

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一七年三月三日下午二時三十分舉行的  
第 575 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

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

侯智恒博士

黎庭康先生

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

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

簡兆麟先生

李國祥醫生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
簡重思女士

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年二月十七日第 574 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一七年二月十七日第 574 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/35 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》，把位於沙田排頭村 167 號第 185 約地段第 356 號、第 357 號(部分)及第 521 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/35 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備各相關政府部門要求的補充資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/109

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的將軍澳寶琳路第 123 區的政府土地興建分層樓宇(香港海關職員宿舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/109 號)

---

5. 秘書報告，申請地點位於將軍澳寶琳。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

蕭鏡泉先生                   — 配偶在將軍澳寶琳擁有一個物業；以及  
總工程師／交通  
工程(新界東)

符展成先生                    } 目前與雅邦公司有業務往來。  
黎慧雯女士

6. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意蕭鏡泉先生、符展成先生和黎慧雯女士可留在席上，因為符

先生和黎女士沒有參與這宗申請，而從蕭先生配偶的物業不能直接看到申請地點。

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，小組委員會已給其一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。

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/113      擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約  
地段第 1511 號 F 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/113 號)

---

##### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，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 IV。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所保留，但認為這宗涉及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四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請；上水區鄉事委員會主席沒有就這宗申請表示意見，而創建香港和一名個別人士則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但這幢屋宇與周邊的鄉郊環境並非不協調。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬建的小型屋宇有 50% 以上位於雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和未來的小型屋宇需求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

11. 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二零二一年三月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而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。」

12. 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/522 在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第 9 約地段第 556 號餘段(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-KLH/522A 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，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(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，因為南華莆最接近申請地點的村屋與申請地點的邊界相距不足 100 米，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到由個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為此臨時露天存放建築材料的用途可予容忍三年。申請的用途雖然不符合「綠化地帶」的規劃意向，但與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 10 和 13E，因為申請地點位於第 3 類地區，先前曾有擬作同類露天存放用途的申請獲批准；申請人確曾盡力履行規劃許可附帶條件，並已隨申請書提交有關消防、保護樹木和防止水質污染的建議，以處理相關政府部門關注的問題；有關的臨時用途不會對排污、水質和景觀造成負面影響；以及除環保署署長外，其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署過去三年並沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。為處理環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入限制作業時間的附帶條件。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。

14. 有一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人未有履行先前的規劃許可附帶條件，沒有按規定提交並落實消防裝置和滅火水源的建議；就此，有關部門有沒有對申請人作出任何懲處；
- (b) 所申請的用途是否用作支援蓮塘／香園圍口岸建造工程；以及
- (c) 文件第 13.2 段所載的規劃許可附帶條件(j)項關於把申請地點恢復原狀的規定為何。

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生作出回應如下：



- (a) 由於申請人已隨申請書提交消防裝置建議，而消防處並沒有提出負面意見，故不建議縮短相關規劃許可附帶條件的履行期限。另外，消防處未有向申請人發出警告信，也沒有對申請人罰款；
- (b) 所申請的用途是一般的儲存建築材料用途；以及
- (c) 申請人必須在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點鋪作草地。

### 商議部分

16. 一名委員說，消防處通常需要頗長的時間在申請地點檢驗裝設的消防裝置，由於申請地點的確是施工範圍，不再具有綠化帶的功能，他大致上不反對這宗申請。

17. 主席說，申請地點目前是在沒有有效規劃許可的情況下用作所申請的用途。規劃事務監督可對違例發展採取執管行動，倘申請人被法庭定罪，或會被罰款。另外，由於申請人未能履行規劃許可附帶條件，故上一次獲批給的規劃許可被撤銷。若小組委員會批准這宗申請，可考慮是否縮短提交並落實消防裝置和滅火水源建議此一規劃許可附帶條件的履行期限。小組委員會同意必須縮短規劃許可附帶條件(g)項和(h)項的履行期限。

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，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年三月三日止，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，不得於星期六、日和公眾假期晚上六時至上午七時在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻定期進行清理及維修保養工程，以免排水設施瘀塞；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻保護申請地點範圍內的樹木；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻採取預防措施，避免上段間接集水區內的水質受污染；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，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(即在二零一七年九月三日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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。」

19. 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，以及下列條款：

「把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了密切監察申請人履行該等條件的進度。倘申請人再次未能履行任何一項規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/525 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第9約地段第617號B分段第1小分段及第618號B分段餘段(部分)闢設臨時貨倉存放康樂用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/525號)

---

20. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備額外資料，用作支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

21. 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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/594 擬在劃為「農業」地帶的大埔梧桐寨第10約地段第1282號和毗連政府土地興建屋宇  
(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/594B號)

