

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一六年十二月九日下午二時三十分舉行的  
第 570 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
林秀生先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

李美辰女士

雷賢達先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
方心儀女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
廖家傳先生

## **議程項目 1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年十一月二十五日  
第 569 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年十一月二十五日第 569 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## **議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/18 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》，把位於新界屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」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/18A 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及吳振麒園境規劃事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與弘達公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 現時與吳振麒公司有業務往來。

4. 由於符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，委員認為他們所涉及的是間接利益，同意他們可以留在席上。小組委員會備悉符展成先生和黎慧雯女士尚未到席。

5. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

吳育民先生 — 屯門及元朗西規劃專員

何婉貞女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

戴志華先生	}	申請人的代表
曹惠文先生		
洪偉倫先生		
徐景民先生		

### 簡介及提問部分

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介該宗申請的背景。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士借助投影片向委員簡介有關申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬把在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》上劃為「休憩用地」地帶的申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便開辦一間設有 24 個課室的小學；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。教育局局長、運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、建築署總建築師／管理統籌分處 2 及地政總署屯門地政專員對申請有負面意見或表示反對。主要的意見包括當局沒有就擬議學校發展給予政策支持、對交通有負面影響、該「休憩用地」地帶的通達及連接情況將受影響；用地面積未達標準；以及不能藉租契條件有效執行擬議的緩解措施。屯門民政事務專員轉達一名屯門區議員的意見，並轉交屯門區議會表示關注這宗申請的信件；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 30 份意見書，其中 10 名提意見人支持這宗申請，四名提意見人表示關注，其餘 16 份意見書反對這宗申請，主要的反對理由和關注事項見文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所載評估，規劃署不支持這宗申請。基於地盤形狀及未達標準的面積，規劃署認為申請地點不適合興建設計妥善的小學。此外，擬議發展會對申請地點附近道路網的交通造成不良影響。運輸署署長對擬議交通管理措施的成效大有保留，認為申請人未能證明擬議措施可以有效落實和持續執行。

[黎慧雯女士於此時到席。]

7. 主席繼而請申請人的代表詳述有關申請。戴志華先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 雖然申請人先前獲小組委員會批准在申請地點興建教堂，但申請人難以就擬議教堂發展取得持續經費來源。為了更有效配合社區的需要，申請人建議在申請地點開辦英文小學；
- (b) 申請人擁有的土地總面積約 20 000 平方尺，包括申請地點和南鄰位於劃為「政府、機構或社區」地帶的土地。若非當局為興建警署和消防局而把該處劃為「政府、機構或社區」地帶，申請人便可使用整幅土地發展擬議小學；
- (c) 自從土地預留作興建警署和消防局，當局長期以來一直沒有提出確實計劃，這樣對申請人並不公平；
- (d) 雖然申請地點的面積較小，但《香港規劃標準與準則》所訂用地面積的要求畢竟只是作為參考，而教育局在這方面沒有負面意見。香港其他地方也有學校用地的面積低於《香港規劃標準與準則》所訂的要求。申請人請小組委員會從寬考慮其申請，並著眼於擬議小學能否提供足夠的樓面面積和設施來滿足學生的需要；
- (e) 屯門區的公眾休憩用地足夠有餘，康樂及文化事務署對這宗申請沒有負面意見；

[符展成先生於此時到席。]

- (f) 當所有擬議的交通管理措施實行之後，擬議小學產生的交通量較已核准的教堂發展還少。小一至小三和小四至小六的上下課時間會隔開，以避免和附近學校(包括哈羅香港國際學校(下稱「哈羅學校」)和李金小學)的上下課交通繁忙時間重疊。由於上課和下课時間是學校註冊的必需資料，因此會有足夠的規管確保擬議的分批上下課時間得到落實；
- (g) 在擬採取強制乘搭校巴政策方面，以租契的特別條件來規管擬議發展的活動，亦屬尋常。由於須修訂租契才可進行擬議學校發展，地政總署可以在租契內加入相關規定。以哈羅學校的租契為例，租契訂有特別條件，規定哈羅學校須落實交通影響評估所載的擬議緩解措施，並且有條文訂明，倘校方違反任何租契條件，政府在別無他法時會收回申請地點的土地；以及
- (h) 近期有一宗在九龍塘擬作幼稚園用途的第 16 條申請，申請地點面積同樣是大約 900 平方米，在附加限制上下課時間的附帶條件下獲得批准。小組委員會可援引該宗申請，考慮部份同意目前這宗申請，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的支區，以及把「學校」列為第二欄用途，藉以規定申請人須向城規會提出第 16 條申請，由城規會審議擬議學校發展的詳情，並透過規劃許可附帶條件規定申請人落實所需的緩解措施。

