

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二零年八月二十一日下午二時三十分舉行的 第 652 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

李國祥醫生

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

黃天祥先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**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  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
何子健先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議將以視像會議形式進行。

## 議程項目1

### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告下列事項：

- (a) 因應 2019 冠狀病毒病疫情和政府部門的特別工作安排，原定於二零二零年七月二十四日及二零二零年八月七日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會例會已經改期；
- (b) 委員於二零二零年七月二十二日及二零二零年八月三日以傳閱文件方式，同意按規劃署要求，根據《城市規劃條例》第 12A(20)條，延期考慮七宗第 12A 條申請（編號 Y/ST/45、Y/NE-KTS/13、Y/YL-KTS/5、Y/YL-NTM/4、Y/YL-PN/9、Y/I-LWKS/3 及 Y/YL-NSW/5），並把 80 宗第 16 條申請（編號 A/SK-HC/318、A/MOS/125、A/ST/979、A/NE-LT/685、A/NE-LT/686、A/NE-HLH/44、A/NE-LK/129、A/NE-LYT/727、A/NE-LYT/728、A/NE-LYT/729、A/NE-TKL/641、A/NE-KLH/584、A/NE-KLH/587、A/NE-PK/139、A/NE-SSH/136、A/NE-TK/678、A/NE-TK/684、A/NE-TK/685、A/NE-TK/686、A/YL-SK/280、A/YL-KTN/714、A/YL-KTN/715、A/YL-KTN/716、A/YL-KTN/717、A/YL-KTS/850、A/YL-PH/846、A/YL-PH/847、A/YL-NSW/274、A/YL-ST/574、A/TM-LTY Y/401、A/TM-SKW/108、A/HSK/230、A/HSK/231、A/HSK/232、A/YL-HTF/1106、A/YL-LFS/365、A/YL/264、A/YL-TT/491、A/YL-TT/497、A/YL-TT/498、A/YL-TT/499、A/YL-TYST/1005、A/YL-TYST/1030、A/YL-TYST/1032、A/YL-TYST/1034、A/YL-TYST/1035、

A/YL-TYST/1036、A/YL-TYST/1037、A/YL-TYST/1038、  
A/SK-HH/75、A/NE-TK/680、A/NE-KLH/582、  
A/NE-KLH/588、A/NE-SSH/137、A/NE-TKL/634、  
A/NE-TKL/642、A/ST/980、A/FSS/276、A/KTN/71、  
A/YL-KTN/678、A/YL-KTN/679、A/YL-KTN/718、  
A/YL-KTS/851、A/YL-KTS/852、A/YL-MP/295、  
A/YL-MP/296、A/YL-NTM/405、A/YL-ST/575、  
A/TM-LTYYY/402、A/HSK/233、A/TM/545、  
A/TM-SKW/106、A/YL/261、A/YL/263、  
A/YL-TT/500、A/YL-TT/501、A/YL-TT/502、  
A/YL-TYST/1017、A/YL-TYST/1039 及 A/YL-TYST/1040)  
延至另一日期才作出考慮。相關申請人／申請人的  
代理人已獲告知鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的決  
定，考慮上述申請的會議日期容後再定；以及

- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 651 次會議記錄草  
擬本無須修訂，於二零二零年七月二十四日以傳閱  
文件方式獲得通過。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 2

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/MOS/5

申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖  
編號 S/MOS/22》，以修訂馬鞍山鞍駿街 29 號  
「其他指定用途」註明「酒店」地帶的註釋，  
將「分層住宅(只限設於經大規模改建的  
現有建築物)」加入為第二欄用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/MOS/5 號)

3. 秘書報告，這宗申請由 Towerich Ltd. 提交，該公司是長  
江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司。張國傑  
先生已申報利益，因為其公司目前與長實公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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3

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/16 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖  
編號 S/FSS/24》，把位於上水天平路第 52 約  
地段第 834 號及第 838 號餘段的申請地點  
由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/FSS/16 號)

---

7. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

[梁家永先生和李國祥醫生此時到席。]

### 議程項目4及5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/319 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠓涌新村第 244 約地段第 2063 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/319 號)

---

A/SK-HC/320 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠓涌新村第 244 約地段第 1067 號餘段(部分)及第 1074 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/320 號)

---

9. 主席請委員留意，由於這兩宗第 16 條申請均是作臨時私人花園用途，而申請地點互為毗鄰，均位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮。小組委員會同意一併考慮這兩宗第 16 條申請。

#### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點各闢設臨時私人花園，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，城市規劃委員會就這兩宗申請分別收到兩份公眾意見，分別來自蠔涌村委員會(附帶四個簽名)及一名個別人士，表示反對申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對把兩個申請地點各用作擬議臨時用途，為期三年。申請用途不符合劃為「道路」的地方的規劃意向。有關的規劃意向是預留土地作通道，以服務該區居民，並用作緊急車輛通道。不過，運輸署署長及路政署總工程師／新界東表示，該處的已規劃道路未有動工計劃。就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，可予容忍，亦不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。申請用途與周邊主要是鄉村式屋宇的土地用途並非不相協調。每個申請地點各涉及一宗獲批的先前申請，並各由先前的申請人提交，擬作相同用途。由於擬議的私人花園規模細小，預計不會對周邊地區的交通、景觀、環境、消防安全及基礎設施造成負面影響。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的

公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

11. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內的臨時構築物是否屬准許搭建的構築物；以及
- (b) 就申請編號 A/SK-HC/320 而言，小組委員會為何拒絕編號 A/SK-HC/236 的先前申請。

12. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應如下：

- (a) 該等構築物屬准許搭建的構築物，主要作貯物和花槽的用途；以及
- (b) 有關申請是作永久用途。小組委員會拒絕該宗申請，主要是因為有關發展不符合劃為「道路」的地方的長遠規劃意向。

#### 商議部分

13. 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。每項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年八月二十一日止，並須附加下列條件：

「在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

#### 申請編號 A/SK-HC/319

14. 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。

申請編號 A/SK-HC/320

15. 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／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。關慧玲女士此時離席。]

[黃元山先生此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

擬修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/20 號)

---

16. 秘書報告，擬議修訂項目涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的公營房屋發展項目。為支持該發展項目，土木工程拓展署進行了工程可行性研究。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是參與該研究的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 謝俊達先生<br>(作為民政事務<br>總署總工程師(工程)) | — 他是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 張國傑先生                           | — 其公司目前與房委會及博威公司有業務往來；                                |
| 黃天祥先生                           | — 其公司目前與房委會有業務往來；                                     |
| 郭烈東先生                           | — 他所任職的機構曾公開向房委                                       |