---

### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗涉及一幢新界豁免管制屋宇的申請可予容忍。環境保護署署長不支持這宗申請，因為根據《香港規劃標準與準則》，在集水區內使用化糞池及滲水井系統不可接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點南面有一棵成齡樹的樹冠須移除，而且日後修建通往申請地點的通道時須清除植被。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點一帶有活躍的農業活動，加上申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，把污水收集設施接駁至擬建的新界豁免管制屋宇在技術上並不可行。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分別來自香港觀鳥會及個別人士的公眾意見

書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向。擬建的新界豁免管制屋宇也不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為會對周邊地區的景觀造成不良影響，而且位於集水區的擬議新界豁免管制屋宇不可接駁至區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人亦未能證明擬議的新界豁免管制屋宇不會對區內的景觀和水質造成不良影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應一名委員的問題時說，文件圖 A-2 標示的「TS」意指「臨時構築物」。

#### 商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，並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。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響，而且位於集水區內的擬議發展不可接駁至區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明擬議的發展不會對區內的景觀和水質造成不良影響。」

## 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-LT/600 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大陽峯村第8約地段第225號餘段、第225號C分段第2小分段A分段及第225號D分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LT/600號)

A/NE-LT/601 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大陽峯村第8約地段第225號B分段第1小分段A分段、第225號B分段第4小分段、第225號C分段第1小分段、第225號C分段餘段及第225號C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/601號)

---

25. 小組委員會備悉，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點相近，都是位於同一「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

26. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就這兩個議項申報利益：

符展成先生	}	目前與奧雅納公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

27. 由於符展成先生、黎慧雯女士和黎庭康先生沒有參與這兩宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

## 簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按兩份文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (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兩份文件的第 9 段和附錄 IV。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由創建香港和個別人士提交關於編號 A/NE-LT/600 申請的兩份公眾意見書，以及由創建香港及個別人士提交關於編號 A/NE-LT/601 申請的三份公眾意見書，表示反對這兩宗申請。主要的反對理由載於兩份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於兩份文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這兩宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但是這些屋宇與周邊地區並非不協調。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於大芒峯和水窩的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以應付尚未處理的小型屋宇申請，但是擬議小型屋宇四周主要是現有的村屋，而且兩個申請地點的西北面較遠處也有其他同類已獲批准的規劃申請。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。

29. 一名委員留意到兩個申請地點西北面有兩宗小型屋宇發展申請(編號 A/NE-LT/357 和 358)於二零零六年獲得批准。這名委員詢問在圖 A-2a 上兩個申請地點西面指定作「DOM」之用的土地是否屋地，以及是否必須取得規劃許可。高級城市

規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，這些是在「臨時準則」於二零零零年頒布前獲批准興建的小型屋宇。

### 商議部分

30. 部分委員不支持這兩宗申請。他們的觀點如下：

- (a) 根據兩份文件的圖 A-2b，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。由於大芒峯和水窩的「鄉村範圍」較「鄉村式發展」地帶的面積大得多，批准這兩宗申請或會使位於「鄉村式發展」地帶外但在「鄉村範圍」內的小型屋宇發展數目激增。此外，兩個申請地點附近一帶最近沒有同類的小型屋宇發展申請；以及
- (b) 雖然兩個申請地點位於大陽峯和水窩的「鄉村式發展」地帶之間的地方，而且毗鄰現有的村落，但是大芒峯、麻布尾和水窩尚未處理的小型屋宇申請合共只有 47 宗，而有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地可容納 148 幢小型屋宇。

31. 委員備悉編號 A/NE-LT/423 的申請被小組委員會拒絕，主要理由是該宗申請不符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇將不能接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統，而且會影響申請地點現有的樹木。

32. 主席補充說，根據文件的圖 A-2a，有一宗位於兩個申請地點西北面較遠處的申請(編號 A/NE-LT/596)於二零一七年獲得批准，因為有關的申請地點涉及先前一宗於二零一二年獲得批准的申請。小組委員會備悉，現在這兩宗申請的地點並不涉及任何先前獲批准的申請。

33. 一名委員表示，多宗同類的小型屋宇發展申請集中於兩個申請地點的西面。由於這些申請早於二零一二年已獲批准，而不是最近才獲得批准，因此不應視為這兩宗申請的適當參考。委員普遍同意這名委員的看法，把小型屋宇的發展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，是合適的做法。



34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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。申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 大芒峯、麻布尾和水窩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

## 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-TK/604 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔蘆慈田第 17 約地段第 1392 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/604 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第 11 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議小型屋宇並

不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這宗申請，或會立下不良先例，令發展進一步滲入「綠化地帶」，損害「綠化地帶」作為綠化緩衝區以抑制發展的功能。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份公眾意見書，分別由蘆慈田原居民代表(及兩名村民)、創建香港及兩名個別人士提交，他們均反對這宗申請。主要的反對理由載於文件的第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，但有關屋宇與周邊地區並非不協調，亦大致符合城規會規劃指引編號 10，因為有關發展不會對視覺、景觀、排水、排污及土力方面造成嚴重的負面影響。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有 50% 以上位於蘆慈田的「鄉村範圍」內。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以應付尚未處理的小型屋宇申請，但申請地點正正位於其西鄰的蘆慈田現有村落旁邊，而且大部分範圍都在「鄉村式發展」地帶內。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。

