

城市規劃委員會  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二零年五月二十六日上午九時舉行的  
第 647 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

倫婉霞博士

黃元山先生

運輸署總工程師／新界東  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
杜景浩先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

李國祥醫生

黃天祥先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
黃慕妍女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議會以視像會議形式進行。

## 議程項目1

### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 西貢及離島區

## 議程項目2

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-HC/4 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖  
編號 S/SK-HC/11》，把位於西貢橫峯第 249 約  
地段第 764 號及毗連政府土地的申請地點由  
「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 Y/SK-HC/4C 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理政府部門的意見。鑑於 2019 冠狀病毒病疫情，以及政府部門的特別工作安排，原定於二零二零年四月三日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議已改期。申請人的代表於二零二零年五月二十日確認他們將繼續提出延期要求。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見和排污影響評估所作的回應。

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



- 陳卓玲女士
- 一 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區；
- 喜蓮有限公司
- 王志強先生
- 丘錦明先生
- 袁善本先生
- 潘德明先生
- 江世榮先生
- 駱廷恩先生
- 黃鳳珍女士
- 張觀育先生
- 施美玉女士
- 馮芷翹女士
- 弘域城市規劃顧問  
有限公司  
陳劍安先生
- 弘達交通顧問  
有限公司  
李可威先生
- 申請人的代表

7. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》中，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並把「靈灰安置所」用途列為「政府、機構或社區(3)」地帶的第二欄用途，以便就此等用途提出申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署大埔民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 1 738 份公眾意見。當中，有 894 份意見來自個別人士，表示支持這宗申請。其餘 844 份意見分別來自一名前大埔區議員、一名現任大埔區議員、錦山村公所主席／副主席及錦山村村代表、各界關注骨灰龕法案大聯盟、當地村民／居民以及個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於錦山的鄉村中心區和「鄉村式發展」地帶內。該「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請闢設的靈灰安置所提供 1 700 個龕位。申請會導致靈灰安置所用途與住宅用途為鄰，位置過於接近，造成掃墓者與村民交雜，與錦山村現時的环境不相協調。倘批准這宗申請，會為同一「鄉村式發展」地帶內其他同類申請立下不良先例。累積影響所及，會形成零散的靈灰安置所發展，導致該區的鄉村環境變差，整體環境質素亦會下降。該地點亦涉及一宗提出同樣改劃建議的先前申請(編號 Y/TP/18)。該申請於二零一三年十一月八日被小組委員會拒絕，主要理由是有關的靈灰安置所用途與該區現時的鄉村環境格格不入；申請人未能證明擬議發展不會對交通造成不良影響；申請人未能證明其提出在清明節和重陽節關閉該靈灰安置所的安排可以落實執行；以及會立下不良先例。由於是次這宗申請建議實行「預約拜祭」制度，以及在清明重陽和這些節日前後的周末關閉該靈灰安置所，運輸署署長認為，如果私營骨灰安置所發牌委員會能夠透過發牌給申請人來監督申請人執行擬議人流管制和交通管理措施的情況，經修訂的交通影響評估報告便可以接受。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[黃元山先生在簡介期間到席。]

8. 主席然後請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表王志強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 隨着香港人口老化，市民對於靈灰龕的需求殷切，但政府提供的靈灰龕數目供不應求，因此社會對私營靈灰安置所的需求日增，愈加迫切。此外，《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)於二零一七年六月三十日生效，旨在規管此等設施的營辦；
- (b) 目前這宗申請的主要發展參數和擬議龕位總數(即 1 700 個)，與小組委員會在二零一三年十一月八日拒絕的一宗先前申請(編號 Y/TP/18)的龕位總數相同，唯一的差異在於目前這宗申請會闢設 312 個家族龕位，以紓緩對於交通的影響。此外，該靈灰安置所會在清明和龕位總數重陽節當日及其前後的周末關閉，以紓緩周邊地區嚴重的交通及非法泊車問題。為進行人羣管理，該靈灰安置所會採用「預約拜祭」制度，把訪客數目控制在每小時最多 50 人；
- (c) 若這宗申請獲得小組委員會同意，申請人仍須提交第 16 條申請，供小組委員會考慮。此外，申請人亦須向私營骨灰安置所發牌委員會申領牌照，以營辦該靈灰安置所。因此，所建議的人羣及交通管理措施是可以落實及執行的；
- (d) 由於相關政府決策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，因此擬議靈灰安置所可以接受；
- (e) 申請地點的地契須符合一九零六年憲報公告第 365 號所公布的一般賣地條款，但賣地條款並未就用途施加限制。有關地段是在一九五一年分割出來的，而相關的平面圖顯示申請地點曾作廟宇用途，該用途與申請地點的靈灰安置所用途性質相似；
- (f) 至於規劃署認為擬議用途與該地帶的規劃意向不相協調而不支持這宗申請，雖然「鄉村式發展」地帶內的土地主要是給原居村民興建小型屋宇之用，但

錦山的「鄉村式發展」地帶是一九八零年首份大埔分區計劃大綱圖公布時劃設的。多年後，該區亦有所變化，出現了多種不同的用途，包括國際學校、商店及服務行業、宗教機構，以及靈灰安置所用途；

- (g) 對於規劃署指擬議用途與周邊環境不相協調的說法，申請地點除了其緊鄰西面有民居外，其緊鄰東面及南面則分別是一座祠堂和一個名為佛教長霞淨院的宗教機構。一名居於申請地點緊鄰西面的居民對於該靈灰安置所不表反對；
- (h) 有關指改劃申請地點會導致出現零碎發展並會立下不良先例。委員應留意，小組委員會在二零一二年一月二十日同意了一宗同類申請（編號 Y/ST/13）。該宗申請旨在把一塊位於沙田道風山的用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作靈灰安置所用途。此外，在其他規劃區內，亦有其他零碎的「政府、機構或社區」地帶。批准目前這宗申請，不會導致立下不良先例；
- (i) 關於有區內人士表示反對這宗申請，請委員留意，錦山的一名村代表表示支持這宗申請。大埔其他鄉村的其他村代表和當地居民亦就這宗申請表示支持。該靈灰安置所向來管理完善，並未對當地居民構成滋擾，亦沒有對該區造成衛生問題；以及
- (j) 若小組委員會認為合適，申請人願意接納把「靈灰安置所(由一九九零年一月一日至二零一四年六月十八日的現存作業)」用途納入大埔分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的第二欄用途。若小組委員會同意這宗改劃申請，以及批准其後的第 16 條申請，則申請人亦願意履行小組委員會施加的附帶條件。

9. 申請人的代表及錦山村的村代表丘錦明先生作出陳述，要點如下：



- (a) 申請地點曾作祠堂及書齋用途。在農曆新年、清明節和重陽節期間，該處會有拜祭先人活動；
- (b) 雖然政府已在馬窩村的山上為原居村民指定一塊墓地，但該墓地遠離錦山，對長者及殘疾人士極為不便；以及
- (c) 申請地點的靈灰安置所可為區內原居村民提供土葬以外的其他選擇，而目前這宗申請所提出的改善措施亦可接受。

10. 申請人的代表黃鳳珍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她住在半春園路，上班時會途經錦山村。從錦山路外望不會看到在申請地點的靈灰安置所；以及
- (b) 她在二零一一年在這個靈灰安置所購買了四個龕位，因為覺得價錢合理，位置亦接近她的住處。數年後，她父親去世，她父親骨灰安放在那裏，她和年邁的母親常前往拜祭。

11. 申請人的代表袁善本先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零零七年起開始營辦這個靈灰安置所，並多次向相關政府部門查詢。政府部門告知他該靈灰安置所無須領牌，而這項用途亦沒有違反契約條款。該靈灰安置所在二零一一年前(即提交先前改劃申請編號 Y/TP/18 該年)一直沒有收到關於其運作的投訴；以及
- (b) 由於他們已盡力回應政府部門的意見，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

12. 申請人的代表陳劍安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 有關改劃申請與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無牴觸，因為靈灰安置所亦是區內需要的設施；

- (b) 這宗申請比二零一三年被小組委員會拒絕的先前申請(編號 Y/TP/18)有所改善。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (c) 《私營骨灰安置所條例》及私營骨灰安置所發牌委員會的理想，是把未符規定的靈灰安置所納入規範，並對該等設施運作進行規管；以及
- (d) 雖然「鄉村式發展」地帶的主要意向是供原居村民興建小型屋宇之用，但小型屋宇不應是唯一容許進行的發展，該地帶亦可用作提供該區所需的其他配套用途。

13. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

*申請地點的土地用途地帶歷史及用途*

14. 副主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 申請人聲稱申請地點早在一九五一年已作廟宇用途。當局在製備大埔分區計劃大綱圖時，申請地點是否已作廟宇用途；
- (b) 規劃署與申請人曾否就申請地點作靈灰安置所用途進行溝通；以及
- (c) 申請人在購買有關物業時，申請地點是否用作廟宇。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在簡介時所用的圖則，是一九五一年在土地註冊處註冊的平面圖，屬售賣地段的記錄。該平面圖所顯示的「廟宇」與申請地點無關。申請地點連同毗鄰地段(包括祠堂)是在一九零九年以拍賣方式

