

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一五年十二月十八日下午二時三十分舉行的 第 547 次會議記錄

---

#### 出席者

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 規劃署署長<br>凌嘉勤先生             | 主席  |
| 黃仕進教授                      | 副主席 |
| 許智文教授                      |     |
| 劉智鵬博士                      |     |
| 馬詠璋女士                      |     |
| 邱榮光博士                      |     |
| 鄒桂昌教授                      |     |
| 符展成先生                      |     |
| 黃令衡先生                      |     |
| 陳福祥先生                      |     |
| 雷賢達先生                      |     |
| 運輸署總工程師／交通工程(新界西)<br>蕭健民先生 |     |
| 民政事務總署總工程師(工程)<br>關偉昌先生    |     |

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 3)  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

袁家達先生

簡兆麟先生

**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  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年十二月四日第 546 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」)二零一五年十二月四日第 546 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-SKW/7 申請修訂《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》，以修訂分區計劃大綱圖《註釋》中有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-SKW/7 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生 一 屯門及元朗西規劃專員

何婉貞女士 一 高級城市規劃師／屯門及元朗西

薛國強先生      —      申請人的代表

4.      主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士向委員簡介這宗申請的背景。何女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 申請人建議修訂「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以「新界豁免管制屋宇」取代「原居村民興建小型屋宇」的字眼；

政府部門的意見

- (b) 政府部門的意見載於文件第 7 段。地政總署屯門地政專員不支持這宗申請。新界小型屋宇政策(下稱「小型屋宇政策」)於一九七二年十一月獲行政局核准。根據小型屋宇政策，年滿 18 歲，父系源自一八九八年時為香港新界認可鄉村居民的男性原居村民，得以向當局申請，一生中在其所屬鄉村內的合適土地上興建一所小型屋宇自住。根據小型屋宇政策，興建小型屋宇的地方一般限於認可鄉村的「鄉村範圍」。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；

公眾的意見

- (c) 城市規劃委員會(城規會)收到創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。反對理由是如果這宗申請獲得批准，非原居村民也會有權興建小型屋宇，這樣對鄉郊地區和「鄉村範圍」的可持續規劃構成威脅，而且會為同類申請立下不良先例。創建香港亦表示，政府須就小型屋宇政策進行全面檢討；

規劃署的意見

(d) 根據載於文件第 9 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供合資格的原居村民興建小型屋宇之用；
- (ii) 政府會根據其制訂的現行和適用程序和指引，處理合資格的原居村民根據小型屋宇政策提交的小型屋宇申請。如果小型屋宇申請人不符合資格根據上述政策獲准興建小型屋宇，申請人的小型屋宇申請便會被拒絕；以及
- (iii) 根據該分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，「新界豁免管制屋宇」指「獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 3 部分的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物」。雖然興建小型屋宇的事宜受上述條例規管，而且新界豁免管制屋宇包括小型屋宇，但不一定表示新界豁免管制屋宇必定是小型屋宇。「小型屋宇」和「新界豁免管制屋宇」兩詞的涵蓋範圍和適用範圍並非完全相同。如在該分區計劃大綱圖的《註釋》所載的「鄉村式發展」地帶的規劃意向中，把「原居村民興建小型屋宇」的字眼修訂為「新界豁免管制屋宇」，並不恰當。

5. 主席繼而邀請薛國強先生闡述這宗申請。薛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 新界豁免管制屋宇並非只限於「小型屋宇」，但該分區計劃大綱圖的《註釋》卻指「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；
- (b) 《基本法》第二十五條訂明香港居民在法律面前一律平等。應修訂《註釋》以免違反此條文；以及

[陳福祥先生此時到席。]

- (c) 《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/7》的《註釋》並無指明「鄉村式發展」地帶內的土地只預算供興建小型屋宇之用。在該《註釋》加入有關字句以限定該「鄉村式發展」地帶須供原居村民興建小型屋宇，剝削了非原居村民興建新界豁免管制屋宇的權利，從而影響該分區計劃大綱圖的公平程度，亦違反《基本法》第二十五條。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

7. 由於申請人的代表再沒有提出其他論點，主席告知他這宗申請的聆聽程序已完成。小組委員會在他離席後會商議這宗申請，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。他們此時離席。

#### 商議部分

8. 主席表示，設立「鄉村式發展」地帶是為了方便落實小型屋宇政策。他看不到有何理據按申請人的建議修訂有關《註釋》。

9. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「有關「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所界定的「新界豁免管制屋宇」，涵義較「小型屋宇」為廣。如按申請人的建議，在有關

分區計劃大綱圖的《註釋》所載的「鄉村式發展」地帶的規劃意向中，把「原居村民興建小型屋宇」的字眼修訂為「新界豁免管制屋宇」，並不恰當。」

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士和王永德先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/20 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲東灣路 3 號  
長洲約地段第 817 號地下經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-CC/20 號)

---

10. 秘書報告，申請地點位於長洲。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 邱榮光博士 | — | 目前參與長洲一間教育中心的運作          |
| 黃令衡先生 | — | 為一家公司的股東和董事，該公司在長洲擁有一個單位 |

11. 小組委員會備悉邱榮光博士尚未到席。由於從黃令衡先生的公司所擁有的單位不能直接看到申請地點，小組委員會同意黃先生可留在席上。

#### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在有關處所經營的食肆；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關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」)收到區內居民和市民提交共 13 份公眾意見書。提意見人表示反對這宗申請，主要原因包括長洲已有太多食肆；應保留該處所內現有的零售店舖，使該處有更多類型的店舖；擬議的用途會對環境和健康造成嚴重的影響；擬議的發展會加速對長洲鄉村特色和文物的破壞；以及交通和其他配套設施不能應付大量遊客；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展大致上符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。在此地帶內的新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業(包括食肆)和社區用途列為經常准許的用途。雖然地政總署離島地政專員不能確定有關的建築物是否新界豁免管制屋宇，但是有關處所屬村屋類型，而且位於適合作商業發展的地方，可以為區內居民和遊客提供服務。擬經營的食肆與附近的土地用途並非不協調。由於擬議的發展規模不大，預料不會對人流、排水和排污方面造成嚴重的負面影響。至於有關長洲特色所受負面影響的公眾意見，上述評估亦相關。

13. 林女士回應一名委員的提問時表示，根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，地政總署會向新界豁免管制屋宇發展項目發出證明書，豁免提交建築圖則。然而，就有關的建築物而言，由於相關的文件檔案已告遺失，地政總署不能確定該建築物是否新界豁免管制屋宇。

#### 商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年十二月十八日止；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：

「關設消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

15. 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 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/21 進一步考慮擬在劃為「自然保育區」地帶的新界西貢龍蝦灣路 18 號第 230 約地段第 644 號(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置，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/SK-CWBS/21A 號)

---

### 簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——二零一五年九月四日，小組委員會認為批准這宗涉及「自然保育區」地帶內地點的申請可能會立下不良先例，因為申請人沒有提供相關的資料，證明現時湛山寺所在的「政府、機構或社區(2)」地帶範圍內不能容納擬議的公用設施裝置。小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，解釋不在「政府、機構或社區(2)」地帶範圍內進行擬議工程的理由；
- (b) 建議——擬關設的私人發展計劃公用設施裝置和進行的相關挖土工程；

- (c) 進一步資料——二零一五年十月二十九日，申請人提交了進一步資料，回應小組委員會所關注的事宜；
- (d) 政府部門的意見——規劃署已諮詢相關的政府部門，這些部門都對進一步資料沒有意見。文件附錄 FA-I 第 9 段所載的政府部門的意見仍然有效；以及
- (e) 規劃署的意見——考慮過申請人提供的進一步資料和載於文件第 11 段的規劃考慮因素及評估後，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，但有關的公用設施是用以改善該寺的屋宇設備和裝備其新佛殿的必要附屬設施。申請人已提供資料，證明有需要在申請地點的範圍內進行擬議的工程。擬議的公用設施裝置將設於地底，不會產生污染，也不會在視覺、景觀、生態、環境、排水、交通或斜坡穩定性這些方面造成負面影響。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年十二月十八日止；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：

「提交並落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/12 擬在劃為「休憩用地」地帶的西貢宜春街附近  
宜春街遊樂場闢設公用事業設施裝置  
(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-SKT/12 號)

---

20. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會的秘書長。該會曾獲中電公司贊助
- 邱榮光博士 — 現為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員

21. 小組委員會備悉，李美辰女士因事未能出席會議，邱榮光博士則尚未到席。

### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生借助投影片，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請書沒有提出保護樹木和美化環境建議，而且有關裝置對景觀的影響未能完全確定；
- (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」)共收到六份公眾意見書。一名提意見

人表示支持這宗申請，理由是有關發展可配合區內的電力需求增長。五名提意見人反對這宗申請，他們對有關裝置所產生的噪音和輻射感到憂慮，並認為申請地點的位置不適合作擬議發展；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設的變壓站是為該區提供服務的必要設施。申請人在選址時曾考慮三個方案，認為申請地點最適合。由於擬設的變壓站規模細小，故不會影響西貢市地區休憩用地的整體供應，以及現有遊樂場的使用情況。變壓站與周邊地區的鄉郊風貌並非不協調，也不大可能會對周邊地區的視覺和環境造成負面影響。相關的政府部門(包括康文署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交和落實美化環境和保護樹木建議。至於表示反對這宗申請的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可的有效期至二零一九年十二月十八日止，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) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

### 議程項目 7

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/47 擬在劃為「綠化地帶」的西貢井欄樹第 253 約地段第 586 號(部分)、第 587 號(部分)、第 588 號(部分)、第 589 號、第 590 號、第 591 號(部分)、第 592 號(部分)及第 593 號(部分)和毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房和地底污水渠)，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/SK-TLS/47 號)

