

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一六年四月八日下午二時三十分舉行的  
第 554 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

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)  
鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 3)  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
謝建菁女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

副主席

符展成先生

李美辰女士

侯智恆博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

## 開會詞

1. 主席表示這是鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六至二零一八年度任期的首次會議。他宣布張孝威先生獲委任為小組委員會副主席，然後介紹五位在本屆加入小組委員會的新任委員，並歡迎他們出席會議。這五位新任委員是侯智恆博士、黎庭康先生、李國祥醫生、廖凌康先生和伍穎梅女士。委員亦備悉張先生和侯博士因事未能出席會議，而伍女士則尚未到席。

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年三月十八日第 553 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年三月十八日第 553 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[陳福祥博士、簡兆麟先生和伍穎梅女士此時到席。]

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，二零一六年一月八日，小組委員會決定批准一宗編號為 A/YL-TT/370 的規劃申請。有關的會議記錄於二零一六年一月二十二日的會議獲得通過。其後，城市規劃委員會秘書處(下稱「秘書處」)發現該已獲通過的會議記錄的第 164 段中，有關提交現有排水設施的記錄這一項規劃許可附帶條件的履行期限打印錯誤。有關的修訂頁已提交席上，供委員參閱。秘書處建議把見於該會議記錄第 101 頁(英文版)的(d)項條件修訂如下：

「(d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在~~二零一六年七月八日~~二零一六年四月八日或之前)，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；」

4. 委員同意更正獲通過的會議記錄，並同意把有關的修訂通知申請人。經修訂的會議記錄將於會議後上載到城市規劃委員會的網站。

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 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-KTS/9 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於古洞南金坑路第 92 約地段第 958 號餘段、第 961 號餘段、第 962 號、第 963 號、第 964 號、第 965 號、第 967 號、第 969 號、第 970 號、第 971 號、第 972 號、第 973 號、第 974 號、第 975 號、第 976 號、第 977 號餘段、第 978 號餘段、第 986 號 B 分段餘段、第 992 號餘段、第 999 號餘段(部分)、第 1000 號、第 1001 號、第 1002 號餘段及第 1003 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、耕作及社區設施整合發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-KTS/9A 號)

---

5. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與領賢公司和英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來

6. 小組委員會備悉符先生因事未能出席會議。由於黎女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

7. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 吳曙斌先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
- 李禮賢先生  
潘富傑先生  
趙家輝先生  
Maggie Brooke 女士  
黃瑋善女士  
Chris Foot 先生  
支明遠先生
- } 申請人的代表

8. 主席歡迎上述各人，並解釋聆聽會的程序，然後請高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生向委員簡介這宗申請的背景資料。吳先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

### 建議

- (a) 這宗申請要求把申請地點由「康樂」地帶(約佔申請地點面積 99.5%)及「綜合發展區」地帶(約佔申請地點面積 0.5%)改劃為「其他指定用途」註明「住宅、耕作及社區設施整合發展」地帶，以進行擬議的住宅、耕作及社區設施整合發展；

(b) 擬議的主要發展參數如下：

地盤面積	:	20 700 平方米
整體總樓面面積	:	74 520 平方米
住宅	:	47 250 平方米
青年宿舍	:	5 890 平方米
安老院舍	:	18 240 平方米
社區街市	:	3 140 平方米
最高地積比率	:	3.6 倍
上蓋面積		
15 米以上住用	:	不超過 39%
15 米以下非住用	:	不超過 48%
最高建築物高度		
層數	:	17 層(包括一層闢作停車場及設置其他配套設施的地庫)
主水平基準以上	:	63.5 米(建築物高度由北向南逐步下降)
幢數	:	2
單位數目		
住宅單位	:	538
青年宿舍	:	204 個床位(約為 78 個單位)
安老院舍	:	270 個床位
街市攤位	:	120
天台農地地塊	:	73 塊(總樓面面積約 7 380 平方米)

[鄒桂昌教授此時到席。]

(c) 申請人亦建議了一套「其他指定用途」註明「住宅、耕作及社區設施整合發展」地帶的土地用途表，其中「分層住宅」、「住宿機構」、「社會福利設施」和「街市」建議列為該地帶的第二欄用途，須申請規劃許可方可進行；

