

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一七年十一月二十四日下午二時三十分舉行的  
第 592 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／新界西  
何廣鏗先生

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

梁慶豐先生

陳福祥博士

李國祥醫生

廖凌康先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
丁雪儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年十一月十日  
第 591 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二零一七年十一月十日第 591 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。

[雷賢達先生及張偉雄先生於此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-LWKS/1 申請修訂《鹿湖及羗山分區計劃大綱核准圖  
編號 S/I-LWKS/2》，把位於新界大嶼山羗山  
第 311 約地段第 724 號(部分)和毗連政府土地的  
申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶  
改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/I-LWKS/1A 號)

---

3. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的其中一名顧問，以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生  
黎慧雯女士

} 目前與英環公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎慧雯女士仍未到席。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就政府部門和公眾的意見準備詳細的回應和評估。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估報告、經修訂的環境評估報告，以及新的交通和人潮管理計劃。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而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，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/7

申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》，把位於新界古洞南第 100 約地段第 1263 號餘段(部分)、第 1271 號、第 1273 號至第 1278 號、第 1280 號至第 1287 號、第 1289 號至第 1296 號、第 1299 號至第 1301 號、第 1303 號至第 1313 號、第 1314 號 A 分段、第 1314 號餘段、第 1316 號至第 1318 號、第 1319 號(部分)、第 1321 號、第 1322 號、第 1330 號(部分)、第 1338 號餘段(部分)、第 1339 號至第 1343 號、第 1345 號 A 分段、第 1345 號 B 分段、第 1345 號 C 分段、第 1346 號至第 1357 號、第 1358 號餘段、第 1362 號餘段(部分)、第 1363 號、第 1364 號餘段(部分)、第 1369 號餘段、第 1370 號餘段、第 1378 號餘段(部分)、第 1379 號餘段(部分)、第 1730 號及第 1794 號和第 108 約地段第 1 號及第 2 號(部分)及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶

---

[撤回]

沙田、大埔及北區

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

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/936 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 27 至 31 號協興工業中心地下 B2C 鋪  
經營商店及服務行業(單車銷售、租借及維修)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/936 號)

---

7. 秘書報告，申請地點位於沙田。鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因為他與其配偶共同在火炭擁有一個單位。由於鄒桂昌教授與其配偶共同擁有的單位不能直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(單車銷售、租借及維修)；
- (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」)沒有收到任何意見；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。所申請的用途，與所涉工業大廈及周邊的發展項目的用途並非不相協調，而同一工業大廈地下的其他單位亦曾有涉及商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。所涉工業樓宇(設有噴灑系統)地面一層的合計商用樓面面積(包括這宗申請的用途)並不超出最大的准許上限 460 平

方米。消防處處長對這宗申請不表反對。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載的規定(包括消防安全及交通方面)。為免妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓當局能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年屬臨時性質的規劃許可。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

10. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十一月二十四日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月二十四日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

11. 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。

[李美辰女士及簡兆麟先生於此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/110 擬在劃為「綠化地帶」的新界沙頭角  
麻雀嶺村第 39 約地段第 1352 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/110 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為擬議發展會直接影響申請地點的成齡樹和其他植物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於植被茂密的林木區，兩棵狀況良好的本土樹會受到影響。預料申請人會大幅清除申請地點和毗鄰土地的植物。批准這宗申請會為該「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。運輸署署長對這宗申請有保留，認為擬議發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到八份有關這宗申請的公眾意見書。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對這宗申請沒有意見。其餘六份意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會和兩名個別人士，他們均表示



反對這宗申請。有關這宗申請的主要支對意見和反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一段推定，「綠化地帶」不宜進行發展，申請人亦沒有提出有力理據，以支持偏離有關的規劃意向。從自然保育的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)的規定，因為「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，而且擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響。擬議發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)的規定，因為擬議發展涉及清除植物，會影響四周現有的自然景觀。批准這宗申請會助長同類申請，導致周邊地區的景觀質素進一步下降。申請地點附近有五宗興建小型屋宇的同類申請。其中三宗在二零零四至二零零七年間獲小組委員會從寬考慮及批准，主要的考慮因素包括申請地點附近已有多幢村屋，以及景觀的問題可藉制訂規劃許可附帶條件來解決。其餘兩宗於二零一四年被小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展不符合規劃意向，亦不符合「臨時準則」和規劃指引編號 10 的規定；以及批准有關申請會為區內的同類申請立下不良先例。自這些同類申請獲批准／被拒絕以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

