

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一六年二月五日下午二時三十分舉行的  
第 550 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
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

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

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  
李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

**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  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
招志揚先生

### 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一月二十二日第 549 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」)二零一六年一月二十二日第 549 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]

#### 對已通過的小組委員會二零一五年八月七日第 538 次會議記錄作出修訂

2. 秘書報告，已通過的小組委員會二零一五年八月七日會議記錄第 148 頁有打字錯誤。在席上提交的一頁資料顯示該會議記錄的擬議修訂。小組委員會同意更正已通過的會議記錄，以反映申請編號 A/YL-LFS/276 的規劃許可的附帶條件(i)項所指的設置圍欄情況，必須符合規劃署署長的要求，而非符合消防處處長的要求，而申請人會獲告知有關更正。經修訂的會議記錄會上載至城市規劃委員會的網頁。

### 沙田、大埔及北區

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

**議程項目 3 及 4**  
**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/587 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 614 號 A 分段第 2 小分段及第 614 號 B 分段第 2 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-LYT/587 及 588 號)

---

A/NE-LYT/588 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 614 號 A 分段餘段及第 614 號 B 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-LYT/587 及 588 號)

---

[馬詠璋女士及鄧建輝先生此時到席。]

簡介和提問部分

3. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

4. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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) 兩個申請地點擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 VI。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長認為擬議發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但若沒有其他拒絕理由，這兩宗

申請可予容忍。其他相關的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」)收到四份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士。該名北區區議員支持這兩宗申請，粉嶺區鄉事委員會主席則表示沒有意見。嘉道理農場暨植物園公司及該名個別人士反對這兩宗申請，主要理由是擬議發展不符合規劃意向；先前一宗規劃申請(編號 A/NE-LYT/400)所涉的地點涵蓋申請地點的部分地方，而該宗申請被拒絕的理由仍然有效；沒有提出有力的規劃理據以支持這兩宗申請；以及會立下不良先例。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及兩名軍地的原居民代表對這兩宗申請均沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但申請地點現時空置，長滿雜草和灌木。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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在軍地村的「鄉村式發展」地帶內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有供興建小型屋宇的土地，但不足以完全滿足日後的小型屋宇需求。就位置而言，申請地點十分接近軍地現有鄉村中心區，附近有已獲批准的小型屋宇申請。由於有關的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶的界線十分接近，把鄉村發展進一步向東擴展至「農業」地帶的空間有限。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的評估亦相關。

5. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

## 商議部分

6. 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。這兩宗申請的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而其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。」

7. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VIII 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/NE-LYT/589 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀  
第 76 約地段第 1772 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-LYT/589 號)

---

### 簡介和提問部分

8. 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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長認為擬議發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別由粉嶺區鄉事委員會主席、一名北區區議員及一名個別人士提交。粉嶺區鄉事委員會主席表示沒有意見，該北區區議員支持這宗申請，而該個別人士則反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合規劃意向，沒有提出充分的規劃理據支持這宗申請，以及會立下不良先例。北區民政事務專員表示，嶺咀的居民代表稱，只要擬建的小型屋宇的排水工程能妥善進行，他對這宗申請沒有意見，另外粉嶺區鄉事委員會主席及嶺咀的原居民代表均沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點現時空置，而且長滿野草。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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在馬尾下嶺咀的「鄉村範圍」及嶺皮村村落內，而且「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及預測日後的小型屋宇需求。就地點而言，申請地點十分接近馬尾下嶺咀的鄉村範圍和新建的小型屋宇，而附近有一些獲批准興建並處於不同施工階段的小型屋宇正逐漸形成新的村落。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上文所載的評估已作相關的回應。

9. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應一名委員的提問。他解釋，參照文件的圖 A-2，緊貼申請地點有

一些獲批准興建的小型屋宇，而從文件的圖 A-3 的航攝照片可見，為興建這些屋宇，有關地點的部分植被已被清除。

### 商議部分

10. 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二月五日止；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，而其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。」

11. 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 6

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/78                      擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1582 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-PK/78 號)

---

#### 簡介和提問部分

12. 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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長認為擬議的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但若無其他拒絕理由，這宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到分別來自一名北區區議員及兩名個別人士的三份公眾意見書。該名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而該兩名個別人士則表示反對這宗申請，主要理由是鄉村土地應預留給同宗族的原居村民使用；擬議的發展不符合有關的規劃意向；沒有提出有力的規劃理據以支持這宗申請；以及會立下不良先例。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席和雞嶺的原居民代表及居民代表則沒有意見；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。雖然議擬的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點大部分長滿雜草和果樹，還有一幢臨時構築物。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」，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地並不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及未來小型屋宇的預測需求。就位置而言，申請地點接近雞嶺村現時的鄉村中心區，附近有一些獲批准興建的小型屋宇會相繼落成，正形成區內一個新的村落。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾的意見，上述評估亦相關。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；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，而其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。」

15. 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。

[李美辰女士此時到席。]

#### 議程項目 7

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/894 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田美城苑沙田市地段第 229 號 A 分段作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」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/ST/894 號)

---

16. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>(以規劃署署長的身分)  | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；                             |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 梁慶豐先生                         | — 為房委會投標小組委員會委員；                                     |
| 黎慧雯女士                         | } 現時與房委會有業務往來；以及                                     |
| 符展成先生                         |  |
| 李美辰女士                         |  |

17. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。由於主席、關偉昌先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意，他們應在討論此議項期間暫時離席。小組委員會亦同意，由於從李美辰女士配偶的物業不能直接看到申請地點，李女士可留在席上。副主席此時暫代主持會議。