(d) 擬議發展預期在二零二二年或之前完成；

申請人的理據

(e) 申請人就這宗申請所提出的支持理據載於文件第 2 段；

政府部門的意見

(f) 政府部門的意見載於文件第 9 段，要點列述如下：

- (i) 運輸署署長認為申請人所提交的交通影響評估報告不可接受，所以不支持這宗申請；
- (ii) 環境保護署署長對這宗申請有保留，因為申請人所提交的資料未能證明擬議發展不會對環境造成滋擾／負面影響，而排污影響評估亦沒有考慮區內一些會接駁石湖墟污水處理廠的現有／已規劃發展項目和污水泵房的污水量；
- (iii) 由於申請人未能證明石湖墟污水處理廠的處理量足以應付擬議發展產生的污水，渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對美化環境及保護樹木建議在技術上是否可行存疑，因此對這宗申請有保留。有關建議的發展在落成後會比周邊現有的發展高得多，體積也大得多，與該區的特色格格不入；
- (v) 從城市設計的角度而言，建築署總工程師／管理統籌分處 2 對擬議發展的密集程度是否合適有所保留；以及
- (vi) 北區民政事務專員表示收到當地社區強烈反對擬議發展的意見，提出意見的包括北區區議會副主席兼現任北區區議員、前任北區區

議員、古洞南和古洞北的居民代表，以及一羣東園村民，他們的理由主要是擬議發展會使用現有道路網和排污設施不勝負荷；會對雙魚河和古洞南自然環境的生態造成負面影響；擬設的社區街市會影響現有攤檔檔主的生意；以及附近寮屋構築物在施工期間會受影響；

### 公眾意見

- (a) 在兩個公眾查閱期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 79 份公眾意見書，包括 75 份表示反對這宗申請的意見書(主要是由已向民政事務總署北區民政事務專員提交反對書的人士提交)，以及四份提供一般意見的意見書，其中一份是由一名北區區議員提交，另外兩份由上水區鄉事委員會主席提交，其餘一份則由香港中華煤氣有限公司提交；
- (b) 主要的反對理由與民政事務總署北區民政事務專員所收到的意見相似，其他主要反對理由如下：
- (i) 申請地點具有高潛力作社區耕種或農業康樂用途；
  - (ii) 申請地點一帶不需要新街市和安老院舍；
  - (iii) 申請地點應作焚化爐、靈灰安置所、公共房屋和農業用途，或預留給受新界東北新發展區的發展影響的村民；以及
  - (iv) 批准這宗申請會為同類涉及高層住宅發展的改劃用途地帶申請立下不良先例；以及

### 規劃署的意見

- (c) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，詳情撮錄如下：

- (i) 擬議的發展與古洞南地區低矮和低密度的環境並不協調。如按建議的密度發展，有關發展在落成後會比周邊現有的發展高得多，體也大得多；
- (ii) 相關的政府部門都認為申請人所提交的技術評估報告(包括交通影響評估報告、噪音影響評估報告、土地污染評估報告和排污影響評估報告)不能接受。同時，申請人並未回應政府部門對排水影響評估和定量風險評估的關注，也沒有提交土力規劃檢討報告。建議補種的樹木遠低於標準要求，而且申請人未能證明會沿着申請地點北面的邊界採取足夠的美化環境措施；以及
- (iii) 批准這宗申請會為同類的改劃用途地帶申請立下不良先例。如果這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會在交通和排污等方面對周邊地區造成負面影響。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府部門的意見大多涉及技術事宜，而空氣質素及交通噪音的問題已獲回應。因此，政府部門所關注的問題不應用作拒絕這宗申請的理由；
- (b) 政府於二零一四年售出一幅位於申請地點東面的房屋發展用地。該用地的最高地積比率為 3.6 倍，高於附近現有的發展。當局會透過地契施加的管制，處理該幅出售用地的技術問題。擬議的發展亦可採用同一方法處理；
- (c) 擬議的發展屬私營機構計劃。小組委員會應著眼於擬議發展的宗旨而非技術問題；申請人根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請時，該等技術問題便可在詳細設計階段加以處理。文件以擬議發展的技術問題為焦點，忽略了古洞地區的發展情況會

因為該新發展區的發展而出現重大變化；申請地點的擁有人何東家族和當地社區有着深厚的關係，長久以來為該區提供社區設施及供當地農民耕種的土地；以及擬議發展旨在解決當地居民所面對的社會問題，包括房屋、安老院舍及耕地的短缺；