---

26. 秘書報告，這宗申請由渠務署提出。下列委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 現時與渠務署有業務往來

黃仕進教授 — 現為香港大學土木工程系講座教授和系主任。他在該學系的同事現時與渠務署有業務往來

27. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃仕進教授所涉及的屬間接利益，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二零一五年十二月一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。小組委員會回

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士及王永德先生出席會議，解答委員的提問。林女士及王先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、鄧永強先生及劉振謙先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/553 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村第 8 約地段第 869 號 B 分段第 2 小分段餘段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/553 號)

---

#### 簡介和提問部分

30. 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 段及附錄 V。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，收到一份創建香港反對這宗申請的意見書，反對的主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有進行影響評估；以及擬議的發展會對生態、交通、環境和消防安全有不良影響；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。雖然擬建的小型屋宇不符合「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，因為申請地點恢復作農耕活動之用的潛力低。雖然「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，但不足以應付未來全部的小型屋宇需求。就「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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在麻布尾的「鄉村範圍」內，而且擬建的小型屋宇可接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統。申請地點先前亦涉及一宗由同一申請人提出作相同用途的申請，小組委員會於二零零八年批准該宗申請。自該宗先前的申請獲批准以來，申請地點的規劃情況並無重大改變。

### 商議部分

31. 一名委員認為，這宗申請可獲從優考慮，只因申請地點的情況特殊，其特殊之處是位於現有兩幢小型屋宇之間，並為先前獲批作相同用途的申請所涉地點，而且復耕潛力低。

32. 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二零一九年十二月十八日止；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，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。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

[鄒桂昌教授此時到席。]

### **議程項目 9 及 10**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/556 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村第 8 約地段第 1287 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-LT/557 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村第 8 約地段第 1287 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/556 及 557 號)

---

34. 小組委員會同意應一併考慮這兩宗申請，因為這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於相同的「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內。

#### **簡介和提問部分**

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，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興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點有活躍的農業活動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，就每宗申請收到兩份由香港觀鳥會和個別人士提交的公眾意見書。他們都反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；長此下去，農地會不斷減少，生態也會受到影響；「鄉村式發展」地帶內普遍不乏可以發展小型屋宇的土地；以及申請地點位於集水區內；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點有活躍的農業活動。擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內普遍不乏能滿足小型屋宇發展需求的土地。申請人未能說明為何無法在「鄉村式發展」地帶內覓得土地發展擬議的小型屋宇。小組委員會先前拒絕了兩宗申請，其後規劃情況並沒有重大的改變。對於公眾意見，上述的規劃評估已有相關回應。

36. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，

以便作農業用途；亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在這份申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內普遍不乏能滿足小型屋宇發展需求的土地；以及
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

## **議程項目 11 及 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/568      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督  
74 號毗連第 28 約地段第 818 號的  
政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)  
(為期三年)

A/NE-TK/569      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督  
73 號毗連第 28 約地段第 819 號的  
政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/568 及 569 號)

---

38. 由於這兩宗申請的性質類似，申請地點非常接近，而且位於同一個「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

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) 在各申請地點經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到關於這兩宗申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段作出的評估，規劃署認為這兩宗申請涉及的臨時用途可予容忍三年。由於現時沒有涉及申請地點的小型屋宇申請，因此就申請用途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，亦不會對鄉村式發展用地的供應量造成不利影響。這兩宗有關設置戶外座位區的申請大致符合有關「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 15A(規劃指引編號 15A)的規定，因為擬設的戶外座位區預計不會對交通、排水、污水排放設施及消防安全構成重大的不良影響。兩個申請地點先前各自涉及一宗作相同用途的申請，該等申請於二零一二年十一月九日在有附帶條件下獲小組委員會批准。

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規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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，不得於晚上十時至中午十二時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養有關排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。」

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

**議程項目 13 及 14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/570 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角路大美督村第 28 約地段  
第 454 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/570 號)

---

A/NE-TK/571 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角路大美督村第 28 約地段  
第 454 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/571 號)

---

43. 由於這兩宗申請的性質相似，而且申請地點十分接近，都是同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

**簡介和提問部分**

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按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 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為興建有關的小型屋宇很可能會干擾一棵現有成齡樹的樹根和樹冠，而且申請地點內並無空間可把小型屋宇的覆蓋範圍移至遠離該樹的地方；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，就這兩宗申請各收到一份公眾意見書。提意見人表示反對這兩宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請地點接近墓地；有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；以及批准申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，但卻不足以應付未來所有的小型屋宇需求。此外，申請地點非常接近現有的村落，而其西北鄰有三幢已獲小組委員會批給規劃許可的新建小型屋宇正在施工。擬議的發展與周邊地區並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注擬議發展可能會對現有的成齡樹造成不良影響。為回應這問題，建議加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議。對於反對這兩宗申請的公眾意見，上述評估已有相關回應。

45. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

46. 一名委員認為應拒絕這兩宗申請，因為「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用。雖然曾有涉及申請地點附近地方的小型屋宇發展申請獲得批准，但有關的規劃許可乃是在數年前批給的。自二零一三年起，小組委員會在應用「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，一直取態審慎。兩名委員贊同這名委員的意見。

47. 劉先生回應主席的提問時闡釋，申請地點非常接近村落，而且已被平整。

48. 一名委員得悉申請地點北面的地方已被平整，目前被用作泊車後，表示關注該處最終或會被用作發展小型屋宇。當局解釋，有關地方位於大美督的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範

圍」外，而且內有骨殖甕。主席表示，申請地點北面的「綠化地帶」內可供興建小型屋宇的空間有限。

49. 委員備悉，現有的榕樹健康狀況一般，位於政府土地上，而申請編號 A/NE-TK/571 所涉的地點並無任何植被。

50. 委員亦備悉，擬建的兩幢小型屋宇會影響現有榕樹的根部系統及樹冠。至於編號 A/NE-TK/570 的申請，由於申請地點南面較遠處是一塊非由申請人擁有的私人土地，因此無法把擬議發展的覆蓋範圍遷移。申請地點北面較遠處有植被的斜坡位於八仙嶺郊野公園的範圍內，由於其地勢陡峭，預計現有的植被不會受到干擾。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

51. 副主席得悉，最近有一宗所涉地點位於申請地點東面的上訴個案獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定得直。該個案所涉地點的環境與現在這兩宗申請的相當類似。與上訴地點比較，這兩宗申請所涉的地點甚至更接近現有的村落。因此，他認為若拒絕這兩宗申請，拒絕理由必須要具體，足以顯示與上訴地點原先申請被拒的理由有所區別。

52. 秘書表示，上訴委員會就該上訴個案作出裁決時考慮了上訴地點沒有茂密的林地／植被；是一塊常耕農地；與郊野公園之間有 130 米的緩衝區分隔，並距「鄉村式發展」地帶 20 米之遙；以及上訴人沒有把植物清除，亦不會使用化糞池。一名委員認為，申請地點是否已被申請人平整，不應是小組委員會的重要考慮因素。

53. 一名委員認為，小組委員會不必受上訴委員會的裁決所規限。主席回應一名委員的提問時表示，上訴委員會是基於對上訴個案所涉地點的環境的考慮而作出有關裁決。另一名委員表示，小組委員會應獨立考慮有關的規劃申請，而不該憂慮日後會否有人提出上訴。一名委員贊同這點，並表示小組委員會不應預測上訴委員會會如何作出評估。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

54. 委員大致上不支持這兩宗申請，並同意擬議發展對現有榕樹的影響應為其中一項拒絕理由。副主席建議把擬議的發展會對申請地點附近現有榕樹有不良影響列為拒絕理由，小組委員會表示同意。

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 龍尾、大美督和黃竹村的「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 擬議的發展對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有不良影響。」

[馬詠璋女士及陳永堅先生此時暫時離席。]

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TP/593

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔圍下村  
第 23 約地段第 182 號  
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/TP/593 號)

---



56. 小組委員會備悉申請人於二零一五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。

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

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/583 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1587 號 B 分段  
第 6 小分段 A 分段、第 1587 號 B 分段  
第 7 小分段 B 分段、第 1587 號 B 分段  
第 13 小分段、第 1587 號 B 分段  
第 6 小分段 B 分段及第 1587 號 B 分段  
第 15 小分段  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/583 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V，現撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」) 不支持這宗申請，因為申請地點有部分地方用作農業用途，部分地方植物茂生，具復耕潛力；以及
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議的發展和相關的對申請地點外現有行人路的路線改動均會對申請地點內的本土樹造成不良影響，而且申請人並無提交任何美化環境建議；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書，均反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及申請人沒有提出有力的規劃理據支持這宗申請。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席反對這宗申請，而簡頭村的原居民代表和居民代表則支持這宗申請，因為申請地點非常接近「鄉村範圍」；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。擬建的小型屋宇與四周主要為村屋及休耕農地的鄉郊風貌並非不協調。雖然「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，但不足以應付未來全部的小型屋宇需求。擬議的發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」內。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，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木和美化環境建議。對於表示反對的公眾意見，上述評估已有相關回應。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 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，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年十二月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。」

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

[關偉昌先生此時暫時離席，而陳永堅先生此時返回席上。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/534 為批給在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的新界粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2195 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放五金製品及物料和存放五金鋼鐵配件製品連附屬工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/NE-TKL/534 號)