14. 小組委員會備悉，申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交，擬作相同用途的申請(編號 A/NE-LK/108)。該宗申請於二零一七年四月二十八日被小組委員會拒絕。自該宗申請被拒絕以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」及有關「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 的規定，因為擬議發展涉及清除植物，會影響四周現有的自然景觀；
- (c) 麻雀嶺、新屋下和石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。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現有村落附近會較為合適；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內同類的申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境和景觀質素下降。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/611 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村龍丫排第 18 約地段第 207 號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/611B 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署大埔地政專員表示，有關地段約有 80.9 平方米的面積屬於根據集體政府租契持有的可建屋類別土地，享有建屋權，可循《建築物條例(新界適用)條例》獲准發展一幢覆蓋面積為 65.03 平方米而高度不多於三層(8.23 米)的新界豁免管制屋宇。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點長滿茂密的地被植物和野草，還有一棵狀況良好的土密樹。周邊地區饒富鄉郊特色，緊鄰西南面有一塊茂密林地，景觀質素甚高。擬議發展或須進行地盤平整及／或闢設日後的永久通道，可能會對附近的現有樹木造成進一步影響。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵周邊地區出現更多同類申請。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。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為該類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士，主要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。擬議的新界豁免管制屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長

和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，現時有一棵土密樹和茂密的地被植物。雖然如此，這是一宗特殊個案，根據地政總署大埔地政專員所指，申請地點屬於集體政府租契下有權興建一幢新界豁免管制屋宇的土地，因此或可從寬考慮這宗申請，而批准這宗申請應不會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。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」）的規定，位於集水區內的擬議新界豁免管制屋宇可以接駁至公共污水收集系統。小組委員會於二零一七年曾拒絕申請編號 A/NE-LT/610 的小型屋宇發展申請，理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向和臨時準則；然而，該宗申請與目前這宗申請的情況有所不同，而且並不相關。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

[袁家達先生於此時到席。]

#### 商議部分

18. 一名委員留意到擬議發展與現有村落羣分隔，故擔心批給規劃許可予這宗申請可能會為周邊地區的其他同類申請立下不良先例，導致鄉村發展擴展至「鄉村式發展」地帶以外的地方。由於該「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地，該委員認為擬議發展應集中在「鄉村式發展」地帶內更為適當。不過，如申請地點屬可建屋類別，或可予以從寬考慮。該委員備悉，規劃署建議批准目前這宗申請是基於特殊情況，即申請地點屬可建屋類別的土地。

19. 就該委員所關注的事，說主席回應，在考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請時，小組委員會已採取審慎的做法，倘「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供使用，該等申請一般不會獲批給許可。不過，由於這宗申請的情況特殊，可能值得從寬考慮。

20. 委員備悉，小組委員會於二零一七年七月曾拒絕(編號 A/NE-LT/610)的小型屋宇發展申請，該宗申請的地點緊鄰申請地點的西南面。然而，該宗申請與目前這宗新界豁免管制屋宇申請的情況有所不同，而且並不相關。

21. 一名委員從文件的圖 A-3 及圖 A-4 留意到申請地點的樹木曾遭砍伐，因而擔心擬議發展對申請地點內現有樹木會有影響。

22. 就保護樹木事宜而言，委員從文件第 9.4(c)段留意到，申請地點東面角位的現有土密樹不會直接阻礙該擬議新界豁免管制屋宇，故可予保留。此外，為盡量減少擬議發展對申請地點現有樹木的影響，文件第 12.2(a)段建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木建議。

23. 一名委員認為，鑑於小組委員會須按每宗申請的個別情況作出考慮，批准這宗申請不會立下不良先例。這宗申請可獲從寬考慮，理由是申請地點屬於根據租契可建屋類別的土地，城規會過往在審議同類規劃申請時的一貫做法是尊重土地擁有人的建屋權，而且並無有力的理由支持偏離小組委員會現行的做法。另一委員支持這宗申請，並贊同上述意見。