- (d) 擬議發展符合以下的政府政策，但未有在文件中反映；

房屋供應政策

- (i) 擬議發展可為中產夾心階層提供 538 個單位；

長遠的土地供應政策

- (ii) 申請地點與古洞北新發展區相近，信步可達。擬議的古洞北火車站會促使該區的發展密度增加，而與現時的土地用途地帶相比，擬議發展更能善用土地資源；

二零一四年發表的新農業政策

- (iii) 新農業政策確認有需要支持香港的農業。擬關設的天台農地地塊規劃妥善，漁農自然護理署亦認為此建議可行；

安老政策

- (iv) 行政長官在二零一五年的施政報告承諾提供更多安老院舍，而擬議發展可提供 270 個安老院舍床位。社會福利署原則上不反對此建議；以及

有關青年宿舍計劃的政策

- (v) 二零一五年施政報告表示，政府會與私營機構及非政府機構合作興建青年宿舍。民政事

務總署歡迎非政府機構探討在名下土地興建青年宿舍的可行性。申請人表示，如取得規劃許可，便會著手就擬議的青年宿舍尋求政策支持；

- (e) 為配合古洞北新發展區的發展，擬議發展計劃於二零二二年完成，以便向受新發展區的發展影響的居民提供私營房屋，而擬議發展所採用的梯級式建築物高度設計，與新發展區的發展互相協調；
- (f) 擬議的地積比率為 3.6 倍，與東面的出售用地及新發展區發展的發展密度一致；以及
- (g) 申請地點屬於二零一二年展開的古洞南規劃及工程研究－可行性研究(下稱「可行性研究」)的範圍。可行性研究尚未有任何結果／建議公布，研究的完成日期亦不詳。由於研究範圍的北部接近古洞北新發展區，因此應把握機會發展有關地區，以提供房屋、安老院舍、青年宿舍及耕地。

10. 潘先生借助投影片，闡述擬議發展的主要組成部分(有關內容撮錄於文件第 1.2 段)，並強調有關建議在創新及可持續設計方面有以下優點：

- (a) 採用創新的建築形式，並注入梯級式建築物高度的設計；
- (b) 天台用作耕種；地面一層闢設社區街市；並在建築物的地底設公共空間；
- (c) 按照「可持續建築設計指引」的規定達致通風效果、提供足夠綠化覆蓋率和把樓宇向後退入。有關的設計會在第 16 條申請的階段微調；以及
- (d) 把樓宇向後退入，以解決交通噪音的問題；改善道路交界處及設置地底停車場，以騰出地面一層供行人及騎單車人士使用。

11. 潘先生扼述，擬議發展符合多個政策目標，既可解決迫切的社會問題，又可為當地居民帶來社區及規劃上的好處。擬議的用途與周邊現有的發展協調，而其發展規模亦配合未來的發展環境，因為古洞北新發展區會促使發展密度改變；至於政府部門關注的問題，則可在第 16 條申請的階段及在訂定契約條件時處理。

12. 一名委員詢問，這些單位會由誰人擁有，又曾否就擬議發展的可行性進行任何研究。李禮賢先生回應說，擬議發展是由本地一個多年來熱衷行善的家族提出的真正建議，並非牟利用途。這些單位將仍然屬於土地擁有人所有。擬議發展旨在補充住宅單位的供應，並會把單位出租予那些無法負擔自置物業而又不符合申請租住公屋資格的人士。有關青年宿舍的住客對象主要是在職的青年人。李禮賢先生在回應另一名委員的提問時說，有關青年宿舍的建議房間面積平均約為 200 平方尺。

13. 一名委員詢問，為何政府部門就這宗申請的技術問題所表示的關注未獲處理。李禮賢先生回應說，政府部門就一些技術事宜所要求資料的詳細程度超出改劃用途地帶申請所需。例如運輸署所要求的行人徑服務量詳情，實在並無相關資料。就這宗申請而言，所考慮的重點應是擬議的改劃用途地帶／用途是否適當，而並不是技術細節。根據有關政府部門的意見，他不認為在處理污水及改善道路交界處事宜上有任何無法克服的問題。

14. 同一名委員對氣體安全風險問題表示關注，趙家輝先生回應時表示，沿金坑路鋪設氣體喉管的安全風險會視乎未來的人口分布而定。為減低氣體安全風險，申請人採用了梯級式建築設計，以便在靠近金坑路的位置進行最低密度的發展，而定量風險評估的結論是有關的氣體安全風險屬可接受水平。