---

## 簡介和提問部分

62. 小組委員會備悉，文件附錄 VI 所載的建議指引性質條款的替代頁已提交席上。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為先前編號 A/NE-TKL/389 的規劃申請獲批給作臨時露天存放五金製品及物料和存放五金鋼鐵配件製品連附屬工場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，理由包括區內缺乏可供存放工業物料的土地；申請地點長期以來都是用作申請用途；以及批准這宗續期申請不會對現有的交通基礎設施造成壓力。其餘兩份意見書分別由另一名北區區議員和粉嶺區鄉事委員會主席提交，他們表示對這宗申請沒有意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，一名軍地原居民代表在擬議的發展不會對周邊地區造成污染的前提下，對這宗申請沒有意見，而粉嶺區鄉事委員會主席、當區北區區議員、另一名軍地原居民代表及居民代表，以及新界粉嶺軍地北村福利會理事長對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。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，因為自先前的申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變；政府部門對這宗續

期申請沒有很大的負面意見；申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件；以及申請人現要求批准的規劃許可有效期並非不合理，現申請的規劃許可有效期與城規會上次批給的規劃許可有效期相同。至於環保署署長所關注的問題，只要在規劃許可加入附帶條件，限制發展項目的作業時間及日子，便可解決。

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，有效期再為三年，至二零一九年一月十一日止，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，不得於下午六時至早上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，不得於星期日和法定假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，妥善保養根據編號 A/NE-TKL/389 的申請而設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年四月十一日或之前)，提交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；

- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年七月十一日或之前)，提交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) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年十月十一日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年二月二十二日或之前)，設置滅火筒，而有關設施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(即在二零一六年七月十一日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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(即在二零一六年十月十一日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

[此時，劉智鵬博士暫時離席，關偉昌先生返回席上。]

**議程項目 18**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/880

擬把劃為「工業」地帶的新界沙田  
成運路 2 至 8 號沙田市地段第 27 號  
整幢改裝以經營商店及服務行業和食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/880B 號)

---

66. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士        ]   目前與英環公司有業務往來  
符展成先生        ]

67. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而符展成先生則尚未到席。

68. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月三日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人第三次要求延期。

69. 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。由於這是這宗申請第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其前後合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/890 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭  
坳背灣街 53 至 55 號美高工業大廈地下 C 舖  
經營商店及服務行業(單車銷售與維修)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/890 號)

---

70. 秘書報告，鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因為他在申請處所所在的火炭擁有一個住宅物業。小組委員會備悉從鄒教授的物業不能直接看到申請處所，並同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所經營的商店及服務行業(單車銷售與維修)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的發展符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的消防安全和交通等相關方面的要求。由於先前批給的規劃許可被撤銷，規劃署建議訂定較短的履行期，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠擬



作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可監察該區工業樓面的供求情況。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，至二零一八年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

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

[雷賢達先生此時暫時離席。]

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/891 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭  
坳背灣街 45 至 47 號喜利佳工業大廈地下 G 舖  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/891 號)

---

75. 秘書報告，鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因為他在申請處所所在的火炭擁有一個住宅物業。小組委員會備悉從鄒教授的物業不能直接看到申請地點，並同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的發展符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的消防安全和交通等相關方面的要求。由於先前批給的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議施加較短的履行期，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃

許可，以免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可監察該區工業樓面的供求情況。

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，至二零一八年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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 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、鄧永強先生及劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[雷賢達先生及劉智鵬博士此時返回席上。]

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生此時獲邀到席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 21

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/7

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-KTS/14》，把位於新界古洞南第 100 約  
地段第 1263 號餘段(部分)、第 1271 號、  
第 1273 號、第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、  
第 1277 號、第 1278 號、第 1280 號、第 1281 號、  
第 1282 號、第 1283 號、第 1284 號、第 1285 號、  
第 1286 號、第 1287 號、第 1289 號、第 1290 號、  
第 1291 號、第 1292 號、第 1293 號、第 1294 號、  
第 1295 號、第 1296 號、第 1299 號、第 1300 號、  
第 1301 號、第 1303 號、第 1304 號、第 1305 號、  
第 1306 號、第 1307 號、第 1308 號、第 1309 號、  
第 1310 號、第 1311 號、第 1312 號、第 1313 號、  
第 1314 號 A 分段、第 1314 號餘段、第 1316 號、  
第 1317 號、第 1318 號、第 1319 號(部分)、  
第 1321 號、第 1322 號、第 1330 號(部分)、  
第 1338 號餘段(部分)、第 1339 號、第 1340 號、  
第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號、第 1345 號  
A 分段、第 1345 號 B 分段、第 1345 號 C 分段、  
第 1346 號、第 1347 號、第 1348 號、第 1349 號、  
第 1350 號、第 1351 號、第 1352 號、第 1353 號、  
第 1354 號、第 1355 號、第 1356 號、第 1357 號、  
第 1358 號餘段、第 1362 號餘段(部分)、  
第 1363 號、第 1364 號餘段(部分)、  
第 1369 號餘段、第 1370 號餘段、第 1378 號餘段  
(部分)、第 1379 號餘段(部分)、第 1730 號、  
第 1794 號和第 108 約地段第 1 號及第 2 號(部分)及  
毗連政府土地的申請地點  
由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-KTS/7A 號)

---

80. 秘書報告，這宗申請由萊特發展有限公司提交，該公司與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有關連。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」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 現時與恒基公司、英環公司及艾奕康公司有業務往來              |
| 符展成先生 | — | 現時與恒基公司、英環公司、弘達公司及艾奕康公司有業務往來         |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助             |
| 邱榮光博士 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐獻            |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家屬的捐獻          |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家屬的捐獻            |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司執行董事的捐獻       |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家屬的捐獻；           |
|       | — | 現時與艾奕康公司有業務往來；以及                     |
|       | — | 為香港大學土木工程系講座教授和系主任，而該學系曾獲艾奕康公司贊助一些活動 |

81. 小組委員會備悉，黎慧雯女士、李美辰女士、梁慶豐先生及袁家達先生因事未能出席會議，而符展成先生及邱榮光博

士則尚未到席。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於鄒桂昌教授涉及的利益屬間接利益，而黃仕進教授並無參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

82. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備生態影響評估報告，以回應漁農自然護理署的意見。這是申請人第二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，由於這是這宗申請第二次延期，而小組委員會前後已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/407 擬在劃為「綠化地帶」及「農業」地帶的新界上水古洞南第 98 約地段第 551 號進行挖土及填土工程，以作准許的農業用途(魚塘養殖)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/407 號)

---

### 簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬進行挖土及填土工程，以作准許的農業用途(魚塘養殖)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市設計師／城市設計及園境對這宗申請有保留，理由如下：
  - (i) 申請地點豎設了一幅實心護土圍牆，但沒有園景緩衝區。圍牆高度不一，最高處達 2.5 米。申請人沒有提供有關處理邊緣地帶的詳情；
  - (ii) 申請地點西北面的河流已受到永久干擾；以及
  - (iii) 批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人進行同類改動及建築工程，帶來的累積影響超越申請地點的範圍，令該區整體景觀質素下降；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一名北區區議員的一份意見書，表示支持這宗申請。民政事務總署北區民政事務專員表示，新界古洞麒麟村居民福利會的兩名主席認為申請人應妥善管理現有的河流，不應堵塞該河，引致水浸。他們亦表示收到一宗投訴，指申請地點及附近地區有人涉嫌違例發展靈灰安置所。當局發現一條公共排水渠被填土，並被該涉嫌違例發展阻塞，當局已就此採取執管行動；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。擬議的挖土及填土工程以及魚塘和塘基的修復工程，都是基於魚塘養殖的運作需要。擬議的挖土及填土活動大致上符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為有關申請沒有涉及大範圍清除現有的天然植物或破壞區內現有的景觀和特

色。擬議的發展應不大可能會對周邊地區的交通、環境、排水及排污帶來很大的負面影響。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，只要在規劃許可加入相關的附帶條件，便可解決。對於公眾對申請地點西北面的河流的關注，沒有證據證明造成干擾的工程與擬議的發展有關，而有關事宜可透過土地管制行動解決。

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生回應一名委員的提問，表示有關的羅漢松會在申請地點邊界範圍內栽種。

#### 商議部分

86. 一名委員表示，申請地點位於雙魚河沿岸雀鳥飛行路線的範圍內。擬種的羅漢松屬生長緩慢的樹木品種，從生態角度而言，不適宜沿申請地點邊界種植，建議應栽種其他生長快速的樹木。主席表示，可加入一項指引性質的條款，告知申請人為顧及雙魚河附近候鳥的飛行路線，須在申請地點種樹。

87. 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二零一九年十二月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點不得有任何部分的挖土深度超過 1 米，以及申請地點不得有任何部分的填土高度超過 1 米；
- (b) 在申請地點範圍內填土時不得使用《廢物處置條例》(第 354 章)所界定的受污染泥土和廢料，包括建築和拆卸材料；
- (c) 提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (d) 落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 IV 所載的指引性質的條款，以及下列的條款：

「(d) 為顧及雙魚河附近候鳥的飛行路線，須在申請地點種樹。」

[此時，馬詠璋女士返回席上，符展成先生到席。]

### 議程項目 23 至 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/408 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/408 號)

---

A/NE-KTS/409 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/409 號)

---

A/NE-KTS/410 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/410 號)

---

---

A/NE-KTS/411 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 E 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/411 號)

---

A/NE-KTS/414 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/414 號)

---

89. 這五宗申請的性質類似，而且五個申請地點又非常接近，位於同一「農業」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這五宗申請。

#### 簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生借助投影片簡介這五宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在五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。漁農自然護理署署長不支持這五宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，具良好的復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這五宗申請有所保留，因為批准擬議的小型屋宇申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶以外的地方，破壞該地區的鄉郊景觀特色。申請人所提交的園境設計圖不獲接受，因為沒有提供詳細資料，證明有關的植樹建議可行。運輸署署長對這五宗申請有所保留，並認為該類發展應盡量集中在「鄉村式發展」地帶內。若