出售，賣地契約除了把建築物高度限為兩層外，並無加入用途限制；以及

- (b) 大埔分區計劃大綱圖在一九八零年十二月十二日首度刊憲，當時申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，至今一直維持不變。有關的靈灰安置所在二零零七年起開始營運，根據分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「靈灰安置所」並非准許用途。自該靈灰安置所營運以來，規劃署已告知申請人，申請地點的靈灰安置所用途在「鄉村式發展」地帶是不獲准許的。申請地點屬大埔分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍，但先前沒有納入發展審批地區圖，所以規劃監督無法對該用途採取執管行動。

16. 關於申請地點的歷史，申請人的代表王志強先生稱，根據他們的記錄，一九五一年在土地註冊處註冊的地段圖顯示申請地點當時已作廟宇用途。申請人在二零零七年購入申請地點時，該處有空置構築物。

#### *規劃考慮、同類及先前申請*

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 評估這宗靈灰安置所申請的主要考慮因素為何；
- (b) 有沒有把「鄉村式發展」地帶改劃為其他土地用途地帶以作靈灰安置所用途的先例；
- (c) 先前的申請(編號 Y/TP/18)收到多少份公眾意見。

18. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶的範圍內，自二零零七年起在沒有有效規劃許可的情況下作靈灰安置所用途。在評估這宗靈灰安置所申請時，應考慮靈灰安置所用途與其緊鄰的住宅民居是否互相協調，以及有關用途會否對居民造成負面的交通、環

境及其他影響和滋擾。運輸署及環境保護署等相關政府部門在技術層面上對這宗申請沒有負面意見。民政事務總署大埔民政事務專員表示錦山村的居民和邱氏祠堂的成員強烈反對闢設靈灰安置所，而傳媒亦有報導這些反對意見。不過，當局不會單憑區內民情作出規劃評估，因為民情可能隨時間而改變；

- (b) 小組委員會曾於二零一二年二月十日同意一宗同類申請(編號 Y/ST/13)的部分內容，將沙田一幅用地(紫霞園)由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，理由是申請地點距離排頭村的鄉村範圍甚遠。申請地點其後改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「靈灰安置所」屬於該地帶的第二欄用途。然而，一宗作靈灰安置所用途的第16條申請因為負面交通影響而於二零一四年被城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回；以及
- (c) 先前申請(編號 Y/TP/18)共收到 49 份公眾意見，當中 22 份表示支持，27 份表示反對。

### *靈灰安置所的運作*

19. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的龕位總數、已售出和已安放骨灰的龕位數目為何；
- (b) 申請地點的龕位會否向公眾出售；以及
- (c) 位於申請地點南鄰的佛教長霞淨院是否由這宗申請的申請人營辦。

20. 申請人的代表王志強先生及袁善本先生作出回應，要點如下：

- (a) 該靈灰安置所共有 1 700 個骨灰龕位，當中 162 個已出售，66 個已安放骨灰；

(b) 申請地點的龕位會向公眾發售；以及

(c) 佛教長霞淨院並非由申請人營辦，兩間靈灰安置所並沒有關連。

21. 一名委員問到，倘小組委員會決定不同意這宗申請，遷移已安放骨灰的安排為何。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應指，倘城規會不同意申請，靈灰安置所須停止運作。營辦人須按《私營骨灰安置所條例》的規定進行「訂明骨灰處置程序」。然後，合資格申索人可安排把骨灰安放於由政府維持或《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)所指明的骨灰安置所，又或其他私營骨灰安置所。合資格申索人亦可考慮進行綠色殯葬，或把骨灰存放於住所。營辦人如未能進行有關程序，即屬犯罪，可處罰款或監禁。

#### 交通方面

22. 主席問到申請人對交通安排有何建議，以及運輸署署長對有關安排有何意見。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應指，申請人所提出的人羣及交通管理措施包括在清明節和重陽節當日及其前後周末(即兩個節日前後兩星期的星期六、日及公眾假期)關閉靈灰安置所。此外，申請人會實行「預約拜祭」制度，把訪客人數控制在每小時最多 50 人(每半小時的拜祭時段不多於 25 人)。由於私營骨灰安置所發牌委員會向申請人發牌時，可監管和執行擬議人羣及交通管理措施，運輸署署長因此不反對這宗申請。

#### 其他

23. 主席和一些委員提出下列問題：

(a) 申請地點附近一帶的骨灰龕位的供應情況為何；

(b) 錦山村的人口為何；以及

(c) 小組委員會是否已考慮有關佛教長霞淨院的靈灰安置所用途的規劃申請(編號：Y/TP/29)。

24. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 錦山／石鼓壟一帶有六間私人靈灰安置所(包括這宗申請的靈灰安置所)，估算合共提供約 29 000 個龕位。當中有五間私人靈灰安置所(包括這宗申請的靈灰安置所)已向城規會提交規劃申請，而其中兩宗申請(編號 A/TP/652 及 A/TP/657)於二零一九年獲小組委員會批准，合共提供約 6 059 個龕位；有一宗申請(編號 Y/TP/23)於二零一五年被小組委員會拒絕；另一宗申請(編號 Y/TP/29)現正處理中；
- (b) 錦山村的人口約為 5 700 人；以及
- (c) 小組委員會仍未考慮編號 Y/TP/29 的申請。

25. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把其決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

26. 主席扼要重述這宗申請的主要考慮因素，方便委員進行商討。主席亦提醒各委員，由於這宗是改劃用途地帶的申請，倘小組委員會決定同意該申請，規劃署便會建議修訂分區計劃大綱圖的用途地帶，以供小組委員會審議，然後再將有關分區計劃大綱草圖刊憲，以供公眾查閱。其後，申請人仍需提交第 16 條申請，把申請地點的靈灰安置所用途規範化。

27. 一名委員不支持這宗改劃申請，理由是申請地點的靈灰安置所用途與周圍環境不協調。副主席表示贊同，並稱批准這宗申請會為緊鄰申請地點南面的申請(編號 Y/TP/29)及其他同類申請立下不良先例。該名不支持這宗申請的委員進一步表示，由於附近的同類改劃申請(編號 Y/TP/29)涉及更大的範圍，拒絕理由(a)項指申請地點屬「零碎」改劃的用字可能不太合適，應適當修改。

28. 另一名委員贊同批准這宗改劃申請會為其他同類申請立下不良先例，亦認為並無規劃增益可合理支持目前的建議。

29. 一名委員認同靈灰安置所用途的需求與日俱增，但認為這宗申請的靈灰安置所過於接近住宅民居，故不支持這宗改劃申請。

30. 一名委員持不同意見，並表示申請地點毗鄰祠堂，因此靈灰安置所用途並非完全不協調。此外，由於這宗申請的靈灰安置所規模相對較小，尤其是相對於其附近編號 Y/TP/29 的申請所涉及的靈灰安置所，這宗申請的交通影響應該不大。考慮到當區一些居民對該靈灰安置所不表反對，該名委員表示這宗申請或可獲從寬考慮。

31. 一名委員察悉這宗申請涉及現有而不是新建的靈灰安置所發展，遂詢問這宗申請是否仍會為其他個案立下先例。主席回應時說，應按每宗申請的情況作出考慮，但無論如何，其他申請人日後可能會引用這宗申請。

32. 主席總結並獲委員同意，委員大多不支持這宗申請。會議亦同意，應從拒絕理由(a)項中刪除「零碎」一詞。

33. 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) 申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內，該地帶的規劃意向主要是供原居村民發展小型屋宇。擬議的靈灰安置所用途與該區現有的鄉村環境不協調，尤以緊鄰擬議用途西面和南面的住宅民居為甚。此外，亦沒有有力的規劃理據支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以便就靈灰安置所用途提出申請。申請地點目前劃作「鄉村式發展」地帶，實屬恰當；以及

(b) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的其他同類改劃申請立下不良先例。倘批准該等同類申請，累積影響所及，會導致零散的靈灰安置所發展，繼

而引致該區的鄉村環境轉差和整體環境質素下降。」

#### 議程項目4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-STK/1 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2》，把位於沙頭角塘肚第 41 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-STK/1B 號)

---

34. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所發展。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

35. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料以回應相關政府部門的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的技術評估及經修訂的總綱發展藍圖，以回應政府部門對這宗申請的意見。

37. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要



提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 議程項目5

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/42

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於大圍車公廟路以南第 184 約地段第 60 號 A 分段、第 60 號 B 分段及第 561 號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/42 號)

---

38. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所發展。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

39. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了進一步資料，包括交通影響評估，以回應政府部門的意見。

41. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，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 6