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 能否移動擬議小型屋宇的覆蓋範圍，使之完全位於「鄉村式發展」地帶內；
- (b) 涉及申請地點部分地方的執管個案詳情；以及
- (c) 文件圖 A-3 顯示在申請地點東北面的「綠化地帶」內植被遭移除的地方，涉嫌曾進行挖掘工程，詳情為何。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 申請人或有機會把擬建屋宇的覆蓋範圍稍向西移，但須視乎地盤情況而定；
- (b) 有關執管個案的違例發展所涉及的填土工程已中止，而所涉地點已按要求恢復原狀。現時並無資料顯示有關土地擁有人與涉及該宗執管個案的人士是否有關係；以及
- (c) 植被遭移除的地方現用作農業活動。如該處涉及任何違例發展，規劃事務監督可能會採取執管行動。

#### 商議部分

38. 主席回應一名委員的提問時表示，過往有一些先例曾建議申請人，如申請地點的地盤情況許可及技術上可行，應把小型屋宇的覆蓋範圍移近「鄉村式發展」地帶。

39. 一名委員表示，小組委員會應著眼於該區小型屋宇整體的發展模式，而非個別小型屋宇的布局。一般而言，如小型屋宇的覆蓋範圍有 50% 以上位於「鄉村式發展」地帶內，則有關申請或可獲從寬考慮。

40. 鑑於擬建小型屋宇的覆蓋範圍僅 10% 位於「鄉村式發展」地帶外，而根據文件圖 A-4 所示，就申請地點的現有地盤情況而言，申請人能夠把擬建的小型屋宇向申請地點西面移動的機會不大。小組委員會大致上不反對這宗申請，但同意應建議申請人盡可能把擬建小型屋宇的覆蓋範圍移入「鄉村式發展」地帶之內。

41. 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二零二一年三月三日止；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；以及
- (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渠務署署長或城規會的要求。

42. 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及下列條款：

「應盡可能把擬建小型屋宇的覆蓋範圍移入「鄉村式發展」地帶之內。」

## **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-TK/605 擬在劃為「自然保育區」地帶的大美督第 28 約的政府土地臨時放置兩個貨櫃，用以售賣小食、租用釣魚用品及貯物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/605 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時放置兩個貨櫃，用以售賣小食、租用釣魚用品及貯物(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為臨時放置兩個貨櫃，用作售賣小食、租用釣魚用品及貯物的用途(為期三年)可予容忍三年。由於擬議發展規模細小，而且屬臨時性質，故不會妨礙落實該「自然保育區」地帶的長遠規劃意向。申請地點先前有一宗由同一申請人提交涉及相同用途的申請獲批准。現時這宗申請與先前獲批的申請基本相同，周邊地區的規劃情況並無重大改變。至於公眾的反對意見，上文所述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點先前獲批為期三年的臨時規劃許可於二零零七年已告失效。在二零零七至二零一七年間，城規會沒有收到關於擬議發展的申請，而先前獲批的用途已停止作業。

#### 商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在渠務保留地搭建構築物；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實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(即在二零一七年九月三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月三日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (h) 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)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
- (i) 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。」

46. 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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/621                      擬在劃為「其他指定用途」地帶的大埔  
大埔工業邨大葵街 7 號船灣滲濾液預處理廠  
關設廚餘預處理設施  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/621 號)

---

47. 秘書報告，這宗申請是由環境保護署(下稱「環保署」)提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)、和記環球電訊有限公司(為長江和記實業有限公司的附屬公司，下稱「長江公司」)和香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(為恒基兆業發展有限公司的附屬公司，(下稱「恒基公司」)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：

- |                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 張偉雄先生<br>首席環境保護主任<br>(市區評估) | — 為環保署的代表；                    |
| 符展成先生                       | — 目前與奧雅納、長江公司及恒基公司有業務往來；      |
| 黎慧雯女士                       | — 目前與奧雅納及恒基公司有業務往來；           |
| 廖凌康先生                       | — 目前與長江公司及恒基公司有業務往來；          |
| 黎庭康先生                       | — 其公司目前與奧雅納及煤氣公司有業務往來；        |
| 梁慶豐先生                       | — 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲恒基公司贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻；以及
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學司庫，而該大學曾獲恒基公司贊助。

48. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。由於張偉雄先生涉及直接利益，符展成先生則有參與這宗申請，小組委員會同意他們應暫時離席。另外，由於黎慧雯女士、廖凌康先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，梁慶豐先生、李美辰女士和袁家達先生只涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[張偉雄先生和符展成先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的廚餘預處理設施；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展並不違反「其他