8. 申請人的交通顧問徐景民先生借助投影片闡述交通事項，要點如下：

- (a) 申請地點內會設置足夠的校巴停車處，合共三個。由於接載小一至小三和小四至小六的校巴會在不同時段抵達和離開學校，所以在同一時間到達學校的校巴不會超過三架。此外，學校的地下有足夠空間可供校巴排隊，不會影響掃管笏路的交通；

- (b) 有關令青山公路／青盈路交界處(下稱「交界處」)交通擠塞加劇的問題，交界處的交通繁忙時間是上午七時三十分至八時三十分，車輛主要來自哈羅學校和附近一個住宅項目滿名山的建築地盤。鑑於哈羅學校將於二零一七年實行強制乘搭校巴政策，而滿名山將於二零一七／一八年竣工，預料現時在繁忙時間的交界處阻塞情況會有改善。此外，擬議小學的上下課時間會與哈羅學校的隔開，因此擬議小學帶來的交通影響可以接受；
- (c) 有關的交通影響評估考慮了兩種情況，即進行和不進行道路擴闊和交界處改善工程(下稱「道路改善工程」)情況。在不進行道路改善工程的情況，即使沒有進行擬議小學發展，交通流量亦會於二零二二年超出交界處的容車量。相對於本來已擠塞的交通情況，擬議小學發展產生的額外交通流量實屬輕微。不過，倘進行道路改善工程，交界處的容車量將於二零二二年大增，要應付擬議小學帶來的額外車流綽綽有餘。此外，所提交的交通影響評估在推測未來交通情況時，已考慮鄰近地區可能出現的住宅發展和一間幼稚園。規劃署對申請人提交的交通影響評估所採用的規劃假設沒有進一步意見。
- (d) 為回應有關低估行程產生量的意見，提交的交通影響評估進行了一項敏感度測試。假定全部學生中有20%乘坐私家車／的士上學，交通影響評估的結果顯示在這情況下交界處仍有5%的備用量。申請人會嚴格執行強制乘搭校巴政策，儘量減少可能對青山公路和掃管笏路造成的交通影響。

9. 戴志華先生補充說，小組委員會於二零一五年批准了一宗有關沿掃管笏路進行住宅發展的第12A條改劃用途地帶申請。該宗申請亦建議進行相同的道路改善工程，而運輸署署長原則上對該宗申請不表反對，條件是有關申請人須自費進行該道路改善工程。他質疑運輸署署長何以對同一的道路改善工程有不同意見。



10. 戴志華先生總結說，申請人是宗教機構，希望更妥善地配合社會的需要。他懇請小組委員會特別考慮這宗申請，並視乎情況所需把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的支區，讓小組委員會可透過規劃申請制度審議擬議學校發展的詳情。

11. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員發問。

12. 一名委員作出以下提問：

(a) 申請人先前極力倡議興建教堂，何以現在卻改為要求發展擬議學校；以及

(b) 根據《香港規劃標準與準則》的用地參考面積，申請地點的面積未達標準，加上沒有足夠的休憩用地供學校使用，有否有力理據支持擬議的學校發展。

13. 戴志華先生回應如下：

(a) 擬議教堂發展依賴捐款以持久運作。申請人無法取得持續的經費來源以營運擬議教堂。考慮到新界西對英文小學的需求甚殷，申請人決定改為開辦一間設有 24 個課室的小學。申請人日後或會在其他地點進行教堂發展；以及

(b) 申請人可使用他在毗連申請地點的「政府、機構或社區」地帶內擁有的土地，又或購置／租用周邊劃為「休憩用地」地帶的土地，為擬議學校發展增闢休憩用地。雖然擬議小學的地盤面積小，但就總樓面面積而言仍較九龍塘區一些學校為大。

14. 一名委員查詢教育局就設有 24 個課室的小學的最少地盤面積有何規定。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應說，教育局就容納某數目學生的標準課室的大小訂有規定，但並無規定學校的地盤面積。根據建築署的資料，標準課室的尺寸是 10 米長和 7.5 米闊。

15. 主席進一步查詢擬議小學發展的課室大小為何，何婉貞女士回答說，根據申請人提交的參考布局圖，估計擬議學校的校舍每層不能容納六個標準課室。戴志華先生回應說，所提及的尺寸適用於容納一班有 45 名學生的標準課室，由於擬議小學每班按計劃只有 20 人，故擬議學校的課室尺寸雖較小，但仍符合教育局的要求。他補充說，擬議學校的詳細設計會由有關當局審核，確保能符合相關規定。