批准這五宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，就編號 A/NE-KTS/408 及 411 的申請共收到六份公眾意見書，就編號 A/NE-KTS/409、410 及 412 的申請收到五份公眾意見書，分別由一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、一名蕉徑村民和一名公眾人士提交。該名北區區議員支持這五宗申請，因為可方便有關村民。該名公眾人士認為，擬議的發展會佔用政府土地及破壞天然環境。至於其餘四名提意見人則反對這五宗申請，理由主要是申請地點位於具復耕潛力的土地範圍內，該「農業」地帶應留作農業及耕種用途；進一步失去農地會對雀鳥造成負面影響；在「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作興建小型屋宇；以及批准這五宗申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這五宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 申請地點完全位於「農業」地帶內，是更大的常耕或休耕農地不可或缺的部分。擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，批准這五宗小型屋宇申請，會為日後「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令區內的農地進一步減少；
- (ii) 擬議的小型屋宇發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），蕉徑彭屋、蕉徑老圍和蕉徑新圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。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，把擬建的發展

集中在靠近「鄉村式發展」地帶內現有村落的地方，會較為合適；

- (iii) 各個申請地點都涉及三宗先前提出作相同用途的規劃申請，而這三宗申請均已被拒絕，其中最近的一宗申請是在二零一五年五月被拒絕。自最近一宗申請被拒絕後，申請地點周邊地區的規劃環境沒有重大改變；以及
- (iv) 收到公眾意見書，表示反對這五宗申請，主要是基於農業及生態理由。

91. 委員並無就這五宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定拒絕這五宗申請。這五宗申請被拒絕的理由分別是：

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；以及
- (c) 申請地點是蕉徑村北面和西北面更大的常耕或休耕農地不可或缺的部分，區內的農地大都是常耕農地。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內的農地進一步減少。」

**議程項目 28**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-KTS/415

在劃為「康樂」地帶的新界上水古洞南  
第 100 約地段第 1669 號 A 分段  
第 1 小分段餘段(部分)、  
第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、  
第 1671 號 A 分段第 1 小分段、  
第 1673 號 A 分段及第 1675 號 B 分段  
第 1 小分段 A 分段餘段(部分)和  
毗連政府土地臨時存放寵物用品及飲品，  
並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/415 號)

---

93. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月七日要求城規會再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，回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

94. 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]

A/FLN/8

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
新界上水虎地坳第 52 約地段  
第 130 號 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FLN/8 號)

---

95. 秘書報告而委員備悉，在文件發出後，申請人於二零一五年十二月十五日來信要求延期一個月才考慮這宗申請，以便運輸署有時間回應其最近提交的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期，有關信件副本已於會上呈交委員參閱。

96. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須於有關會議當日起計一個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 30

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/245

擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺  
安居街 19 號作食肆、辦公室和商店及  
服務行業用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/245 號)

---

97. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問公司之一。以下委員已就此議項申報利益：

|       |   |              |
|-------|---|--------------|
| 黎慧雯女士 | } | 現時與英環公司有業務往來 |
| 符展成先生 | } |              |

98. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。由於符展成先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

99. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月二十七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。

100. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/246

擬在劃為「工業」地帶的新界上水彩發街 2 號  
經營商店及服務行業及／或食肆  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/246 號)

---

101. 秘書報告，馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 現時與馬梁公司及英環公司有業務往來

符展成先生 — 現時與英環公司有業務往來

102. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。由於符展成先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

103. 小組委員會備悉，申請人於二零一五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

104. 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。

[會議小休五分鐘。]

[劉智鵬博士及陳永堅先生此時暫時離席。]

## 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-KTN/493 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的新界元朗錦田  
逢吉鄉第 107 約地段第 574 號餘段和  
毗連政府土地闢設臨時豬油廠  
(厭惡性行業)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/493 號)

---

### 簡介和提問部分

105. 小組委員會備悉，文件附錄 V 有關建議指引性質條款的一頁替代頁已在席上提交。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元



朗東袁承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) 擬闢設的臨時豬油廠(厭惡性行業)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對於在逢吉鄉現有豬油廠鄰近多設一間豬油廠深表關注。申請地點的運作可能不符合相關的氣味標準，無法取得指明工序牌照。自二零一二年至今，貼近申請地點南部的現有豬油廠涉及五宗投訴成立的個案及一項定罪記錄。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是有關發展會污染環境、產生臭味和致病；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。所申請的發展大致符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，與四周的住用構築物／民居、露天貯物／貯物場及貨倉等土地用途協調。申請地點西鄰為另一擬議臨時豬油廠，於二零一四年獲小組委員會批給規劃許可。為回應環保署署長關注的問題，並盡量減低對環境可能造成的影響，規劃署建議施加規劃許可附帶條件，限制貨物交收和作業時間，並規定須提交累積空氣質素影響評估報告和落實所建議的紓減影響措施，以及須在擬議的發展開始運作前按相關污染管制法例申領所需牌照。申請地點先前曾獲批准作相同用途，並已履行所有規劃許可附帶條件。自上一次批給許可以來，該區的規劃情況並無重大改變。目前這宗申請可予從寬考慮，讓申請人有更多時間向相關政府部門申領指明牌照。至於公眾的意見，申請人已建議使用較先進的科技，以盡量減低所造

成的不良影響，並且建議了其他紓減影響措施。擬議的發展須符合相關污染管制法例的發牌規定。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 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，有效期為五年，至二零二零年十二月十八日止，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，擬議發展的貨物交收時間限於上午七時至下午二時三十分，而作業時間則限於上午八時三十分至下午五時三十分；
- (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或交收貨物；
- (c) 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；
- (d) 未按相關污染管制法例向環境保護署署長取得所需牌照前，不得在申請地點煮豬油；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交累積空氣質素影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，落實累積空氣質素影響評估報告所提出的紓減影響措

施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實獲批准的保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交有關緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，闢設緊急車輛通道，並提供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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

108. 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。

[邱榮光博士此時到席。]

### 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-KTN/494 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界錦田泰康圍  
第 109 約地段第 1846 號  
關設臨時社會福利設施  
(殘疾人士院舍連附屬辦公室)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/494 號)

---

#### 簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承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) 關設臨時社會福利設施(殘疾人士院舍連附屬辦公室)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。社會福利署署長支持這宗申請，以便發展項目可繼續為需要住宿照顧的殘疾人士提供服務。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，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍五年。這宗申請所涉及的殘疾人士院舍，與現時周圍以村屋為主的鄉郊住宅特色的土地用途，並非不相協調。鑑於發展項目的規模細小，預期擬申請核准的用途不會對周圍地區的交通、環境、景觀、排水、污水及消防安全造成負面影響。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。

110. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生在回應委員的詢問時說，社會福利署已在二零一五年四月發給有關的殘疾人士院舍一份新的豁免證明書。

#### 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，有效期為五年，至二零二零年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)設計和提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未覆行上述規劃許可附帶條件，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。」

112. 小組委員會也同意告知申請人，留意文件附錄 II 所載的指引性質的條款。

#### 議程項目 34

##### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-KTN/495 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田北水尾村第 109 約地段第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)、第 1615 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康樂用地(包括燒烤及野餐地點、兒童遊樂場、手工藝製作地點連附屬設施)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/495 號)

---

113. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

114. 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]

A/YL-KTN/497 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田高埔村映河路第 103 約地段第 216 號 S 分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段(部分)、第 237 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段和毗連政府土地經營臨時食肆(戶外座位)並闢設附屬於食肆的停車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/497 號)

---

115. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

116. 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。

[劉智鵬博士及陳永堅先生此時返回席上。]

### 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-KTS/684 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉  
錦上路江廈圍第 106 約地段第 1319 號(部分)  
及第 1336 號 A 分段(部分)  
臨時露天存放車輛及關設客貨車和貨車改裝工場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/684 號)

---

#### 簡介和提問部分

117. 小組委員會備悉，在會上呈閱的多張替代頁收納了屋宇署最新的意見，以及載於文件附錄 VII 的經修訂建議指引性質的條款。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承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) 臨時露天存放車輛及關設客貨車和貨車改裝工場，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」)不支持申請，因為在申請地點東面和附近有民居等易受影響的用途，預計會產生環境滋擾。所申請的用途涉及關設客貨車和貨車工場，可能會污染土地。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，當局接獲一份由一名個別人士提交的意見書。提意見人認為，政府應興建多層大樓，以供存放和停泊車輛，從而釋放棕地作重建用途；批准這宗申請，會導致未能有效使用土地，並會立下不良先例，有礙政府和商業機構着手尋求方法以釋放用地作指定住宅用途的意欲；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。批給臨時性質的許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長期規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所訂，因為旨在要求取得許可，以繼續進行根據先前規劃許可批給的相同用途，而與該先前批給許可相關的規劃許可附帶條件，申請人已悉數予以履行。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，環保署署長並未接獲相關的環境投訴。為回應環保署署長的關注，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間和在申請地點的露天地方進行噴漆活動，並禁止中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭進出申請地點。至於認為申請地點應作住宅用途的公眾意見，上述規劃評估也適用。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

119. 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，至二零一八年十二月十八日止，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，不得於下午六時至翌日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，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，不得在申請地點的露天地方進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，須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六個月內（即在二零一六年六月十八日或之前）提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內（即在二零一六年一月二十九日或之前）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（即在二零一六年六月十八日或之前）提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

120. 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 37**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/721 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 186 號 B 分段(部分)、第 186 號餘段(部分)、第 187 號 B 分段及第 187 號 G 分段  
闢設臨時貓狗寄養中心(狗房和貓房)及  
犬隻訓練中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/721 號)

