19》，把位於大埔汀角  
第 23 約地段第 253 號 A 分段第 1 小分段、  
第 253 號 A 分段第 2 小分段、  
第 253 號 A 分段第 3 小分段、  
第 253 號 A 分段第 4 小分段、  
第 253 號 A 分段第 5 小分段、  
第 253 號 A 分段第 6 小分段及  
第 253 號 A 分段餘段的申請地點  
由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-TK/17 號)

---

10. 秘書報告，申請地點位於大埔。中原集團的附屬公司中原(工商舖)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：

- |                |   |                       |
|----------------|---|-----------------------|
| 張國傑先生          | — | 目前與中原地產代理有限公司有業務往來；以及 |
| 張孝威先生<br>(副主席) | — | 在大埔擁有一個樓宇單位。          |

11. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

13. 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。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 6

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/12 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》，把位於上水古洞南第 92 約地段第 2579 號的申請地點由「綜合發展區」地帶、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/12A 號)

---

14. 秘書報告，申請地點位於古洞南。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司始基有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)及弘達交通顧問有

限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及周余石公司有業務往來；
- 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；
- 廖凌康先生 — 其公司目前與周余石公司有業務往來，而過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 李國祥醫生 — 為古洞南香港哥爾夫球會會員。

15. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生、廖凌康先生及余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。李國祥醫生關於香港哥爾夫球會的利益間接，他可留在席上。由於伍穎梅女士涉及直接利益，她應就此議項暫時離席。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

16. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 葉子季先生 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 林秀霞女士 — 規劃署高級城市規劃師／  
粉嶺、上水及元朗東



申請人及其代表

新鴻基地產發展有限公司

梁楚穎女士 ] 申請人

黃楚婷女士 ]

盧緯綸建築規劃有限公司

胡韻然女士 ] 申請人的代表

官晨暉先生 ]

博威工程顧問有限公司

勞智行先生 ]

梁嘉儉先生 ]

周余石(香港)有限公司

周德灝先生 ]

梁啟鋒先生 ]

弘達交通顧問有限公司

林澤仁先生 ] 申請人的代表

李可威先生 ]

景峰國際(香港)有限公司

林佳美女士 ]

英環香港有限公司

鄭志明先生 ]

羅霖先生 ]

17. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

18. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞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) 擬修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》，把申請地點由「綜合發展區」地帶、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便進行擬議的私人住宅發展；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 276 份公眾意見。當中，有 249 份意見表示支持這宗申請、26 份來自北區區議會議員、村代表、關注團體和個別人士的意見表示反對／關注這宗申請，而 1 份來自香港中華煤氣有限公司的意見則就這宗申請提出意見。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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的住宅發展與周邊的土地用途互相協調，而擬議發展的密度與古洞北新發展區內的發展計劃並非完全不協調。先前一宗把申請地點改劃為「綜合發展區(1)」地帶(地積比率為 2.1 倍，建築物高度為主水平基準上 60 米)的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/6)不獲小組委員會同意，主要是基於交通及基礎設施方面的限制和該宗申請對區內其他發展用地可能會造成累積影響。自二零一六年該宗第 12A 條申請被拒後，古洞區的規劃和基建發展已進一步開展。有見於基礎設施將有改善，土木工程拓展署提交第 16 條規劃申請(編號 A/KTN/54)，要求略為放寬古洞北／粉嶺北新發展區內八幅發展用地的最高地積比率／建築物高度(古洞北市中心附近用地的最高地積比率最多放寬至 6 倍)，以盡量提高這些用地的發展密度。該宗申請於二零一八年十一月獲小組委員會批准。基於規劃情況有改變和上述部門的意見和規劃評估，規劃署認為這宗擬議改劃申請可以接受。環境保護署

署長認為空氣質素和噪音影響評估的結果可以接受，但要求倘若批准改劃申請地點，申請人必須在第 16 條申請階段提交噪音影響評估和道路交通噪音影響評估。相關的政府部門認為累積的交通及排污影響可以接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的改劃與附近一帶的景觀布局並非不協調。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[袁家達先生此時到席。]

19. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

與周邊地區的協調

- (a) 申請地點緊連古洞北新發展區，與粉嶺／上水新市鎮和粉嶺北新發展區十分接近，並位於古洞鐵路站一公里範圍之內；

善用土地資源的發展潛力以應付迫切的房屋需求

- (b) 擬議發展的密度和建築物高度與周邊地方互相協調。該「綜合發展區」地帶的准許地積比率為 0.4 倍，未能地盡其用。已簽立的土地契約是按 0.4 倍地積比率批出，而契約規定有關的發展須於二零二四年完成。技術評估的結果支持地積比率可增至 3 倍，可因應基建容量提升而更善用土地資源；

視覺及景觀影響

- (c) 在視覺和通風方面，擬議發展採用梯級式建築物高度設計(由古洞北新發展區市中心朝古洞南的鄉郊地方漸次降低，並由申請地點北部的主水平基準上 75 米(19 層)降至申請地點南部的主水平基準上 65.55 米(16 層))，與周邊的環境互相協調。申請地點會預留三條 15 米闊的樓宇間距／通風廊。在環境美化設計和保護樹木方面，申請地點內有 212 棵樹木，當中 42 棵會保留，另建議種植 639 棵新樹。根據建議方案，一組現有樹木會在日後的發展中保留，並優化為果園；

交通方面

- (d) 建議在金坑路和關連的路口進行道路改善工程，包括(i)在金坑路關設一個公共交通停車處；(ii)把金錢村附近的金坑路／金錢路／金錢南路交界處改為迴旋處，以方便公共交通車輛掉頭；以及(iii)把 6 米闊的金坑路擴闊為 7.3 米的行車道，並略為修改這路段上的路口，以及在青山公路－古洞段／粉錦公路交界處進行路口改善工程。基於上述建議進行的改善工程，以及土木工程拓展署將在粉嶺公路／粉錦公路／寶石湖路交界處進行其他改善工程，從交通工程角度而言，申請人認為擬議發展可以接受；
- (e) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)和相關政府部門可在後續的第 16 條規劃申請階段，詳細檢視擬議「綜合發展區(1)」地帶下有關建議方案的設計詳情；以及
- (f) 除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。鑑於已簽立的屋宇發展批地契約有建築規約期的限制，倘小組委員會同意這宗申請，申請人建議盡快展開分區計劃大綱圖的修訂程序。

20. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 發展計劃的詳情，包括單位數目和單位的平均、最大和最小面積；
- (b) 相比古洞北新發展區的發展密度，建議把地積比率放寬至 3 倍的理據；
- (c) 美化環境和保護樹木建議的詳情，特別是日後發展範圍內擬保留的果園，以及因建議更改建築物的覆蓋範圍而須砍伐和補種的樹木；
- (d) 計劃興建的古洞鐵路站最新的發展時間表；以及

(e) 建議交通改善措施的實施安排和詳細資料。

21. 申請人的代表胡韻然女士回應如下：

(a) 擬議發展將提供約 1 573 個單位，而這些單位的平均面積約為 71.63 平方米。申請人已進行技術評估，證明申請的改劃在技術上可行。申請人將於後續的第 16 條申請階段提交詳細建議；

(b) 至於建議放寬地積比率的理據，申請人已參考古洞鐵路站一公里範圍內「住宅(乙類)」地帶的同類發展的發展密度。就該區的基建容量而進行的技術評估亦支持地積比率可增至 3 倍；

(c) 至於美化環境和保護樹木建議，申請人建議把在申請地點中間劃設的一幅公共私人休憩用地併入現有的果園、在申請地點西面建造一個園景花園，以及在內部道路沿途栽種喬木和灌木。申請人提出的建議方案包括興建 12 幢住宅(其覆蓋範圍大於先前申請所建議的範圍)和一個兩層高的會所，而申請地點的上蓋面積和綠化面積同樣為 30%；以及

(d) 即使沒有古洞鐵路站，申請人建議的交通改善措施亦足以紓緩擬議發展對交通所造成的影響。

22. 申請人的代表林澤仁先生就建議交通改善措施的實施安排和詳細資料作出下列補充：

(a) 在金坑路和關連路口進行的改善措施包括(i)在金坑路關設一個公共交通停車處；(ii)把金錢村附近的金坑路／金錢路／金錢南路交界處改為迴旋處，以方便公共交通車輛掉頭；以及(iii)把 6 米闊的金坑路擴闊為 7.3 米的行車道，並略為修改這路段上的路口，以及在青山公路－古洞段／粉錦公路交界處進行路口改善工程。這些措施可便利公共交通車輛行駛，從而起到增加道路容量的作用；以及

- (b) 申請人會負責進行金坑路和關連路口的改善工程，並承擔所需費用。工程涉及的是政府土地。不過，其他路口的建議改善工程將由哪方負責，現時仍未確定。

23. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生因應委員的提問作出下列回應：

- (a) 古洞北新發展區第一階段發展的地盤平整和基建工程(包括道路改善工程)已於二零一九年五月取得撥款批准，並即將展開。預期有關工程將於二零二六年完成，而餘下階段的工程則會於二零三一年完成。政府正積極研究地下鐵路公司於二零一七年提交的北環線發展方案(當中的車站包括古洞站)。古洞站的落成時間將會與古洞北新發展區的發展時間表配合；以及
- (b) 二零一六年，小組委員會不同意先前的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/6)，主要是考慮到該區在交通和基礎設施方面的限制。根據現時這宗申請，申請人建議把 6 米闊的金坑路擴闊為 7.3 米的行車道，讓較大型的公共交通車輛(例如雙層巴士)可雙程行駛。由於土木工程拓展署擬於粉嶺公路／粉錦公路／寶石湖路交界處進行改善工程，從交通角度而言，相關部門認為擬議發展可以接受。為方便古洞區進行擬議發展，政府已建議在該區一些主要路口(包括大頭嶺迴旋處)進行改善工程。

24. 一名委員特別關注擬於古洞路／粉嶺公路交界處、青山公路－古洞段／粉錦公路交界處，以及大頭嶺迴旋處採取的交通緩解措施。申請人的代表林澤仁先生表示：

- (a) 關於古洞路／粉嶺公路交界處，該路口現時有多條公共巴士線行走，其闊度足以讓公共巴士通過；
- (b) 關於青山公路－古洞段／粉錦公路交界處，在完成擬議的道路擴闊工程和交通燈號調整後，該路口的整體情況將可得到改善；以及

- (c) 關於大頭嶺迴旋處，土木工程拓展署將會就粉嶺公路／粉錦公路／寶石湖路交界處進行其他改善工程。運輸署認為，從交通工程角度而言，擬議的發展可以接受。

25. 一名委員對補種樹木方面表示關注，特別是補種的樹木數目、合計的樹幹直徑和一些建議樹木品種的樹幹較幼等問題。申請人的代表林佳美女士回應表示，申請地點將會砍伐 170 棵樹木(合計樹幹直徑為 63.9 米)，但會補種 639 棵樹木(合計樹幹直徑同樣為 63.9 米)。這些補種樹木品種的平均樹幹直徑為 0.1 米，當中一些品種的樹幹比其他品種粗壯很多。有關的補償比率為 1:1。詳細的種植計劃和建議的樹木品種資料將會在第 16 條申請階段提交。