16. 主席和一名委員有以下進一步提問：

- (a) 申請人會否繼續進行先前獲批准的教堂發展；以及
- (b) 運輸署署長表示道路改善工程的情況不明朗，申請人提交的交通影響評估有否對這問題作回應。

17. 戴志華先生和徐景民先生的回應如下：

- (a) 倘現時這宗改劃用途地帶的申請獲得批准，申請人會進行擬議的學校發展。不過，申請人沒有就如申請被拒會否進行教堂發展作任何指示；以及
- (b) 申請人提交的交通影響評估考慮了兩種情況，即「進行」和「不進行」道路改善工程的情況。如進行道路改善工程，交界處的交通擠塞情況會改善，但即使不進行道路改善工程，相對於現時情況，擬議學校發展產生的交通影響只屬輕微。

18. 由於申請人的代表再無要點提出，委員亦再無其他問題，主席告知申請人的代表，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有關申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

19. 委員普遍不支持這宗申請，他們的意見如下：

- (a) 由於申請地點的面積未達標準，不能容納一幢設計妥善並有足夠休憩用地的學校。申請人欲使用毗連土地供學校作休憩用途的計劃，在現階段尚有太多不確定因素；以及
- (b) 依賴租契確保申請人有效落實擬議交通管理措施或許不可行，因為政府即使因校方違反特別條件而收回土地，亦無法及時解決已造成的交通影響，而且會影響就讀的學生。

20. 有關運輸署署長對擬議交通緩解措施的實行和效用表達的關注，運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生解釋，根據處理哈羅學校個案的經驗，運輸署與該校就實施額外措施以解決交通擠塞問題的事宜進行了漫長的商討，到最近才能紓緩學校發展產生的交通影響。運輸署對這宗申請擬進行的交通管理措施所提出的意見，參考了區內同類學校發展的經驗。此外，擬議學校的交通影響評估所採用的預計行程產生量偏低，並不合理。申請人試圖以擬議交通管理措施作為行程率偏低的理據，但運輸署認為未有足夠資料顯示這些交通管理措施如何可有效和持續執行。至於申請人的代表援引的獲批准九龍塘幼稚園申請，林先生認為該個案只屬臨時性質，而且把該幼稚園與這宗申請的小學相比，並不合適。

21. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明，以申請地點的形狀和未達標準的地盤面積，申請地點適合設立一間設計妥善的小學；以及
- (b) 申請人未能證明擬議學校發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。」

**議程項目 3A**

**第 12A 條申請**

[公開會議]

Y/YL-LFS/8 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於新界元朗流浮山第 129 約地段第 1862 號(部分)的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/8 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由俊和建築工程有限公司提交，而該公司是俊和發展集團有限公司(下稱「俊和公司」)的附屬公司。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的公司之一。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 目前與俊和公司有業務往來；            |
| 符展成先生 | ] | 目前與英環公司有業務往來；以及          |
| 黎慧雯女士 |   |                          |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲俊和公司贊助。 |

23. 小組委員會備悉符李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於梁慶豐先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。此外，由於符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

24. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應香港警務處和運輸署提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人於二零一六年十一月二日提交進一步資料(包括多份經修訂的影響評估報告)，以回應政府部門的意見。

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗擬作靈灰安置用途申請的第三次延期，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，不會批准再延期。

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/9                    擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的新界西貢沙下第 221 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-SKT/9C 號)

---

26. 秘書報告，保潤有限公司是這宗申請的申請人之一，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、胡周黃建築設計(國際)有限公司(下稱「胡周黃公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為擔任申請人顧問的其中四間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生            一    目前與新世界公司、英環公司、弘達公司、胡周黃公司及雅邦公司有業務往來；

- 黎慧雯女士
  - 目前與新世界公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；
  - 其配偶在西貢市擁有物業；
- 廖凌康先生
  - 目前與新世界公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士
  - 為香港大學的首席講師暨課程總監，而新世界公司旗下的 K11 Concept Limited 曾贊助其學生進行的一項計劃。

27. 小組委員會備悉廖凌康先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。此外，由於侯智恒博士涉及的是間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門提出的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人於二零一六年十月十四日提交有關經修訂的視覺影響評估及通風評估的進一步資料，以回應政府部門的意見。

29. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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，而小組委員會已給其合共八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，不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/165 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 554 號 A 分段餘段(部分)關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/NE-FTA/165 號)

---

30. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應各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。

31. 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／沙田、大埔及北區劉志庭先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/523 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔九龍坑第 9 約地段第 344 號 A 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/523 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點復耕潛力低。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」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但申請地



點十分鄰近現有村落，而北面和南面均有一些已獲批准的小型屋宇發展。此外，申請地點亦曾有兩宗作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-KLH/372 及 472)獲批准。雖然擬議發展位於上段間接集水區內，但若申請人可把擬建小型屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠，相關政府部門便不反對這宗申請。至於反對這宗申請的公眾意見，上述評估亦相關。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