會申請撥款；以及

侯智恒博士

- 目前以合約形式，與土木工程拓展署進行研究項目。

17. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於擬議修訂(包括有關公營房屋發展項目的修訂)屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，因此上述委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案。由於張國傑先生及侯智恒博士並無參與有關的修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

18. 下列規劃署、土木工程拓展署、房屋署及顧問公司的代表此時獲邀到席上：

##### 規劃署

- 朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員；
- 易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區；
- 李昊程先生 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區；

##### 土木工程拓展署

- 胡泰安先生 — 土木工程拓展署工程項目組長／房屋；
- 鄭鑑邦先生 — 土木工程拓展署高級工程師／2；
- 呂紹鈞先生 — 土木工程拓展署工程師／3；

##### 房屋署

- 王以琳女士 — 房屋署高級規劃師／6(署任)
- 何嫣妮女士 — 房屋署高級建築師／20

顧問公司

勞智行先生

李淑芬女士

李耀基先生

許育鴻先生



博威公司

— 英環香港有限公司

19. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議的修訂項目，要點如下：

背景

- (a) 為應付對房屋用地供應和政府、機構及社區配套設施的迫切需求，當局在馬鞍山新市鎮的邊緣物色了七幅「綠化地帶」用地。兩幅鄰近樟木頭村的用地擬發展公營房屋(項目 A 及 B1)。至於其餘五幅沿馬鞍山村路的用地(項目 C 至 G)，一幅位於馬鞍山村路下段的用地擬用作發展另一個公營房屋項目；而附近兩幅用地則會預留作政府、機構及社區用途，以興建一個抽水站及一間小學；另一幅位於馬鞍山村路上段的用地會用作發展私營房屋；而附近一幅用地則會作配水庫用途；
- (b) 擬議房屋發展項目總共可提供約 6 180 個公營房屋單位及 1 040 個私營房屋單位，以容納約 20 430 人。

對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的擬議修訂

- (c) 修訂項目 A(約 1.46 公頃)涉及把一幅位於西沙路樟木頭村以東的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以發展公營房屋，並把最高地積比率訂為 6.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 165 米；

- (d) 修訂項目 B1(約 1.38 公頃)涉及把一幅位於西沙路樟木頭村以西的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以便發展公營房屋，並把最高地積比率訂為 6.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 165 米；修訂項目 B2(約 0.4 公頃)涉及把用地 B1 西鄰的一幅土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以反映該處的現有狀況；
- (e) 修訂項目 C(約 0.45 公頃)涉及把一幅位於馬鞍山村路下段的土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把最高建築物高度限為 1 層，以作抽水站用途；
- (f) 修訂項目 D(約 2.26 公頃)涉及把一幅位於馬鞍山村路下段的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並把最高地積比率訂為 6.8 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 225 米，以發展公營房屋；
- (g) 修訂項目 E(約 0.73 公頃)涉及把一幅位於馬鞍山村路下段的土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把最高建築物高度限為 8 層，以興建一間設有 30 個教室的小學；
- (h) 修訂項目 F(約 0.66 公頃)涉及把一幅位於馬鞍山村路上段的土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把最高建築物高度限為 2 層，以興建一個食水配水庫及一個海水配水庫；
- (i) 修訂項目 G(約 2.73 公頃)涉及把一幅位於馬鞍山村路上段的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並把最高地積比率訂為 3.6 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 250 米左右，主要用作發展私營房屋；以及
- (j) 修訂項目 H(約 0.49 公頃)涉及把一幅位於梅子林路沿路富安花園以南的土地由「綠化地帶」改劃為

「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以理順沙田岩洞污水處理廠整個發展範圍的界線。

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的擬議修訂

- (k) 《註釋》及《說明書》已因應擬議修訂及城規會公布的經修訂《法定圖則註釋總表》作出相關修訂；

技術評估

- (1) 土木工程拓展署已進行工程可行性研究連技術評估，以評估七幅擬議房屋和政府、機構或社區用地對交通、環境、供水、排水、排污、景觀、視覺、通風及其他方面可能造成的影響。根據評估結果，在七幅擬議房屋和政府、機構或社區用地進行發展並沒有無法克服的技術問題；

政府、機構及社區設施和休憩用地

- (m) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和計劃闢設的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足夠應付整體規劃人口的需求；以及
- (n) 根據《香港規劃標準與準則》，區內的社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心會出現短缺。擬議公營及私營房屋發展項目已加入相關設施。社會福利署(下稱「社署」)會在規劃和發展的過程中，因應情況考慮這些設施的實際供應。

20. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士向委員簡介諮詢區內人士的詳情。土木工程拓展署與規劃署一同就工程可行性研究的結果及馬鞍山分區計劃大綱圖的擬議修訂，分別在二零二零年六月二十三日諮詢西貢北約鄉事委員會，在二零二零年六月三十日及二零二零年七月三日諮詢沙田區議會的發展及房屋委員會，以及在二零二零年七月十四日諮詢大埔區議會的規劃、房屋及工程委員會；此外，還應一名沙田區議員的要求，於二零二零年七月十三日與馬鞍山村的代表會面。他們主要關

注的事宜詳載於文件第 11 段。沙田區議會的發展及房屋委員會和大埔區議會的規劃、房屋及工程委員會分別通過反對修訂項目 C 至 G 及修訂項目 A 及 B1 的動議。

21. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。

22. 主席及一些委員提出以下問題：

發展密度

- (a) 公營及私營房屋發展項目(特別是與市中心有一段距離的用地 G 內的私營房屋發展)的擬議地積比率是否恰當，與馬鞍山其他房屋發展項目的地積比率是否相若；
- (b) 可否將用地 A 和 B1 連接起來，以便在進行發展時地盡其用，以及可否再加大兩幅用地以提供更多總樓面面積；
- (c) 改劃工作會否影響「綠化地帶」的功能，以及有沒有計劃在下一階段改劃該區其他「綠化地帶」用地；

交通方面

- (d) 由於區議員對擬議房屋發展項目所造成的負面交通影響深表關注，擬議交通改善工程是否足以應付新增的交通流量；

環境及生態方面

- (e) 有沒有就擬議發展進行生態影響評估，以及有否在該區發現具保育價值的物種；
- (f) 文件提及在馬鞍山村路闢設野生動物通道的計劃，詳情為何；

- (g) 留意到大約 2 780 棵樹木會被砍伐，而目前的建議提出補償種植約 2 900 棵新樹木，以期在補種的數目上最少達到 1:1 的比例。這些重新種植的樹木是否已包括林地補償區內的樹木；
- (h) 會否在施工階段興建臨時通道，而環境研究有沒有涵蓋相關的建造工程；
- (i) 擬議發展是否屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目；