---

## 簡介和提問部分

121. 小組委員會備悉，文件附錄 V 所載的建議指引性質的條款有所修訂，有關的替代頁已在會上呈閱。高級城市規劃師／粉嶺及元朗東袁承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) 擬闢設臨時貓狗寄養中心(狗房和貓房)及犬隻訓練中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對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，當局接獲一份公眾意見書，對批准申請恐會妨礙釋放用地作房屋發展用途，表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予以容忍三年。批給臨時性質的許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，而有關發展與周邊地區並非不相協調，也不大可能會對周邊地區的環境造成滋擾。自二零零三年以來，申請地點涉及同一用途的四宗先前申請，均獲小組委員會批准，而當局所施加的規劃許可附帶條件，已全部獲遵從。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。為盡量減少對環境可能造成的滋擾，建議施加規劃許可附帶條件，規定須妥為保養為狗房所設置的 24 小時機械式通風裝置和隔熱牆，以及在晚間時段須把狗隻關在圍封的狗房內。對於有關的公眾意見，上文所述的評估亦適用。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據申請編號 A/YL-PH/647 在申請地點為狗房所設置的 24 小時機械式通風裝置和隔熱牆，必須妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，狗隻在晚間時段必須關在申請地點圍封的狗房內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為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(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；

- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行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；
- (j) 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)及(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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

124. 小組委員會也同意告知申請人，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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/248      擬在劃為「鄉村式發展」地帶及  
「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔下新圍  
第 104 約地段第 3250 號 B 分段  
第 18 小分段 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/248 號)

---

#### 簡介和提問部分

125. 小組委員會備悉，文件附錄 IV 有關建議指引性質條款的一頁替代頁已在席上提交。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，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 III。相關的部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。在有關的「鄉村式發展」地帶內，可用作興建小型屋宇的土地並非供不應求。「鄉村式發展」地帶外不宜進行零碎和雜亂無章的小型屋宇發展。

126. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生回應主席的提問時表示，小組委員會曾於一九九三年批准了一宗在申請地點興建兩層高的住用構築物的規劃申請。不過，在最近的實地視察所見，該座構築物被用作一間餐廳的一部分。

#### 商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。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) 下新圍及下竹園的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而此地帶的土地主要是供興建小型屋

宇。擬建的小型屋宇較宜集中在有關的「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，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，亦較具效益。」

[關偉昌先生及陳永堅先生此時離席。]

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/242 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的元朗南生圍及用洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/242B 號)

128. 秘書報告，這宗申請由 Kleener Investment Limited、南生圍建業有限公司、社區濕地公園基金有限公司及用洲保育區基金有限公司提交，而前兩者為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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五家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 目前與恒基公司、英環香港有限公司及雅邦公司有業務往來

- 符展成先生 — 目前與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司、弘達公司及雅邦公司有業務往來
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的董事，該會曾獲恒基公司的贊助
- 邱榮光博士 — 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐款
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款
- 梁慶豐先生 — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司執行董事的捐款
- 黃仕進教授 — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款
  - 目前與艾奕康公司有業務往來
  - 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系的一些活動

129. 小組委員會備悉黎慧雯女士、李美辰女士、梁慶豐先生及袁家達先生因事未能出席會議。由於邱榮光博士及鄒桂昌教授只涉及間接利益，黃仕進教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可以留在席上，但不應參與討論。

130. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月十六日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間考慮政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。



131. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其前後合共三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 40

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/327 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗牛潭尾第 104 約地段第 316 號  
闢設住宿機構(青年旅舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/327 號)

---

##### 簡介和提問部分

132. 小組委員會備悉，文件附錄 III 所載的建議指引性質的條款有所修訂，有關的替代頁已在會上呈閱。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設住宿機構(青年旅舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。有關意見撮錄如下：
  - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未有提供有關車輛通道安排的資料，也沒有評估對附近地區的交通可能造成的負面影響；

- (ii) 環境保護署署長對這宗申請有保留，因為距離申請地點西面約 50 米有露天貯物用途。申請地點亦位於牛潭尾濾水廠(屬具有潛在危險的裝置)的諮詢範圍內，因此須向「潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會」提交危險評估，以作考慮；以及
  - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，對這宗申請有保留。擬議樓高三層的建築物體積龐大，比四周的建築物大很多。申請人未有提供美化環境建議，訂明為申請地點種植樹木及美化景觀；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲合共 12 份意見書，表示反對申請。該些意見書來自一名元朗區議員、攸潭美村代表、世界自然基金香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及八名個別人士，當中一份意見書載有 68 個簽名。主要反對理由包括：擬議發展會造成噪音、光及水污染，並與四周環境及鄰近建築物不相協調；現有的區內小徑未能應付因擬議發展而新增的交通量和所需的消防、警務及救護車服務；就交通／運輸方面進行的評估並不足夠；並會為香港「綠化地帶」內的發展立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。其規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請人未有提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向。倘批准擬議發展，會立下不良先例，鼓勵不協調的發展侵入該「綠化地帶」，進一步損害該地帶的功能及景觀質素。申請書並無載述美化環境建議，訂明為申請地點種植樹木及美化景觀，也沒有提供有關車輛通道安排的資料，以及評估其對附近地區的交通可能造成的負面影響。這宗申請不符合有關「擬在綠化地

帶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 10。至於表示反對的公眾意見，上文所載的評估是適用的。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。其規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、環境、受災風險及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令該「綠化地帶」的整體環境質素下降。」

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/479      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3045 號餘段及第 3056 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/479A 號)

---

簡介和提問部分

135. 小組委員會備悉，文件附錄 V 有關建議指引性質條款的一頁替代頁已在席上提交。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時公眾私家車及輕型貨車停車場（為期三年）；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近有民居及通道，預料會受到環境滋擾。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）收到三份公眾意見書，分別由永平村村代表、第 102 約的土地擁有人及一名個別人士提交。他們表示反對這宗申請，理由主要是通往毗連地段和村屋的通道會遭阻塞，以及對土地用途所作的更改並不恰當；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。有關的臨時用途不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，與村屋、停車場及過境交通服務站這些附近的土地用途亦並非不協調。由於申請地點與后海灣地區的魚塘和濕地相隔一段距離，故預料不會對有關濕地和魚塘的生態價值帶來重大的負面干擾影響。這宗申請亦符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於新田跨界巴士總站和落馬洲管制站附近。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年沒有收到涉及申請地點的環境投訴。為紓解對

周邊地區可能造成的環境影響，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件。關於表示反對的公眾意見，建議申請人與申請地點和毗連地段的相關擁有人解決這項發展涉及的任何土地問題。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

137. 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，至二零一八年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車或貨櫃車拖頭／拖架，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，指出在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)提交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；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，特別是在申請地點北部及西部設置磚牆，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件的(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

138. 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]

A/YL-ST/480 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 774 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/480 號)

---

139. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備資料，回應機電工程署和運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

140. 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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/481 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 153 號(部分)、第 154 號 A 分段(部分)、第 155 號(部分)、第 156 號、第 157 號(部分)、第 194 號 A 分段(部分)、第 194 號 B 分段(部分)、第 195 號(部分)、第 196 號(部分)及第 199 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及 5.5 公噸以下的輕型貨車)連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/481 號)

---

141. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十一月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

142. 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、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

### 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、黎定國先生、簡國治先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]



議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/93 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ TM-SKW/93A 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時燒烤場(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，對大欖涌河會受到擬議發展日常運作影響表示關注；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。擬議的臨時用途不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，而且與四周的土地用途並非不協調，也不會對該區的鄉郊特色有負面影響。申請人已證明現有的化糞池及滲水系統足以處理擬議發展的預期廢水量。環境保護署署長不反對這宗申請。至於公眾的意見，上述評估亦相關。

144. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應主席的查詢說，關於小組委員會在二零一五年六月拒絕的先前申請，申請人未能證明可妥善處理和處置有關發展產生的廢水。在現時這宗申請，申請人建議設置八個使用化學劑的廁所，而廢水則會由特別的貨車泵走。現有化糞池及滲水系統的容量足以處理擬議發展的預期廢水量。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)曾世榮先生補充說，申請人提交的評估報告證明設施有足夠容量處理擬議發展產生的廢水。

#### 商議部分

145. 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，至二零一八年十二月十八日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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(即在二零一六年六月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(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；
- (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)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。」

146. 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 45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/481

擬在劃為「工業」地帶的屯門建發里 4 號  
屯門市地段第 102 號  
經營食肆／商店及服務行業，並闢設辦公室  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/481A 號)

---

147. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及胡周黃建築設計(國際)有限公司(下稱「胡周黃公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士      —   目前與英環公司有業務往來
  
- 符展成先生      —   目前與奧雅納公司、英環公司和胡周黃公司有業務往來
  
- 黃仕進教授      —   為奧雅納公司的交通顧問

148. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。由於符展成先生及黃仕進教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

149. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料回應相關政府部門的意見，以及更新技術評估。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

150. 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。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其前後合共四個月時間(連同上次延期)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 46**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/482

擬在劃為「工業」地帶的屯門新安街 15 號  
青山市地段第 24 號  
經營食肆／商店及服務行業  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/482A 號)

---

151. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                    |
|-------|---|--------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與英環公司有業務往來       |
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司和英環公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 為奧雅納公司的交通顧問        |

152. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。由於符展成先生及黃仕進教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

153. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料回應相關政府部門的意見，以及更新技術評估。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

154. 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

這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其前後合共四個月時間(連同上次延期)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 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/967 在劃為「綠化地帶」及「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 550 號 A 分段、第 550 號 B 分段(部分)、第 558 號 A 分段(部分)、第 558 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 558 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 558 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 559 號(部分)、第 561 號 A 分段(部分)、第 561 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 561 號 B 分段第 2 小分段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠及金屬)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/967A 號)