26. 因應這宗申請所建議增加的發展密度，一些委員查詢古洞南在較廣層面上的整體發展潛力，以及相比先前被拒的第 12A 條申請，該區的規劃情況有否任何改變。

27. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生回應表示，古洞南現有發展項目的發展密度普遍偏低。政府已展開研究，評估申請地點西面的「康樂」地帶的發展潛力。研究結果有待公布。分區計劃大綱圖上其餘三幅「綜合發展區」用地的准許地積比率同樣為 0.4 倍。申請地點南面較遠的地方主要劃作「農業」地帶，擬闢設農業園。至於兩幅位於粉嶺哥爾夫球場北面的住宅發展用地，一幅的建議地積比率為 3 倍，另一幅的准許地積比率為 3.6 倍。關於規劃情況改變的問題，自二零一六年該宗第 12A 條申請被拒後，古洞區的規劃和基建發展已進一步開展。有見於基礎設施將有改善，土木工程拓展署提交第 16 條規劃申請(編號 A/KTN/54)，要求略為放寬古洞北／粉嶺北新發展區內八幅發展用地的最高地積比率／建築物高度(古洞北市中心附近用地的最高地積比率最多放寬至 6 倍)，以盡量提高這些用地的發展密度。該宗申請於二零一八年十一月獲小組委員會批准。此外，為應付日益增加的房屋需求，政府的政策是透過各種措施(包括充分利用有限的可發展土地資源)，致力增加房屋和土地供應。基於規劃情況改變和部門最新的意見和規劃評估，規劃署認為擬議的改劃可以接受。

28. 由於申請人的代表再無提出其他要點以及委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，並於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

29. 主席向委員指出，這是一宗有關增加准許地積比率至 3 倍和放寬建築物高度限制至主水平基準上 75 米，但「綜合發展區」地帶區劃維持不變的改劃申請。如這宗第 12A 條申請獲得批准，申請人仍須提交第 16 條規劃申請和連帶的總綱發展藍圖，以供小組委員會考慮。

30. 一名委員指出，該區現時的发展密度過低，與政府現時透過充分利用有限土地資源，致力增加房屋和土地供應的政策並不相符。該名委員亦指出，申請人建議的平均單位面積為 70 平方米。單位過大，未必符合市場需求。

31. 一些委員認為，儘管申請人聲稱該發展項目不會依賴日後的古洞鐵路站，但仍應提供連接該鐵路站的行人和單車設施，令居民出入更方便。

32. 一名委員指出，這宗申請所提交的樹木補償建議難以令人滿意。該名委員亦表示，擬在青山公路－古洞段／粉錦公路交界處進行的改善工程僅能解決目前的交通問題，而且這個重要路口的工程仍未確定由哪一方負責進行。主席表示，由於申請地點劃為「綜合發展區」地帶，申請人因此仍須提交第 16 條規劃申請和連帶的總綱發展藍圖，以供小組委員會考慮。申請人須在規劃申請階段提供詳細的美化環境和樹木補償建議。此外，當局亦可在規劃許可加入適當的附帶條件，以便監察這項發展。在適當情況下，契約內亦可加入附帶條件，要求申請人負責進行道路改善工程。

33. 另一名委員認為，應借此機會要求申請人在擬議發展項目內提供更多政府、機構或社區設施。



34. 委員普遍同意，這宗改劃申請與政府致力提供更多住宅單位的房屋政策一致，而且在技術可行性方面可以接受。儘管如此，由於預期古洞北新發展區將會帶動基礎設施方面的改善，委員認為應從更廣闊的層面檢視古洞南地區的整體發展潛力。主席建議，規劃署應研究建議的修訂(除申請地點外，還要研究周邊地方的修訂)，並提交建議，供小組委員會考慮。委員表示同意。主席扼要重述，申請人必須在後續的第 16 條申請中，回應委員對於補種樹木、進行道路擴闊和路口改善工程，以及提供更多政府、機構或社區設施等事宜所提出的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。在行政長官會同行政會議發還分區計劃大綱圖以作修訂後，規劃署會擬訂對分區計劃大綱圖作出的適當修訂(包括各用途地帶的界線)，以及將載於《註釋》及／或《說明書》的發展限制和要求。建議的修訂獲小組委員會通過後，會根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[此時小休五分鐘。]

[雷賢達先生此時離席。伍穎梅女士此時返回席上。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 7

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/20 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門青山公路-青山灣段 436 號的申請地點由「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(甲類)27」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/20C 號)

---

36. 秘書報告，申請地點位於屯門。這宗申請由耀圖控股有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和梁黃顧

建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是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 — 梁黃顧公司的董事，目前與奧雅納公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 其公司過往與梁黃顧公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來；以及
- 吳芷茵博士 — 與配偶共同擁有位於屯門的一個單位。

37. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生、廖凌康先生和余偉業先生沒有參與這宗申請，而吳芷茵博士及其配偶的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

39. 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，而小組委員會已給其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。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

### 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-HC/315 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
西貢蠔涌第244約地段第569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/SK-HC/315號)

---

#### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧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 9 段及附錄 IV。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九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。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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蠔涌的「鄉村範圍」內。雖然有關「鄉村範圍」內的土地不足以應付未來的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付 104 宗尚未處理的小型屋宇申請。申請地點附近一帶建有獲小組委員會批給規劃許可的小型屋宇。擬議發展與四周的鄉郊環境和周邊地區的景觀特色並非不相協調，預料不會對現有的景觀特色及資源造成重大的改變或干擾。此外，關於一條通往該村的通路的問題，地政總署西貢地政專員表示，該通路部分位於私人土地，而且並非緊急車輛通道。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

42. 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二零二三年九月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

43. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。關女士於此時離席。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/56 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢嘉澍路 8 號第 253 約地段第 1109 號餘段(部分)的上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的住宅重建(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/56A 號)

---

44. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生已就此議項申報利益，原因是他目前與弘達公司有業務往來。

45. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十三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，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，以回應政府部門的意見。

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

## 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、陳卓玲女士及李韻玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/973 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街30至32號  
華耀工業中心L1樓7C室  
經營商店及服務行業(零售商店及快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/973號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (f) 申請的背景；
- (g) 經營商店及服務行業(零售商店及快餐店)；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無接獲公眾意見書，民政事務專員亦沒有收到區內人士的意見；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對有關臨時用途。這宗申請的擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，包括消防安全和交通方面。有關的「商店及服務行業(零售商店及快餐店)」用途規模細小，與該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協調。批給為期五年的臨時規劃許可不會妨礙落實有關工業用途的長遠規劃意向。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