34. 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二零二零年十二月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施以確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

35. 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 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/595 擬在劃為「農業」地帶的  
新界大埔汀角村第 29 約地段第 308 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/595 號)

---

36. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年十一月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/614 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界大埔錦山第 6 約地段第 1314 號 B 分段、  
第 1639 號及第 1934 號和毗連政府土地  
作臨時機構用途的規劃許可續期五年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/614 號)

---

38. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因他在大埔墟擁有一個樓宇單位。小組委員會備悉張先生因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時機構用途的規劃許可(申請編號 A/TP/510)續期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍五年。由於申請地點為新批屋地，而且有關發展屬臨時性質，故不會影響申請地點可能用作小型屋宇發展的長遠用途。大埔地政專員對這宗申請沒有負面意見。有關臨時用途與四周饒富鄉郊特色的地方並非不協調，亦不大可能會造成負面影響。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為目前這宗申請與先前獲批准的申請相同；自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；以及申請人已履行先前獲批申請的所有規劃許可附帶條件。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，為期五年，由二零一六年十二月十七日至二零二一年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，護理申請地點所有現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。劉先生於此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、何幹忠先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/9 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及顯示為「道路」的地方的新界上水華山第 52 約地段第 168 號餘段(部分)、第 170 號餘段(部分)及第 181 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時私人停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)及作貯物用途(衣物及電腦配件)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/9B 號)

---

43. 小組委員會備悉文件替代頁(文件英文本第 13 頁)已呈交席上，供委員參考。該替代頁更正了建議的規劃許可附帶條件的錯字。

#### 簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時私人停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)及所作的貯物用途(衣物及電腦配件)(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。所諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，其中兩名提意見人提出他們關注的問題，其餘三名提意見人則對這宗申請沒有意見。據北區民政事務專員所轉達，現任北區區議員和一些原居民代表亦對這宗申請表示關注。他們對這宗申請提出的主要關注事項載於文件第 10 和 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，但有關的政府部門對批給這宗申請臨時規劃許可並沒有負面意見。有關用途所侵佔的那部分「綠化地帶」地方與該地帶的主要部分是分開的，因此批給臨時規劃許可不會妨礙落實長遠規劃意向和進行已規劃的道路工程，而且該用途對毗連的「綠化地帶」影響輕微。此外，有關用途大致符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，而且申請地點周邊一帶主要是露天貯物場、公眾停車場和散貨場及貯物用途，申請的用途與這些土地用途並非不協調。申請地點大部分地方(92%)位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區，另有小部分地方則分別位於第 3 類地區(6%)和第 4 類地區(2%)。申請的用途大致符合規劃指引編號 13E，因為先前曾有申請獲批給規劃許可，而且規劃署沒有收到政府部門的負面意見。不過，先前的規劃申請(編號 A/NE-FTA/101 和 112)因申請人未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷。因此，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行附帶條件的情況。至於公眾的負面意見，上述規劃評估亦相關。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，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，不得於晚上七時至翌日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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年三月九日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年三月九日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)和(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (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)、(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。」

47. 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 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/249

在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界粉嶺沙頭角公路(龍躍頭段)18 號黃帝祠(只包括地下、一樓、二樓、三樓、五樓及六樓)闢設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/249B 號)

---

48. 秘書報告，申請地點位於粉嶺及上水區。林秀生先生已就此議項申報利益，因其配偶在上水擁有一個樓宇單位。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於從林先生的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意林先生可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人曾提交進一步資料以回應政府部門的意見。

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。由於這是



這宗擬作靈存安置所用途申請的第三次延期，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，不會批准再延期。

## **議程項目 11 至 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- |              |   |
|--------------|---|
| A/NE-KTS/432 | 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-KTS/433 | 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-KTS/434 | 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-KTS/435 | 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-KTS/436 | 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-KTS/437 | 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 6 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-KTS/438 | 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 7 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |

- A/NE-KTS/439 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 8 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KTS/440 擬在劃為「康樂」地帶的新界上水坑頭大布第 94 約地段第 409 號 F 分段第 9 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/432 至 440 號)
- 

51. 小組委員會備悉這九宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點十分接近，都是在同一「康樂」地帶內，故同意一併考慮這九宗申請。