政府、機構及社區設施供應

- (j) 該區的安老院舍不足，為何建議在用地 D 闢設綜合家庭服務中心而非安老院舍；
- (k) 留意到會預留一幅用地興建小學，設置學校的標準是以地區抑或聯網為基礎；以及

文物方面

- (l) 擬議發展會否對現有文物造成影響，以及發展用地的周邊文物狀況如何。

23. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生作出回應，要點如下：

發展密度

- (a) 馬鞍山現有的發展項目的地積比率為 1 倍至 5 倍不等，大致由市中心向北面的海旁遞降。二零一四年施政報告宣布，政府認為，除了港島北部及九龍半島外，最高住宅用地地積比率可整體地適度提高約兩成，以達致地盡其用。此外，鑑於市民對公營房屋的需求日益殷切，行政會議在二零一八年十二月同意，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住宅用地地積比率可進一步提升一成至最多三成。

雖然擬議房屋用地位於新市鎮邊緣，但經考慮政策方向，並充分顧及交通及基礎設施的容量後，建議把公營及私營房屋發展的住宅用地地積比率分別訂為 6.5 倍及 3.6 倍。在馬鞍山區現有的公營房屋發展項目當中，現時的公營房屋用地改劃建議的地積比率最高。用地 G 的擬議私營房屋發展項目的地積比率為 3.6 倍，與馬鞍山市中心區的中密度發展項目相近；

- (b) 用地 A 及 B1 的範圍受北面樟木頭村的「鄉村範圍」及南面的認可殯葬區所限。擴大這兩幅用地亦受到 7.3 米闊的不分隔雙線行車道(預留作用地 A 及 B1 北部的日後發展之用)所限。此外，兩幅用地之間還有一個小山丘。為改善通透度及空氣流通，建議在用地 A 及 B1 之間劃設約 130 米的建築物間距。現時用地的範圍已盡量增加；
- (c) 該區的「綠化地帶」在已建設地區、鄰近的馬鞍山具特殊科學價值地點(於一九七六年獲指定)和馬鞍山郊野公園(於一九七九年獲指定)之間提供了一個緩衝區。所涉用地位於「綠化地帶」的邊緣。改劃後，馬鞍山分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」的整體面積會由 405 公頃減少至 394 公頃(由佔規劃區約 49% 減少至 48.4%)。現時並無其他「綠化地帶」用地被物色進行改劃；

#### 交通方面

- (d) 當局已進行涵蓋整個馬鞍山地區的初步交通運輸影響評估，以評估擬議房屋發展項目對交通運輸所造成的影響。當局擬進行以下的改善工程，包括(i)闢設一條新的 7.3 米闊不分隔雙線行車道連接用地 A 及 B1；(ii)現有的馬鞍山村路會重新劃定走線，並會提升為 7.9 米／7.3 米闊的不分隔雙線行車道；(iii)闢設新的巴士／綠色小巴／的士路旁停車處，以應付額外的公共交通服務；(iv)在重要的路口進行道路改善工程，包括把澤祥街／科學園路的迴旋處改為交通燈號控制路口；在西沙路／錦英路路口

增設一個安全島，以改善交通管制措施；擴闊西沙路／年華路／年豐路路口的行車路，以及擴闊馬鞍山村路和恆康街迴旋處的出口；以及(v)把在馬鞍山路以南的一段大老山公路由三條行車線擴闊至四條行車線。除大老山公路橫跨城門河的路段(即 T6 橋樑)在上午的繁忙時間可能會出現車龍外，預計在落實上述改善工程後，從交通角度而言，擬議發展項目不會對交通網絡造成無法克服的問題。就 T6 橋樑而言，政府會研究有關的改善措施，並會在適當時候諮詢公眾。此外，正在進行中的大埔公路(沙田段)道路擴闊工程及已規劃興建的 T4 主幹路亦會改善該區的交通狀況；

#### 環境及生態方面

- (e) 當局已對擬議房屋用地及其周邊地區進行生態影響評估，以評估擬議發展項目對生態所造成的影響。與位於上坡較遠處的馬鞍山郊野公園比較，該處的生態價值相對較低。加上實施擬議緩解措施及良好的工地管理後，擬議發展項目對生態所造成的整體影響微乎其微；
- (f) 馬鞍山村路的擬議改善工程主要會局限在現有道路的範圍，以盡可能減低對生態所造成的負面影響。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示會在馬鞍山村路採用野生動物通道計劃，以減低野生動物在道路上被輾斃的風險。當局會在詳細設計階段進一步研究有關的布局及安排，並就此徵求漁護署的同意；
- (g) 為補償失去的林地，當局會適切安排在用地內及用地外的地方進行補償種植工程。當局會在多個地點(包括樹林補償地區)補種不同大小的樹木，並會預留相對較長的培植期(即 3 至 5 年)，讓樹木有時間生長。新種的樹木數目已包括在樹林補償地區內所種植的樹木。當局會在研究及詳細設計階段進一步檢視和確定受擬議發展項目影響的樹木；

- (h) 須在馬鞍山村路附近闢設臨時通道，所有相關的工程均會在擬議工程的範圍內進行。初步的環境研究已考慮擬議發展項目在施工階段對環境可能造成的影響；
- (i) 預計擬議發展項目並不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目。待當局在詳細設計階段對設計方案作出更全面的檢討後，規劃署便會根據《環境影響評估條例》就擬議發展項目的影響諮詢環境保護署(下稱「環保署」)；

#### 政府、機構及社區設施

- (j) 政府已採取多管齊下的方式提供社會福利設施。社署一直與相關部門保持緊密溝通，以物色可用作闢設社會福利設施的合適用地。欣安邨將設一間安老院。根據日後住戶的預計需要，社署建議在用地 A 闢設一間安老院，以及在用地 D 闢設一間綜合家庭服務中心，但實際所提供的設施種類，會取決於社署在規劃及發展過程中所作的檢討(視乎情況而定)；
- (k) 學校的供應是教育局依據校網來制定，而小學的供求則是由規劃署根據分區計劃大綱圖的覆蓋範圍來估算。就馬鞍山分區計劃大綱圖而言，該區須闢設一間小學，而所述小學建議在用地 E 闢設，以便為區內新增的人口提供服務；以及

#### 文物方面

- (1) 大部分文物資源，包括信義新村(屬馬鞍山鐵礦場礦務居地構築物(三級歷史建築)的一部分)、110ML 礦洞入口的構築物(屬馬鞍山 110ML 礦洞及 240ML 礦洞外牆(二級歷史建築)的一部分)，以及大部分選礦廠構築物(三級歷史建築)已從擬議房屋發展項目的工程範圍中剔出，並由緩衝區將之分隔開，因此，這些文物資源將不會受到影響。根據初步設計顯示，雖然有一個碼頭(屬選礦廠(三級歷史