指定用途」註明「廚餘預處理設施」地帶的規劃意向，而且與周邊地區並非不協調。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 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二零二一年三月三日止；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) 不得在渠務專用範圍內搭建任何構築物或構築物支架；
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (c) 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；
- (d) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 在擬議發展的建造工程展開前提交沼氣監察計劃，以及落實該計劃所提出的建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。鄧先生和劉先生此時離席。]

[張偉雄先生和符展成先生此時返回席上。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生和黃楚娃女士，以及規劃助理／粉嶺、上水及元朗東李燕婷女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 14

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/17 號)

---

53. 秘書報告，對《古洞南分區計劃大綱圖》所作的建議修訂，主要關乎一幅位於古洞南坑頭大布的土地。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是位於有關地點東面的粉嶺哥爾夫球場的會員。

54. 梁慶豐先生、袁家達先生、廖凌康先生、李美辰女士、黎庭康先生和雷賢達先生亦已就此議項申報利益，因為他們是香港賽馬會的會員，而位於有關地點東北面的雙魚河鄉村會所由香港賽馬會營運。

55. 小組委員會備悉李國祥醫生因事未能出席會議。由於梁慶豐先生、袁家達先生、廖凌康先生、李美辰女士、黎庭康先生和雷賢達先生涉及的是間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生借助投影片，簡介詳載於文件的各項建議修訂，要點如下：

#### **建議修訂**

#### 擬改劃「康樂」地帶

- (a) 坑頭大布約有 8.4 公頃的土地位於在《古洞南分區計劃大綱核准圖》上劃為「康樂」地帶的地方。二

零一二年十二月七日，小組委員會批准一宗第 12A 條申請，把該「康樂」地帶的東北部改劃為「綜合發展區」地帶，以便發展一個低層、低密度的住宅項目。小組委員會同時要求規劃署檢討整個「康樂」地帶的土地用途地帶規劃(下稱「二零一四年檢討」)。二零一四年五月二十三日，小組委員會同意把該「康樂」地帶改劃為合適的其他用途地帶；

*修訂項目 A1—坑頭村以北面臨坑頭路的一幅用地(約 1.87 公頃)*

- (b) 建議把用地 A1 由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以落實該宗已核准的第 12A 條申請的決定，供進行擬議住宅發展項目，興建 30 幢獨立屋宇(最高地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%，建築物高度為三層(包括停車場))；

*修訂項目 A2—坑頭大布「康樂」地帶的東、西及北部(約 5.95 公頃)*

- (c) 用地 A2 大部分地方屬私人所有，建議由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，最高地積比率限為 0.4 倍，而最高建築物高度則限為三層(9 米)，以期透過重建，把現有的臨時構築物逐步淘汰／升格為永久建築物；

*修訂項目 A3—坑頭村以北的雍翠苑(約 0.59 公頃)*

- (d) 用地 A3 涉及一宗已獲批准的規劃申請，現時是雍翠苑所在地，地積比率為 0.4 倍。二零一四年檢討建議把用地 A3 由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶、「休憩用地(1)」地帶及「政府、機構或社區」地帶。鑑於雍翠苑連同附屬的園景區及配套設施均涵蓋於同一個核准發展計劃之下，用地 A3 較適宜整幅改劃為「住宅(丁類)1」地帶，住宅部分只限設於區(a)範圍內，而園景區連同附屬停車設施及公用設施裝置則只限設於區(b)內，以反映竣工後的發展項目；

*修訂項目 A4—現有坑頭污水泵房(約 0.06 公頃)*

- (e) 用地 A4 現時是渠務署污水泵房的所在地。該用地涉及一宗已獲批准的規劃申請，因此建議由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映竣工後的發展項目；

*技術評估*

- (f) 經進行概括的技術評估後，確定前述修訂切實可行，並且不會對視覺、空氣流通、交通、環境及基礎設施造成無法克服的不良影響；

反映發展項目竣工後的情況

*修訂項目 B1 及 B2—翡翠園(約 0.79 公頃)*

- (g) 用地 B1 及 B2 涉及一宗已獲批准的規劃申請。建議把這兩幅用地分別由「休憩用地」地帶(項目 B1)及「康樂」地帶(項目 B2)改劃為「住宅(丙類)2」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%，建築物高度為三層(包括停車場)，以反映發展項目竣工後的情況；

*修訂項目 C1、C2 及 C3—營盤西南面的現有粉錦公路(約 1.43 公頃)*

- (h) 有關修訂主要是反映現有粉錦公路的走線和現時的情況；

**公眾諮詢**

- (i) 相關政府部門對修訂建議不表反對，亦沒有提出負面意見；以及
- (j) 在《古洞南分區計劃大綱草圖》的展示期內，當局會諮詢北區區議會和上水區鄉事委員會。