#### 簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生簡介這九宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在九個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，這九宗申請可能會產生工業與住宅用途鄰接的問題。運輸署署長對這些申請有保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關的政府部門對這九宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就這九宗申請各收到四份公眾意見書(即合共 36 份公眾意見書)。北區民政事務專員亦轉達了坑頭村居民代表對這九宗申請的反對意見，主要的反對理由載於文件第 10 和 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不支持這九宗申請。申請地點完全位於「康樂」地帶內，小組委員會同意把該地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，鼓勵把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以逐步淘汰／改善現有的臨時構築物。雖然擬議小型屋宇發展並非完全違背住宅用途的最新規劃意向，但申請書沒有處理現有住宅用途與附近鄉郊工業用途鄰接的問題，而環保署署長亦就這方面提出了負面意見。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」，坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。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，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。雖然在同一「康樂」地帶內，曾有兩宗同類申請於二零零一年至二零零四年間獲小組委員會批准，但該兩宗申請與現在這九宗申請並不相同，因為該兩宗申請所涉的地點靠近坑頭的鄉村羣，而且橫跨「鄉村式發展」地帶和「康樂」地帶。此外，亦有公眾意見關注有關發展可能影響該區交通，加劇坑頭大布交通擠塞的問題。

53. 一名委員詢問，在「康樂」地帶內申請地點附近的鄉郊工業用途是否已獲規劃許可。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生回應說，該等在申請地點附近的鄉郊工業用途在一九九零年涵蓋該地區的中期發展審批地區圖刊憲前已經存在，因此沒有獲批給規劃許可，但該等用途可根據現有規劃機制予以容忍。何幹忠先生在回應該名委員進一步提問時確認，該等用途並不涉及規劃事務監督所採取的執管行動。

#### 商議部分

54. 委員普遍不支持這九宗申請。一名委員認為應稍為修訂對拒絕理由(b)，因為該區的鄉郊工業用途是僅基於現有規劃機制而予以容忍，如以工業與住宅用途鄰接的問題為由拒絕這些申請，會傳達錯誤訊息，使人以為在「康樂」地帶內，鄉郊工業用途是准許的用途。小組委員會備悉文件第 5.3 段所述，小組委員會同意土地用途檢討的相關建議，把申請地點及周邊地

區由「康樂」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。日後住宅發展項目的倡議者須提交技術評估，以解決潛在的環境影響和工業與住宅用途鄰接的問題。對於該名委員所關注的問題，秘書建議修訂拒絕理由(b)，在「工業與住宅用途鄰接的問題」前加上「現有」一詞。委員對此表示同意。

55. 一名委員認為該區道路交通擠塞的問題嚴重，詢問應否以交通理由拒絕這九宗申請。小組委員會備悉運輸署的意見，即從交通管理的角度而言，擬議的小型屋宇可予容忍。不過，小組委員會備悉有關關注表示該區的交通情況惡劣。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這九宗申請。這九宗申請被拒絕的理由分別都是：

「(a) 坑頭村的「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坑頭的現有鄉村羣，會較為合適；以及

(b) 申請人未能證明擬議發展不會蒙受負面的環境影響，以及不會產生現有工業與住宅用途鄰接的問題。」

**議程項目 20**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/535 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田大江埔第 110 約地段第 5 號餘段(部分)、第 5 號 M 分段至 Z 分段、第 5 號 AA 分段至 AC 分段、第 5 號 AT 分段、第 5 號 AV 分段至 AZ 分段、第 5 號 BC 分段、第 6 號、第 8 號餘段(部分)、第 9 號餘段及第 9 號 B 分段至 H 分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊及露營車度假營)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/535A 號)

---

57. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就相關政府部門所提出的意見擬備回應。這是申請人第二次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

58. 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 21  
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/536

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗  
錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1786 號、  
第 1787 號 B 分段及第 1787 號餘段  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊及  
露營車度假營)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/536A 號)

---

59. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就相關政府部門所提出的意見擬備回應。這是申請人第二次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

60. 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 22**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/538 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 97 號 A 分段(部分)、第 97 號 B 分段餘段(部分)、第 106 號(部分)及第 107 號(部分)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-KTN/538 號)

---

61. 小組委員會備悉這宗申請已改期。

**議程項目 23**

**第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/542 為批給在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉第 110 約地段第 409 號 A 分段(部分)及第 413 號作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公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-KTN/542 號)

---

**簡介和提問部分**

62. 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) 為批給作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/428)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為緊鄰申請地點西面有住宅構築物，預料環境會受到滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書，其主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，因為申請地點復耕潛力低。有關用途與四周主要為露天存放場／貯物場、工場、貨倉、零散的住用構築物及苗圃的環境亦非不協調。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為申請人已履行先前獲批申請的所有規劃許可附帶條件；相關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見；自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及環境方面的投訴。為回應環保署署長的關注，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低申請用途可能造成的滋擾。至於公眾的負面意見，上述的評估亦相關。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年一月二十九日至二零二零年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；



- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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，《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點存放／停泊或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (e) 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、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月二十九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十月二十九日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；

- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

65. 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 24 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/723 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉元崗村第 106 約的政府土地關設建造業臨時訓練中心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/723 號)