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/44

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田火炭禾寮坑村第 176 約地段第 35 號、第 36 號 A 分段、第 36 號餘段、第 38 號 A 分段第 1 小分段、第 38 號 A 分段餘段、第 624 號、第 676 號、第 699 號及第 832 號(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/44 號)

---

42. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所發展。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

43. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

44. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間修訂交通影響評估，以回應運輸署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目7

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/6 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍第115約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第Y/YL-NSW/6號)

---

46. 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間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

47. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目8

#### 第12A條申請

[公開會議]

Y/TM/23

申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35》，把位於屯門興富街第132約地段第1744號A分段、第1744號B分段、第1744號C分段、第1744號F分段、第1744號G分段、第1744號H分段及第1744號I分段的申請地點由「綠化地帶」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/TM/23A號)

---

50. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所發展。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

51. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門及公眾提出的意見。鑑於新型冠狀病毒疫情及政府部門實施特別上班安排，原訂於二零二零年二月二十一日及二零二零年三月三十日進行的小組委員會會議已經改期。申請人的代表於二零二零年五月十四日確認他們將繼續提出有關的延期要求。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對意見的回應。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及關慧玲女士此時獲邀到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/14 在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1304 號 A 分段及第 1304 號餘段(部分)經營臨時批發行業(蔬菜批發市場)，並闢設附屬貨倉及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCV/14 號)

---

#### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時批發行業(蔬菜批發市場)，並闢設附屬貨倉及辦公室，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；
- (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分別來自一名區內村民和一名個別人士的公

眾意見，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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合東涌谷地區的整體規劃意向，亦不符合「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向。滿東邨內已有鮮活食物市場，離石榴埔村約 10 分鐘步行距離。申請人沒有提供資料，說明為何需要蔬菜批發市場為當區居民提供服務。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與周邊地區並不協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有民居，申請用途涉及使用及重型車輛。申請人未能證明申請用途不會對環境造成負面影響，亦未有就污水管理提供資料。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

55. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士回應主席的提問及參考文件的圖 A-3，表示申請地點距離最接近的公共道路(即東涌道)約 450 米。

#### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的環境及排污造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境及景觀的質素下降。」

## 議程項目10

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/258 為批給在顯示為「道路」的地方的西貢第215約政府土地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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/SK-PK/258號)

---

### 簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食肆(只限餐廳戶外座位區)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段；
- (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，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第10段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。雖然擬議用途不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向，以及申請地點位於西貢公路改善工程第二期的界線內，但由於目前這宗續期申請的規劃許可會在西貢

公路改善工程第二期的預計施工日期前屆滿，因此路政署總工程師／新界東對這宗申請沒有意見。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自從批出上一個規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，以及相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月二十六日至二零二三年五月二十五日，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

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

[主席感謝高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、胡耀聰先生、劉振謙先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]



## 沙田、大埔及北區

### 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-LT/680 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1214 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/680 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 II。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別由新塘村的村代表、香港觀鳥會及一名個別人士提交，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——根據文件第 11 段所載的評估，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。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。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」，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠土地完全應付日後的小型屋宇需求。為使

發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點涉及先前一宗於二零一七年二月十日，經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被駁回的申請(編號 A/NE-LT/591)。該宗申請被駁回，主要是因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。自上一宗申請被駁回後，規劃情況並無重大改變，故拒絕現時這宗申請與城規會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 林村新村的「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，會較為恰當。」

## 議程項目12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/582 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第 9 約地段第 784 號(部分)興建兩幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/582 號)

---

64. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年五月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人回應地政總署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

65. 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13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/675 在劃為「康樂」地帶的大埔汀角路第 17 約地段第 1615 號餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/675A 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (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，分別就這宗申請提出反對和提供意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請用途規模細小，與周邊的鄉郊發展並非不相協調。同一名申請人先前曾就同一用途提交了一宗申請(編號 A/NE-TK/639)，但由於未有履行有關提交及落實保護樹木及美化環境建議和消防裝置建議的規劃許可附帶條件，因此有關規劃許可被撤銷。為支持目前這宗申請，申請人已提交保護樹木及美化環境、消防裝置和排水建議，而相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。目前這宗申請或可從寬考慮。然而，建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

68. 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，至二零二三年五月二十六日止，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十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (c) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，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；
- (d) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

69. 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14

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/678

擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角路第 17 約地段第 605 號(部分)、第 606 號(部分)、第 607 號、第 608 號(部分)、第 610 號(部分)、第 611 號、第 612 號、第 613 號(部分)、第 614 號(部分)、第 622 號(部分)、第 623 號、第 624 號 A 分段(部分)、第 625 號 A 分段(部分)、第 626 號、第 627 號 A 分段及 B 分段、第 628 號 A 分段、第 628 號餘段、第 629 號、第 630 號、第 631 號 A 分段、第 631 號餘段、第 632 號 A 分段、第 632 號 B 分段餘段、第 633 號、第 634 號、第 635 號、第 636 號、第 637 號、第 638 號、第 639 號、第 640 號、第 641 號、第 642 號、第 643 號、第 644 號 A 分段、第 644 號 B 分段(部分)、第 645 號(部分)、第 646 號(部分)、第 656 號(部分)、第 657 號、第 658 號(部分)、第 662 號、第 663 號、第 664 號、第 665 號、第 666 號、第 667 號餘段、第 668 號餘段、第 669 號、第 690 號餘段、第 1274 號餘段、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號餘段、第 1278 號、第 1343 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1346 號 A 分段餘段、第 1346 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 1347 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施及食肆(為期五年)，並進行填土工程

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/678 號)

---

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

71. 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 15

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/680 擬在劃為「農業」地帶的大埔船灣  
布心排村第 23 約地段第 637 號 A 分段  
安裝公用事業設施裝置(太陽能發電系統)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/680 號)

---

72. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年五月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/979 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田  
排頭村 248 號闢設食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/979 號)

---

74. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年五月十九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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

75. 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。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/MOS/125 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「教育及康樂發展」地帶的馬鞍山泥涌第 167 約  
多個地段和毗連政府土地興建學校連康樂場地  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/125 號)

---

76. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司集來有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：



- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及亞設貝佳公司有業務往來；
- 黃天祥先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。

77. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黃天祥先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於侯智恒博士、張國傑先生和余偉業先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

78. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年五月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有充足時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括多項技術評估。

79. 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。由於這已是第二次延期，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，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/MOS/127 略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的  
沙田烏溪沙落禾沙里 10 號的  
學校(學校擴建部分)的建築物高度  
(都會規劃小組委員會文件第 A/MOS/127 號)

---

### 簡介和提問部分

80. 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) 擬把獲准許作學校(學校擴建部分)用途的建築物高度上限從主水平基準上 42 米略為放寬至主水平基準上 52.4 米；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到七份公眾意見，分別由迎海及銀湖·天峰的業主委員會、帝琴灣凱琴居及雲海的管理服務處、「住宅(乙類)5」地帶發展商及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。把建築物高度限制從主水平基準上 42 米略為放寬至主水平基準上 52.4 米(即增加 10.4 米或約 25%)的建議，是為了在申請地點

西南面部分興建已獲准的學校擴建部分校舍連附屬住宿地方，而擬議擴建部分校舍的絕對建築物高度會從 11.4 米增至 21.8 米(即增加 10.4 米或約 91%)。雖然申請人聲稱有關設計受到現有構築物、行車通道及停車場限制，亦因缺乏適當空置地方而有所限制，但現有校舍建築的上蓋面積(約 19.7%)及擬議擴建部分(約 0.7%)加起來合共只是 20.4%，尚餘大量地方可供作擴建之用而無須放寬建築物高度限制。並無有力的理據支持略為放寬有關建築物高度限制，因為申請人未能證明建議方案有何規劃及設計優點。建築署總建築師／管理統籌處 2 認為，從視覺影響的角度而言，擬議的建築物高度並不可取，因為與毗鄰的發展項目可能互不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，這宗申請未能充分證明申請人曾否考慮使用現有校園內的其他用地，以及有否其他設計措施可降低擬議建築物高度。此外，土木工程拓展署土力工程處處長亦不支持這宗申請，認為申請人應提交土力規劃檢討報告，以支這宗申請。至於接獲的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

81. 主席及一名委員提出下列問題：

- (a) 就分區計劃大綱圖的內容而言，「略為放寬」一詞有無法律上的定義；以及
- (b) 知悉申請地點的現有上蓋面積只約佔 20%，有沒有繪圖可顯示校園範圍內可考慮用作擴建校舍的地方。

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生作出回應，要點如下：

- (a) 就分區計劃大綱圖的內容而言，「略為放寬」一詞並無法律上的定義。擬議放寬建築物高度上限能否視作「略為放寬」，實屬實際情況及程度問題。一般來說，考慮這些申請須視乎情況，並須由小組委員會決定有關建議是否可予接受；以及