50. 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，有效期為五年，至二零二四年九月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零二零年三月二十日或之前)，提交並落實消防安全措施，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) 倘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。」

51. 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 11  
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/662

擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的  
大埔禾堂背第 16 約地段第 335 號 B 分段(部分)、  
第 336 號 A 分段、第 336 號 B 分段、  
第 336 號 C 分段、第 337 號 B 分段、  
第 338 號、第 339 號、第 340 號、  
第 341 號、第 345 號 A 分段及第 346 號  
闢設臨時教育機構(教學農場)(為期三年)，  
並進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/662B 號)

---

52. 秘書報告，申請地點位於大埔。這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提交。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)和貝鐳華顧問有限公司(下稱「貝鐳華公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與黃志明公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與城大有業務往來，  
過往與貝鐳華公司有業務往來；  
以及

張孝威先生 — 擁有位於大埔的一個單位。

53. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和張孝威先生因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。



55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/671 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔林村太陽峯第 8 約  
地段第 276 號 B 分段餘段及第 277 號  
關設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/671 號)

---

56. 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。他因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)，  
為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點不涉及先前的申請或在同一「鄉村式發展」地帶內就同一用途提出的同類申請。雖然有關建議並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署大埔地政專員不反對這宗申請，並表示沒有收過有關申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批出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。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

59. 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，至二零二二年九月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》

所界定的私家車和輕型貨車停泊／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汽車拆卸、檢查、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，有關發展不應污染上段間接集水區的水質；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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(即在二零二零年三月二十日或之前)，提交有關隔油池和截油器的建議，而有關建議必須符合水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(即在二零二零年六月二十日或之前)，落實有關隔油池和截油器的建議，而有關情況必須符合水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(即在二零二零年三月二十日或之前)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(即在二零二零年六月二十日或之前)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)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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項，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。」

60. 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 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/672 在劃為「農業」地帶的  
大埔林村白牛石第 10 約地段第 432 號  
關設臨時貨倉以存放建築材料(瓷磚)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/672 號)

---

61. 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。他因事未能出席會議。

#### **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) 闢設臨時貨倉以存放建築材料(瓷磚)，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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動，也有水源和通路等農業基建設施，而申請地點亦具有復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關發展會帶來大量的車流，以及申請地點附近有住用構築物，會受到噪音滋擾。水務署亦反對這宗申請，因為存放瓷磚、貨倉的運作、上落客貨活動及提供化學流動廁所會對集水區構成污染威脅。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。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「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，以及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「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。當局未曾收到關於申請地點的先前申請，或在同一「農業」地帶內作相同用途的同類申請。批准這宗申請，會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未有在申請書內證明有關發展不會對周邊地區造成負面的噪音影響；
- (c) 申請人未能證明位於集水區內的有關發展不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為同一「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

#### **議程項目 14**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/14 在劃為「農業」地帶的粉嶺新屋仔  
第 76 約地段第 76 號 E 分段第 1 小分段、  
第 76 號 E 分段第 2 小分段、  
第 76 號 E 分段第 9 小分段至  
第 76 號 E 分段第 14 小分段  
闢設臨時私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HT/14 號)

---

##### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時私家車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，從農業發展的角度而言，不支持這宗申請。運輸署署長表示，從交通工程的角度來說，不支持這宗申請，因為申請人未能在申請書內證明該臨時私家車停車場不會對周邊地區的交通造成不良影響。其他獲諮詢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。上水區鄉事委員會主席對這宗申請表示沒有意見。六份反對意見書分別由香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園、創建香港、粉嶺區鄉事委員會第一副主席和副主席，以及一名個別人士提交。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，規劃署不支持這宗申請。該停車場設有六個私家車泊車位，並不符合「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／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。該臨時私家車停車場與周邊地區並非完全不協調。從農業發展及交通工程的角度而言，漁護署署長及運輸署署長分別表示不支持這宗申請。在有關分區計劃大綱圖上同一「農業」地帶內並無涉及申請地點的先前申請或同類申請。倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，鼓勵申請人在取得規劃許可前，進行同類的清理地盤／清除植物行動。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。至於公眾意見及區內人士的看法，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

66. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 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。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) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

**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-LYT/710 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1422 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/NE-LYT/710 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；



- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(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 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六份公眾意見。上水區鄉事委員會主席對申請沒有意見。另外，五份由個別人士提交的公眾意見表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署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，該地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，但地政總署北區地政專員對這宗申請不表反對，並表示沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給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。擬議的用途與周邊土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾和區內人士的意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 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，至二零二二年九月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；

- (b) 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；
- (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位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆卸、檢驗、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，必須時刻妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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(即在二零二零年六月二十日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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

(k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(h) 或 (i) 項，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

71. 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 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/711 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺軍地第 83 約地段第 466 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/711 號)

---

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

73. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/623 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
打鼓嶺下山雞乙第 77 約  
地段第 689 號 C 分段第 4 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-TKL/623 號)

---

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻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 段及附錄 V。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。另外三份意見來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於下山雞乙村的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但該地帶仍有土地可供發展小型屋宇，可應付 31

宗尚未處理的小型屋宇申請。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交並獲批准作相同用途的規劃申請。擬議的小型屋宇與周邊環境並非不相協調。相關的政府部門沒有負面意見或不表反對。申請地點附近有六宗發展小型屋宇的同類申請，其中兩宗獲批准，另外四宗被拒絕。現時這宗申請的情況與該等同類申請並不相同。至於公眾的意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻玲女士回應一名委員的詢問時表示，申請地點以南的三幢小型屋宇均位於「鄉村式發展」地帶內，故無須取得規劃許可。

#### 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。這項規劃許可有效期至二零二三年九月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。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。」

77. 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 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/624 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下第 76 約地段第 1831 號 B 分段餘段(部分)及第 1834 號 C 分段餘段(部分)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/NE-TKL/624 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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。運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有充分資料證明擬議臨時發展不會對周邊地區的交通造成重大影響。渠務署亦不支持這宗申請，因為申請人所提交的排水建議不可接受。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到十份公眾意見。當中，一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；其餘九份則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (j) 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。擬議臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然擬議臨時露天貯物用途