---

155. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一家在廈村擁有兩塊土地的公司的股東。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

156. 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) 有關的臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠及金屬)(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，內容撮錄如下：
- (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有果園。批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵人們在區內進行同類的違例發展；
  - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為深灣路沿途有易受影響的用途，預料會受到環境滋擾；以及
  - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為所申請的用途與毗鄰的環境並不協調。批准這宗申請會立下不良先例，把更多不協調的用途吸引到該「農業」地帶和該「綠化地帶」，使該區的景觀質素進一步變差；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，表示反對這宗申請，主要理由包括有關發展不符合「綠化地帶」和「農業」地帶的規劃意向；不應容忍「先破壞，後建設」的做法；申請地點可作其他農業用途，例如水耕；應保護該「綠化地帶」，以免市區範圍擴展；及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該「農業」地帶的整體農地質素下降，並使區內的同類用途激增；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「綠化地帶」和「農業」地帶的規劃意向。申請人沒有提供有力的規劃理據，足以要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質。有關發展不符合關於「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10

的規定，因為有關發展會影響該區的自然景緻。雖然周邊地區有露天貯物場和貨倉，但這些都是懷疑違例發展，規劃事務監督可採取執法行動。這宗申請也不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為小組委員會／城規會先前不曾就申請地點和位於同一「綠化地帶」和「農業」地帶內的其他地點批給作露天貯物用途的規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見，而且申請書內沒有資料，證明所申請的用途不會對排水、景觀和環境造成負面影響。這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案。批准這宗申請會鼓勵人們進行同類的違例發展，而且會立下不良先例。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

158. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關拒絕理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」和「農業」地帶的規劃意向，主要分別是保育自然環境和防止發展滲入這些地區，以及保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。沒有有力的規劃理據足以要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與該區現時主要是草木茂盛的鄉郊環境和景觀特色並不協調；
- (c) 有關發展不符合關於「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 的規定，因為有關發展會影響天然景緻；
- (d) 有關發展不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」



的城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門在排水、農業、景觀和環境方面有負面意見，而區內人士又表示反對。申請人未能證明擬議的發展不會對排水、景觀和環境造成負面影響；以及

- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「綠化地帶」和該「農業」地帶內進行其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令該「綠化地帶」和該「農業」地帶的整體環境質素下降。」

#### 議程項目 48

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/975

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村石埗村第 124 約地段第 317 號 C 分段(部分)及第 317 號 F 分段(部分)闢設社會福利設施(智障人士復康院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/975A 號)

---

159. 秘書報告，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因事未能出席會議。

160. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就相關部門及公眾的意見擬備回應。這是申請人第二次要求把申請延期。

161. 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，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合

共給其四個月時間(包括上次批予的延期時間)準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 49

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/989 在劃為「露天貯物」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 632 號(部分)、第 633 號(部分)、第 634 號、第 635 號、第 636 號 B 分段餘段(部分)、第 637 號餘段(部分)及第 125 約地段第 1996 號餘段(部分)、第 1997 號(部分)、第 1998 號餘段(部分)、第 1999 號、第 2000 號、第 2001 號(部分)、第 2003 號、第 2004 號、第 2005 號、第 2006 號、第 2007 號餘段(部分)、第 2008 號餘段(部分)及第 2009 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/989 號)

---

162. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人所委聘的顧問公司之一。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來
- 其配偶為一家在廈村擁有兩塊土地的公司股東
  
- 符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來

163. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。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。

簡介和提問部分

164. 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) 有關的臨時貨物裝卸及貨運設施(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，因為有關通道沿途有易受影響的用途，預料會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，以交通、環境和滋擾理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。這項臨時用途不會妨礙落實該區的長遠發展，而且符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為大部分經諮詢的政府部門都沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局並沒有收到涉及申請地點關於環境方面證明屬實的投訴。為紓緩可能對環境造成的影響，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件。由於先前的規劃許可因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議把履行附帶條件的期限定得較短，以便監察申請人履行附帶條件的情況。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 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，至二零一八年十二月十八日止，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，必須時刻妥為維修保養現有的圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，落實獲接納的排水設施建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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，在六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)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。」

167. 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 50

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/492 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山鄰近朗天路第 122 約地段第 258 號 A 分段(部分)、第 258 號餘段(部分)、第 262 號餘段(部分)、第 263 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 267 號餘段及第 268 號餘段和毗連政府土地  
關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/492A 號)

---

168. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應規劃署所關注的事項。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

169. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共三個月時間(包括先前給予的延期)準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 51

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/502 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的新界元朗屏山屏山南北路第 122 約地段第 611 號及第 1732 號(部分)和毗連政府土地開設學校(特殊學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/502 號)

---

170. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備進一步資料，回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

171. 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 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/503 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)  
經營臨時建築材料商店及批發業務(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/503 號)

---

### 簡介和提問部分

172. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時建築材料商店及批發業務(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到由一名個別人士提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，反對的主要理由為申請地點並未善用，應發展作社區用途；擬議的發展會使環境質素進一步下降，而且與規劃的用途不協調；及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。這項臨時用途不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向，與周邊的土地用途亦並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而這些部門所關注的技術事宜，可藉在規劃許可附加相關的條件來處理。至於公眾的意見，環境保護

署署長表示，擬議的發展不大可能會對環境造成負面影響，而上述評估亦相關。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

174. 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，至二零一八年十二月十八日止，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，只准《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，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(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，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(即在二零一六年九月十八日或之前)，落



實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

175. 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 53**

**第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-PS/504 在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗  
洪水橋鄰近洪元路第 124 約  
地段第 998 號(部分)和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業  
(家庭用品及傢俬零售商店)及食肆  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/504 號)

---

簡介和提問部分

176. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時商店及服務行業(家庭用品及傢俬零售商店)及食肆(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／規劃研究及土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點所在的地區在洪水橋新發展區的建議發展大綱圖上指定用作「公共屋宇—租住公屋」，供原區安置之用。按現時的目標，該原區安置地盤的首批居民會於二零二四年入伙。他們不支持批給為期三年的規劃許可，但如批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可，則預計不會對洪水橋新發展區計劃有任何負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。其中一份所述的反對理由

主要是入伙高鋒期已過，家庭用品及傢俬的需求會下降；區內其他地方亦有同類服務供應；有環境衛生及車位供應不足的問題。另一份公眾意見書所述的反對理由是政府部門應在申請地點提供適當的社區設施；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍兩年而非所申請的三年。雖然有關發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但可為該區提供零售商店及食肆，應付區內需求。申請地點所在地區在洪水橋新發展區的建議發展大綱圖上指定用作「公共屋宇－租住公屋」。為配合首批居民的入伙目標，批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可，便不會妨礙該區長遠的發展。申請用途與周邊地區的土地用途並非不協調。對於相關政府部門關注的技術問題，可透過加入相關的規劃許可附帶條件來解決。至於公眾意見，上述評估亦相關。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

178. 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，有效期為兩年，至二零一七年十二月十八日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 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) 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(即在二零一六年六月十八日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，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(即在二零一六年九月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)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。」

179. 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 54

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/505

在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗  
屏廈路 1 號世紀中心 1 樓 A 單位  
闢設臨時康體文娛場所(室內足球場)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/505 號)

---

180. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應消防處的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

181. 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 55**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/506 為批給在劃為「休憩用地」地帶、  
「住宅(甲類)2」地帶及「綜合發展區」地帶的  
新界元朗洪水橋近雅珊園的政府土地  
作臨時農作物種植場用途的規劃許可續期兩年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/506 號)

---

簡介和提問部分

182. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生表示文件第 10.1.10(d)段有打印錯誤，應修訂為「丹桂村路花園」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳戴的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時農作物種植場用途的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。康樂及文化事務署署長認為，申請地點本是預留用作發展洪水橋市鎮廣場，但是這個工程項目尚未有實施計劃，所以他不反對這宗申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，由一名元朗區議會議員、元朗麗珊園業主立案法團和雅珊園業主立案法團提交。他們反對這宗申請，主要理由是區內康樂設施不足以應付區內人口的增長，並且要求政府把申請地點發展為具有康樂設施的休憩用地；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用途可予再容忍兩年。有關的

臨時用途不會妨礙落實該區的長遠規劃意向，與周邊的土地用途亦並非不協調。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，因為自先前的申請於二零一四年獲批給臨時許可後，規劃情況沒有重大改變；有關規劃許可如獲續期，預計不會對規劃造成負面影響；申請人已履行先前的規劃許可的所有附帶條件；以及申請人是次要求的規劃許可有效期與先前批給的相同。就相關政府部門所關注的技術問題及提出的要求，可藉施加相關的規劃許可附帶條件來解決。至於公眾意見，上述評估亦相關。

183. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

184. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，續期兩年，至二零一六年一月三十日至二零一八年一月二十九日止，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，不得於星期一、三、五和農曆年初一在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年四月三十日或之前)，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(即在二零一六年七月三十日或之前)，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(即在二零一六年十月三十日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年七月三十日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年十月三十日或之前)，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；
- (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。」

185. 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 56

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/507 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的新界元朗屏山  
庸園路第 122 約地段第 581(部分)  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/507 號)

---

186. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月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，以回應關於向康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處捐獻的事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