---

66. 秘書報告，這宗申請由建造業議會提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 為建造業議會建造業工人註冊委員會的成員；
- 梁慶豐先生 — 為建造業議會轄下一個委員會的成員；以及
- 黎慧雯女士 — 其家人在錦田南擁有一個物業。

67. 由於符展成先生和梁慶豐先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，黎慧雯女士可留在席上，因為從上述物業不能直接看到申請地點。

[符展成先生及梁慶豐先生此時暫時離席。]

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) 為關設建造業臨時訓練中心的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/629)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。經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份支持這宗申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但目前並無涉及申請地點的小型屋宇申請，而且就這宗續期申請批給臨時規劃許可，不會影響長遠的規劃意向。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城規會規劃指引編號 34B，因為申請人已履行上次獲批申請的所有規劃許可附帶條件，而且自上次申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。此外，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，把申請的用途對環境可能造成的滋擾減至最少，以及回應相關政府部門所關注的技術問題。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年二月二十二日至二零二零年二月二十一日止，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，不得於星期六、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產生噪音的活動，例如鑽探或動土；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年五月二十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年八月二十二日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年十一月二十二日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年八月二十二日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十一月二十二日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

71. 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。

[符展成先生及梁慶豐先生此時返回席上。]

## **議程項目 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/738 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉  
第 111 約地段第 9 號(部分)及第 10 號(部分)  
臨時露天存放車輛及景觀植物材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/738 號)

---

72. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在八鄉擁有一個物業。小組委員會備悉，由於從上述物業不能直接看到申請地點，因此黎女士可留在席上。

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，文件的替代頁(文件英文版的第 11 和 17 頁及附錄 VII 的第 2 頁)和加入了屋宇署最新意見的一頁新增頁(附錄 VIII)已在席上提交，供委員參考。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天存放車輛及景觀植物材料用途(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅構築物，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份意見書，表示反對這宗申請，主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但是申請地點沒有已知的永久發展計劃，而且申請地點周邊的土地大多作露天貯物場或貯物場用途，因此所申請的用途與周邊環境並非不協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向，而所申請的用途也不大可能會對周邊地區的環境造成重大的不良影響。這宗申請大致上符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 2 類地區，預料有關發展不會造成不良影響，而且除了環保署署長和兩份負面的公眾意見書外，相關部門都不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是過

去三年並沒有收到涉及申請地點有關環境方面的投訴。為處理環保署署長所關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，限制申請地點的作業時間和進出申請地點的車輛種類，並禁止在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。對於負面的公眾意見，上述的評估亦相關。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定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，不得有任何《道路交通條例》所界定重量超過 30 公噸的重型貨車(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，車輛不得倒車進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年三月九日或之前)，提交申請地點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(即在二零一七年六月九日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年一月二十日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及



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

76. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/254 為批給在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗米埔第 104 約地段第 2905 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)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-MP/254 號)

---

77. 秘書報告，申請地點位於米埔。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔共同擁有一個物業。小組委員會備悉李醫生因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

78. 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) 為批給規劃申請編號 A/YL-MP/225 經營臨時商店及服務行業(地產代理)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。獲諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。他們所關注的主要事項載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。由於當局並無發展計劃落實擬議休憩用地，康樂及文化事務署署長亦不反對這宗申請，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；申請人已履行先前獲批申請的所有規劃許可附帶條件；以及所申請的三年規劃許可期與上一次批給的相同。申請地點位於有關「擬於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 所述的濕地緩衝區內，該指引訂明進行臨時用途的規劃申請可獲豁免遵守呈交生態影響評估的規定。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。當局建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜，並盡量減少可能造成的環境滋擾。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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，由二零一六年十二月二十四日至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午十時十五分在申請地點作業；

- (b) 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鋪築的地面和邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年三月二十四日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年九月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在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。」

81. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/250

擬在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地關設加油站連鎖售辦公室及附屬設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/250 號)

---

82. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，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。

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

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/497 為批給在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地作臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和公眾停車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-ST/497 號)

---

### 簡介和提問部分

84. 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) 為批給作臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和公眾停車場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/441)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。經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份表示反對這宗申請的公眾意見書。元朗民政事務專員亦已把仁壽圍村村代表的一封反對信轉交城規會。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請的用途與周邊主要是停車場(包括貨櫃車停車場)和露天貯物場的土地用途並非不協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，並不會妨礙落實「未決定用途」地帶的長遠用途，而有關用途在進行「新界北部研究」時會作進一步檢討。這宗申請符合「有關臨時