與周邊土地用途並非完全不協調，但這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、環境及排水造成負面影響。先前沒有申請涉及申請地點。小組委員會曾拒絕兩宗位於申請地點附近的同類申請。現時這宗申請的情況，與該兩宗被拒絕的個案相似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請擬進行的發展不符合坪輦及打鼓嶺區「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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 這宗申請並不符合有關「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，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途；相關政府部門對這宗申請提出負面意見；以及區內人士提出反對；以及
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、環境及排水有負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士和李韻玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

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

### 議程項目 19

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/632 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 431 號(部分)、第 432 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)及第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/632C 號)

---

#### 簡介和提問部分

81. 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) 臨時露天存放建築機械和建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，分別來自一名元朗區議員及一名



個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍，為期三年。雖然申請用途並不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，但路政署轄下鐵路拓展處表示，由於北環線的走線及實施時間表仍在檢討中，因此他原則上不反對這宗有效期為三年的申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊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，因為申請地點位於第 2 類地區，擬議用途不會產生負面影響，至於相關政府部門就技術方面提出的關注，可藉施加規劃許可附帶條件加以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理其他政府部門就可能產生的環境滋擾或技術要求提出的關注。申請地點涉及九宗先前申請，其中八宗露天貯物(連／不連附屬泊車設施)用途的申請獲小組委員會批准或經覆核後獲城規會批准，而最近一宗相同申請用途(編號 A/YL-KTN/480)在有附帶條件下獲小組委員會批准。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。自二零零八年起，小組委員會亦曾批准 11 宗在同一地帶的同類申請。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年九月二十日止，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、維修、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 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邊界圍欄；
- (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(即在二零二零年三月二十日或之前)，提交新潭路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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(即在二零二零年六月二十日或之前)，落實新潭路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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(即在二零二零年三月二十日或之前)，提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，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(即在二零二零年三月二十日或之前)，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；

- (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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年十一月一日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (p) 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(l)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
- (q) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(m)、(n)或(o)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。」

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

**議程項目 20**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/657 擬在劃為「農業」地帶、「工業(丁類)」地帶及「自然保育區」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1284 號、第 1285 號、第 1286 號、第 1287 號、第 1288 號(部分)及第 1289 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人會所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/657A 號)

---

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。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，以回應政府部門所提出的意見。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/673

在劃為「其他指定用途」註明  
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田  
第 107 約地段第 49 號 B 分段餘段(部分)、  
第 379 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、  
第 384 號餘段、第 385 號餘段(部分)、  
第 394 號 A 分段餘段(部分)、第 395 號、  
第 396 號(部分)、第 397 號餘段、第 398 號、  
第 399 號餘段及第 401 號餘段和毗連政府土地  
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-KTN/673 號)

---

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/824 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田田心村  
第 106 約地段第 287 號興建宗教機構(退修中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/824A 號)

---

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十二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，以回應政府部門的意見。

90. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間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 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/828 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗高埔村第 103 約地段第 235 號餘段(部分)  
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站及天線)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/828 號)

---

91. 秘書報告，這宗申請由電訊盈科有限公司的附屬公司香港電訊有限公司(下稱「香港電訊公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與香港電訊公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與香港電訊公司有業務往來。

92. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/829 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗錦田吉慶圍 236 號盈匯坊 M 舖  
開設臨時娛樂場所(室內兒童遊樂場)  
連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/829 號)

---

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/830 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗錦田吉慶圍 236 號盈匯坊 B2 舖  
開設臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/830 號)

---

97. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一



步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/810 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2902 號(部分)、第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)、第 2910 號(部分)及第 2911 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-PH/810A 號)

---

### 簡介和提問部分

99. 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。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創建香港和個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊地區並非不相協調。擬議發展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 3 類地區。擬議用途不會造成不良影響，已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對可能產生環境滋擾的關注或其他相關政府部門提出的技術要求。小組委員會曾批准三宗先前申請和在同一地帶內的 19 宗同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

101. 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，至二零二二年九月二十日止，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，不得於星期六下午一時至五時在申請地點作業；
- (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的任何時間，不得在申請地點進行拆件、維修、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (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)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，必須時刻妥為保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)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(即在二零二零年六月二十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年十一月一日或之前)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(即在二零二零年三月二十日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(f)、(g)或(j)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

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i)、(k) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/271 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍  
第 123 約政府土地闢設臨時急救站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/271A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時急救站，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。食物及衛生局局長原則上對這宗申請給予政策上的支持，認為擬議發展能為公眾人士提供更優質和更適切的急救服務。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，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請可予容忍三年。考慮到擬議用途屬臨時性質，規模細小，而且目的是為公眾提供急救服務，與「自然保育區」地帶的規劃意向並無牴觸。擬議用途與緊鄰申請地點的周邊地方並非不相協調。申請地點沒有涉及先前的申請，而同一「自然保育區」地帶內亦沒有同類申請。預料有關用途不會對環境、生態、交通、消防安全及排水造成負面影響。至於運輸署署長和消防處處長所提出的技術要求，可藉施加規劃許可附帶條件來處理。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

104. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應一名委員的提問時表示，現時的砂礫地面上將放置預先裝嵌的組件，用以存放單車和施行急救。擬議發展不會涉及混凝土建造和填塘工程。屋宇署總屋宇測量師／新界西對這宗申請沒有意見。倘這宗申請獲批准，有關用途或發展亦須符合其他相關法例及其他政府部門的規定(如適用)。

#### 商議部分

105. 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，至二零二二年九月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得有車輛進入申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。」

106. 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 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/556 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗新田第 102 約地段第 180 號餘段及  
第 182 號 C 分段餘段和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/556 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。民政事務專員亦沒有收到地區人士的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但由於申請地點並無既定的發展計劃，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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊用途並非不協調。擬議用途可應付附近一帶對商店和服務行業的需求。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准四宗在同一「鄉村式發展」地帶內作同類商店和服務行業(主要是便利店／地產公司)用途的申請。批准現在這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應一名委員的詢問時表示，申請地點現時空置，建有一幢臨時構築物。第 102 約地段第 180 號餘段及第 182 號 C 分段餘段的私人土地領有短期豁免書第 4463 號，獲准許搭建構築物作「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途。

#### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年九月二十日止，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，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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(即在二零二零年六月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (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(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」



110. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/557 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗新田第 105 約地段第 217 號餘段(部分)  
興建臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/557 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建臨時公眾停車場(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 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一份來自一名個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注。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，規劃署不反對這宗申請。地政總署元朗地政專員表示，現時申請地點並無正在處理／已獲批的小型屋宇申請。就這宗申請批給有效期為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。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關

政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自二零零九年起，小組委員會已批准 26 宗在同一「鄉村式發展」地帶內作公眾停車場用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

112. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士在回應一名委員的查詢時表示，申請地點有部分範圍涉及貯物用途的違例發展，當局因而對申請地點採取規劃執管行動。當局已發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展。根據最近進行的一次實地視察，發現有關的違例發展已經中止。

#### 商議部分

113. 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，至二零二二年九月二十日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點；
- (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(即在二零二零年三月二十日或之前)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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)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(即在二零二零年六月二十日或之前)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，必須時刻妥為保養在申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)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(即在二零二零年六月二十日或之前)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(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；以及
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

114. 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 30**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/558 在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)  
興建臨時貨櫃車及貨車停車場  
連附屬地盤辦公室、汽車維修區、  
員工飯堂，並作貯物用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/558 號)

---

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九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，以回應政府部門的意見。這是申請人第一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。

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

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、何婉貞女士、李佳足女士及黃蓉女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/180 在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的  
元朗厦村第 124 約地段第 352 號 C 分段、  
第 352 號餘段、第 480 號 A 分段餘段(部分)、  
第 480 號餘段(部分)、第 481 號(部分)、  
第 482 號(部分)及第 483 號(部分)臨時露天存放  
汽車零件及興建附屬汽車修車工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/180 號)

---

#### 簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車零件及興建附屬汽車修車工場，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，預料環境會受到滋擾。其他經諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (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，就這宗

申請提供意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的露天貯物用途不符合「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的規劃意向，而申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與附近(尤其是石埗村村落)的環境並不協調。擬議發展大致上不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 3 類地區，而該地區內的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，而且有關發展不會對附近地區造成負面影響。雖然小組委員會先前曾批准多宗有關臨時露天貯物及／或汽車修車工場的申請，但上一宗獲批申請(編號 A/YL-HT/919)只獲批給較短的一年規劃許可有效期，以便監察申請地點的情況，確保有關發展不會對附近的住宅用途造成環境滋擾。現時情況有所改變，毗鄰申請地點南面並位於「鄉村式發展」地帶內的住宅屋宇數目有所增加，會引致土地用途不協調的問題及造成環境影響。

[余偉業先生於此時離席。]

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生在回應主席的提問時表示，申請地點南面有五幢住宅屋宇。在編號 A/YL-HT/919 的先前申請於二零一四獲批准時，其中三幢屋宇正在興建，另外兩幢則是其後興建的。過去三年並無接獲涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。關於洪水橋新發展區的實施時間表，土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，洪水橋新發展區前期工程第二期會按現有計劃暫定於二零二零年展開。該現有計劃現正檢討中，亦須等待撥款批准，而相關收地程序暫定於二零二零年進行。

### 商議部分

119. 委員備悉，先前獲批申請只獲批給較短的一年規劃許可有效期，以便監察申請地點的情況，確保有關發展不會對附近的住宅用途造成環境滋擾。考慮到申請地點南面的屋宇尚未入伙，亦沒有收到投訴，因此，自小組委員會作出先前的決定以來，相關地點的情況沒有改變。

120. 雖然委員大致同意不應影響洪水橋新發展區計劃的實施，但據悉申請地點大部分地方位於暫定於二零二零年展開的洪水橋新發展區前期工程第二期的範圍內，而該工程現正在檢討中，並須等待撥款批准。委員大致同意就這宗申請批予為期一年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展，亦與小組委員會於二零一四年就上一宗申請所作的決定一致。

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零二零年九月二十日止，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，不得於晚上九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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)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。」

122. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/  
181 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)4」地帶和顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1926 號(部分)、第 1927 號餘段(部分)、第 1928 號(部分)、第 1931 號餘段(部分)、第 1932 號(部分)、第 1936 號 B 分段餘段(部分)、第 1937 號餘段(部分)及第 1941 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放建築材料、貨櫃車及貨櫃車拖架(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/181 號)

---

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳柏熙先生簡介這宗申請，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、貨櫃車及貨櫃車拖架，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的發展計劃仍在擬備中，而且土木工程拓展署和康樂及文化事務署不反對把申請地點用作為期三年的擬議臨時用途，因為此舉不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議的露天存放貨櫃用途與四周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，因為申請地點位於第 1 類地區，擬議用途不會產生負面影響，至於相關政府部門就技術方面提出的關注，可藉施加規劃許可附帶條件加以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理其他政府部門就可能產生的環境滋擾或技術要求提出的關注。自二零零八年起，小組委員會曾批准一宗在申請地點作同一露天貯物用途的規劃申請，以及四宗在同一「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)4」地帶作各項露天貯物用途的同類申請。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二二年九月二十日止，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作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、噴漆或清洗活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木及園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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星期內(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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(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；以及

- (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。」

126. 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 33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/531 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
屯門第 131 約地段第 813 號餘段及  
第 814 號餘段和毗連政府土地闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/531C 號)

---

127. 秘書報告，這宗申請是為了作靈灰安置所用途而提出，申請地點位於屯門。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。

128. 下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員，目前與景藝公司有業務往來；
- 張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；  
(副主席)
- 張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問，目前與容亨達公司有業