57. 部分委員提出以下問題／要點：

- (a) 對修訂項目 A1 及 A2 所涉用地施加 0.4 倍地積比率上限的原因，以及可否考慮調高地積比率；
- (b) 會否檢討粉嶺哥爾夫球場的土地運用和用途；
- (c) 應修改文件圖 5 的色彩配置，避免使用綠色顯示棕地；以及
- (d) 粉嶺哥爾夫球場附近的新住宅發展項目位於何處。

58. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生回應如下：

- (a) 修訂項目 A1 是為了落實小組委員會就一宗已核准的第 12A 條申請所作的決定，該宗申請的申請人擬進行地積比率為 0.4 倍的住宅發展。至於修訂項目 A2 所涉的用地，有關政府部門經考慮可能出現的工業／住宅用途鄰接問題，以及基於坑頭路和現有污水收集系統不勝負荷而產生的局限後，並不支持提高該區的發展密度。申請人須在提交第 16 條規劃申請時，為建議的「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶進行各方面的技術評估，以確定每個方案在技術上均屬可行；
- (b) 粉嶺哥爾夫球場並未涵蓋於任何分區計劃大綱圖；
- (c) 規劃署備悉委員對文件圖 A5 的配色設計的意見；以及
- (d) 該新住宅發展項目毗鄰粉錦公路，並未涵蓋於任何分區計劃大綱圖。

59. 主席補充說，粉嶺哥爾夫球場用地受私人遊樂場地契約管限，而民政事務局現正檢討私人遊樂場地契約的政策。

60. 一名委員問及政府對有關的「康樂」地帶及古洞南一帶是否有任何長遠規劃，以及是否有任何計劃中的工程項目改善現有基建設施。何幹忠先生回應說，目前有三項有關古洞南的研究正在進行中，分別由不同的政府決策局／部門負責。根據「發展新界北部地區初步可行性研究」，古洞南位於研究範圍之內，但未獲識別為具發展潛力地區。根據「設立農業園的工程可行性研究」的建議，古洞南應闢設一個農業園，該區現時有多幅常耕和休耕農地。至於「古洞南的規劃及工程研究—可行性研究」，基於工作優次和資源分配等因素，政府尚未能夠就該研究作出結論。該名委員認為由於上述研究尚未完成，加上古洞南地區又缺乏基建設施，該區的土地無法充分利用。政府應考慮加快研究進度，以釋放古洞南的發展潛力。何幹忠先生補充說，在設定有關「康樂」地帶的建議發展密度時，已考慮古洞一帶的發展模式，是發展密度由北至南遞減。在古洞北新發展區內，古洞鐵路站周邊地區的建議地積比率為 5 至 6 倍，而古洞南由於有基建方面的限制，設定較低的發展密度會較為合適。至於有關「康樂」地帶南面和西面較遠處的土地則主要作農業用途。考慮到古洞南的鄉郊環境，在修訂項目 A1 及 A2 中把擬議「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶的最高地積比率訂為 0.4 倍實屬合適。

61. 部分委員提出以下問題／要點：

- (a) 在粉嶺公路以南的古洞南地區，發展密度銳減。整個古洞地區的發展密度或有檢討空間，從而提高古洞南尤其是擬議古洞鐵路站附近用地的發展密度，以盡量善用古洞北新發展區已計劃興建的基建設施；以及
- (b) 《設立農業園的工程可行性研究》所建議的農業園選址。

62. 何幹忠先生回應說，農業園的選址和範圍仍有待確定。至於古洞南地區的發展密度，現時區內住宅發展的地積比率大致上約為 0.4 倍。

63. 一名委員認為可先落實文件所建議的修訂，因為將來取得研究得出結果後，可提出進一步的修訂建議。該名委員亦同

意修訂項目 A1 及 A2 所建議的地積比率，因為坑頭村的發展密度偏低，而且在用地 A1 進行地積比率最高為 0.4 倍的住宅發展，實為申請人的建議，委員會應予尊重。另一名委員表示，有關的建議修訂旨在反映已核准的改劃地帶申請及竣工後的發展項目／狀況，實屬恰當。其他委員表示贊同。

64. 小組委員會要求規劃署在進一步檢討古洞南地區的發展潛力時，考慮委員所關注的事項。

65. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》所作的建議修訂，並同意《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/14A》(刊憲時重新編號為 S/NE-KTS/15)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/14A》(刊憲時重新編號為 S/NE-KTS/15)的經修訂《說明書》，用以述明城市規劃委員會就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。」

[黎庭康先生和雷賢達先生於此時離席。]

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/31 在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第92約地段第741號G分段、第741號H分段、第742號B分段、第742號餘段及第743號A分段  
闢設臨時凍房連附屬貯物處及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/KTN/31號)

---

66. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。由於從侯博士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