187. 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 57

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/367 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗  
紅棗田村第 116 約地段第 5121 號 D 分段  
附近的政府土地  
經營臨時食肆(餐廳設置露天座位)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/367 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(餐廳設置露天座位)(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」)表示，過去三年接獲的環境投訴有 19 宗投訴成立。這些投訴涉及申請設置露天座位的餐廳，在廚房運作期間產生的煮食油煙和噪音。該署曾發出消滅通知書，規定餐廳糾正有關問題，其後並於 2013-14 年度就餐廳經營者不遵守消滅通知書的規定而對其提起法律程序，結果該經營者被定罪及罰款。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份由紅棗田和水蕉老圍的村民提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由主要是擬設的露天座位會帶來噪音滋擾，影響鄉郊的寧靜環境；引致環境衛生問題；佔用政府土地，令行人徑的闊度收窄；助長違例泊車，影響附近的巴士避車處，以致危及行人安全；以及該區治安會受影響；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。鑑於申請地點面積小及位於路旁，預期不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不會對周邊地區的交通、景觀、排水造成重大不良影響，而且有關用途與四周的土地用途並非不協調。有關餐廳過去三年雖曾涉及投訴成立的個案，但自當局發出消滅通知書並於 2013-14 年度就經營者不遵守通知書規定

而施加罰款後，二零一五年已再沒接獲環境投訴。申請設置的露天座位大致符合有關「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 15A，故可從寬考慮這宗申請。為解決對環境可能造成滋擾的問題，規劃署建議，如申請人所提議，加入規劃許可附帶條件以限制作業時間。至於公眾意見所提出的關注，上文的評估亦相關。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

190. 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，至二零一八年十二月十八日止，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，不得於晚上十一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(即在二零一六年六月十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 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)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；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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

- (f) 在規劃許可的有效期屆滿後，把有關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。」

191. 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 58

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/368 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠第 118 約地段第 38 號 C 分段(部分)、第 39 號(部分)、第 40 號 A 分段(部分)、第 40 號 B 分段(部分)、第 40 號 C 分段、第 40 號 D 分段、第 40 號 E 分段(部分)、第 45 號 A 分段(部分)、第 45 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 45 號 B 分段第 2 小分段、第 45 號 B 分段第 3 小分段、第 45 號 B 分段第 4 小分段(部分)、第 45 號 B 分段第 6 小分段(部分)、第 45 號 B 分段第 7 小分段、第 45 號 B 分段第 8 小分段、第 45 號 B 分段第 9 小分段(部分)、第 45 號 B 分段第 10 小分段(部分)及第 45 號 B 分段餘段(部分)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/YL-TT/368 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時公眾停車場(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點和其東面和西面的毗連地區曾經長有植被，但現在已被清除和平整。批准這宗申請，可能會立下不良先例，鼓勵其他申請人在未獲批許可前便發展其用地。申請人並未提交任何美化環境建議，以緩減對景觀造成的影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份由一名市民提交的意見書。該名市民認為，申請地點可容納許多住宅；批准這宗申請，會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有助應付附近鄉民和居民的泊車需求。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請所涉的發展與四周的土地用途並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題和四周發展可能受到的任何環境影響和滋擾，可藉施加相關的規劃許可附帶條件來解決。至於公眾意見，上述評估亦相關。

193. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

194. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點進出／停泊；
- (c) 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(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (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洗車、修理、拆件或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (p) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (q) 就上文(p)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (r) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(o)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；
- (s) 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)、(k)、(l)、(m)、(n)、(p)或(q)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

- (t) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

195. 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 59

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/750 擬在劃為「工業」地帶的新界元朗唐人新村第 121 約地段第 1945 號餘段(部分)和毗連政府土地進行工業用途(製造惰性氣體和滅火劑、為滅火筒和壓縮氣體瓶提供維修保養服務及補充惰性氣體和滅火劑，以及進行水壓測試)，並闢設危險品倉庫(存放惰性氣體和滅火劑)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/750A 號)

---

196. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應機電工程署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

197. 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。由於這是這宗申請的第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委



員會已給其前後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 60

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/756 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 117 約地段第 1937 號(部分)、第 1945 號(部分)、第 1946 號、第 1947 號、第 1948 號、第 1954 號(部分)、第 1955 號、第 1956 號及第 1957 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天貯物及闢設貨倉存放建築材料  
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/756A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天貯物及闢設貨倉存放建築材料連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預計會受到環境方面的滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在申請地點旁位於「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內的地方，察覺到有植被遭清除。這兩個地帶顯然曾被干擾，而且毗鄰的不相協調用途已對景觀造成負面影響。規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點部分

坐落在《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究》(下稱「該研究」)的「初步發展大綱圖」中劃為「鄰舍休憩用地」及「地區休憩用地」的地方。然而，該研究的最終建議尚未制定。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。該研究正檢討有關地區的用途，但尚未完成。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該地區的長遠用途。這宗申請大致上符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；申請地點涉及先前批給的規劃許可；該「未決定用途」地帶曾有同類的申請獲批准；申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會產生負面影響；以及相關政府部門關注的問題屬技術性質，可藉落實規劃許可附帶條件來解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並未接獲有關申請地點的環境投訴。為盡量減低可能產生的環境影響，以及解決所諮詢的政府部門關注的技術問題，規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件。鑑於先前的規劃許可因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。

#### 商議部分

199. 一名委員關注申請地點的東北部毗連「自然保育區」地帶，並詢問申請地點的界線可否後移，以形成一個緩衝區，把該「自然保育區」地帶分隔開。委員備悉，有關地方是用作圍

封式貨倉，而該處會植樹以遮蔽有關發展，申請人亦已表示，該圍封式貨倉會從地盤界線後移。

200. 委員普遍認為，或可加入一項附帶條件，以處理因申請地點與「自然保育區」地帶相鄰而產生的問題。秘書表示，文件中已建議施加一項有關邊界圍欄的規劃許可附帶條件。就此，主席建議增訂一項指引性質條款，要求申請人沿申請地點的東北面邊界圍欄進行環境美化，以形成分隔開毗連「自然保育區」地帶的緩衝區。小組委員會對此表示同意。

201. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內已鋪築混凝土地面的有蓋構築物外貯存或處理金屬產品和已包裝的水泥；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理砂礫；
- (f) 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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年一月二十九日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；

- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (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)或(m)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；
- (r) 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)、(k)、(l)、(n)、(o)或(p)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
- (s) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

202. 小組委員會亦同意告知申請人，除了以下的條款，還須留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款：

- 「(o) 沿東北面的邊界圍欄進行環境美化，以形成分隔開毗連「自然保育區」地帶的緩衝區。」

## 議程項目 61

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/767 在劃為「政府、機構或社區」地帶及  
「住宅(乙類)1」地帶的  
新界元朗唐人新村路第 121 約  
地段第 1140 號 D 分段餘段、  
第 1141 號 C 分段、第 1141 號 D 分段  
第 2 小分段、第 1141 號 D 分段餘段、  
第 1142 號 G 分段、第 1142 號 H 分段、  
第 1142 號 I 分段、第 1142 號 K 分段(部分)  
及第 1152 號 C 分段餘段和毗連政府土地  
經營臨時地毯商店及地毯批發(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/767 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時地毯商店及地毯批發(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。規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「該研究」)的初步發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第 3 區」的地方。然而，該研究尚未制定最終建議。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(下稱「城規會」)接獲兩份公眾意見書，反對有關申請，主要反對理由包括所申請的用途不符合「住宅

(乙類)1」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；所申請的用途與附近的住宅發展不相協調，並會在環境、視覺及交通方面造成負面影響；以及擬議用途未能有效利用土地。提意見人亦表示該用途可設於工廠及多層大廈；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。此外，申請用途並非與四周的現有用途不協調。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能對環境造成的滋擾，並處理相關部門在技術方面的要求。至於公眾意見，上述評估亦相關。

204. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

205. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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(即在二零一六年九月十八日或之前)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)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」



206. 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 62

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/768 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 D 分段(部分)、第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2712 號 A 分段(部分)、第 2712 號 B 分段(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號、第 2716 號餘段、第 2717 號餘段、第 2718 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築機械及建築材料，  
並闢設附屬工場及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/768 號)

---

### 簡介和提問部分

207. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，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及建築材料，並闢設附屬工場及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗由請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點作農業用途較佳。規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「該研

究」)的初步發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第 1 區(公共房屋)」的地方及顯為「道路」的地方。然而，該研究尚未制定最終建議。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(下稱「城規會」)並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不牴觸「未決定用途」地帶一般擬作露天貯物用途的規劃意向，與四周的土地用途亦並非不協調。該研究現正檢討該區的用途，但尚未完成。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；申請地點涉及先前批給的規劃許可；該「未決定用途」地帶曾有同類申請獲得批准；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會產生負面影響；以及相關政府部門所關注的事宜可透過施加規劃許可附帶條件來解決。雖然漁護署署長認為申請地點作農業用途較佳，但該區一般擬作露天貯物用途。環保署署長反對這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的滋擾及解決政府部門所關注的技術問題。

208. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

209. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點(1號構築物除外)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，《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器和電子及電腦廢物；
- (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在公共道路上倒車；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年一月二十九日或之前)設置具有效消防證書(FS251)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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(即在二零一六年九月十八日或之前)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) 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(l)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)、(i)、(j)、(k)、(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。」

210. 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 63

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/769 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗山下村第 119 約地段第 1433 號 A 分段(部分)、第 1433 號 B 分段、第 1433 號 C 分段(部分)、第 1433 號 D 分段(部分)、第 1433 號餘段(部分)、第 1434 號餘段(部分)、第 1438 號 A 分段餘段(部分)、第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、第 1438 號 E 分段(部分)、第 1438 號 F 分段、第 1438 號 G 分段、第 1438 號 H 分段(部分)及第 1438 號餘段(部分)及第 121 約地段第 1658 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械、汽車零件及回收物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)，並闢設附屬工場及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/769 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機械、汽車零件及回收物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)，並闢設附屬工場及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處