15. 一名委員表示，擬議的發展具有一些創新的構思，並詢問在政府進行的可行性研究中有否任何關於青年宿舍及市區耕種的建議。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士表示，可行性研究的主要目的是物色具有潛力發展房屋的地方，特別是古洞北新發展區附近的荒廢農地及地方，以及審視有否需要對基礎設施及後勤設施作出相應的改善。此外，政府亦藉此機會查勘古洞南的南部的復耕潛力，至於民政事務局則探討在該區

發展青年宿舍及類似設施的潛力。錢女士在回應一名委員的詢問時表示，可行性研究並沒有就房屋發展的具體類別作出建議。

16. 一名委員詢問申請地點是否位於研究範圍內，以及規劃署作出不支持這宗申請的建議時，有否受可行性研究的結果影響。另外兩名委員查詢該研究的目的和在該研究中涉及申請地點的規劃建議，並詢問如果批准這宗申請會否影響該研究正在考慮的規劃建議。錢女士表示，古洞南佔地約 500 公頃，普遍屬鄉郊地區，有農地和鄉村，南部有地積比率由 0.2 倍至 0.4 倍不等的低密度發展。研究範圍面積約 20 公頃，位於古洞南的北部。在該研究尚在進行的情況下，規劃署評估申請地點位於研究範圍內的規劃申請時，會根據現行的分區計劃大綱圖考慮相關的規劃因素，包括擬議的發展就擬作的用途和發展規模而言與周邊的發展是否協調、對環境和基礎設施的影響及會否為同類的申請立下不良先例。錢女士續說，城規會已收到申請地點東鄰一宗擬作住宅發展的規劃申請，擬議地積比率為 2.1 倍，根據有關分區計劃大綱圖，該用地的最高地積比率限為 0.4 倍。如果這宗申請獲得批准，隨後或會出現更多規劃申請，要求在古洞南進行較高密度的發展。

17. 錢女士回應一名委員的查詢時表示，李禮賢先生提及的出售用地靠近粉嶺／上水新市鎮，面積約為 1.4 公頃。這幅土地的最高地積比率限為 3.6 倍，估計可提供大約 515 個單位。李禮賢先生表示，該幅並未涵蓋於任何法定圖則的出售用地如獲准以 3.6 倍的地積比率發展，該區其他用地亦理應盡量發揮其發展潛力。至於委員們較早時表示關注如批准這宗申請會否令可行性研究日後的建議受掣肘，他指該研究已進行了四年而至今尚未有任何建議。鑑於委員支持擬議發展的概念和構思，他建議即使小組委員會不同意這宗第 12A 條申請，該研究也可考慮擬議的發展概念。

18. 一名委員詢問批准這宗改劃用途地帶申請會否為日後的同類改劃用途地帶申請立下先例。錢女士回應，這宗申請是有關分區計劃大綱圖涵蓋範圍內首宗此類申請，而每宗規劃申請均是按個別情況考慮。李禮賢先生表示，當一項發展計劃所在的用途地帶及其擬議用途與另一項計劃相似時，才會立下先例。他表示，這宗申請的擬議發展元素獨特，如果獲得批准，

只會成為良好的先例。就擬議的發展密度而言，政府把出售用地的地積比率增至 3.6 倍時，已立下先例。

19. 由於申請人的代表再沒有提出論點，委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人的代表聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

20. 主席表示，這宗申請要求把申請地點由「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、耕作及社區設施整合發展」地帶。委員就這宗申請所考慮的因素可包括建議的用途地帶對申請地點來說是否合適；是否有任何無法克服的技術問題；以及在該研究尚在進行的情況下，是否應根據現行的分區計劃大綱圖就這宗申請進行評估。

21. 一名委員擔心申請地點的擬議發展或會影響古洞南的長遠規劃，而且不滿意一些未解決的技術問題要留待詳細設計階段才處理。這名委員認為在此時批准這宗申請未免過早。

22. 一名委員留意到擬議的發展有些創新的構思，但由於申請人未能證明不存在無法克服的技術問題，因此他不認同應該批准這宗申請。申請人所指的出售用地與這宗申請無關，因為該幅用地並未涵蓋於任何分區計劃大綱圖，而且用地的環境也不相同。另一名委員表示贊同，並指在此時同意這宗改劃用途地帶申請未免過早。