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生請委員留意，文件正文的其中一頁(第 1 頁)已在席上提交，供委員參閱。他其後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該臨時凍房連附屬貯物處及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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書。上水區鄉事委員會主席和一名當區的北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而另一名當區的北區區議員和一名市民則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時凍房連附屬貯物處及辦公室可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的規劃意向，但這項用途與周邊的土地用途並非不協調。申請地點位於古洞北新發展區的餘下工程計劃範圍。由於所涉餘下工程計劃的建築工程暫定於二零二一年後展開，因此所申請為期三年至二零二零年三月止的臨時用途，不會阻礙古洞北新發展區的發展。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實有關用途地帶的長遠規劃意向。申請地點北鄰有同類申請獲小組委員會批准，而那些申請的情況與現在這宗申請的



相似。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。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

69. 委員備悉，當臨時規劃許可的有效期屆滿時，在申請地點搭建的構築物須予拆除，而地段擁有人和租戶須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶。古洞北新發展區的長遠規劃意向不會受到影響。

70. 另一名委員表示，雖然申請地點有部分位於顯示為「道路」的地方，但是批准這宗申請不會影響現時的道路情況，因為申請地點的大部分地方位於一條計劃興建的道路上。

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何《道路交通條例》所界定重量超過5.5公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，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(即在二零一七年十二月三日或之前)，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(即在二零一七年九月三日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)，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；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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)、(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。」

72. 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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/550 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田  
錦田公路第 109 約地段第 1684 號  
錦田中心一樓開設學校(幼兒園／幼稚園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/550 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設學校(幼兒園／幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。申請用途與同一建築物內其他非住用用途互相協調。鑑於申請用途的細小規模及性質，因此不大可能會對周邊地區的交通、排水及環境造成任何重大影響。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月三日或之前)設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

76. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/705 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗  
錦田南第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及  
第 2160 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/705B 號)

---

77. 秘書報告，申請地點位於錦田南，而提交這宗申請的明崇發展有限公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和莫

特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)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 — 目前與恒基公司及弘達公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與恒基公司有業務往來；而其家人在錦田南長埔村擁有一個物業；
- 廖凌康先生 — 目前與恒基公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與莫特麥克唐納公司有業務往來；
- 梁慶豐先生 — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家屬的捐贈；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基公司的贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐贈；以及
- 李國祥醫生 — 現為香港理工大學的司庫，該大學曾獲恒基公司的贊助。

78. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生、黎慧雯女士及廖凌康先生可留在席上但不應參與討論，因他們涉及直接利益。另由於梁慶豐先生、李美辰女士及袁家達先生涉及的並非直接利益，他們可留在席上。

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應在環境及排污方面尚未處理的政府部門意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了有關技

術評估的進一步資料，以及就政府部門的意見作出回應的回應意見表。

80. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/730 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1280 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室及員工休息室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/730 號)

---

81. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南的長莆村擁有一個物業。由於黎女士家人的物業並非直接面向申請地點，因此，小組委員會同意黎女士可留在席上。

### **簡介和提問部分**

82. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意文件中有兩頁(正文第 8 頁及附錄 VIII 第 1 頁)就元朗地政專員的意見及指引性質的條款(a)項作出修訂，該兩頁已呈交

會上供委員參考。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批准作臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室及員工休息室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份表示反對的公眾意見書，分別來自創建香港及一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室及員工休息室用途可予容忍三年。雖然該臨時用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但有關用途與附近地區並非不相協調。現時亦尚未有任何已知的計劃在申請地點進行長遠的住宅發展。因此，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關臨時用途符合城規會規劃指引編號 13E 及 34B，因為上一宗作同一用途的規劃申請於二零一四年獲批給許可，而其規劃許可附帶條件已全部妥為履行。與上一宗申請相比，這宗由同一名申請人提交的申請基本上與之相同。由於自批給上一宗許可以來，規劃情況一直沒有轉變，因此可從寬考慮這宗申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，申請地點並無涉及環境方面的投訴。建議附加相關的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長所關注的問題。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年四月五日至二零二零年四月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或任何其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得滋擾申請地點東面界線(文件圖 A-2)沿途為緩解影響而闢設的種植區，以保存及保護植物；
- (f) 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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)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) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月五日或之前)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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (k) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年七月五日或之前)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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年五月十七日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)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(即在二零一八年一月五日或之前)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；
- (o) 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；
- (p) 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)、(l)、(m)或(n)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

- (q) 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。」

85. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/740

在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段(部分)、第 1840 號(部分)、第 1861 號(部分)、第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)及第 1868 號(部分)臨時露天存放建築材料、二手汽車及汽車零件，並闢設附屬員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/740 號)

---

86. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士的家人在八鄉梁屋村擁有一項物業，故她已就此議項申報利益。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，因此她可以留在席上。

87. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/A/YL-PH/741 為批給在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2887 號(部分)、第 2888 號(部分)及第 2901 號作臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貨櫃貯物(水馬)用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/741 號)