24. 對於立下不良先例的憂慮，小組委員會備悉，根據地政總署大埔地政專員所提供的資料，除申請地點外，同一「農業」地帶內只有兩個其他地段(分別毗鄰申請地點東南面和西北面)屬於可建屋類別的同類土地。

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十一月二十四日止；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) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 把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；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

26. 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 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/111 在劃為「綜合發展區」地帶的新界十四鄉第 218 約地段第 847 號(部分)、第 848 號(部分)、第 849 號、第 850 號(部分)、第 1082 號(部分)、第 1083 號、第 1084 號及第 1085 號(部分)闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/111 號)

---

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應地政總署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

28. 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 9**

**第 16 條申請**

[公開會議]

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

---

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

30. 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 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/630 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
大埔北盛街 9 號翠河花園地下(入口)及 1 樓  
關設宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/630 號)

---

31. 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，因為他在大埔墟擁有一個單位。由於張先生擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

32. 小組委員會備悉，修改文件第 11.2 段規劃許可附帶條件的替代頁(文件英文版第 7 頁)已呈交席上。

### 簡介和提問部分

33. 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) 擬關設的宗教機構(教堂)；
- (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」)收到一份公眾意見書。該意見書由一



名個別人士提交，表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。擬議的用途與有關住宅發展的非住用樓層的其他現有用途並非不協調。由於商業平台與住宅大樓各有獨立入口，擬議的用途不會對居民造成滋擾。擬議的教堂與附近的土地用途也並非不協調。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

[伍穎梅女士於此時到席。]

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的提問時說，申請人是有關處所的擁有人，但處所內的現有安老院則由其他人營辦。

35. 陳卓玲女士回應另一名委員的提問時說，據申請人提供的資料顯示，有關處所的位置接近鐵路站，預料訪客大多會使用公共交通工具。

#### 商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十一月二十四日止；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) 在擬議用途營運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；以及
- (b) 倘在展開擬議用途當日前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

37. 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 11 及 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TT/2 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔高塘第 289 約地段第 483 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-TT/3 擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約  
地段第 483 號 A 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TT/2 及 3A 號)

---

38. 由於兩宗申請的性質相似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而申請地點十分接近，都是位於同一「綠化地帶」內，因此小組委員會同意這兩宗申請可予一併考慮。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一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，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期。自從上次延期後，申請人沒有提交任何進一步資料，並表示需要更多時間準備資料回應政府部門的意見。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩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，小組委員會已給予申請人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合共四個月時間讓申請人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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生及陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/756 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 106 約的政府土地(前石湖學校)關設臨時康體文娛場所(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/756 號)

---

41. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南長莆村擁有一個物業。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎慧雯女士尚未到席。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月十四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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/757 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 447 號餘段(部分)及第 448 號(部分)作臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車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-KTS/757 號)

---

44. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一項物業。小組委員會備悉黎慧雯女士仍未到席。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。過去三年，申請地點涉及與機械噪音有關而查明屬實的一宗環境投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請人未有妥為保養在上一宗獲批申請(編號 A/YL-KTS/653)中已落實的現有美化環境設施，而且有關設施狀況欠佳。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；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再予容忍三年。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但申請地點沒有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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34B，因為申請地點自一九九八年以來已獲批給許可作露天貯物用途，而且申請人已履行上一宗獲准申請所訂明的全部規劃許可附帶條件。大部分獲諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議施加有關提交和落實保護樹木建議(包括補償種植樹木的建議)的規劃許可附帶條件。此外，建議加入限制作業時間和不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動的規劃許可附帶條件，亦可解決環保署署長關注申請用途可能造成滋擾的問題。自上次獲批給許可以來，規劃環境一直沒有改變，因此這宗申請或可從寬考慮。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年十二月十三日至二零二零年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年三月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)提交保護樹木建議(包括補償種植樹木的建議)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年九月十三日或之前)，落實保護樹木建議(包括補償種植樹木的建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年一月二十四日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

48. 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 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/758 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 114 約地段第 56 號(部分)、第 61 號(部分)及第 62 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、貨車及旅遊車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/758 號)