23. 關於申請人建議以契約條件的管制來處理技術問題，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生說，擬議發展項目包含資助房屋、長者屋和非政府機構營運的青年宿舍各個元素，契約未必是管制落實有關發展的適當機制。

24. 環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生說，由於申請人沒有提供足夠的資料證明擬議發展不會對環境造成不可接受的負面影響，所以環境保護署(下稱「環保署」)對這宗申請有所保留，但這並不表示受關注的環境問題可能無法克服。關

於污水排放，申請人可建議在用地內處理和排放污水的安排，以符合環保署的規定，也可視乎完成擬議發展和石湖墟污水處理廠擬議擴建工程的實際竣工日期，把擬議發展項目的排污設施接駁至公共排污網，由擴建後的石湖墟污水處理廠處理污水。至於噪音問題，申請人可提供進一步資料證明會採取足夠的緩解措施，解決有關問題。

25. 一名委員認為，有關建議的創新構思有其優點，正如申請人所建議，即使小組委員會不同意這宗申請，可行性研究也可考慮這些構思。另一名委員不認為技術問題是最根本的問題，但關注在該研究的整體情況中可怎樣利用申請地點。由於該研究尚在進行，還沒有規劃建議，這名委員認為此時表示支持這宗申請未免言之過早，但支持進行中的可行性研究可考慮有關建議的創新構思。

26. 總括而言，委員普遍認為申請人未能證明技術問題並非無法克服，亦備悉以契約條件管制擬議發展各個項目的落實情況未必是適當的機制。委員普遍不支持這宗申請，但同意進行中的可行性研究可考慮擬議發展項目的創新概念和構思。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展參數(包括地積比率和建築物高度)遠較周邊地區為高，與古洞南地區低層低密度的特色不協調；
- (b) 申請人未能從交通、排水、排污、環境、土力、景觀和風險的角度，證明就擬議發展提出的改劃用途地帶建議可以接受；以及
- (c) 批准這宗改劃用途地帶申請，會為同類改劃用途地帶申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區造成交通和排污等方面的負面影響。」

[雷賢達先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/256 擬在劃為「綠化地帶」的  
新界西貢蠔涌第 247 約地段第 130 號(部分)  
進行挖土工程(1 米深)，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/256A 號)

---

28. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓有關政府部門(包括水務署及土木工程拓展署土力工程處)有時間回應申請人所提交有關解決申請地點附近水道污染和斜坡穩定性問題的擬議緩解影響措施的最新進一步資料。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

29. 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。小組委員會同意，這宗申請須在收到部門的意見後一個月內提交小組委員會考慮。由於這是第二次延期，小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給予合共兩個月時間讓其準備所要提交的進一步資料和讓部門提出意見，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 5 至 9  
第 16 條申請

[公開會議]

- A/DPA/NE-TT/74 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔屋頭第 289 約地段第 887 號 B 分段、第 888 號 B 分段、第 889 號 B 分段、第 890 號 C 分段及第 891 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/75 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔屋頭第 289 約地段第 887 號餘段、第 888 號餘段、第 889 號餘段及第 890 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/76 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔屋頭第 289 約地段第 886 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/77 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 F 分段及第 857 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/78 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔屋頭第 289 約地段第 857 號 D 分段及第 862 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/DPA/NE-TT/74 至 78A 號)
- 

30. 秘書報告，由於這五宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質類似，而且申請地點十分接近，都是

位於同一「非指定用途」地區內，小組委員會同意一併考慮這五宗申請。

31. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月八日要求延期兩個月才考慮有關申請，讓其有時間準備進一步資料以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就有關申請要求延期。

32. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就有關申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，有關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，有關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。由於這是有關申請第二次延期，而且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。

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/404 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界粉錦公路第91約地段第3350號B分段第1小分段A分段(部分)、第3351號B分段第1小分段(部分)及第3351號B分段第2小分段(部分)和毗連政府土地闢設加油站連附屬設施(作包括辦公室、商店及服務行業、公廁和公眾停車場用途)，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-KTS/404B號)