建築)的一部分)可能會受到馬鞍山村路的擬議改善工程所影響，但土木工程拓展署在詳細設計階段會盡可能減低該改善工程對碼頭所造成的負面影響。鐵礦場自一九七六年關閉以來，有關的構築物已被廢置，而且狀況普遍欠佳。

24. 主席接着請委員就擬對馬鞍山分區計劃大綱圖作出的修訂發表意見。

25. 一名委員表示，鑑於本港的公營和私營房屋均持續短缺，故支持所有擬議修訂項目，包括修訂項目 G。該委員備悉有關用地全部位於「綠化地帶」內，而非在郊野公園範圍內，而且改劃的用地只佔分區計劃大綱圖上「綠化地帶」總面積的很小部分，加上馬鞍山區獲現有及已計劃興建的基礎設施支援，故此有充分理據支持改劃該些用地，以提供更多房屋單位和政府、機構及社區配套設施。

26. 其他委員普遍支持修訂項目 A、B1 及 D。這些修訂將可提供合共約 6 180 個公營房屋單位，以應付本港對房屋土地的迫切需要。他們認為，用地 A、B1 及 D 位處「綠化地帶」邊緣並靠近現有道路，是興建公營房屋的合適選址。正如已進行的技術評估顯示，在這些用地興建房屋並沒有無法克服的技術問題。兩名委員認為宜把用地 A 和 B1 合併及擴大，以便地盡其用，提供更多公營房屋單位。

27. 一名委員就修訂項目 G 作出提問。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表示，根據工程可行性研究的概念計劃，擬在用地 G 發展的私營房屋項目會興建 9 座約 18 至 27 層高的住宅大廈，共提供約 1 040 個單位。建議的最高地積比率及最高建築物高度分別為 3.6 倍和主水平基準上 250 米。該用地位於馬鞍山村路上端，有一些建築物／構築物。一名委員察悉該用地的位置是在「綠化地帶」中央，而非邊緣。另一名委員指出，擬議發展的最低地積比率為 3.6 倍，建築物高度約 18 至 27 層，以規模而言，其實與馬鞍山市中心區的中密度發展相若。如此發展規模與馬鞍山村路上端的周邊環境並不協調。一名委員認為，擬議發展預計會對視覺和環境造成負面影響，而把該用地改劃作私人發展，或會為「綠化地帶」內的同類建屋建議立下不良先例。另一名委員表示，鑑於對視覺方面的關

注，當局可考慮擴大該用地的面積，在降低建築物高度之餘維持相同的發展密度。此舉或可使發展項目融入周邊環境。

28. 一名委員詢問是否有其他「綠化地帶」用地的改劃例子，其地盤環境與用地 G 的地盤環境相類似。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，沙田和大埔區並無這類例子，而她手上亦沒有關於其他地區的資料。另一名委員認為，考慮某特定用地的改劃建議時，確保該建議可配合更廣泛地區的整體規劃大綱至關重要。一名委員表示明白有需要物色合適的用地興建房屋，但改劃「綠化地帶」的情況日益增加，所造成的整體影響亦備受關注。同一名委員認為，政府應考慮是否須就改劃「綠化地帶」用地和盡用發展密度以應付房屋需求的現行政策制訂日落條款。

29. 一名委員備悉擬議發展不屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目，並對擬議緩解環境影響措施(包括設立野生動物通道系統和作出林地補償)的監察機制表示關注。同一名委員表示，政府或可考慮成立一個委員會監察擬議緩解環境影響措施的落實情況，即類似就落馬洲支線計劃所成立的委員會。環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生指出，雖然擬議發展或不屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目，但項目倡議人仍須根據《香港規劃標準與準則》的要求進行所需的環境評估和設計有關項目，以及落實環境評估報告所確定的緩解措施。至於私人發展方面，則可按需要在地契條款內加入相關的要求。同一名委員詢問有否就相關發展用地進行詳細的樹木調查，土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生回應說，該署就擬議發展進行工程可行性研究時已進行概略的樹羣調查，其後會於設計及施工階段就個別樹木進行調查。同一名委員認為，相比其他工程可行性研究(例如有關擬對將軍澳分區計劃大綱圖作出修訂的工程可行性研究)，這次的工程可行性研究中有關環境評估的資料明顯不足。

30. 一名委員備悉在諮詢過程中，區內人士(包括沙田區議會)強烈反對擬議修訂項目。該委員認為，政府應提出一些惠及區內居民的措施(例如闢設更多政府、機構及社區設施)，以回應他們的關注，取得他們的支持。一名委員認為應把握機會，盡可能把安老院舍納入新的房屋發展項目內。另一名委員建議

政府應藉改劃土地用途地帶的機會，更妥善保存改劃用地附近的一些與昔日採礦活動相關的文物建築物／構築物。

31. 主席為委員的討論作結並總結說，委員普遍支持有關興建公營房屋的擬議修訂項目(修訂項目 A、B1 及 D)，而且對有關關建抽水站、小學及配水庫的擬議修訂項目(修訂項目 C、E 及 F)沒有負面意見，亦不反對為反映現有道路和理順沙田岩洞污水處理廠的範圍而提出的修訂項目 B2 及 H。不過，一些委員對修訂項目 G 表示關注，指該修訂就馬鞍山郊野公園附近的「綠化地帶」中央部分所訂的發展密度相對較高，而且對馬鞍山分區計劃大綱圖的整體規劃大綱而言，該修訂很可能會對其他同類的建議造成先例效應。

32. 主席繼而徵詢委員對以下兩個將可採取的做法的意見：(a)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示所有擬議修訂項目，供公眾查閱，以獲取公眾對各修訂項目(包括修訂項目 G)的意見，以及在考慮有關申述和意見後確認或修改這些修訂項目；或(b)延期根據條例展示擬議修訂項目，以待相關政府部門提供有關修訂項目 G 的補充資料，闡明有關改劃將如何配合馬鞍山分區計劃大綱圖的整體規劃大綱，以及列舉其他地區「綠化地帶」的同類改劃建議例子，以供小組委員會考慮。

33. 一名委員表示政府應落實所有擬議修訂，並認為修訂項目 G 不會立下不良先例。鑑於本港對公營和私營房屋均有迫切需求，故應進行有關改劃。不過，一些委員則認為小組委員會應延期就修訂項目 G 作出決定，以待相關政府部門提交補充資料，供小組委員會考慮。