- (b) 參閱文件的圖 A-2 及 A-3，現有教學大樓及擬議學校擴建部分位於申請地點的西南面，而宿舍則位於申請地點的西北面和東北面。申請地點西面及東南面現時亦有地方用作游泳池或球場。申請地點其餘地方大部分均有植物覆蓋。更重要的是，仍有很多地方可用作擴建校舍。據申請人提供的資料，除了現時這宗申請所提出的擴建校舍建議外，還有其他擴建計劃正在籌備中。由於這些建議並不涉及放寬建築物高度限制，因此並無納入現時這宗申請內。此外，由於申請地點內的現有建築物高度低於有關分區計劃大綱圖所准許的建築物高度，有公眾意見建議把擬議附屬住宿地方設於現有宿舍附近，以提升營運效率。不過，申請人並沒有提供進一步資料以回應這些關注。

#### 商議部分

83. 委員備悉這宗申請涉及把建築物高度限制從主水平基準上 42 米略為放寬至主水平基準上 52.4 米(即增加 10.4 米或約 25%)。副主席記起，在考慮所放寬的限制幅度是否屬「略為放寬」時，會以有關分區計劃大綱圖的准許建築物高度曾增加約 20% 這個幅度作為一般參考。就這宗申請而言，並沒有充分理據證明應放寬建築物高度，亦沒有可用於擴建校舍工程的土地詳細資料，因此他不支持這宗申請。

84. 一名委員亦不支持這宗申請，認為雖然現有校舍建築及擬議擴建部分的建築物高度比附近一帶的住宅發展項目為低，但亦無充分資料證明現有建議及／或整個擴建計劃對校園範圍用地內的天然景觀及現有樹木不會有不良影響。另一名委員表示贊同，並指出即使申請地點內的現有樹木是外來品種，生態價值低，但擬議園境設計總圖亦應改善區內的城市林務。

85. 一名委員詢問，倘這宗申請獲得批准，會否放寬整個校園範圍用地的建築物高度限制。主席回應說不會，並表示倘這宗申請獲得批准，所申請的略為放寬建築物高度限制亦只會適用於現時這宗申請所涉及的擬議學校擴建部分。

86. 一些委員亦認為，不可支持這宗申請。一名委員表示，所申請的放寬建築物高度限制建議的幅度，根本不算「略為放寬」。委員普遍認為申請人應提供更多資料，包括涵蓋整個校園範圍的擴建計劃，以證明已充分善用校園範圍內的土地。

87. 主席總結，把建築物高度限制從主水平基準上 42 米略為放寬至主水平基準上 52.4 米的建議可予考慮，但現階段不支持申請人提交的這宗申請，因為申請人未能提供有力理據及充分資料以支持有關建議。委員表示同意。

88. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明略為放寬建築物高度限制以作擬議學校擴建發展的建議具備規劃和設計上的優點；
- (b) 申請人未能證明擬議學校擴建發展對申請地點及其周邊地區不會造成土力工程方面的負面影響。」

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-MKT/9 擬在劃為「康樂」地帶的簡頭圍  
坪輦路第 82 約地段第 788 號及第 792 號  
經營臨時商店及服務行業(農產品及水果展銷中心)，  
並闢設附屬辦公室及停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MKT/9 號)

---

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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/NE-MKT/10 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺週田村第 82 約地段第 261 號 AK 分段安裝私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MKT/10 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 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) 擬安裝私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.10 段；
- (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分別來自上水區鄉事委員會主席及一名個別人士的公眾意見，當中一份表示對這宗申請沒有意見，另一份則就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且規模細小，與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於申請地點接近平原河，建議加入有關提交並落實排水建議的規劃許可附帶條件，以回應對於技術方面的關注。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年五月二十六日止；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) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

94. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/16

擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角第 41 約地段第 437 號餘段(部分)、第 440 號(部分)、第 441 號 B 分段餘段(部分)、第 477 號餘段(部分)及第 478 號餘段，以及第 73 約地段第 42 號餘段(部分)、第 43 號、第 44 號 B 分段(部分)、第 44 號 C 分段餘段及第 45 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(旅遊車及私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-STK/16B 號)

---

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給申請人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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/18

擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角第41約地段第356號餘段(部分)、第359號(部分)、第360號餘段、第392號A分段、第394號A分段(部分)、第394號B分段第1小分段(部分)、第394號B分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE- STK/18號)

---

97. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年四月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人回應運輸署的意見。鑑於二零一九冠狀病毒病的疫情和政府部門的特別工作安排，原訂於二零二零年四月三日舉行的小組委員會會議已改期。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/621 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺沙頭角公路馬尾下段第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/621B 號)

---

99. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥先生已就此議項申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在打鼓嶺擁有一幅土地。

100. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及黃天祥先生因事未能出席會議。

101. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零二零年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交資料回應運輸署所提出的意見。

102. 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，而小組委員會已給申請人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 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/633 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第76約地段第2264號及第2265號(部分)興建臨時鄉郊工場(家具加工)連附屬貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKL/633號)

---

103. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥先生已就此議項申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在打鼓嶺擁有一塊土地。小組委員會備悉黃天祥先生因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

104. 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) 擬興建臨時鄉郊工場(家具加工)連附屬貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.10 段；
- (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。這些意見分別來自一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會的首副主席及第二副主席、創建香港和一名個人士，當中四份表示反對這宗申請，一份表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議臨

時用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但申請地點已平整及鋪築硬地面，並已根據申請編號 A/NE-TKL/590 獲批給的規劃許可（有效期至二零二一年八月止）用作臨時私人停車場。批給這宗申請臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請是為了遷置古洞一個受古洞北新發展區發展計劃影響的家具加工工場。申請人廣泛搜尋用地後，認為現在這宗申請的地點是唯一合適及可行的地點。發展局局長亦全力支持這宗申請。因此，小組委員會或可從寬考慮這宗申請。擬議臨時用途與周邊的土地用途並非完全不相協調。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。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

105. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應一名委員所提出的問題時表示，位於申請地點東南面的工場屬現有用途，目前由這宗申請的申請人營運。

#### 商議部分

106. 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，至二零二三年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午五時三十分至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零二零年十一月二十六日或之前），在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，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(即在二零二一年二月二十六日或之前)，設置排水設施，而有關設施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(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實交通管理措施建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，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(即在二零二一年二月二十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交緩解環境影響措施建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實上述建議所提出的緩解環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (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)或(b)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(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。」

107. 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]

A/NE-TKL/634 擬在劃為「露天貯物」地帶的坪輦  
五洲路第79約地段第1224號(部分)  
經營臨時批發行業及關設附屬倉庫(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TKL/634號)

---

108. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。由於黃天祥先生為有利建築有限公司董事長，而該公司在打鼓嶺擁有一片土地，他已就此議項申報利益。

109. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黃天祥先生因事未能出席會議。

110. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零二零年五月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/28 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北較寮村第 78 約地段第 1479 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 1479 號 B 分段第 3 小分段及第 1480 號 B 分段餘段闢設臨時私人會所、經營商店及服務行業，以及闢設附屬停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/28A 號)

---

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應運輸署和環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應各政府部門的意見。

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

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/32 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路  
第 80 約地段第 268 號 A 分段和毗連政府土地  
闢設臨時動物寄養所連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/32 號)

---

### 簡介和提問部分

114. 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) 擬闢設臨時動物寄養所連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.12 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自上水區鄉事委員會主席、世界自然基金會香港分會和一名個別人士，當中一份表示對這宗申請沒有意見，兩份表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此「康樂」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令周圍環



境的景觀質素進一步下降。運輸署署長不支持這宗申請。路政署總工程師／新界東和環境保護署署長對這宗申請亦有保留。申請人亦未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通和環境造成負面影響。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「康樂」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[伍穎梅女士和郭烈東先生此時暫時離席。]

## 議程項目 28 及 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/721 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 639 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-LYT/721 號)

---

A/NE-LYT/722 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 639 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/722 號)

---

117. 小組委員會備悉，這兩宗擬發展新界豁免管制屋宇—小型屋宇的第 16 條申請不但性質相似，申請地點互為毗連，而且編號 A/NE-LYT/721 的申請所涉地點有部分與編號 A/NE-LYT/722 的申請所涉地點都是位於同一「農業」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 II；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就編號 A/NE-LYT/721 的申請收到三份公眾意見。

這些意見分別來自上水區鄉事委員會主席、創建香港及一名個別人士，當中一份表示對這宗申請沒有意見，兩份表示反對這宗申請。另外，城市規劃委員會就編號 A/NE-LYT/722 的申請收到四份公眾意見。這些意見分別來自上水區鄉事委員會主席、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士，當中一份表示對這宗申請沒有意見，三份表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬興建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長因為兩個申請地點均具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但擬興建的小型屋宇與周邊鄉郊環境互相協調。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」方面，儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但由於兩個申請地點均十分接近軍地村現時鄉村中心區，而有關地點的北面及西南面亦有已獲批准的小型屋宇申請項目，這些屋宇落成後在當區形成一個新的村落，故或可從寬考慮這兩宗申請。此外，編號 A/NE-LYT/721 的申請涉及先前一宗作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-LYT/553)。該宗申請由同一名申請人提交，於二零一四年獲小組委員會批准。申請地點附近有十三宗同類的小型屋宇發展申請，其中十一宗獲得批准。其他政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可有效期均至二零二四年五月二十六日止；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。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；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。」