---

33. 李國祥醫生就此議項申報利益，表示他是位於申請地點北面的香港哥爾夫球會的會員。小組委員會備悉他不涉及直接利益，並同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的加油站連附屬設施(作包括辦公室、商店及服務行業、公廁和公眾停車場用途)，以及進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
  - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，並要求申請人檢討車輛出口的交通流量，考慮並闡明進出擬議加油站的車輛可能行駛的各個方向，以及檢討粉錦公路／往大隴的通路交匯處的設計；
  - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人並無提交任何資料，證明擬議發展不會對環境造成不良影響／滋擾；

- (iii) 消防處處長認為，從消防安全的角度而言，不宜進行擬議的發展，因為申請地點非常接近現有的一些墳墓及編號 N/S/9B 的認可墓地；
  - (iv) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為申請地點先前長有茂密的成齡樹，但在二零一二年一月至九月期間，景觀資源和特色受到重大干擾。這宗申請倘獲批准，會立下不良先例，助長未提交規劃申請便對申請地點作改動及大規劃清除植被的做法；
  - (v) 路政署總工程師 1／主要工程表示，申請地點很有可能與粉錦公路改善工程項目的範圍鄰接；不得在分區計劃大綱圖上指定為「道路」的地方搭建建築物或構築物；擬議的出口很有可能會影響粉錦公路沿線的現有斜坡。這些斜坡的整理工程和人造斜坡的範圍亦會影響粉錦公路改善工程項目下補種樹木的位置，以及收地的範圍；
  - (vi) 警務處處長表示，無法評估擬議發展對交通流量造成的影響，因為交通影響評估中的路口交通容量評估沒有評估平日繁忙時間的情況；以及
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 80 份公眾意見書，其中 76 份表示反對這宗申請或對這宗申請表達負面意見。該 76 份公眾意見書分別由一名前北區區議員；附近鄉村的原居民代表、居民代表和村民；歌賦嶺的公契經理人、業主委員會和居民；嘉道理農場暨植物園公司；創建香港；以及公眾人士提交。另外，一名個別人士表示支持這宗申請。上水區鄉事委員會主席提出一般的意見。一名北區區議員提交了兩份意見書，表示應諮詢附近的居民。有關的意見載於文件第 11.4 段和附錄 IIIId，當中的主要關注事項撮錄如下：

- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對周邊地區的視覺特色和環境質素造成負面影響；
  - (ii) 質疑是否有需要闢設擬議的加油站，因為上水、粉嶺和錦田已有超過 10 個加油站；
  - (iii) 粉錦公路路面狹窄，而且交通繁忙。擬闢設的加油站會大大增加粉錦公路的交通流量。此外，擬闢設的加油站的車輛進出口通道安排會引致道路安全問題；
  - (iv) 交通流量增加會使附近一帶的空氣質素變差，產生噪音，影響附近居民。石油含有甲苯和懸浮粒子，會使附近一帶的空氣質素變差，對附近居民的健康和農地造成影響；
  - (v) 擬議加油站會對申請地點附近一帶的住用用途構成風險，火警風險亦會較高，因為附近一帶有墓地和墳墓；
  - (vi) 擬議發展會對當區的景觀特色造成負面影響。申請地點或曾有非法砍樹。當局應堅守絕不容忍「先破壞，後建設」活動的原則；以及
  - (vii) 擬議發展或會影響在申請地點地底的現有水管；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，一名歌賦嶺居民表示支持這宗申請。當區的北區區議員、附近鄉村的原居民代表、居民代表和村民／居民、歌賦嶺業主委員會主席和居民、中國海外物業服務有限公司的經理和公眾人士都表示反對這宗申請，主要理據與上文(i)至(v)段所撮錄的公眾意見相似；以及

- (f) 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。擬議的發展不符合關於「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(「城規會規劃指引編號 10」)，因為沒有特殊情況支持這宗申請，而且申請人未能證明擬議的發展不會是污染的來源；從消防安全的角度而言，不宜闢設擬議的加油站，因為該加油站非常接近現有的一些墳墓及認可墓地；申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境和排污造成不良影響；以及區內人士和公眾意見都強烈反對這宗申請。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為沒有特殊情況支持批准這宗申請，而且申請人未能證明擬議發展不會是污染的來源；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、排污、景觀及消防安全造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請獲得批准，累積影

響所及，會令整體的自然環境質素下降，並對周邊地區的交通、環境、排污、景觀及消防安全造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生出席會議，解答委員的提問。吳先生此時離席。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/245 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗南生圍青山公路(潭尾段)毗連第 104 約地段第 3566 號餘段及近燈柱 FA8260 的政府土地進行填土工程，以闢設通道通往一塊准許作農業用途的用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/245 號)