34. 經商議後，小組委員會同意載於附件 II 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/22A》所示對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》作出的修訂項目 A、B1、B2、C、D、E、F 及 H，以及其載於附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。同時，小組委員會決定延期就擬議修訂項目 G 作出決定，以待相關政府部門提交補充資料，闡明用地 G 的擬議發展將如何配合馬鞍山分區計劃大綱圖的整體規劃大綱，以及列舉其他地區「綠化地帶」的同類改劃建議例子，以供小組委員會考慮。小組委員會亦決定延期根據條例把

擬對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》作出的修訂展示予公眾查閱，以待小組委員會就擬議修訂項目 G 作出決定。

[主席感謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、城市規劃師／沙田、大埔及北區李昊程先生、土木工程拓展署工程項目組長／房屋胡泰安先生、土木工程拓展署高級工程師／2 鄭鑑邦先生、土木工程拓展署工程師／3 呂紹鈞先生、房屋署署理高級規劃師(6) 王以琳女士、房屋署高級建築師(20)何嫣妮女士、勞智行先生、李淑芬女士、李耀基先生和許育鴻先生出席會議，回答委員的提問。他們此時離席。]

[此時小休五分鐘。]

## **議程項目 7**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/982 擬在劃為「工業(1類)」地帶的沙田小瀝源路 8 至 14 號(沙田市地段第 196 號及第 276 號)作商店及服務行業\食肆\地下汽車陳列室\藝術工作室\資訊科技及電訊行業\辦公室\研究所、設計及發展中心用途(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/ST/982A 號)

---

35. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)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，因為他的公司目前與崔德剛公司有業務往來。

36. 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。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

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

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/578 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村第 16 約地段第 95 號  
關設公用事業設施裝置(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-KLH/578A 號)

---

39. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年七月二十八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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

40. 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/687 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角第 17 約地段第 222 號餘段(部分)、第 223 號餘段、第 224 號、第 225 號、第 226 號、第 227 號餘段(部分)、第 228 號(部分)、第 245 號 A 分段、第 251 號、第 252 號、第 253 號餘段及第 254 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，以及進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/687 號)

---

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

42. 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]

A/NE-LYT/730 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 870 號餘段(部分)、第 871 號(部分)及第 2141 號餘段(部分)關設臨時可循環再造物料回收中心連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/730 號)

---

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

44. 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11**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-WKS/14 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺龍尾頂第 79 約的政府土地關設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)，以及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-WKS/14 號)

---

45. 秘書報告，這宗申請由中國移動香港有限公司(下稱「中移動公司」)提交。張國傑先生已申報利益，因為其公司目前與中移動公司有業務往來。

46. 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。

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

48. 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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/277 擬在劃為「綠化地帶」的上水松柏塢  
第92約地段第1375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/FSS/277號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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 10 段和附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。當中一份由一名個別人士提交，表示沒有意見。另外三份分別來自創建香港和兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的評審準則，即擬建的新界豁免管制屋宇非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而且旨在應付原居村民的需求。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」)方面，申請地點完全位於松柏塢村的「鄉村範圍」內。雖然有關「鄉村式發展」地帶內的土地無法應付預計未來 10 年全部的小型屋宇

需求，但足以應付尚未處理的 53 宗小型屋宇申請。然而，申請地點先前有一宗由同一名申請人提交並獲批准作相同用途的規劃申請（編號 A/FSS/243）。地政總署表示，申請地點有一宗小型屋宇批建申請已於二零一八年十月獲該署原則上批准，只欠簽立牌照文件。由於地政總署處理該小型屋宇批建申請的程序已處於後期階段，根據「臨時準則」，小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，或可獲從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年八月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

52. 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 13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/283 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗  
水盞田第 112 約地段第 1644 號 C 分段  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，  
以及進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/283 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年，以及進行填土工程；
- (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 49 份公眾意見。這些意見分別來自水盞田村兩名村代表、一名鄉村委員會主席和 43 名居民、香港觀鳥會，以及兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而且申請地點的大部分範圍(約 92%)不涉及填土工程，並維持沒有鋪面，以用作農地和行人路。從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃

意向。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，以盡量減少對周邊地區可能造成的環境影響，以及處理相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會曾批准由現時這宗申請的同一申請人提交的兩宗同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年八月二十一日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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裝設的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

56. 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14及15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/702 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗第 103 約地段第 216 號 U 分段(部分)  
經營臨時食肆(戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/702 及 703A 號)

---

A/YL-KTN/703 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 103 約地段第 216 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)經營臨時食肆(戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/702 及 703A 號)

---

57. 小組委員會備悉，這兩宗申請的申請用途相同(戶外座位區)，而且兩個申請地點位置接近，都是位於同一「鄉村式發展」地帶內，故同意這兩宗申請可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在各申請地點經營臨時食肆(戶外座位區)，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，規劃署不反對這兩宗申請。有關的戶外座位區是新界豁免管制屋宇地下一層的現有食肆的延伸部分。申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。然而，地政總署表示，申請地點內並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊土地用途並非不相協調。這兩宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為有關發展位於「鄉村式發展」地帶和高埔村住宅羣的邊緣。申請地點可從映河路經一條很短的區內路徑前往，而且不大

可能會對附近居民構成不便。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少對周邊地區可能造成的環境影響，並處理相關政府部門所提出的技術要求。小組委員會在二零一一年至二零二零年間曾在有附帶條件的情況下批准六宗在同一「鄉村式發展」地帶內經營臨時食肆(戶外座位區)(附連或不附連商店及服務行業／附屬停車位)的同類申請，批准現時這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。

59. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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。每項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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)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(b)、(c)、(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。」

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

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/719 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田  
第 109 約地段第 554 號 A 分段、  
第 555 號 A 分段第 1 小分段、  
第 1435 號 A 分段及第 1451 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/719 號)

---

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八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。

46. 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-KTN/720 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 3 號 D 分段及第 8 號 K 分段作臨時康體文娛場所(休閒農場)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-KTN/720 號)

---

### 簡介和提問部分

64. 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) 為批給作臨時康體文娛場所(休閒農場)用途的規劃許可續期；
- (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公眾意見。這些意見均來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；

- (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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大改變。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，以盡量減少擬議發展可能對周邊地區的環境造成影響，並回應相關政府部門的技術要求。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 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，由二零二零年九月九日至二零二三年九月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路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的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月九日或之前)，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能發揮效用的操作狀態；
- (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；
- (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；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。」

67. 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18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/853 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 504 號餘段及第 512 號 A 分段至 E 分段闢設臨時露天存放建築機械、物料、設備和貨櫃，以及附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/853 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築機械、物料、設備和貨櫃，以及關設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會和個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業的角度而言，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。申請書內亦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。有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(即民居／住用構築物)，加上有關發展涉及使用重型車輛，預計會造成環境滋擾。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區內的違例地盤改建立下不良先例。此外，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。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區鄉郊環境的整體質素下降。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。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；而且政府部門對這宗申請有負面意見；以及
- (c) 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，即使僅屬臨時性質亦然。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區鄉郊環境的整體質素下降。」