---

89. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會同意黎女士可留在席上，因為其家人的物業並非直接望向申請地點。

### 簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，正文有兩頁(第 14 和 15 頁)在會議前發給各委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 為批給作臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貨櫃貯物(水馬)用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到創建香港和公眾提交的三份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貨櫃貯物(水馬)用途可予容忍三年。雖然臨時用途不符合「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的規劃意向，但在「住宅(丁類)」地帶內該部分並無已知的永久發展，而且申請地點已鋪築地面，用作露天存放。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 及 34B，因為小組委員會於二零一四年曾就相同申請用途批給許可，而申請人已履行上一次規劃許可的所有附帶條件。由於規劃情況在上次批准有關申請後並無重大改變，城規會可從寬考慮有關申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並無環境投訴。針對環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入相關附帶條件。至於負面的公眾意見，上文政府部門的意見和規劃評估亦相關。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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，由二零一七年四月五日至二零二零年四月四日止，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，不得於晚上六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年七月五日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月五日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年五月十七日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消

防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

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

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/742 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 172 號(部分)臨時露天存放醬油，並闢設附屬食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/742 號)

---

94. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士的家人在八鄉梁屋村擁有一項物業，故她已就此議項申報利益。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，因此她可以留在席上。

95. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年二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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/223

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉  
錦上路第 112 約地段第 441 號  
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-SK/223 號)

---

97. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年二月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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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。

[廖凌康先生此時離席。]



## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/500 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 87 號(部分)及第 88 號(部分)作臨時貨物貯存及散貨用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/500 號)

---

99. 小組委員會備悉，有關文件發出後，申請人於二零一七年二月二十八日來信要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間提供進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人的來信已在席上提交，供委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

100. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生和黃楚娃女士，以及規劃助理／粉嶺、上水及元朗東李燕婷女士出席會議解答委員的提問。何先生、黃女士及李女士於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

## 屯門及元朗西區

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

### 議程項目 24

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/327 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門  
順風圍第 130 約地段第 2160 號  
經營臨時商店及服務行業(物業代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/327 號)

---

#### 簡介和提問部分

101. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(物業代理)(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一名屯門區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的支持意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時商店及服務行業(物業代理)可予容忍三年。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式

發展」地帶的規劃意向，但可提供物業代理服務，配合該區對此等服務的需求。目前並無小型屋宇申請涉及申請地點。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與其周圍的土地用途及周邊地區的鄉郊特色並非不相協調。預計在環境、交通、排水及景觀方面不會有太大的負面影響。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 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，至二零二零年三月三日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月三日或之前)，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；
- (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)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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；
- (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。」

104. 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 25**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/328 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門  
藍地大街 28 號地下第 130 約  
地段第 694 號 L 分段第 1 小分段及  
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(零售商店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/328 號)

---

簡介和提問部分

105. 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) 臨時商店及服務行業(零售商店)，為期五年；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時商店及服務行業(零售商店)可予容忍五年。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但在申請地點沒有小型屋宇申請。申請用途可提供商業用途，以應付該區在這方面的任何需求。就申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，預計不會產生任何負面的交通、環境、排水、景觀或視覺影響。由於上一個作同一用途的規劃許可因未有履行關於提

交排水和消防裝置建議的附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以密切監察履行相關規劃許可附帶條件的進度。

106. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

107. 數名委員問，這宗申請獲批給五年的臨時許可，與其他申請獲批給的三年不同，理據為何。秘書回應說，「商店及服務行業」是「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，可容許就為期超過三年的臨時用途提出申請。主席補充說，對於既非第一欄亦非第二欄的用途，在鄉郊分區計劃大綱圖註釋說明中，有條文就為期不超過三年的臨時用途的規劃許可申請作出規定。

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，有效期為五年，至二零二二年三月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日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全部時間，須維持由藍地大街起計最少為 500 毫米的水平闊度距離，以及由路邊範圍的地面之上起計最少為 3.5 米的垂直淨空高度，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月三日或之前)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六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)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，須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月三日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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，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(c)、(d)、(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。」

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

**議程項目 26**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/533 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗洪水橋鄰近洪元路第 124 約地段第 998 號(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS-533 號)

---

簡介和提問部分

110. 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(便利店)，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，規劃署認為有關的臨時商店及服務行業(便利店)可予容忍三年。雖然擬議的發展並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但可提供零售商店設施，以應付區內這方面的需求，而且有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙該區的長遠發展。若批准這宗申請，應告知申請人，政府或會在臨時規劃許可到期前隨時收回申請地點的土地，以落實洪水橋新發展區的發展。關



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。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 委員備悉，申請地點是以短期租約批租，當局可視乎洪水橋新發展區的發展時間表，在有關的臨時規劃許可有效期屆滿前收回土地。規劃署已建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人。

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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年三月三日止，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，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，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；

- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月三日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (k) 如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。」

114. 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。

[黎慧雯女士此時離席。]