---

37. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，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。

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/729 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 3017 號 B 分段第 2 小分段、第 3017 號 B 分段第 3 小分段、第 3017 號 B 分段第 4 小分段、第 3017 號 B 分段第 5 小分段、第 3017 號 B 分段第 6 小分段(部分)、第 3017 號 B 分段第 7 小分段(部分)及第 3017 號 B 分段第 8 小分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/729 號)

---

39. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為黎女士的家人在八鄉擁有一幢房屋。由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

40. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月二十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署所提出的意見。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

41. 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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 13

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/10 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/21》，把位於新界元朗第120約地段第2231號餘段、第2232號、第2233號、第2235號、第2236號、第2237號、第2238號、第2239號(部分)、第2240號(部分)、第2241號(部分)、第2296號(部分)、第2297號(部分)、第2300號(部分)、第2302號(部分)、第2303號(部分)、第2304號餘段、第2305號(部分)、第2306號餘段(部分)及第2497號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL/10A號)

---

42. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生                      — 目前與奧雅納有業務往來

黎庭康先生                      — 其公司目前與奧雅納有業務往來

43. 委員備悉符先生因事未能出席會議。由於黎先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

44. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各個政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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。由於這是這宗申請第二次延期，而且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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-HT/991 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)和毗連政府土地闢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-HT/991A 號)

---

46. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司在廈村擁有兩幅土地。由於從其配偶的公司所擁有的該兩幅土地不能直接看到申請地點，小組委員會同意黎女士可留在席上。

##### 簡介和提問部分

47. 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) 擬設的臨時康體文娛場所(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。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請略有保留；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司的意見指，應堅守保育鄉郊及自然環境的原則，不應容忍任何故意破壞環境的情況。一名公眾人士反對這宗申請，理由是申請進行的發展會導致「海岸保護區」地帶的環境質素下降。元朗政務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點現時有活躍的農耕活動，而擬議發展亦主要與農業活動相關。就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實「海岸保護區」地帶長遠的規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不協調。就發展的規模而言，預計有關發展不會對環境、排水、交通及景觀造成重大的負面影響。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木和美化環境建議。至於表示反對的公眾意見，上文所載的規劃考慮因素及評估亦相關

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月八日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行填土工程或加高地盤地台；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，擬議發展的所有設施須與申請地點內的所有樹木保持至少 1 米的距離；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行燒烤活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用廣播系統；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得闢設公眾停車場；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月八日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)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(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月八日或之前)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；

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

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。

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/1012      擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗廈村第128約地段第593號A分段  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-HT/1012號)

---

51. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶作為股東的公司在廈村擁有兩幅土地。由於從黎女士配偶的公司所擁有的兩幅土地不能直接看到申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

52. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1013 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗廈村錫降村第125約地段第977號餘段(部分)  
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/YL-HT/1013號)

---

54. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶作為股東的公司在廈村擁有兩幅土地。由於從黎女士配偶的公司所擁有的兩幅土地不能直接看到申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

55. 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) 擬經營的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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點及附近一帶的景觀已受到負面影響。如果這宗申請獲得批准，或會立下不良先例，鼓勵其他申請人在未取得規劃許可前清理及平整地盤；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／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。地政總署元朗地政專員表示，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許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。由於擬議發展規模小，因此不會對周邊地區的環境、視覺、交通或排水造成重大負面影響。為處理有關景觀方面的關注，規劃署建議在規劃許可附加條件，規定申請人須提交並落實保護樹木和美化環境建議。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月八日止，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，不得於晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養於申請地點設置的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年一月八日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)，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(即在二零一七年一月八日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[黎慧雯女士此時離席。]

## 議程項目 17

### [第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/492 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第 122 約地段第 258 號 A 分段(部分)、第 258 號餘段(部分)、第 262 號餘段(部分)、第 263 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 267 號餘段及第 268 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/492B 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份來自同一名市民的公眾意見書。他表示反對這宗申請，主要因為申請地點應用作興建村屋；村民應把自己的車輛停泊在其房子的地下；批准這宗申請會立下不良先例；以及批准這宗申請會令土地得不到善用和恰當使用的情況迅速蔓延。元朗民政事務專員並無收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。地政總署元朗地政專員表示，沒有接獲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。至於兩份公眾意見書，上述規劃考慮因素及評估亦相關。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