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/298 在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 2873 號  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/298 號)

---

71. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已申報利益，表示他在米埔擁有一個物業。

72. 由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意，他可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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三份由新田鄉事委員會和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 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。雖然申請用途不完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長表示，現時未有落實擬議休憩用地的發展計劃。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請地點坐落在城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所訂明的濕地緩衝區內，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術關注。申請地點涉及 11 宗已獲批准作類似／相同用途的先前申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年八月二十一日止，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及植被；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點，或倒車進出申請地點；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，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(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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(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
- (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。」

76. 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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/406 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾  
第 104 約地段第 127 號(部分)  
興建分層樓宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/406 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建分層樓宇；
- (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 42 份公眾意見，分別由新田鄉鄉事委員會、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和數名個別人士(包括當地村民)提交，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；
- (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。根據城市規劃委員會規劃指引編號 10，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行發展；而有關發展必須具備有力

規劃理據支持。申請地點的擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦有違上述規劃指引。申請人並無提供有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請地點位於大範圍的「綠化地帶」內。申請地點的東面草木茂生，四周有一些農業用途、住宅民居、空地和荒地。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。有關「綠化地帶」內先前並無房屋／分層樓宇發展獲批給規劃許可。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「綠化地帶」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。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

79. 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。有關意向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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/407 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾  
第 105 約地段第 1402 號、第 1403 號及  
第 1405 號經營臨時食肆(餐廳)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/407 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆(餐廳)，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 10 份公眾意見。這些意見均來自個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬經營的臨時餐廳並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但以臨時性質批准這宗為期三年的申請，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長期規劃意向，因為申請地點沒有即時的永久發展建議。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。申請地點位於「住宅(丙類)」地帶邊緣，並設有通道接駁新潭路和高行路。由於擬議餐廳屬臨時性質和規模細小，故不大可能會對該區的交通、自然保育、環境、排水和景觀造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負

面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能對周邊地區造成的環境影響，並回應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。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善保養為有關發展而在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/576

擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田馬草壟  
第 96 約地段第 762 號、第 764 號、第 765 號、  
第 766 號及第 767 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-ST/576 號)

---

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生和陳栢熙先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 23

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/551

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號恒威工業中心地下第 194 號工場經營臨時商店及服務行業(為期四年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/551 號)

---

74. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八月十三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。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/383 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
屯門藍地第 130 約地段第 2883 號  
進行住宅發展(屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/383 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議住宅發展(屋宇)；
- (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 125 份公眾意見。當中，102 份由個別人士及一家公司提交，表示支持這宗申請；23 份由一名屯門區議會議員、桃園圍及泥圍的代表、綠怡居的管理公司、屯門新村的居民及其他個別人士提交，表示反對或關注這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合分區計劃大綱圖所訂的發展限制。在申請地點進行的擬議發展不會對該「綜合發展區」的綜合發展模式造成負面影響，與以住宅用途為主的周邊地區和其東鄰已規劃的綜合發展(申請編號：A/TM-LTY Y/249)亦非不協調。申請人已提交相關的技術評估(包括環境評估、排水

影響評估、排污影響評估及交通影響評估)、總綱發展藍圖及保護樹木和美化環境建議(包括園境設計總圖),以支持這宗申請。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於負面的公眾意見,上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

90. 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八月二十一日止;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) 提交及落實經修訂的總綱發展藍圖,以顧及以下的附帶條件(b)至(h)項,而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (b) 提交及落實經修訂的園境設計總圖,而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (c) 提交修訂的交通影響評估,並落實當中指明的緩解措施,而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求;
- (d) 設計並提供泊車及上落客貨車位,而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求;
- (e) 就擬議發展設計並提供車輛通道,而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求;
- (f) 提交噪音影響評估及落實當中指明的緩解措施,而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求;

(g) 提交及落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(h) 提交排污建議及落實當中指明的排污修建工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

91. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/399 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地  
福亨村第 130 約地段第 827 號餘段(部分)  
關設臨時公眾停車場(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/TM-LTY Y/399 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 關設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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三份來自綠怡居的管理公司及個別人士的公眾意見，對這宗申請表達意見或關注。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。雖然有關發展不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但該發展能提供泊車位，以應付該區的泊車需求，而且申請地點沒有已知的發展計劃。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周主要是工場、停車場、寫字樓、貯物場和住宅，而申請用途與周邊的土地用途並非不協調。相關的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，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影響，並回應相關政府部門的技術要求。申請地點曾有四宗作同一用途的先前申請獲小組委員會批准，批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 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，至二零二三年八月二十一日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在離開申請地點時右轉入福亨村路向青山公路藍地段行駛；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在有關通道與福亨村路交界處豎設「轉左」的交通指示牌；
- (g) 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車輛維修、拆件、汽車美容、洗車或工場用途；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有屏障植物，包括喬木和灌木；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二一年五月二十一日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，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；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (q) 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)、(i)、(m)或(p)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
- (r) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(n)或(o)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。」

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

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/403 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的  
元朗洪水橋和平新村第 124 約地段第 3055 號  
經營臨時商店及服務行業(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/403 號)

---

96. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

97. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/610 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山第 122 約地段第 357 號  
經營臨時食肆、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-PS/610 號)

---

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆、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 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公眾意見。這些意見均來自個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關建議旨在服務區內居民，亦可應付該區的需要。地政總署表示，申請地點現時沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點位於「鄉村式發展」地帶邊緣，周圍主要是民居、泊車處、法定古蹟和天水圍西鐵站。所申請進行的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 15A，即「鄉村式發展」地帶內的食肆用途應該不會造成環境滋擾或對附近居民造成不便，亦應該不會對周邊地區的交通、排水、排污或消防安全構成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能對周邊地區環境造成的影響，以及回應相關政府部門的技術要求。在同一「鄉村式發展」地帶內，小組委員會曾批准先前一宗經營食肆的申請，以及兩宗作商店及服務行業用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

78. 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，至二零二三年八月二十一日止，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十時在申請地點經營商店及服務行業；
- (b) 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下午四時在申請地點經營食肆；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一在申請地點經營食肆；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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) 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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-LFS/366 擬在劃為「綠化地帶」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 626 號、第 710 號及第 712 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-LFS/366 號)

---

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

99. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/61 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥  
稔灣路第 135 約地段第 47 號進行填土工程，  
以作准許的農業用途(植物苗圃除外)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/61 號)