---

49. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會備悉，黎慧雯女士仍未到席。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車、貨車及旅遊車)，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。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住宅用途，預計會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有活躍的農業活動，以及申請地點具有農業復耕潛力。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，因為擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份反對這宗申請的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名市民提交，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點具有農業復耕潛力，而漁護署署長不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例；倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致景觀資源／特色的質素下降，並對該區的景觀造成負面影響。環保署署長不支持這宗申請，因為擬議用途涉及重型車輛，以及在申請地點附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。在同一「農業」地帶內，沒有關於公眾停車場的同類申請。至於所收到



的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為其他同類申請立下不良先例，令這部分「農業」地帶內的同類申請激增。倘這些申請獲得批准，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 16

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/759 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉上輦村第 111 約地段第 761 號(部分)  
闢設臨時私人停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/759 號)

---

53. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委

員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎慧雯女士尚未到席。

54. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十一月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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/YL-SK/230 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉錦上路上村第 112 約  
地段第 110 號 D 分段餘段(部分)  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/230 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動非常活躍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，分別來自上村居民代表、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、環保觸覺及一名公眾人士。全部意見書均表示反對申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多村屋在「農業」地帶發展。這宗申請不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍並非在任何認可鄉村的「鄉村範圍」內，而上村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。自「臨時準則」於二零零零年首次頒布後，在同一「農業」地帶內有三宗擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的同類申請被小組委員會拒絕，主要理由包括擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向；擬議發展不符合「臨時準則」；申請人並無提供有力的理據，以證明有關「鄉村式發展」地帶沒有可用的土地；以及批准申請會立下不良先例。拒絕現時這宗申請符合小組委員會對同類申請所作的先前決定。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展不符合「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，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現有的申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「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」，因為擬議新界豁免管制屋宇－小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。上村的「鄉村式發展」地帶的土地主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有可用的土地。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的鄉郊特色和環境質素下降。

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

### 屯門及元朗西區

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

**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-PN/49 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
元朗上白泥第 135 約地段第 11 號(部分)、  
第 14 號及第 15 號和毗連政府土地  
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-PN/49A 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請委員留意，申請人於二零一七年十一月二十二日提交進一步資料，澄清不會為申請地點鋪上硬地面。有關信件的副本已在會上呈閱，供委員參考。黃女士接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢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。從生態的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請表示關注，並認為申請地點頗接近沿岸地區，應盡可能避免對后海灣和白泥「具特殊科學價值地點」的生境造成直接或間接的潛在影響。環境保護署署長表示，該署於二零一六年收到一宗涉及申請地點證明屬實的環境投訴，指申請地點有非法傾倒拆建廢料的情況。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六份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港、環保觸覺和一名個別人士提交，表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 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。擬議的發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能證明有關計劃是有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點的樹木曾遭砍伐。批准這宗申請會為同一「海岸保護區」地帶內的同類發展立下不良先例。雖然有七宗有關把兩幅用地作臨時康體文娛場所用途的同類申請獲得批准，但是這些申請涉及把現有的魚塘用作釣魚場，無須進行任何填土／填塘工程，其性質與現在這宗申請不同。申請人提及的兩宗獲批准申請位於另一份分區計劃大綱圖的範圍內，規劃情況亦不相同。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

60. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點是否涉及任何執管行動；以及
- (b) 申請人有否提交任何建議，以助保存該「海岸保護區」地帶內的天然景觀及風景質素的發展。

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士作出以下的回應：

- (a) 規劃署先前曾針對申請地點進行的填土活動採取執管行動，並於二零一一年十一月和二零一三年一月發出強制執行通知書。二零一四年九月，兩份強制執行通知書都已獲遵從。申請地點亦涉及一宗公眾投訴，懷疑該處有填土活動。規劃署中央執行管制及檢控組已於二零一六年八月發出警告信。最近的實地視察發現申請地點有部分地方已鋪上地磚。規劃署中央執行管制及檢控組現正調查這宗個案，如發現申請地點有違例發展，便會採取適當的執管行動；以及

- (b) 申請人沒有提交任何建議，以助保存和保護天然海岸線和環境。根據申請人提交的資料，申請人只建議在申請地點大約三成的地方進行農業活動。申請人打算把申請地點的大部分地方用來進行建立團隊精神的活動。

#### 商議部分

62. 一名委員表示不支持這宗申請。由於申請地點位於環境易受影響的地區，而且自二零一一年起涉及多宗執行管制的個案，這名委員認為規劃署中央執行管制及檢控組應密切監察申請地點的情況，並在適當情況下採取更嚴厲的執管行動。