61. 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，至二零一九年四月八日止，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翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指出《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)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(即在二零一七年一月八日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月八日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

62. 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 18

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/507 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的  
新界元朗屏山庸園路第 122 約地段第 581 號(部分)  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/507A 號)

---

63. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有足夠的時間回應環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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。由於這是這宗申請第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 19**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PS/515 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號 A 分段、第 438 號餘段(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)闢設臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/515 號)

---

65. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有更多時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/784 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗唐人新村第 121 約地段第 702 號餘段(部分)、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 707 號、第 708 號、第 709 號、第 710 號、第 711 號、第 712 號、第 713 號、第 714 號(部分)、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號、第 719 號(部分)、第 720 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號餘段(部分)及第 757 號餘段和毗連政府土地關設臨時犬舍及犬隻康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/784 號)

---

67. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備進一步資料，以回應環境保護署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/785 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗唐人新村第 121 約地段第 1023 號 B 分段餘段、第 1033 號 C 分段及第 1034 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/785 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為就觀察所得，申請地點現有的植被已被移除，以豎設臨時構築物。倘批准這宗申請，會為未取得規劃許可便進行地盤改動的申請立下不良先例。此外，根據擬議美化環境和保護樹木計劃，申請地點沒有足夠空間讓樹木持續地健康生長；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有接獲公眾意見。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／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。目前並無已知的計劃落實該「住宅(乙類)1」地帶的發展。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙所劃定用途地帶的長遠規劃意向。至於就美化環境方面提出的關注，可通過施加相關的規劃許可附帶條件加以處理。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月八日止，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，不得有車輛在申請地點停泊／存放或進出；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (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(即在二零一七年一月八日或之前)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，須時刻妥為維修保養申請地點內設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月八日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 22

### [第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/786 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 1449 號(部分)、第 1450 號(部分)、第 1454 號(部分)、第 1458 號(部分)及第 1459 號(部分)臨時露天存放五金廢料及塑膠，並闢設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/786 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放五金廢料及塑膠，並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面、東北面及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見書。元朗民政事務專員並無收到區內人士的反對／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。申請用途沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙該區的長遠發展。有關發展與該「未決定用途」地帶周邊的用途並非不協調。根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，申請地點屬於第 1 類地區，適宜作露天貯物及港口後勤用途。申請人已提交相關的建議書，證明擬議用途不會造成負面影響。相關政府部門關注的技術事宜可通過落實規劃許可附帶條件處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲環境方面的投訴，而且有關環境方面的關注，可透過施加規劃許可附帶條件處理。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。

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應一名委員提問時表示，先前的規劃許可因申請人未履行有關落實排水建議的規劃許可附帶條件而被撤銷；同一申請人已就這宗申請

提交排水建議，而渠務署並不反對有關建議。倘在這宗申請獲批准後申請人沒有履行任何規劃許可附帶條件，有關規劃許可會遭撤銷。

### 商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月八日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類型的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點(第4號和第7號構築物除外)進行拆件、修理、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過5.5公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月八日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年五月二十日或之前)，設置具有效消防證書(FS251)的滅火筒，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三個月內(即在二零一六年七月八日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (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)、(f)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；

(q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i)、(k)、(l)、(m)、(n) 或 (o) 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

(r) 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。」

76. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士和何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。黎先生、黃女士和何女士此時離席。]

## 議程項目 23

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

[公開會議]

A/KTN/12-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於新界上水河上鄉 H32 號第 95 約地段第 1397 號餘段(部分)、第 1400 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 1400 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1400 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地

---

77. 秘書報告，有一份關於此議項的文件已提交會議席上，供委員考慮。她表示，二零一六年三月二十一日收到申請，要求把履行編號 A/KTN/12 的申請的規劃許可附帶條件(a)項和(b)項期限延長六個月。有關的規劃許可規定，申請人須在二零

一六年三月二十七日或之前，履行規劃許可附帶條件(a)項，提交並落實排水建議，以及規劃許可附帶條件(b)項，設置消防裝置和滅火水源。由於有關的規劃許可已於二零一六年三月二十七日撤銷，建議小組委員會不考慮這宗申請。

78. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，理由是有關的規劃許可已於二零一六年三月二十七日撤銷。

79. 餘無別事。會議於下午五時十五分結束。