121. 小組委員會亦同意告知申請人，就編號 A/NE-LYT/721 的申請留意文件第 A/NE-LYT/721 號的附錄 VII 所載的指引性質的條款，以及就編號 A/NE-LYT/722 的申請留意文件第 A/NE-LYT/722 號的附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、胡耀聰先生、劉振謙先生及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃元山先生此時暫時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 30

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/485 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界古洞南金錢第 92 約地段第 2598 號餘段興建屋宇(重建)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/485 號)

---

122. 秘書報告，申請地點位於古洞南。香港哥爾夫球會位於申請地點北面，李國祥醫生是香港哥爾夫球會會員，已就此議項申報利益。

123. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。

124. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年五月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料以澄清地政總署北區地政專員提出的問題。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

125. 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、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士及歐陽允文先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/275 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 574 號 A 分段、第 574 號 B 分段(部分)及第 574 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/275 號)

---

#### 簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時物流中心，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份表示反對這宗申請的公眾意見，分別來自上村三名原居民代表、一名居民代表、一名鄉村委員會主席及四名當地居民。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的物流中心與「工業（丁類）」地帶的規劃意向並無牴觸，與周邊地區亦非不相協調。擬議用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 1 類地區內。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議加入適當的規劃許可附帶條件，以紓緩對周邊地區的環境可能產生的影響或回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准由同一申請人先前提交作相同用途的申請及兩宗同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。對於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，為期三年，至二零二三年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (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、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(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。」

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

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/276

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗水流田村第 112 約地段第 548 號(部分)及第 549 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/276 號)

---

130. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年五月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

131. 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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/663 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區」(1)地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1783 號(部分)、第 1784 號餘段、第 1788 號餘段、第 1789 號餘段、第 1790 號餘段(部分)、第 1791 號餘段、第 1795 號(部分)、第 1796 號(部分)、第 1797 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1927 號 A 分段及第 1927 號餘段(部分)和毗連政府土地興建分層住宅及略為放寬建築物高度限制，以及闢設公眾停車場(貨櫃車除外)(擬修訂核准總綱發展藍圖)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/663B 號)

---

132. 小組委員會備悉，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此項議題申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及呂元祥公司有業務往來；
- 黃天祥先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

133. 小組委員會備悉，黃天祥先生因事未能出席會議及伍穎梅女士已暫時離席。由於侯智恒博士、張國傑先生及余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

134. 小組委員會備悉，用以更正打字錯誤的一頁替換頁已於席上呈交，供委員參閱。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建分層住宅及略為放寬建築物高度限制，以及關設公眾停車場(貨櫃車除外)(擬修訂核准總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 81 份公眾意見。當中，51 份來自個別人士及新界／元朗的居民，表示支持這宗申請；29 份則來自一名元朗區議會議員、水頭村村代表和個別人士，表示反對；以及一名個別人士就這宗申請提出意見。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 段所載評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請旨在修訂申請編號 A/YL-KTN/118-2 的核准發展建議，涉及興建擬議分層住宅，並略為放寬建築物高度限制，以及關設公眾停車場(貨櫃車除外)。第二期發展建議涉及

作分層住宅及生態改善區用途，與「綜合發展區」地帶的規劃意向一致。相比已核准的計劃，第二期發展擬增加的住用總樓面面積沒有超出「綜合發展區」地帶所訂的限制。雖然第二期發展的建築物高度超出「綜合發展區」地帶所訂的限制，但其建築物高度輪廓與附近一帶現有和已規劃的發展並非不協調，而且建議放寬建築物高度限制有規劃和設計上的優點。第二期擬議發展在土地用途和發展密度方面與周邊地方並非不協調，而在發展規模和高度方面與附近一帶現有和已規劃的住宅發展大致相若。為支持這宗申請，申請人已進行技術評估，而相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關部門的技術要求。申請地點涉及兩宗先前已獲批准的申請。此外，毗鄰的「綜合發展區(1)」地帶內亦有一宗擬作分層住宅、商店和服務行業、食肆、學校、社會福利設施和公共交通交匯處或車站用途並略為放寬地積比率和建築物高度限制的同類申請在附加規劃許可附帶條件的情況下獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

136. 一些委員就擬議計劃和四周環境作出提問。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士引用城市設計概念圖(即申請人提交的城市設計建議圖 1)作出回應，要點如下：

- (a) 儘管第一期發展因大部分項目已經完成而無須更改發展參數，但由於申請地點坐落於「綜合發展區」地帶，申請人必須就第一和第二期發展一併提交申請。申請人要求把「綜合發展區」地帶 14 層高的建築物高度限制略為放寬至 17 層；
- (b) 地盤面積減少主要是因為剔除了申請地點西南面現時治河路所在之處的土地；
- (c) 現時這宗申請的發展計劃比諸第二期發展(申請編號 A/YL-KTN/118-2)的核准計劃，其不同之處主要

在於減少四幢樓宇(由 11 幢減至 7 幢)、建築物高度由 9 層(包括兩層平台／地庫停車場)增加至 17 層(包括一層地庫停車場)、增加 625 個單位(由 529 個增至 1 154 個)和總樓面面積由 34 675 平方米增至 49 131 平方米。第二期發展的單位平均面積亦由 65.55 平方米縮減至 42.57 平方米；

- (d) 現行計劃中的住宅樓宇主要位於申請地點東面及南面。此外，由於樓宇幢數減少，可劃設一幅較大的中央休憩用地；
- (e) 申請地點東面主要是位於「農業」地帶內的農地、露天貯物場和休閒農場；
- (f) 第一和第二期發展之間註明為「核准 B 期發展」的地方涉及由同一申請人提交的另一宗第 16 條申請(編號 A/YL-KTN/604)。該宗申請於二零一九年獲小組委員會批准；以及
- (g) 在錦田河對岸和西鐵高架路段另一邊的南面較遠處有三個現有／已規劃住宅發展項目，包括名為「爾巒」的已落成項目、一個已核准但尚未動工的住宅發展項目(申請編號 A/YL-KTN/647)和一個在劃為「住宅(乙類)1」地帶內正在興建的住宅發展項目。

137. 一名委員詢問有關擬議第二期發展對生態造成的影響和生態影響評估的詳情。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出回應，要點如下：

- (a) 西鐵工程計劃所提供的補償濕地位於申請地點南面，而在南面的生態改善區和兩個「自然保育區」地帶與第二期擬進行住宅發展的地方分隔開。根據生態影響評估，預計有關的住宅發展不會對生態造成嚴重負面影響；

- (b) 已進行的雀鳥飛行路線調查結果顯示，在第二期發展的住宅部分上空飛過的雀鳥數目不多，而且雀鳥並無明顯的飛行路線；
- (c) 為支持這宗申請而進行的生態影響評估已考慮到來自附近住宅發展項目(申請編號 A/YL-KTN/604)的累積影響。根據有關的生態影響評估，第二期發展內的擬議生態改善區會就棲息地進行優化，而該生態改善區會在核准申請(編號 A/YL-KTN/604)的住宅大廈動工之前完成，以期盡量減少對生態造成影響；
- (d) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對擬議發展、擬議略為放寬建築物高度限制和擬闢設生態改善區以作為主要緩解措施沒有強烈意見；以及
- (e) 申請人表示會避免在第二期發展直接朝向南面(包括生態改善區)的牆身使用外牆照明。預計附近一帶在晚間不會受到嚴重燈光影響。

[郭烈東先生在答問部分返回席上。]

#### 商議部分

138. 主席扼要重述現有計劃和先前核准計劃的主要發展參數，方便委員討論。

139. 副主席和一名委員表示支持這宗申請，因為這宗申請能夠增加房屋供應，滿足市民的殷切需求。副主席補充說，雖然這項發展無可避免會對生態造成某程度的影響，但如可帶來足夠的規劃增益，有關的申請可予接受。

140. 小組委員會備悉，現時這宗申請的設計布局不似核准計劃般密集。擬議住宅大廈的位置會遠離申請編號 A/YL-KTN/604 的核准發展，以便這兩項發展之間可以有更多空間。此外，擬劃設的兩道建築物間距(即南北走向及東西走向)，其走線會與申請編號 A/YL-KTN/604 的核准發展內的通風廊更

為配合，從而令通風更為理想。小組委員會亦備悉，公眾關注的生態影響問題與住宅大廈的擬議布局設計沒有直接關係。

141. 一名委員表示，雖然現行計劃的整體建築物高度較高，但與核准計劃比較，在布局設計方面已作出改善。該名委員認為這宗申請可予接受。副主席補充說，優化布局設計可令環境的擠迫程度降低，對區內的整體規劃有利。