63. 主席表示，一直以來，規劃署中央執行管制及檢控組的既定做法，是對位於保育地帶內的地點優先採取執管行動。儘管如此，這名委員的關注可轉達規劃署中央執行管制及檢控組考慮，並按適當情況採取跟進行動。

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會降低該區整體環境和景觀的質素。」

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/24 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)及第 845 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設貨倉及貨櫃車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/24 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 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建築機械，並闢設貨倉及貨櫃車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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和通道一帶有易受影響的住宅用途，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區有關部分的落實時間表仍在擬備。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議的發展與周邊土地用途並非不相協調，亦大致符合城市規劃委員會規劃指



引編號 13E(城規會規劃指引編號 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，而且申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響。雖然環保署署長並不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。至於可能造成的環境滋擾，可藉施加相關規劃許可附帶條件予以處理。自城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年頒布以來，小組委員會曾批准七宗把申請地點用作露天貯物、貨倉及貨櫃車停車場用途的同類申請，亦批准了八宗涉及上述「住宅(甲類)3」地帶的同類申請。有兩宗獲批給規劃許可的先前申請(編號 A/YL-HT/908 及 936)，因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷。至於對上一宗獲批的申請(編號 A/YL-HT/936)，除沒有履行一項有關落實消防裝置建議的附帶條件外，申請人已履行其他所有附帶條件。就現時這宗申請而言，申請人已提交消防裝置建議，而消防處處長亦不反對這宗申請。這宗申請或可從寬考慮，但建議訂定較短的附帶條件履行期限，以監察其履行進度。

66. 委員並無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，至二零二零年十一月二十四日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍以內存放的物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓縮、維修車輛及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月二十四日或之前)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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年一月五日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月二十四日或之前)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六個月內(即在二零一八年五月二十四日或之前)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) 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；
- (n) 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)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。」

68. 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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/25 在劃為「商業(5)」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)2」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段(部分)、第 2412 號餘段、第 2415 號餘段、第 2416 號(部分)、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)及第 2419 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/25 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨倉連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第9段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為通道沿路一帶有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。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」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第11段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的發展並不符合「商業(5)」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區有關部分的落實時間表尚在擬備。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議的發展與周邊地區並非不相協調。大部分經諮詢的相關政府部門對這宗申請都沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點證明屬實的環境投訴。建議施加相關的附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾問題。小組委員會先前曾批准11宗在申請地點作露天貯物、物流中心、停車場及修理工場用途的申請及三宗涉及相同地帶的同類申請。

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，至二零二零年十一月二十四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月二十四日或之前)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；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月二十四日或之前)提交車輛出入口建議，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(即在二零一八年八月二十四日或之前)落實車輛出入口建議，而落實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(即在二零一八年五月二十四日或之前)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(k-i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年八月二十四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月二十四日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/406 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界元朗橋興路第 119 約地段第 1603 號(部分)、  
第 1609 號(部分)及第 1610 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/YL-TT/406A 號)

---

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。

74. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 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-TT/413 為批給在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠崇山新村第118約地段第2269號B分段第1小分段(部分)、第2270號A分段(部分)、第2270號B分段(部分)、第2271號(部分)、第2272號及第2273號(部分)和毗連政府土地作臨時「鏟車訓練中心連附屬設施」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/413號)

---

### 簡介和提問部分

75. 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「鏟車訓練中心連附屬設施」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾。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」)收到兩份分別由元朗區議會主席和一名市民提交表示關注這宗申請的公眾意見書。主要的關注事項載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，自二零零零



年至今，申請地點涉及六宗先前的規劃許可，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變；申請人已履行規劃許可附帶條件；以及所申請為期三年的規劃許可期限與先前獲批准的申請期限相同。獲諮詢的政府部門，大部分對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年沒有涉及申請地點而證屬實的環境投訴。對於可能造成的環境滋擾，可藉施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃評估亦相關。

76. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年十二月十三日至二零二零年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上八時三十分在申請地點進行作業；
- (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進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有鏟車駛進／駛出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆和其他工場活動；

- (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》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內為美化環境而栽種的植物(包括樹木和灌木)；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年三月十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。」