## 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-HT/1066 在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 282 號(部分)、第 285 號(部分)及第 288 號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1066 號)

---

115. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

### 簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，文件有兩頁(正文第 5 頁及附件 VI 第 1 頁)已在會上呈交供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近及其通道沿途有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)可予容忍三年。雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但當局並無計劃／已知的意向落實所規劃地帶的用途，而申請用途與附近地區亦非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途符合城規會規劃指引編號 13E，因為除了環保署署長，其他相關政府部門對這宗申請均沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過往三年並無涉及投訴成立的環境投訴。針對環保署署長所關注的問題，規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦相關。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 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，至二零二零年三月三日止，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，不得於申請地點進行切割、拆件、清洗、壓縮或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的貨車(包括中型貨車、重型貨車、貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或停泊／存放在申請地點；

- (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(即在二零一七年九月三日或之前)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(即在二零一七年十二月三日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點的已落實排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年四月十四日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，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(即在二零一七年九月三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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；
- (p) 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)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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。」

119. 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 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1067 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 23 號餘段(部分)、第 28 號餘段(部分)、第 30 號餘段(部分)、第 43 號(部分)、第 193 號、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)及第 196 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨倉存放機械及零件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-HT/1067 號)

---

120. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

### 簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，文件有兩頁(正文第 5 頁及附件 VI 第 1 頁)已在會上呈交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時貨倉存放機械及零件用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近及其通道沿途有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到任何公眾意見書；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貨倉存放機械及零件用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但當局並無計劃／已知的意向落實所規劃地帶的用途，而申請用途與附近地區亦非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B，因為自批給先前的規劃許可以來，規劃情況一直沒有轉變，而申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過往三年並無涉及投訴成立的環境投訴。針對環保署署長所關注的問題，規劃署建議在

規劃許可加入相關的附帶條件。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

123. 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，由二零一七年四月五日至二零二零年四月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行切割、拆件、清洗、修理及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年七月五日或之前)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；



- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)落實已獲接納的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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月五日或之前)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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

124. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1068 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)、第 845 號(部分)及第 850 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放建築材料及貯物，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1068 號)

---

125. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及貯物，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道旁有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份來自創建香港的意見書，表示反對申請。主要的反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時露天存放建築材料及貯物，並闢設附

屬辦公室的用途可予容忍三年。申請用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。然而，現時並無計劃／已知的意向落實有關地帶所劃定的用途，而且申請用途與附近的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致上符合城規員會規劃指引編號 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。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，申請地點並無涉及環境方面而查明屬實的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議加入相關的規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見，上文所載的政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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，至二零二零年三月三日止，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，不得於晚上六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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，須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月三日或之前)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(即在二零一七年九月三日或之前)提交出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年十二月三日或之前)落實出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)落實已獲接納的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

129. 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 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/828 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 776 號(部分)、第 1878 號(部分)、第 1879(A)號及第 1879(B)號(部分)、第 1943 號(部分)、第 1944 號(部分)及第 1945 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放五金雜物連附屬貨倉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-TYST/828 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放五金雜物連附屬貨倉用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點旁有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時露天存放五金雜物連附屬貨倉用途可予容忍三年。該臨時用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，與四周的用途亦並非不協調。批准這宗申請屬臨時性質，不會妨礙有關地帶的長遠發展。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34B，因為申請地點自上次獲批給許可後，規劃情況沒有重大改變，而上次獲批規劃許可的所有附帶條件均已履行。這宗申請亦大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位處第 1 類地區，而該類地區是當局認為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議加入規劃許可附帶條件，以緩解環保署署長所關注的事宜。

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，由二零一七年四月五日起至二零二零年四月四日止，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，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、維修、清潔、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的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 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為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年七月五日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年五月十七日或之前)設置附有有效消防證書(FS 251)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；
- (k) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)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，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

### **議程項目 31**

#### **其他事項**

第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/95-6 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於馬鞍山十四鄉第 207 約  
地段第 465 號

---

134. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年二月十三日收到要求延長履行申請編號 A/NE-SSH/95 的規劃許可附帶條件(b)項、(d)項、(e)項及(f)項期限的申請。所涉規劃申請於二零一五年五月二十二日獲小組委員會在有條件下批准。履行該四項規劃許可附帶條件的期限為二零一七年二月二十二日。



135. 城規會是在二零一七年二月十三日收到這宗延長期限申請，亦即履行規劃許可附帶條件(b)項、(d)項、(e)項及(f)項的指明期限屆滿前八個工作天。由於履行規劃許可附帶條件(b)項、(d)項、(e)項及(f)項的期限已於二零一七年二月二十二日屆滿，而就所涉規劃申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷，因此建議不應對這宗申請予以考慮。

136. 經商議後，小組委員會同意不能對這宗第 16A 條申請予以考慮，因為有關規劃許可已在考慮這宗申請時已失效。

137. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。