---

### 簡介和提問部分

104. 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) 擬進行填土工程，以作准許的農業用途(植物苗圃除外)；
- (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分別由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名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 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。擬議的填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，申請書內亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。申請人沒有在申請書中提出有力的理據，解釋為何在平整土地以搭建溫室時必須使用磚塊鋪砌地面，而大範圍鋪砌地面與周邊的天然環境並不協調。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。申請地點沒有涉及先前申請，而在分區計劃大綱圖的「海岸保護區」地帶內，亦沒有同類申請。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。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。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。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。申請書中沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，申請人亦未能證明有填土的必要；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。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/62 為批給在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗上白泥稔灣路第 135 約地段第 19 號及毗鄰政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)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-PN/62 號)

---

#### 簡介和提問部分

107. 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) 為作臨時康樂用途(釣魚場)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，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自先前批給許可後，規劃情況沒有任何重大改變，申請人已履行所有規劃許可附帶條件，而且所申請為期三年的許可有效期與先前許可的有效期相同。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，以盡可能減少對周邊地區環境可能造成的影響，以及處理相關政府部門提出的技術要求。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。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年九月九日至二零二三年九月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月九日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持狀況良好；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年六月九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

### **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-TT/503 擬在劃為「綠化地帶」地帶的元朗大棠  
第 117 約地段第 1391 號及第 1393 號  
進行填土工程，以作准許的農業用途(養蜂場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/503 號)

---

#### **簡介和提問部分**

111. 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) 進行填土工程，以作准許的農業用途(養蜂場)；
- (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三份由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交的公眾意見，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書內亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請人並無提出有力的規劃理據，以證明為何為了闢設擬議養蜂場而須以混凝土為整個申請地點鋪築硬地面。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，因為申請地點多年來均出現清除植被及進行填土的情況。批准這宗申請會立下不良先例，或會助長其他同類規劃申請在取得規劃許可前便先行清除植被及平整土地。因此，上述填土工程大致上不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。申請地點不涉及任何先前的申請，而在該「綠化地帶」內亦沒有進行填土工程的同類申請。批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。對於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，申請人亦未能證明有需要進行填土工程；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這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質素下降。」

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1041 在劃為「其他指定用途」註明  
「污水處理廠」地帶的元朗唐人新村  
第 117 約地段第 1937 號(部分)、  
第 1945 號(部分)、第 1946 號(部分)、  
第 1947 號(部分)、第 1948 號、  
第 1954 號(部分)、第 1955 號、  
第 1956 號(部分)及第 1957 號(部分)和  
毗連政府土地闢設臨時貨倉，  
以存放家庭電器及傢具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1041 號)

---

#### 簡介和提問部分

114. 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) 闢設臨時貨倉，以存放家庭電器及傢具，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三份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議會議員和兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為闢設臨時貨倉以存放家庭電器及傢具，可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長不反對這項為期三年的擬議臨時用途，因為預計未來三年當局都不會收回申請地點作元朗南發展第二階段第二期之用。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。申請地點的周邊地區主要是貨倉及露天貯物／貯物場。雖然附近有住宅構築物，但擬議發展大致上與周邊的用途並非不協調。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。然而，申請地點在過去三年沒有收到環境方面的投訴。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展對周邊地區可能造成的環境影響，並回應相關政府部門提出的技術要求。由於小組委員會先前曾批准申請地點內三宗作貨倉用途的申請，亦曾批准在該「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶內或橫跨該地帶的七宗同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定大致一致。先前的申請被撤銷規劃許可，是因為申請人未有履行有時限的規劃許可附帶條件內有關落實美化環境建議和消防裝置建議的規定。建議就這宗申請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。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生在回應委員就建議批給較短履行期限的提問時表示，根據一般做法，為密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度，提交技術建議的履行期限會由六個月縮短至三個月，而落實技術建議的履行期限則會由九個月縮短至六個月。

#### 商議部分

116. 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，至二零二三年八月二十一日止，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》所界定的貨櫃車拖頭／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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，提交經修訂的美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，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)、(e)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；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(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。」

117. 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。

[倫婉霞博士此時離席。]

### 議程項目33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1042 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗唐人新村第 119 約多個地段  
臨時露天存放建築材料、建築機械、  
可循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及  
舊電器／電子產品和零件，  
以及進行附屬工場活動(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1042 號)

---

#### 簡介和提問部分

118. 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) 臨時露天存放建築材料、建築機械、可循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／電子產品和零件，以及進行附屬工場活動，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兩份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時露天貯物和附屬工場用途可予容忍三年。「未決定用途」地帶的規劃意向旨在作露天貯物用途，而申請用途與該地帶的規劃意向大致並無牴觸。批准在這地帶作申請用途主要是為回應對公庵路容量不足的關注。雖然申請地點的用途不符合元朗南經修訂的建議發展大綱圖上的規劃用途，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關的建議大致與該「未決定用途」地帶內的周邊用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點坐落於適宜作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區。環境保護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。然而，申請地點在過去三年沒有收到環境方面的投訴。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途對周邊地區可能造成的環境影響，並回應相關政府部門提出的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生在回應委員詢問有關一宗先前申請(編號 A/YL-TYST/297)被拒的原因時解釋，小組委員會拒絕該宗申請主要是考慮到該申請可能會對

排水和環境造成負面影響，以及有關建議不符合當時的城市規劃委員會規劃指引編號 13，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可。

### 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，至二零二三年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午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，不得在申請地點進行涉及舊電器／舊電子產品和零件的拆件／其他工場活動，以及存放／處理陰極射線管和任何其他類別的電子廢料；
- (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，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (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(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二零年十月二日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

121. 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 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1043 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1567 號餘段(部分)、第 1568 號(部分)及第 1570 號(部分)作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)和經營商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1043 號)

---

#### 簡介和提問部分

57. 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) 為作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)和經營商店及服務行業(地產代理)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來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注／提供意見。主要的意見載於文件第 11 段；
- (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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自先前批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變；申請人已履行先前申請(編號 A/YL-TYST/855)的規劃許可附帶條件；以及為規劃許可續期三年的要求合理，亦與先前申請獲批的期限相同。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，以盡量減少對周邊地區可能造成的環境影響，並回應相關政府部門在技術方面的要求。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，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，由二零二零年九月二十三日至二零二三年九月二十二日止，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，地產代理不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只有《道路交通條例》所界定不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車才可停泊在申請地點；
- (e) 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車輛修理、拆卸或其他工場活動；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車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，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月二十三日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須使現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (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(j)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(i)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。