142. 一名委員質疑是否需要闢設有 50 個車位的公眾停車場，因為區內不會對公眾泊車位有很大需求。運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生在回應時解釋，有關的要求由運輸署提出，目的是回應附近地方及峻巒目前出現的泊車位短缺情況。

143. 一名委員認為，雖然擬議的建築物高度限制是由 14 層略為放寬至 17 層，但與核准計劃比較，建築物的高度實際上是由 9 層增至 17 層，增幅巨大。該名委員對批准這宗申請有保留，因為公眾對這項發展能否與周邊地方協調表示關注。另一名委員對這申請並無特別意見，但對公眾能否受惠於擬議發展表示關注。

144. 一名委員關注在申請地點南部進行的緩衝種植可能不足以在申請地點與「自然保育區」地帶和「自然保育區(1)」地帶的生態易受影響地方之間提供視覺緩衝。儘管該名委員得悉當局已建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的生態影響評估和生境創造及管理計劃，而有關情況必須令漁護署署長滿意，但該名委員認為有需要在申請地點南部以種植地帶形式闢設更高和更廣闊的景觀緩衝區，以便發揮屏障作用和盡量減低因進行擬議發展而可能造成的視覺影響。這些措施應在住宅發展項目動工之前落實，以便在建築階段之前及在建造過程中盡量減低對濕地範圍造成噪音和光干擾。

145. 委員普遍同意上述建議。申請人應被告知，須留意這些建議，並須在情況適用時把有關建議納入規劃許可附帶條件(b)項所要求的園境設計總圖內。

[簡兆麟先生在商議部分進行期間離席。]

146. 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二零二四年五月二十六日止；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) 因應下列附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)及(l)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交綜合交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如請人所建議，設計並落實道路改善工程，而有關設計和落實情況必須符合路政署署長和運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展設計並闢設車輛通道，以及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並闢設公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就接駁公共污水渠提交最新的排污影響評估，並落實當中提出的污水改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (i) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中提出的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
  - (j) 提交經修訂的生態影響評估，包括在生態改善區施工前就該生態改善區提交最新的生境創造及管理計劃，並落實當中提出的生態緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
  - (k) 提交土地污染評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (1) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

147. 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。

[副主席於此時離席。]

### **議程項目34**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/688 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1648 號經營臨時商店及服務行業  
(零售建築材料)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/688A 號)

---

148. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間解決相關政府部門提出的問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。



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

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/689 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1640 號(部分)、第 1644 號(部分)、第 1645 號 A 分段(部分)、第 1645 號餘段(部分)及第 1647 號(部分)經營臨時商店及服務行業(售賣貨車吊臂及小型挖土機)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/689A 號)

---

150. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/840 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 133 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設辦公室、員工休息室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/840 號)

---

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 37

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/843 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 606 號餘段(部分)、第 609 號餘段(部分)及第 610 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放鏟車」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/843 號)

---

### 簡介和提問部分

154. 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) 為作臨時露天存放鏟車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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)，因為申請地點位於第 3 類地區；除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。這宗申請亦大致符合規劃指引編號 34C，因為自上次批給臨時許可後，規劃情況沒有任何重大改變。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長的關注和處理相關政府部門提出的技術要

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適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

156. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月二十六日至二零二三年五月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十六日或之前)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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (g) 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(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；以及

- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)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。」

157. 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 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/844 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)和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/844 號)

---

#### **簡介和提問部分**

158. 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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，就這宗申請提出問題。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(規劃指引編號 13F)，因為申請地點位於第 3 類地區內。這宗申請亦大致符合規劃指引編號 34C，因為相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對，而且自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

160. 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，批准這宗續期申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月二十六日至二零二三年五月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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《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；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 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沿途為緩解影響而闢設的種植區；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十六日或之前)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；
- (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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)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。

161. 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 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/831 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」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/831 號)

---

#### 簡介和提問部分

162. 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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(規劃指引編號 13F)，因為申請地點的大部分範圍位於第 2 類地區內，只有小部分範圍位於第 3 類地區內。這宗申請亦大致符合規劃指引編號 34C，因為相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對，而且自



上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

164. 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，批准這宗續期申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月二十六日至二零二三年五月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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《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；
- (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，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十六日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

165. 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40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/281 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 4748 號興建學校(擴建匡智晨曦學校)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/281C 號)

---

166. 秘書報告，申請地點位於米埔。邁進機電工程顧問有限公司(下稱「邁進機電公司」)和邁進土木結構工程顧問有限公

司(下稱「邁進土木結構公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與邁進(新加坡)私人有限公司有業務往來；以及
- 梁家永先生 — 在錦綉花園擁有一個物業。

167. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

168. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間繼續進行交通調查，以回應運輸署提出的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人一直籌備進行交通調查，以確定申請地點所衍生的車流連同分項數字，而有關進度因新型冠狀病毒肺炎疫情爆發而影響。

169. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

**議程項目 41**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/287 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段 A 分段餘段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段餘段及第 4658 號餘段和毗連政府土地進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制，以及進行填塘／填土及挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/287A 號)

---

170. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司安鈞有限公司提交。邁進基建環保工程顧問有限公司(下稱「邁進公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司及 Meinhardt (Singapore) Pte Ltd.有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學的僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；                    |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往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，該中心過往曾接受恒基公司執行董事的捐獻；以及

梁家永先生 — 在錦綉花園擁有一個物業。

171. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。鑑於張國傑先生沒有參與這宗申請，而侯智恒博士和袁家達先生所涉利益間接，以及梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

172. 小組委員會備悉，用以更正打字錯誤的一頁替代頁(文件英文版正文第 3 頁)已在席上呈閱，供委員參考。

#### 簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制，以及進行填塘／填土及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。當中五份反對意見分別來自新田鄉鄉事委員會和兩名個別人士，另有一名元朗區議員提供意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議屋宇發展的地積比率為 0.2 倍，符合分區計劃大綱圖的限制，也符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不協調。擬把建築物高度由 6 米放寬至 6.6 米，與先前獲批准的申請(即編號 A/YL-

MP/202 及 242)建議的建築物高度相同。擬議的填塘工程已在先前的申請獲得批准。與先前獲批准的申請編號 A/YL-MP/242 相比，目前的方案主要涉及增加屋宇數量和相應減少屋宇的平均面積，增加泊車位供應，以及改變發展項目的內部布局；而其他發展參數(包括地積比率、上蓋面積、車輛通道、緩解噪音措施和景觀／植樹安排)則維持不變。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注和技術要求。申請地點涉及先前獲批准的七宗住宅發展申請，小組委員會亦批准同一「住宅(丁類)」地帶內的四宗同類住宅發展申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

174. 一名委員詢問，與先前獲批准編號 A/YL-MP/242 的申請的方案比較，目前這宗申請的方案所提供的休憩用地面積會削減多少。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生回應時表示，休憩用地僅為居民提供。雖然所提供的休憩用地面積由 3 000 平方米減至 200 平方米，但仍符合《香港規劃標準與準則》訂明的要求，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對此不表反對。

#### 商議部分

175. 一名委員不支持這宗申請，因為與先前獲批准的方案相比，這宗申請的人口密度增幅過高，而且周邊地區主要是用於低密度住宅發展。

176. 兩名委員認為，由於增加房屋供應符合滿足房屋需求的整體政策方向，因此可從寬考慮這宗申請。擬議方案中的平均房屋面積(約 116 平方米)實屬合理，而在該建議方案下，附近一帶的低密度特色仍可維持。

177. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二四年五月二十六日止。除非在

該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的排水影響評估，包括防洪措施，並落實評估載列的排水建議及其他所需的防洪措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在落實防洪措施前，不得在申請地點進行填塘／填土工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，並落實評估載列的污水處理及排放措施，而有關情況必須符合環境保護署署長和渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實評估載列的噪音緩減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 為擬議發展設計和設置車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

178. 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42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/270 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍錦學路第 104 約地段第 3719 號 C 分段餘段及第 3681 號和毗連政府土地興建屋宇連濕地修復區(作水產養殖研究及教學用途)和郊野學習／教育／遊客中心，以及進行挖土工程，並略為放寬「住宅(丁類)」地帶的地積比率和建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/270B 號)

---

179. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

180. 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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/277 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍墾圍第 104 約地段第 3730 號 E 分段(部分)、第 3733 號(部分)、第 3734 號 A 分段(部分)、第 3734 號 B 分段第 1 小分段、第 3734 號 B 分段餘段(部分)、第 3734 號餘段(部分)及第 3535 號餘段(部分)作臨時私人游泳池及花園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-NSW/277 號)

---

#### 簡介和提問部分

181. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時私人游泳池及花園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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C(下稱「城規會規劃指引編號 12C」)所指的濕地緩衝區內，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。這宗申請符合城規會規劃指引編號 34C 的規定，因為自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且所有相關的規劃許可附帶條件亦已妥為履行。相關

政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術問題。

182. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

183. 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，由二零二零年五月二十六日開始續期，至二零二三年五月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 游泳池不得對外開放；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的園景植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養為有關發展而在申請地點裝設的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)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；
- (g) 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(c)項的任何一項，現時批給的規劃