用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城規會規劃指引編號 34B，因為自上次規劃許可申請獲批准以來，規劃情況並沒有重大改變；相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；申請人已履行上一次批給的規劃許可的所有附帶條件，以及三年的規劃許可有效期與先前申請所批給的年期相同。申請地點位於有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區，該指引訂明濕地緩衝區內涉及臨時用途的規劃申請，可獲豁免向城規會呈交生態影響評估報告。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。此外，申請地點位於第 1 類地區，因此符合城規會規劃指引編號 13E。為緩減有關用途對周邊地區的環境可能造成的影響，並解決相關部門所關注的技術問題，規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年一月二十九日至二零二零年一月二十八日止，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，於晚上十一時至上午七時，貨櫃車不得在申請地點作業，亦不得在申請地點進行處理／起卸貨櫃的活動；
- (b) 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，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把貨櫃堆疊高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月二十九日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年三月十二日或之前)設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月二十九日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十月二十九日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月二十九日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十月二十九日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

87. 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 29**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/498

擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時跨境購物中心連附屬停車場、並作食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室和存放消費物品用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/498 號)

---

88. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十五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，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、何幹忠先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[黎慧雯女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/490

擬在劃為「綠化地帶」的新界屯門望后石谷堆填區闢設康體文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的公用設施裝置(抽水房及變壓房)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/490B 號)

---

90. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司、弘達公司及奧雅納有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 他的公司目前與奧雅納有業務往來。

91. 小組委員會得悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士已離席。小組委員會亦得悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意，他可留在席上。

92. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理尚未回應的政府部門意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給申請人合共五個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

### **議程項目 31**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/321 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門鍾屋村第 124 約地段第 2995 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/321 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點內目前沒有小型屋宇申請，而且擬議的發展與周邊的土地用途和鄉郊風貌亦非不協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。以其規模而言，預期擬議發展不會對環境、排水、交通和景觀這幾方面有很大的負面影響，而相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有一宗作同一用途的申請(編號 A/TM-LTY Y/264)獲得批准。因此，批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，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，不得在晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入或停泊／存放在申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)，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(即在二零一七年九月九日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (j) 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)、(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；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

97. 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 32  
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/45

擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗上白泥稔灣路第 135 約地段第 33 號餘段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-PN/45A 號)

---

98. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，澄清擬議發展日後的運作，以回應政府部門所提出的意見。

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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共三個月時間，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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1052 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 71 號(部分)、第 72 號(部分)、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號(部分)、第 145 號、第 147 號(部分)、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)、第 153 號(部分)、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 173 號(部分)及第 174 號(部分)臨時露天存放貨櫃及停放貨櫃車拖頭，並闢設附屬貨櫃修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1052 號)

---

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

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及停放貨櫃車拖頭，並闢設附屬貨櫃修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有民居，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。然而，現時尚未有任何計劃／已知的意向落實有關地帶所劃定的用途，而當局亦正就洪水橋新發展區擬備發展計劃。因此，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途與附近的土地用途(主要是倉庫、物流中心及露天貯物場)並非不相協調。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區，預計不會造成負面影響，而且除了環保署署長之外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，申請地點並無涉及環境方面的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以緩解申請用途可能造成的環境影響。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，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，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；



- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括起卸及存放)電器／電子用品／零件，包括陰極射線管(即顯像管)、電腦顯像管顯示器／電視及顯像管儀器；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放貨櫃的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交經修訂的排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)落實經修訂排水影響評估所確定的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年一月二十日或之前)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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

104. 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。

[袁家達先生此時暫時離席。]

**議程項目 34**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/1057 在劃為「綠化地帶」的新界元朗  
廈村第 125 約地段第 192 號 A 分段、  
第 192 號 B 分段及第 193 號  
臨時露天存放建築材料及闢設倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/1057 號)

---

105. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地，因此她已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士已離席。

106. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

107. 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 35**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1058 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
新界元朗廈村第 129 約地段第 2999 號(部分)、  
第 3000 號餘段(部分)、第 3010 號餘段(部分)、  
第 3011 號餘段、第 3012 號餘段(部分)、  
第 3035 號餘段(部分)、第 3038 號餘段(部分)、  
第 3041 號餘段、第 3042 號餘段、  
第 3043 號(部分)、第 3044 號(部分)、  
第 3045 號餘段、第 3046 號餘段(部分)、  
第 3047 號餘段、第 3050 號餘段(部分)、  
第 3051 號(部分)、第 3053 號(部分)、  
第 3055 號(部分)、第 3056 號 A 分段(部分)、  
第 3056 號 B 分段(部分)、第 3058 號(部分)、  
第 3062 號(部分)、第 3063 號(部分)、  
第 3064 號、第 3065 號、第 3066 號(部分)、  
第 3067 號、第 3068 號、第 3069 號、  
第 3070 號、第 3071 號、第 3072 號(部分)、  
第 3073 號 A 分段(部分)、第 3074 號、  
第 3075 號(部分)、第 3076 號、  
第 3077 號(部分)、第 3078 號(部分)、  
第 3105 號(部分)、第 3106 號、第 3107 號、  
第 3108 號(部分)、第 3109 號、第 3110 號、  
第 3111 號餘段(部分)、第 3112 號餘段(部分)、  
第 3113 號、第 3134 號餘段(部分)及  
第 3135 號(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-HT/1058 號)