處長表示，有關地點坐落在「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（下稱「該研究」）的初步發展大綱圖上劃為「鄰舍休憩用地」地帶的地方。然而，該研究的最終建議尚未制定。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（下稱「城規會」）並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶一般擬作露天貯物用途的規劃意向。該研究正檢討有關地區的用途，但尚未完成。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠用途。有關發展與四周用途並非不協調。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點主要位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；申請地點涉及先前批給的規劃許可。在這部分的「未決定用途」地帶內曾有同類申請獲核准；申請人提交了相關建議，以證明有關發展不會產生負面影響；而相關政府部門的關注事宜，可以透過施加規劃許可附帶條件予以解決。儘管環保署署長反對這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的滋擾及解決政府部門所關注的技術問題。

212. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

213. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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，不得在申請地點進行拆件、清洗、維修、噴漆或其他工場活動(在第 2 號構築物進行附屬的包裝及回收物料分類活動除外)；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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) 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)或其他電子廢物；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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(即在二零一六年九月十八日或之前)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(即在二零一六年一月二十九日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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(即在二零一六年九月十八日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(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。」

214. 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 64**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/770 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 119 約地段第 1487 號(部分)、第 1488 號 A 分段(部分)、第 1488 號餘段(部分)及第 1489 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉及露天存放自動扶梯零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/770 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉及露天存放自動扶梯零件，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點坐落在「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「該研究」)的初步發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第 1 區」、「鄰舍休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。然而，該研究的最終建議尚未制定。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(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。該研究正檢討有關地區的用途，但尚未完成。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠用途。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點主要位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；申請地點涉及先前批給的規劃許可。在這部分的「未決定用途」地帶內曾有同類申請獲核准；申請人提交了相關建議，以證明有關發展不會產生負面影響；而相關政府部門關注的問題，可透過施加規劃許可附帶條件來解決。儘管環保署署長表示反對，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以消除可能產生的滋擾及解決經諮詢的政府部門關注的技術問題。

216. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

217. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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) 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)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；
- (e) 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)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零一六年三月十八日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年一月二十九日或之前)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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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(即在二零一六年九月十八日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(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。」

218. 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 65**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/771 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 119 約地段第 1402 號(部分)、第 1487 號(部分)、第 1488 號 A 分段(部分)、第 1488 號餘段(部分)及第 1489 號(部分)闢設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/771 號)

---

219. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充／進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

220. 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 66

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/772 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 1375 號餘段(部分)  
和毗連政府土地  
經營臨時五金雜貨零售店(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/772 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時的五金雜貨零售店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，倘申請用途涉及工場活動和使用重型車輛，在環境

方面並不適宜。規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（下稱「該研究」）的「研究範圍」內，但在「具潛力的發展區」以外。不過，該研究的最終建議尚未制定。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（下稱「城規會」）共接獲 62 份公眾意見書，分別來自瑋珊園業主委員會、瑋珊園附近的居民和一些市民。提意見人反對這宗申請，主要理由是有關發展會影響寧靜的居住環境和物業價格；區內並無迫切需要開設五金雜貨店；有關發展會產生噪音滋擾，影響環境、排污、排水、行人／交通安全和消防安全；以及申請人曾違反有關限制作業時間和在星期天及公眾假期作業的規劃許可附帶條件。民政事務總署元朗民政事務專員亦收到相同的公眾意見書；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。儘管申請用途並不完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但可視為照顧區內人士需要的商業用途。由於申請地點目前並無已知的長遠發展計劃，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實已劃定地帶的用途。這宗申請的發展規模不大，而且並非與四周的土地用途完全不相協調，預計不會對環境、交通、景觀和排水造成重大負面影響。至於環保署署長關注的事宜，申請用途僅屬零售用途，只會使用 5.3 公噸的車輛。為回應政府部門關注的技術問題，規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件。對於公眾書見書表示關注的事宜，相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，亦沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應公眾關注的問題，規劃署亦建議加入一項規劃許可附帶條件，限制在星期日及公眾假期作業。

商議部分

222. 主席表示可批准這宗申請，但鑑於區內居民有所憂慮，有關發展的作業時間應受限制，也不得在申請地點進行工場活動。他建議規劃署告知申請人，倘違反任何規劃許可附帶條件，規劃許可便會遭撤銷，而其後的申請將不獲小組委員會從優考慮。

223. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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，不得於下午六時三十分至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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金屬或其他工場活動；
- (d) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃車拖頭／拖架）不得在申請地點作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在孖峰嶺路進行上落客貨活動；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

224. 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 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/773 在劃為「住宅(丙類)」地帶及  
「未決定用途」地帶的  
新界元朗白沙村第 119 約  
地段第 1265 號(部分)、第 1266 號(部分)、  
第 1269 號(部分)、第 1270 號(部分)、  
第 1271 號(部分)、第 1272 號(部分)、  
第 1273 號(部分)、第 1275 號餘段(部分)、  
第 1276 號(部分)、第 1277 號 A 分段、  
第 1277 號餘段(部分), 第 1279 號 B 分段  
第 1 小分段 F 分段、第 1279 號 B 分段  
第 2 小分段(部分)及第 1279 號 B 分段  
第 3 小分段和毗連政府土地  
闢設臨時貨倉存放建築材料、  
食品及電子產品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/773 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉存放建築材料、食品及電子產品(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「該研究」)的初步發展大綱圖上劃

為「住宅發展密度第 1 區(包括商業用途)」及「住宅發展密度第 2 區(公營房屋)」的地方。然而，該研究尚未制定最終建議。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(下稱「城規會」)接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議用途未能有效利用土地資源，以及批准這宗申請會立下不良先例。提意見人認為政府應採取行動把這類倉庫用途設於多層大廈內，以便騰出棕地供重新發展；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶一般擬作露天貯物用途的規劃意向。該研究現正檢討該區的用途，但尚未完成。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。環保署署長表示反對，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。預期有關發展不會對附近地方的環境造成重大影響。為消除可能產生滋擾及解決政府部門關注的技術問題，規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的評估亦相關。

226. 一名委員詢問，存放在擬議倉庫內的建築材料與食物會否混雜一起。高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士說，申請人沒有在申請書內指明存放食物的類別，而不同種類的物品會分開存放在各棚架。根據申請人提交的資料，食品會存放在 6 號構築物內。

#### 商議部分

227. 委員留意到根據初步發展大綱圖，申請地點已預留作住宅發展，而長遠來說，棕地用途(包括露天貯物場)會逐步遷離。主席補充說，根據該研究，元朗南主要會發展作住宅用途，部分地方則預留作工業用途。該研究的建議稍後會提交城市規劃委員會考慮。

228. 一名委員說，基於該研究為該區設定的長遠規劃意向，應否批給臨時規劃許可。主席回應說，規劃申請應按《城市規劃條例》的條文來考慮。秘書補充說，透過處理臨時性質申請的程序，可抑制棕地作業擴散至更大範圍。

229. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月十八日止，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修理、拆件、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；
- (f) 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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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，必須時刻妥為維修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(即在二零一六年三月十八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)提交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；
- (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(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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(即在二零一六年九月十八日或之前)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)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(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。」

230. 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 68

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/218

擬在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗大旗嶺  
第 116 約地段第 4585 號餘段和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業  
(地產代理及汽車音響商店)(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/218 號)

---

231. 小組委員會備悉申請人於二零一五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，以回應相關部門就申請地點內的現有水管所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

232. 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／屯門及元朗西何婉貞女士、黎定國先生、簡國治先生及何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 69

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

##### [公開會議]

A/YL-HT/957-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於元朗厦村丈量約份第 129 約  
地段第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、  
第 3172 號餘段(部分)、第 3173 號 A 分段  
餘段(部分)、第 3173 號 B 分段(部分)、  
第 3173 號 C 分段、第 3174 號餘段(部分)、  
第 3175 號(部分)、第 3176 號、  
第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、  
第 3179 號(部分)、第 3184 號(部分)、  
第 3185 號(部分)及第 3187 號餘段(部分)  
和毗連政府土地

---

233. 秘書報告，在會上已呈閱一份就這議項提交的文件，以供委員考慮。他表示，秘書處在二零一五年十二月七日接獲一宗要求延長履行規劃許可附帶條件期限三個月的申請，涉及申請編號 A/YL-HT/957 的規劃許可附帶條件(k)、(l)及(n)項。其後，申請人在二零一五年十二月十六日履行了規劃許可附帶條件(n)項，即落實保護樹木和環境美化的建議。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)是於二零一五年六月十九日在附加條件的情況下批准這宗申請，有效期為三年，至二零一八年六月十九日止。申請人須在二零一五年十二月十九日或之前，履行有關提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件(k)項，以及落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件(l)項。

234. 小組委員會在二零一五年十二月七日(即在履行上述規限許可附帶條件的指定限期屆滿前 10 個工作天)，才接獲這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 34B「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」所訂，在指定期限屆滿前不足六個星期提交的申請，可能不獲處理以供城市規劃委員會考慮，因為在履行規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，沒有足夠時間徵得部門的意見，而在考慮延期申請時，這些意見甚為重要。因此，建議小組委員會不考慮這宗延期申請，因為在履

行規劃許可附帶條件(k)項和(1)項的指定期限屆滿前，沒有足夠時間以處理申請，而在考慮延期申請時，這點甚為重要。

235. 經商議後，小組委員會同意，不能考慮這宗要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為在履行規劃許可附帶條件(k)項和(1)項的指定期限屆滿前，沒有足夠時間處理延期申請，而這點對考慮申請甚為重要。這宗規劃申請獲批給的規劃許可即會停止生效，並於同日撤銷。

236. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。