許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

184. 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44

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/399 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田小磡村第 102 約地段第 978 號(部分)、第 979 號(部分)、第 1043 號及第 1047 號關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/399 號)

---

185. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

186. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 45

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/568 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 253 號、第 254 號、第 255 號、第 256 號、第 257 號、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 266 號、第 267 號、第 268 號、第 270 號、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 280 號、第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理處、地盤辦公室及食堂)、存放五金製品及建築物料和貨物裝卸及貨運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-ST/568 號)

---

### 簡介和提問部分

187. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理處、地盤辦公室及食堂)、存放五金製品及建築物料和貨物裝卸及貨運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；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C(下稱「規劃指引編號 34C」)，因為自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且所有規劃許可附帶條件亦已妥為履行。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然申請地點位於規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。這宗申請亦符合規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 1 類地區內。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以紓緩可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

189. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年五月二十六日至二零二三年五月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點停泊貨櫃車及《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車，也不得進行汽車修理、貨物裝卸及貨運服務；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；

- (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，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十六日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月二十六日或之前)，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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

190. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士及歐陽允文先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、陳栢熙先生、李佳足女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席。]

### 屯門及元朗西區

#### 議程項目 46

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/535 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門小坑村第 132 約地段第 1102 號 C 分段、第 1102 號 D 分段、第 1102 號餘段及第 1103 號餘段和毗連政府土地闢設宗教機構(寺廟)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/535C 號)

---

191. 小組委員會備悉，在相關文件發出後，申請人已撤回申請。

#### 議程項目 47

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/541 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第 131 約地段第 1197 號(部分)地下闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/541 號)

---

192. 小組委員會備悉，這宗申請已改期考慮。

## 議程項目 48

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/550 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門市地段第 140 號作酒店暨商店及服務行業／食肆和其他用途(包括藝術工作室、辦公室、資訊科技及電訊業及／或康體文娛場所)  
(改裝整幢現有工業大廈)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/550 號)

---

193. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。鑑於新型冠狀病毒疫情及政府部門實施特別上班安排，原訂於二零二零年四月三日舉行的小組委員會會議已經改期。申請人的代表於二零二零年五月十五日確認他們將繼續提出有關的延期要求。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

194. 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49及50

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/377 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 225 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/377B 及 378B 號)

---

A/TM-LTY Y/378 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 225 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/377B 及 378B 號)

---

195. 小組委員會同意，由於這兩宗第 16 條申請的申請地點性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一分區計劃大綱圖上同一「住宅(戊類)」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

196. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三月十八日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見。鑑於新型冠狀病毒疫情及政府部門實施特別上班安排，原訂於二零二零年四月三日舉行的小組委員會會議已經改期。申請人的代表於二零二零年五月十三日確認他們將繼續提出有關的延期要求。這是申請人第三次就申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括對環保署署長意見的回應)。

197. 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，而小組委員會已給申請人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 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/210 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1824 號 B 分段餘段(部分)及第 1824 號 C 分段(部分)臨時露天存放車輛及建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/210 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放車輛及建築材料，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但新發展區相關部分的詳細實施計劃仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長對於在申請地點進行為期三年的臨時用途不表反對。因

此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議用途與周邊的土地用途並非不協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋及厦村新發展區內，以及曾在先前的分區計劃大綱圖下獲批給規劃許可。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理環境保護署署長就擬議用途可能造成環境滋擾而提出的關注，或相關政府部門所提出的技術要求。自二零零八年以來，小組委員會曾批准 14 宗在申請地點作各種臨時露天貯物、公眾停車場、回收中心及工場用途的先前申請，以及六宗位於同一「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的同類申請。雖然先前的申請(編號 A/HSK/113)因有關申請人未有履行數項有時限的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，但現在這宗申請乃由不同的申請人提出，擬在申請地點面積較小的用地作不同的露天貯物用途，而布局及發展參數亦有別於先前該宗申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

[黃元山先生在簡介進行期間返回席上。]

199. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

200. 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，至二零二三年五月二十六日止，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，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的所有樹木和園景植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年七月七日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(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。」

201. 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 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/211 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 133 號餘段(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號 A 分段、第 135 號 B 分段、第 136 號餘段(部分)、第 219 號餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第 221 號餘段(部分)、第 222 號、第 223 號、第 224 號、第 225 號、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號(部分)、第 229 號(部分)、第 230 號(部分)、第 231 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號(部分)、第 262 號(部分)、第 263 號、第 264 號(部分)、第 265 號(部分)及第 266 號(部分)，以及第 125 約地段第 1607 號(部分)及第 1611 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃、闢設貨櫃修理工場及物流場地用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/211 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃、闢設貨櫃修理工場及物流場地用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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，就這宗申請提出疑問。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋及厦村新發展區內，以及曾根據先前的分區計劃大綱圖獲批給作同一用途的規劃許可。雖然環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，但相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對於環境可能受到滋擾的關注或其他相關政府部門的技術要求。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

203. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

204. 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，至二零二三年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點周邊的五米範圍內不得堆疊貨櫃；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點內存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十六日或之前)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星期內(即在二零二零年七月七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)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)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

205. 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 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1102 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山  
第 128 約地段第 230 號及第 581 號  
闢設臨時訓練中心(樹木護理訓練中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1102 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時訓練中心(樹木護理訓練中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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反對意見，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關申請用途可予容忍三年。申請用途與周邊地區並非不協調，有關發展亦不大可能會對周邊地區的環境、交通及排水造成重大的負面影響。雖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，但申請人已承諾在展開作業前會移除申請地點的所有硬鋪面，並保留申請地點內所有現有的樹木。其他相關政府部門亦對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的影響及對周邊發展造成的



滋擾，並處理相關政府部門所提出的技術要求。雖然城規會曾於覆核後駁回一宗闢設臨時有機耕種農場及附設教育及活動中心暨小型燒烤場地的先前申請，但該宗申請與這宗申請的性質不同。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

207. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士應主席的要求，借助文件圖 A-4b 的實地圖片作出闡述，指出申請人建議在申請地點移除硬鋪面的位置，供委員參考。

#### 商議部分

208. 小組委員會在討論期間備悉以下事宜：

- (a) 根據航攝照片，申請地點的地面由二零一四年起便已予鋪築，並建有構築物；
- (b) 申請地點現時由香港樹木學會租賃使用。香港樹木學會是獲教育局資歷架構下認可的合資格培訓機構，並提供三個載列於資歷名冊上的課程。這些課程是關於使用電鋸修剪樹木、綜合攀樹技巧和運用繩索／投擲繩索攀樹；
- (c) 申請地點屬一直被當局就涉及康樂用途(包括攀爬設施和休閒農場)的違例發展採取執管行動的面積較大地方的一部分，而有關地段的擁有人亦已獲發強制執行通知書；以及
- (d) 相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，並建議加入相關的規劃許可附帶條件，規定在規劃許可有效期內時刻護理現有的樹木。

209. 一名委員對香港樹木學會(申請地點的租戶)的身分存疑，因為香港樹木學會與發出樹藝師認證的「國際樹木學會香港分部」不同。該名委員留意到世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司均對這宗申請表示反對。他因而對這宗

申請有保留，因為申請用途可能對申請地點所在的「海岸保護區」帶來負面影響。另一名委員表示贊同。

210. 另外一些委員認為，鑑於申請用途屬臨時性質，而且運作的規模較小，因此可從寬考慮這宗申請。這宗申請與「海岸保護區」地帶並非不協調，相關政府部門亦對這宗申請沒有負面意見或不表反對。香港樹木學會提供的課程獲教育局的資歷架構認可，並載列於資歷名冊上。委員備悉，規劃事務監督會跟進有關的違例發展，並視乎需要採取執管行動。

211. 主席總結時表示，有較多委員支持這宗申請。

212. 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，至二零二三年五月二十六日止，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，須在展開申請用途前移除申請地點現有的硬鋪面；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點範圍內進行填土；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有的樹木；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

213. 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。

[伍穎梅女士於此時返回席上。]

## 議程項目 54

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/351 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1796 號、第 1798 號、第 1802 號、第 1803 號、第 1804 號、第 1805 號及第 1806 號闢設臨時停車場，以及露天存放泥頭車及環保斗車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/351A 號)

---

214. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應土木工程拓展署土力工程處提出的意見。鑑於新型冠狀病毒疫情及政府部門實施特別上班安排，原訂於二零二零年二月二十一日及二零二零年三月三十日進行的小組委員會會議已經改期。申請人的代表於二零二零年五月十五日確認他們將繼續提出有關的延期要求。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對政府部門所提意見的回應。

215. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間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 55

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/355 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 586 號  
關設臨時公用事業設施裝置(太陽能板)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/355 號)