務往來；以及

吳芷茵博士 — 與配偶在屯門共同擁有一個單位。

129. 小組委員會備悉，張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而吳芷茵博士及其配偶共同擁有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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設靈灰安置所，提供不超過 3 000 個單人骨灰龕位；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為他不同意交通影響評估的結論指擬建的靈灰安置所不會對周邊道路網的交通造成負面影響。警務處處長亦關注申請地點內不設泊車位和上落客貨車位，並質疑申請人的人潮管理計劃是否可行。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) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 572 份公眾意見。當中，四份表示支持這宗申請，由個別人士提交；四份沒有表明立場是支持抑或反對，亦是由個別人士提交；餘下 564 份都表示反對這宗申請，分別來自屯門區議員、楊小坑村的代表、龍門居管理處、曉巒和富盈軒的業主立案法團、青翠苑的代表、各界關注骨灰龕法案大聯盟、裘錦秋中學(屯門)校長(提交了師生聯署意見書)，以及個別人士。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。擬建的靈灰安置所不符合楊青路以東「政府、機構或社區」地帶主要預算作機構和學校用途的規劃意向。擬建的靈灰安置所與周邊的用途不相協調，可能會對附近的村民和附近學校的學生造成滋擾。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。因此，擬建的靈灰安置所並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16。所有獲批准作靈灰安置所用途的規劃申請，所涉地點皆位於楊青路以西，而楊青路以東的「政府、機構或社區」地帶則從未有同類申請獲得批准。批准現在這宗申請會立下不良先例，或會助長其他人提出在楊青路以東「政府、機構或社區」地帶興建靈灰安置所的同類申請，以致該地帶無法用作預算的用途。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應委員的提問時表示，根據《私營骨灰安置所條例》，必須取得指明文書，即牌照、豁免書或暫免法律責任書，方可營辦私營骨灰安置所。何女士回覆主席的查詢，表示申請地點所在的「政府、機構或社區」地帶東部並無靈灰安置所。

#### 商議部分

132. 委員備悉，申請人是申請地點唯一擁有人，申請地點和附近一帶建有若干住用構築物。委員亦備悉，先前獲批准作靈灰安置所用途的同類申請所涉地點全部位於楊青路以西。四間獲批准的靈灰安置所中，「善果」是正在興建的新靈灰安置所，「思親公園」是由一間寺廟重建而成，「佛緣精舍」和「善緣」則為現存的寺廟／構築物，有已存放骨灰的龕位和新龕位。委員考慮到擬建的靈灰安置所與楊青路以東的周邊用途不相協調，而且政府部門(包括運輸署署長和警務處處長)有負面意見，因此普遍不支持這宗申請。

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議靈灰安置所不會對周邊地區的交通造成負面影響，以及擬議人潮管理計劃能有效落實；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為有關發展與周邊的政府、機構或社區用途和住宅用途不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，可能會導致這部分「政府、機構或社區」地帶出現零散的靈灰安置所發展項目，對附近的居民和學生造成滋擾。」

### **議程項目 34**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/539 略為放寬劃為「工業」地帶的  
屯門新安街 13 至 15 號的地積比率限制，  
以作准許的工業發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/539A 號)

---

134. 秘書報告，申請地點位於屯門，崔德剛建築工程師樓有限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：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 張國傑先生 | — | 目前與崔德剛建築工程師樓有限公司有業務往來；以及 |
| 吳芷茵博士 | — | 與配偶在屯門共同擁有一個樓宇單位。        |

135. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而吳芷茵博士及其配偶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。

136. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應所收到的政府部門意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

[廖凌康先生此時離席。]

### **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-HTF/1096 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塑膠瓶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/1096 號)

---

138. 小組委員會備悉，用以更正地政總署元朗地政專員的意見的兩頁替代頁(文件正文的英文本第 5 頁及附錄 V 第 1 頁)已在會前送交委員。



## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時塑膠瓶回收中心連工場及附屬辦公室，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。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。過去三年曾收到 24 宗涉及申請地點的空氣、噪音、水質及廢物污染方面的投訴。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。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 11 份公眾意見，分別來自嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港、兩名區議員、沙江村村民及個別人士，對這宗申請表示反對。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，規劃署不支持這宗申請。申請的臨時塑膠瓶回收中心連工場及附屬辦公室用途不符合「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途與附近的景觀特色並非完全協調。批准這宗申請會立下不良先例，導致其他與該區不協調的用途在區內激增，並鼓勵其他同類申請在取得規劃許可之前便改動申請地點，累積影

響所及，會破壞「農業」地帶的完整，並導致整體鄉郊環境質素下降。申請地點涉及七宗先前不同露天貯物及工場用途的申請，全部於一九九九至二零一九年被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回。雖然小組委員會二零一八年在有關「住宅(丁類)」地帶批准了一宗作臨時成衣、布匹及廢紙回收中心用途的同類申請(編號 A/YL-HTF/1085)，但這宗申請性質不同，因為涉及塑膠瓶回收及工場用途。相關政府部門，包括漁護署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，均不支持這宗申請／對這宗申請有保留。拒絕這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

140. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應委員的提問，表示申請地點涉及違例貯物及工場用途的規劃執管行動，而當局已發出強制執行通知書，要求有關土地擁有人中止有關違例發展。根據最近的實地視察，發現申請地點的違例發展未有中止。同類申請(編號 A/YL-HTF/1085)是擬在有關「住宅(丁類)」地帶內作臨時成衣、布匹及廢紙回收中心用途，但經另一路徑到達。這宗申請性質不同，因為涉及塑膠瓶回收及工場用途。

#### 商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請的發展不符合「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，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。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (m) 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；以及
- (n) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「農業」地帶內作其他發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體鄉郊環境質素下降。」