78. 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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/860 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 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)和毗連政府土地臨時露天存放五金雜物，並闢設附屬貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/860 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放五金雜物，並闢設附屬貨倉，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住宅用途，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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見書。反對的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突，後者一般用作露天貯物用途。雖然申請地點位於元朗南發展的界線內，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請用途與周邊用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內。大部分獲諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。施加相關的規劃許可附帶條件，可解決可能造成的環境滋擾。小組委員會已批准四宗涵蓋申請地點的同類露天貯物用途申請，以及 93 宗在「未決定用途」地帶的其他同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。上一宗獲批的申請在二零一七年七月被撤銷，因為申請人沒有依照規劃許可附帶條件提交現有排水設施的記錄。就目前的申請而言，申請人已提交排水建議，而渠務署總工程師／新界北原則上不反對擬議用途。當局建議批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於收到的公眾意見，上述的規劃考慮因素和評估亦相關。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 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，至二零二零年十一月二十四日止，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、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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木及園景植物；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月二十四日或之前)提交現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年一月五日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月二十四日或之前)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六個月內(即在二零一八年五月二十四日或之前)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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

82. 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 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/861 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1544 號(部分)及第 1545 號(部分)  
闢設臨時貨倉存放文件及辦公室用品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/861 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放文件及辦公室用品(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，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」)接獲 1 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 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用途可予容忍三年。所申請的用途沒有牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求。雖然申請地點位於元朗南發展區的範圍內，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。該發展與周邊用途並非不相協調。獲諮詢的大部分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。對於可能造成的環境滋擾，可藉施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。小組委員會先前曾批准 4 宗涉及申請地點作露天貯物或貨倉的申請，亦曾批准涉及申請地點附近土地的 31 宗同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上文所載的規劃考慮因素及評估亦相關。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十一月二十四日止，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，不得在申請地點進行工場活動；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月二十四日或之前)提交申請地點內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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年八月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

86. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/238 擬在劃為「其他指定用途」註明「公眾停車場包括零售及住宅用途」地帶的新界元朗馬田路 80 號御庭居地下 5 號鋪及 5 號鋪閣樓經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/238 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的食肆；
- (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(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；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。雖然擬經營的食肆並不完全符合「其他指定用途」註明「公眾停車場包括零售及住宅用途」地帶的規劃意向，但可以提供餐飲服務以應付該地區的餐飲需求。規劃署認為擬經營的食肆與有關建築物同一樓層的現有用途並非不相協調。擬議用途的規模細小，不大可能會對周邊地區的環境和交通造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會先前曾批准在有關發展同一樓層經營食肆的若干同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應一名委員的提問時表示，有關「其他指定用途」地帶的規劃意向，主要是作公眾停車場包括零售及住宅用途。

[黎慧雯女士於此時到席。]

#### 商議部分

89. 委員備悉，「食肆」是有關「其他指定用途」地帶的「第二欄」用途，必須取得規劃許可；而小組委員會先前曾批准五宗在這宗申請所在處所同一樓層經營食肆的同類申請。

90. 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。這項規劃許可的有效期至二零二

一年十一月二十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在擬議用途開始營運之前，提供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；

(b) 如在擬議用途開始營運之前沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

91. 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 26**

### **其他事項**

#### **(i) 第 16A 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/736-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於元朗錦田錦上路丈量約份第 109 約  
地段第 353 號餘段(部分)及第 354 號餘段(部分)

92. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田長莆村擁有一項物業。由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

93. 秘書報告，有關申請於二零一七年五月二十六日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(g)項、(i)項和(1)項的履行期限為二零一七年十一月二十六日。二零一七年

十一月十四日，城市規劃委員會收到這宗延長履行期限的申請，要求延長規劃許可附帶條件(g)項、(i)項和(1)項的履行期限三個月至二零一八年二月二十六日。收到這宗申請當天離該三項附帶條件指定履行期限屆滿不足 10 個工作天。由於沒有足夠時間在該三項附帶條件指定履行期限屆滿前處理這宗申請，故建議小組委員會不考慮這宗申請。

94. 委員備悉，有關建議符合小組委員會的現行做法。

95. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為沒有足夠時間在上文所述的三項附帶條件指定履行期限屆滿前處理這宗申請。

96. 餘無別事，會議於下午三時三十分結束。