---

216. 秘書報告，小組委員會於二零一九年十一月二十九日決定就三宗擬議公用事業設施裝置(太陽能發電系統／電池板)的同類申請(編號 A/NE-KLH/578、A/YL-KTS/832 及 A/TM-SKW/105)延期作出決定，以待制訂有關裝設太陽能發電系統的申請評估準則。由於申請評審準則仍在制訂中，規劃署建議延期就現時這宗申請作出決定，以待相關準則通過。

217. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。在制訂有關裝設太陽能發電系統申請的評估準則後，這宗申請將會提交小組委員會考慮。

## 議程項目 56

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/360 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1288 號、第 1289 號、第 1290 號、第 1291 號、第 1293 號及第 1294 號和毗連政府土地關設臨時度假營(蒙古包度假營)連附屬辦公室及茶座(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/360 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時度假營(蒙古包度假營)連附屬辦公室及茶座，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。民政事務總署元朗民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 10.1.12 段；
- (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反對這宗申請的公眾意見，分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士。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，規劃署不支持這宗申請。擬作露營活動連附屬茶座及辦公室的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途涉及清除植被和填土，與周邊環境並不協調。擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持在「綠化地帶」內進行擬議用途。總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長不支持這宗申請，而申請人又未能證明擬議發展不會對視覺、交通和岩土方面造成不良影響。此外，擬議用途亦不符合規劃指引編號 12C，因為申請人沒有對漁農自然護理署署長對污水處理、夜間戶外照明類型、擬議用途施工和作業期間的噪音工程或活動表示的關注作出回應。申請書內沒有足夠資料證明有關發展不會對周邊地區造成不良的生態影響。小組委員會先前不曾就同一「綠化地帶」內的同類度假營用途批給規劃許可。現時申請地點的部分範圍已鋪築硬地面，部分仍有植被覆蓋。當局發現申請地點曾平整地盤和清除植被。批准這宗申請，會為同一「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，違背其規劃意向。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環

境質素下降。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

219. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

220. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議用途涉及清除天然植被，影響自然景觀，與周邊環境並不協調，以及申請人未能證明擬議發展不會對交通和岩土造成不良影響；
- (c) 擬議用途不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區造成不良的生態影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」和濕地緩衝區的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

## 議程項目 57

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/491 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村第 117 約地段第 1213 號(部分)關設臨時公眾停車場(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-TT/491 號)

---

221. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間為擬備排水及交通報告進行測量工作，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。

222. 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 58

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/492 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗水蕉新村第 116 約地段第 5155 號(部分)、第 5157 號(部分)、第 5161 號(部分)及第 5162 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車)及電動車充電站連附屬收費處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/492 號)

---



223. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。鑑於新型冠狀病毒疫情及政府部門實施特別上班安排，原訂於二零二零年四月三日進行的小組委員會會議已經改期。申請人的代表於二零二零年五月十五日確認他們將繼續提出有關的延期要求。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

224. 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 59

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/998 在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗山下路第121約地段第1553號(部分)及第1554號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/998A號)

---

### 簡介和提問部分

225. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 經營臨時商店及服務行業，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見，就這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關建議並不完全符合「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但這項建議可應付區內對汽車美容服務的需求。申請地點主要位於在元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅-第 5 區」地帶的地方，部分位於顯示為「道路」的地方。規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長不反對有關建議。申請地點目前並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，因此，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。有關建議與周邊用途大致上並非不相協調。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及回應公眾的關注及其他相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准四宗涉及同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。小組委員會曾拒絕一宗先前的同類申請，但當時的考慮不適用於現時這宗申請。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

226. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

227. 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，至二零二三年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行噴漆及其他工場活動(一般汽車美容服務除外)；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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(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；以及
- (j) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

228. 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 60

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1001 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、第 327 號 A 分段、第 327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 327 號 B 分段(部分)、第 327 號 B 分段第 1 小分段、第 327 號 C 分段、第 327 號 D 分段、第 328 號(部分)及第 338 號餘段臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬工場和辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1001 號)

---

### 簡介和提問部分

229. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬工場和辦公室，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突。雖然申請地點主要在《元朗南建議發展大綱圖》上劃為「公共房屋一租住公屋(包括商業用途)」地帶、「地區休憩用地」地帶及「鄰舍休憩用地」地帶，以及顯示為「道路」的地方的範圍內，規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對建議的臨時用途。就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。整體上有關建議與周邊用途並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點坐落在第 1 類地區。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，但建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，或回應其他相關政府部門技術方面的要求。由於小組委員會自二零零八年起，曾批准申請地點八宗涉及露天貯物用途的申請，以及 141 宗涉及「未決定用途」地帶有關部分同類的申請，批准現時這宗申請大致與小組委員會先前的決定一致。兩宗被拒絕的同類申請的考慮因素並不適用於現時這宗申請。

230. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

231. 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，至二零二三年五月二十六日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動(在第 6 號構築物進行的工場活動除外)；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有的樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，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九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年七月七日或之前)，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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月二十六日或之前)，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) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如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)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。」

232. 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 61**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/1002 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1449 號(部分)、第 1450 號(部分)、第 1453 號、第 1454 號(部分)、第 1458 號(部分)及第 1459 號(部分)臨時露天存放金屬、五金廢料及紙張，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/1002 號)

---

233. 秘書報告，申請人已撤回申請。

## 議程項目 62

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1003 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，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/1003 號)

---

234. 小組委員會備悉，用以提供環境保護署署長(下稱「環保署署長」)最新意見的一頁替換頁(文件第 8 頁)已於席上呈交委員參閱。

### 簡介和提問部分

235. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突。儘管申請地點在《元朗南建議發展大綱圖》上劃為「公共房屋—租住公屋(包括商業用途)」地帶、「住宅發展



第二區(包括商業用途)」地帶、「地區休憩用地」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶、「政府」地帶、「其他指定用途」註明「混合發展」地帶，以及顯示為「道路」的地方的範圍內，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對這項建議。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。整體上有關建議與該「未決定用途」地帶的周邊用途並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的要求，因為申請地點位於第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，或回應其他相關政府部門提出的技術要求。由於小組委員會自 2008 年起曾批准七宗涉及申請地點的申請，以及 143 宗涉及「未決定用途」地帶有關部分同類申請，批准現時這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。先前遭拒絕的申請和同類申請的考慮因素並不適用於現時這宗申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

236. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應一名委員的提問時表示，有關申請並無涵蓋申請地點西部的土地。申請用途不會妨礙在該土地所進行的作業，而且申請人已承諾會為受影響土地提供橫跨該申請地點的通道。

#### 商議部分

237. 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，至二零二三年五月二十六日止，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) 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及清洗膠樽，以及處理電子或電腦廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方存放及處理舊電器，以及切割、分類和包裝回收物料；
- (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，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十六日或之前)，落實排水影響評估所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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申請地點內已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二零年七月七日或之前)，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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (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(即在二零二一年二月二十六日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(j)項的任何一項, 現時批給的許可即會停止生效, 並會即時撤銷, 不再另行通知; 以及
- (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)、(i)、(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。」

238. 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 63

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1004 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗  
白沙村第 119 約地段第 1258 號(部分)及  
第 1267 號(部分)闢設臨時貨倉  
以存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1004 號)

---

#### 簡介和提問部分

239. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請, 並按文件詳載的內容陳述下列事宜:

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉以存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。有關建議與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突。雖然申請地點在《元朗南建議發展大綱圖》上劃為「住宅發展第二區(資助出售房屋包括商業用途)」地帶和「美化市容」地帶，以及顯示為「道路」的地方的範圍內，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長不反對這項建議。就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關發展大致與「未決定用途」地帶的周邊用途並非不相協調。建議施加相關規劃許可附帶條件，以減低對環境可能造成的滋擾或回應其他相關政府部門的技術要求。由於小組委員會自二零零八年起曾批准申請地點涉及貨倉用途的四宗先前申請，以及 111 宗涉及「未決定用途」地帶的相關部分的同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。先前被拒絕的申請和三宗同類申請的考慮因素與現時這宗申請的有所不同。雖然先前的申請因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，但現時這宗申請是由一名不同的申請人所提交，而且申請地點現已空置，並已終止先前的作業。現時這宗申請的申請人已提交排水和消防裝置建議，並承諾會落實有關建議。相關政府部門原則上對申請人所提交的排水和消防裝置建議不表反對。

240. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

241. 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，至二零二三年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、噴漆、清洗、其他工場活動，以及處理有害電器／部件；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十六日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十六日或之前)，落實獲接納的消防裝置建

議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；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(h)或(i)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。」

242. 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 64

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1005 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)、第 2388 號(部分)、第 2389 號(部分)、第 2391 號(部分)、第 2408 號(部分)、第 2411 號 AB 及 C 分段(部分)、第 2412 號(部分)、第 2414 號(部分)及第 2415 號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬辦公室和維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1005 號)

---

243. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備所要提交的消防裝置建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

244. 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。小組委員會回

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、陳栢熙先生、李佳足女士及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### **議程項目 65**

#### **其他事項**

245. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。