### 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-HTF/1097 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 209 號(部分)、第 214 號 A 分段(部分)、第 214 號餘段、第 215 號 A 分段(部分)、第 215 號 B 分段(部分)、第 220 號及第 221 號(部分)和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1097 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議，倘這宗申請獲得批准，須附加規劃許可附帶條件，以護理申請地點內所有現有植物，使之保持狀況良好。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，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見一根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。申請地點現時有活躍的農業活動，而擬議用途主要關乎農業活動。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周圍地方並非不相協調。小組委員會曾批准一宗在申請地點作同樣用途的申請，以及三宗在同一「海岸保護區」地帶內作康樂用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年九月二十日止，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，申請地點內不得使用公共廣播系統；
- (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外或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養已落實的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內所有現有植物，使之時刻保持狀況良好；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十二月二十日或之前)，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六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(g)或(h)項，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

145. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 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]

A/YL-PS/591 擬在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 1342 號和毗連政府土地闢設臨時燒烤場連附屬辦公室、收費處及停車場(包括闢設相關通路及進行填土工程)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/591 號)

---

146. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

147. 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 38**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TT/479 擬在劃為「農業」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗水蕉新村第 116 約地段第 5155 號、第 5157 號、第 5160 號、第 5161 號、第 5162 號及第 5163 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車)連附屬收費處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/479 號)

---

148. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九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。

149. 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]

A/YL-TYST/977 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的  
元朗丹桂村第 124 約地段第 2611 號  
A 分段(部分)和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(園藝設備及  
戶外傢具零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/977 號)

---

150. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十二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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

151. 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 40

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/978 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1170 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 1170 號 B 分段第 5 小分段(部分)、第 1170 號 B 分段餘段(部分)及第 1173 號關設臨時貨倉存放建築材料及電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/978 號)

---

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

153. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/373 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
屯門第 130 約的政府土地  
關設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/373A 號)

---

154. 小組委員會備悉，一頁替代頁(正文第 10 頁)已在會前發送給委員。

155. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                        |
|-------|---|----------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；<br>以及                   |
| 侯智恒博士 | — | 目前與渠務署合作進行合約研究<br>項目，並與艾奕康公司有業務往<br>來。 |

156. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，並同意由於侯智恒博士涉及直接利益，故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

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)；

- (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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。其中兩份來自一名屯門區議員，表示支持這宗申請；一份來自一名個別人士，就遴選項目顧問提出意見。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬闢設的污水泵房或不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但擬議發展對福亨村(下)的鄉村排污系統至關重要。擬闢設的污水泵房與周邊地區的鄉村景觀特色並非不相協調。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

158. 關於一名委員對申請地點南面較遠處一幅被用作停車場的用地的查詢，高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應說，她手上沒有關於該用地的業權資料。

### 商議部分

159. 委員備悉，申請地點為一幅空置政府土地，有一些成齡樹，屬於路政署項目(即「后海灣幹線及藍地與十八鄉交匯處之間一段元朗公路的擴闊工程(藍地至丹桂村段)」)的綠化緩衝區的一部分，旨在緩解對景觀及視覺造成的影響。根據申請人所指，申請地點的 28 棵現有樹木會被砍伐，而相同數量的樹木會在申請地點補種。環境保護署署長認為申請用途符合后海灣幹線工程的環境許可證的相關條件，故不反對這宗申請。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應一名委員對擬議樹木補種事宜的關注，他表示后海灣幹線工程的環境許可證規定須在美化市容地帶提供最少 100 棵樹木。由於該美化市容地帶現有 128 棵樹木，故即使不補種樹木，仍可符合環境許可證的條件。

160. 委員普遍支持這宗申請，因為污水泵房的選址面對頗多限制，而且現有樹木的生態價值較低。申請地點符合技術要求，是合適的選址。

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。有關的規劃許可有效期至二零二三年九月二十日止；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；
- (b) 提供車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提交噪音影響評估及落實當中所制訂的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交及落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

162. 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。

[侯智恒博士此時返回席上。]

**議程項目 42 及 43**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM-LTY Y/377 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 225 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/TM-LTY Y/377 及 378 號)

---

A/TM-LTY Y/378 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 225 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/TM-LTY Y/377 及 378 號)

---

163. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

164. 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/TM-LTY Y/379 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
屯門藍地黃崗圍路第 130 約  
地段第 1156 號餘段(部分)、第 1157 號(部分)  
及第 1158 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)  
連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/379 號)

---

165. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九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。

166. 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]

A/TM-LTY Y/380 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
屯門藍地黃崗圍路第 130 約  
地段第 1156 號餘段(部分)及第 1157 號(部分)  
和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(寵物用品及食品商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/380 號)

---

167. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九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。

168. 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 46**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM-LTY Y/381 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號及第 368 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/381 號)

---

169. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司仲英有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                                 |
|-------|---|-------------------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、領賢規劃顧問有限公司及艾奕康公司有業務往來；                 |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；                                  |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司有業務往來，過往與呂元祥公司有業務往來；                 |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；以及 |



廖凌康先生 — 其公司過往與新鴻基公司及呂元祥公司有業務往來。

170. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與討論。小組委員會備悉，廖凌康先生已離席。由於侯智恒博士及張國傑先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

171. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

172. 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 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/382 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門順達街第 124 約地段第 3659 號 B 分段  
第 3 小分段餘段及第 3676 號餘段和毗連政府土地  
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/382 號)

---

簡介和提問部分

173. 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的意見；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。擬議發展雖然並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產服務，以應付區內需求。地政總署屯門地政專員表示，現時申請地點並無小型屋宇申請。就這宗申請批給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。小組委員會／城規會曾拒絕先前兩宗作臨時汽車展示場、汽車修理工場及汽車買賣用途的申請，以及批准八宗作臨時商店及服務行業(地產代理及／或便利店)用途(為期三年)的同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二二年九月二十日止，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(即在二零二零年三月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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(即在二零二零年六月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年三月二十日或之前)，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；
- (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(g)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、何婉貞女士、李佳足女士及黃蓉女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 議程項目 48

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

[公開會議]

A/HSK/54-5 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於新界洪水橋田心路第 124 約  
地段第 2404 號餘段(部分)及第 2405 號餘段(部分)

---

177. 小組委員會備悉一宗要求延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請。小組委員會決定不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件的期限已於二零一九年九月十七日屆滿，就所涉申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷。

178. 餘無別事，會議於下午六時結束。