**議程項目 35**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/1044 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 955 號 B 分段(部分)、第 961 號(部分)、第 962 號(部分)、第 963 號(部分)、第 964 號(部分)、第 965 號(部分)及第 969 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車及重型貨車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1044 號)

---

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

48. 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 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/236 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 約多個地段和毗連政府土地  
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/236 號)

---

### 簡介和提問部分

128. 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) 關設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；
- (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來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表達關注。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，規劃署認為關設臨時貨倉連附屬地盤辦公室可予容忍三年。雖然申請用途不符合相關土地用途地帶的規劃意向，但該部分新發展區的實施時間表仍在擬訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長預料不會在二零二四年前安排進行地盤清理。土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對申請地點為期三年的臨時用途不表反對。這宗申請涉及的臨時貨倉與主要作露天貯物場、停車場、貨倉及物流中心的周邊土地用途並非不相協調。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附

近有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。然而，申請地點在過往三年並無涉及任何環境投訴。雖然城市規劃委員會因申請人沒有遵從有關設置消防裝置的臨時規劃許可附帶條件而撤銷先前的許可（申請編號 A/HSK/25），但申請人在現時這宗申請提交了一份消防裝置建議。建議或可從寬考慮這宗申請，批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行有關許可附帶條件的進度。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 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，至二零二三年八月二十一日止，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的現有樹木及園境植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻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（即在二零二零年十一月二十一日或之前）提交申請地點內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三個月內(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，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(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
- (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，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。」

131. 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。

[廖凌康先生此時離席。]

### **議程項目37**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/237      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗厦村第 124 約地段第 67 號(部分)、  
第 68 號(部分)及第 69 號(部分)  
經營臨時食肆(食堂)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/237 號)

---

簡介和提問部分

80. 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) 擬經營臨時食肆(食堂)，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四份公眾意見。這些意見均來自個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。雖然有關的臨時食肆用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途旨在提供餐飲服務，應付該區的需要。地政總署表示，申請地點現時沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。申請地點四周為露天貯物場、民居、物流中心和工場，申請用途與這些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 15A，即有關食肆位於「鄉村式發展」地帶內，可從田廈路經南面一條車路前往。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能對周邊地區環境造成的影響，以及回應相關政府部門的技術要求。申請地點部分地方先前曾獲批規劃許可，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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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，至二零二三年八月二十一日止，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) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

83. 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 38

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/238 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村第 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和建築機械，並關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/238 號)

---

49. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八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。

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

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/239 在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)及第 285 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/239 號)

---

#### 簡介和提問部分

138. 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) 臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注／反對。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，規劃署認為臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合有關地帶的規劃意向，但該部分新發展區的實施時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對申請地點用作為期三年的臨時用途不表反對。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。申請用途與周邊主要是露天貯物場、貨倉、物

流中心及汽車修理工場的土地用途並非不協調。由於申請地點位於洪水橋／厦村新發展區，並曾在先前的分區計劃大綱圖獲批給規劃許可，申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。雖然先前兩宗申請因未有履行有關落實排水及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，但申請人最近已解決在毗連地段裝設排水渠的問題，並已就現時這宗申請提交消防裝置建議。相關的政府部門原則上不反對這宗申請。這宗申請或可予以從寬考慮，並建議就履行規劃許可附帶條件批給較短的期限，以密切監察申請人履行有關條件的進度。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

140. 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，至二零二三年八月二十一日止，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切割、拆卸、清洗、壓縮或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的貨車(包括中型／重型貨車、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的現有樹木及園境植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年九月三十日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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；以及
- (m) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。」

141. 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(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/240 在劃為「住宅(甲類)3」地帶和「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 812 號餘段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/240 號)

---

##### 簡介和提問部分

142. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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三份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注／反對。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。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)3」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但關設公眾停車場能提供所需服務，滿足該區居民的必要需求。此外，該部分新發展區的實施時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長在申請地點用作為期三年的申請用途不表反對。就這宗申請批給規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發

展。這宗申請擬闢設的公眾停車場(私家車)，與周邊主要是物流中心、貨倉、露天貯物、汽車服務中心及停車場的土地用途並非不協調。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，以盡量減少擬議發展對周邊地區可能造成的環境影響，並回應相關政府部門所提出的技術要求。雖然對上一宗先前申請(編號A/YL-HT/271)獲批給的規劃許可其後於數年前已被撤銷，但現時這宗申請是由不同的申請人提交，而且擬闢設的公眾停車場只供私家車停泊，重型貨車不得使用。現時這宗申請或可予以從寬考慮。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年八月二十一日止，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的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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》所界定的輕型、中型及重型貨車(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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准

許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，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(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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)、(e)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；以及
- (l) 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。」

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

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/241 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第125約地段第1968號(部分)、第1970號(部分)、第1971號餘段(部分)、第1973號(部分)、第1975號餘段(部分)、第1978號(部分)及第1979號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/241號)

---

##### 簡介和提問部分

146. 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) 關設臨時物流中心，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兩份由個別人士提交的公眾意見，表示關注／反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時物流中心可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但該部分新發展區的實施時間表仍在制訂中，

而且土木工程拓展署西拓展處處長對申請地點用作為期三年的臨時用途不表反對。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。所申請闢設的臨時物流中心，與周邊主要是露天貯物場及汽車維修工場的土地用途並非不協調。此外，周邊地區沒有民居。由於申請地點位於洪水橋及厦村新發展區，而且先前曾獲批給規劃許可，申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。對上一宗獲批准申請(編號 A/HSK/73)的規劃許可有效期至二零二一年五月十六日結束。除了一項有時限的規劃許可附帶條件外，申請人已履行其餘所有規劃許可附帶條件。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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，以盡量減少擬議發展對周邊地區可能造成的環境影響，並回應相關政府部門提出的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

148. 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，至二零二三年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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的現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十一月二十一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年二月二十一日或之前)，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(即在二零二一年五月二十一日或之前)，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(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
- (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(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。」

149. 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 42**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/242 在劃為「住宅(乙類)3」地帶的  
元朗洪水橋大街 1 號德祥樓地下 30 號舖  
關設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/242 號)

---

簡介和提問部分

150. 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) 關設學校(補習學校)；
- (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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。該補習學校旨在服務市民，包括區內居民，大致符合「住宅(乙類)3」地帶的規劃意向。申請的用途與有關樓宇和周邊地區的現有用途亦非不相協調。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 所載的準則，即該處所位於商住樓宇(德祥樓)地面層的非住用部分內，與該樓宇上層的住用部分分開。有關補習學校的規模細小，不大可能會對周圍環境造成重大負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

152. 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，並須附加下列條件：

「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。」

153. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質條款。

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

### 議程項目43

#### 其他事項

154. 餘無別事，會議於下午六時二十五分結束。