---

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時物流中心(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並要求申請人澄清現有樹木的數目和如何處理現有樹木。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份沒有表示意見的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。然而，現時尚未有任何計劃／已知的意向在該區落實有關地帶指定的用途，因此，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展與四周的土地用途(主要是物流中心、露天貯物場及車輛維修中心)並非不協調。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，預計不會造成負面影響，而且除了環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境之外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，並在二零一六年收到一宗環境投訴；但該宗投訴並不涉及擬議臨時用途。規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長和規劃署總

城市規劃師／城市設計及園境及其他相關政府部門所關注的問題。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，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) 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回收、清洗、修理、拆件工作或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項

的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

112. 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。

[袁家達先生此時返回席上。]

### **議程項目 36**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/394 在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠山道第 117 約地段第 1403 號、第 1404 號、第 1406 號、第 1408 號、第 1409 號、第 1410 號(部分)、第 1411 號、第 1412 號、第 1413 號餘段(部分)、第 1419 號(部分)及第 1420 號(部分)關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-TT/394 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗



申請有保留，因為觀察到與二零一五年的情況相比，現時申請地點及緊鄰地方失去了植被，並已改作通道、泊車及農業用途，因此，無法確定整體對景觀的影響。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。有關建議涉及農業用途，與「農業」地帶的規劃意向並非完全不符，而漁農自然護理署署長從農業的角度而言，對這宗申請不表反對。儘管申請地點有部分範圍曾進行填土工程及清除植被，但大部分範圍(約 92.6%)屬露天地方，並會作耕種及相關附屬用途，有蓋面積只佔 7.4%。有關發展的規模與周圍地區並非完全不相協調，因此不大可能會造成負面的環境、交通及排水影響。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。至於表示反對的公眾意見，上述的評估亦適用。

114. 主席留意到一宗類似的規劃申請(編號 A/YL-TT/353)被小組委員會拒絕，因此詢問為何對這宗申請有不同的處理方法。高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應表示，該宗類似申請(編號 A/YL-TT/353)涉及大範圍填土及填塘，以及共有 13 個臨時構築物(約佔地盤面積 23.6%)。小組委員會以不符合「農業」地帶的規劃意向、負面的景觀影響及立下不良先例為由拒絕了該宗申請。相比之下，這宗申請只涉及六個構築物，有蓋範圍較細(即約佔申請地點 7.4%)，亦不涉及填塘。這宗申請所涉發展的規模小得多，而且不大可能會造成任何無法接受的負面影響。

#### 商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，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，不得於下午六時至翌日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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)提交排水建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

116. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/789 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
新界元朗唐人新村第 121 約  
地段第 1355 號餘段及第 1356 號餘段(部分)  
闢設臨時食肆連附屬泊車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/789B 號)

---

117. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備定量風險評估研究報告的補充資料，以及向機電工程署提交經修訂的報告。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

118. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月時間，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 38

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/816 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗  
白沙村第 119 約地段第 1149 號 A 分段(部分)及  
第 1149 號餘段(部分)關設臨時貨倉(存放汽車及  
汽車零件)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/YL-TYST/816 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉(存放汽車及汽車零件)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面緊鄰有住宅用途，預計環境會受到滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，當中表示基於交通擠塞和空氣及噪音污染的理由反對這宗申請；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予容忍三年。所申請的用途並無牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，而且與四周的用途(主要是貨倉／貯物場、露天貯物場及車輛修理工場)並非不相協調。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三

年並無收到涉及申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，限制工場活動和輕型、中型及重型貨車進出申請地點。鑑於小組委員會曾批准申請地點附近的 67 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，上述評估亦相關。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，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、維修保養或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年三月九日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

122. 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 39

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/817 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗山下村第 121 約地段第 1662 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料及循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/817 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西南面有住宅構築物，預計環境會受到滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並無抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，與四周的土地用途(主要是露天貯物場、貨倉及工場)並非不協調。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，預計不會造成負面影響，而且除了環保署署長



外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。為解決環保署署長關注的問題，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件。鑑於小組委員會曾批准同一「未決定用途」地帶內的 104 宗同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月九日止，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或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、清洗、拆件工作或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 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；

- (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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年三月九日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年一月二十日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月九日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月九日或之前)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；
- (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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

#### **議程項目 40**

##### **其他事項**

127. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。