[主席、關偉昌先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

18. 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) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(先前編號 A/ST/807 的申請)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，分別來自沙田鄉事委員會主席、美城苑業主立案法團及一名個別人士。沙田鄉事委員會主席表示支持這宗申請，而美城苑業主立案法團及該名個別人士則反對這宗申請，主要理由是住戶的利益及權利會受到影響；附近一帶有其他公眾停車場；以及申請地點可作社區設施之用。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；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。這宗續期申請符合「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，因為規劃情況自批出先前的臨時許可後並無重大改變，而周邊地區的土地用途也沒有改變。為這項規劃許可續期，不會造成負面的規劃影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。對於反對的公眾意見，把剩餘泊車位出租作公眾停車場用途，是善用公共資源的做法，而申請人亦已澄清，月租泊車位會優先租予住戶。因此，規劃署建議在規劃許可加入一項附帶條件。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

20. 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，續期三年，至二零一九年三月二十六日止，並須附加下列條件：

「必須把剩餘的泊車位優先租予美城苑住戶，並須與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數量。」

21. 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、關偉昌先生、梁慶豐先生、黎慧雯女士及馬詠璋女士此時返回席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/597 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔洋涌新村  
第 6 約地段第 440 號餘段(部分)興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/597 號)

---

22. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他在大埔擁有兩個物業。小組委員會備悉邱博士尚未到席。

## 簡介和提問部分

23. 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) 擬發展的屋宇；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署大埔地政專員反對這宗申請，因申請

地點位於洋涌新村的「鄉村範圍」內，也沒有修訂租約或建屋牌照。由非原居村民提出在「鄉村範圍」內的農地興建新界豁免管制屋宇及發展屋宇的申請通常不獲受理，因根據小型屋宇政策，「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內的土地須主要預留作原居村民興建小型屋宇之用。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，收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示申請地點只應發展作住宅用途，以應付小型屋宇需求。大埔民政事務專員沒有收到區內人士就這宗申請提出的反對／意見；以及

[許智文教授此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點是一塊農地，完全在洋涌新村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內。申請人並非原居村民。地政總署大埔地政專員表示反對這宗申請。根據規劃署最新的估算，該「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付有關鄉村的小型屋宇需求。「鄉村式發展」地帶內的土地應預留供原居村民興建小型屋宇之用。若批准這宗發展屋宇的申請，會為該「鄉村式發展」內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會使該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地減少。至於公眾意見，上述評估亦相關。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的意向主要是供原居村民興建小型屋宇之

用。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 若批准這宗申請，會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會使區內可供發展小型屋宇的土地減少。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉振謙先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 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、袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

## 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/8 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水虎地坳  
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/8B號)

---

### 簡介和提問部分

26. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(士多)(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，由兩名北區區議員和一名個別人士提交。該兩名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而該名個別人士則反對這宗申請，主要理由是沒有提供技術文件處理擬議發展對交通的影響；擬議發展不符合有關的規劃意向；以及會立下不良先例。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、當區的北區區議員、上水鄉的三名原居民代表和居民代表，以及華山村的原居民代表和居民代表對有關的建議沒有意見；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。擬議的發展規模不大，給予為期三年的臨時許可不會妨礙有關的「政府、機構或社區」地帶得以長遠落實。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾提出的反對意見，運輸署署長表示，從交通工程的角度而言，只要申請人設法避免有車輛駛進申請地點的範圍，他對這宗申請不表反對。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

28. 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，至二零一九年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七時三十分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，車輛不得通過申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十一月五日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月五日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(c)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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。」

29. 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 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/246 擬在劃為「工業」地帶的上水彩發街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/246A號)

---

30. 秘書報告，馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                    |
|-------|---|--------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與英環公司有業務往來；以及    |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與馬梁公司和英環公司有業務往來。 |

31. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉符展成先生因事未能出席會議。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

32. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月二十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

33. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第二次延期，而小組委員會已給予合共三個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/247            擬在劃為「工業」地帶的粉嶺樂業路17號  
經營食肆、私人會所和商店及服務行業  
(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/FSS/247號)

---

34. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授        —    目前與艾奕康公司有業務往來，也是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；以及

符展成先生        }  
黎慧雯女士        }    目前與英環公司和艾奕康公司有業務往來。

35. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。由於黃仕進教授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。

36. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月二十九日要求延期兩星期才考慮這宗申請，讓其有時間準備給相關政府部門（包括屋宇署和工業貿易署）的回應。這是申請人首次要求延期。

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星期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 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/248

擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂村安全街13號  
闢設辦公室，以及經營食肆和商店及服務行業  
(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/FSS/248號)

---

38. 秘書報告，MVA Systra Group(下稱「MVA 集團」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與 MVA 集團和英環公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來。

39. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

40. 小組委員會備悉申請人於二零一六年二月一日要求延期兩星期才考慮這宗申請，讓其有時間準備給相關政府部門的回應，並就有關的評估作出所需的更新。這是申請人首次要求延期。

41. 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星期時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/489 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1486 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)及屋地區段(部分)和毗連政府土地關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/489A 號)

---

#### 簡介和提問部分

42. 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) 所關設的臨時動物寄養所連附屬設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但把申請地點用作臨時動物寄養所並不會妨礙落實有關的規劃意向，而且漁農自然護理署署長亦不反對這宗申請。有關發展與周邊的土地用途並非不協調。至於相關政府部門的技術要求，則可在規劃許可中加入附帶條件來處理。由於對上三次批給的規劃許可都因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議定出較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行進度。申請人若再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 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，至二零一九年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除通宵犬舍外，不得於晚上七時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月五日或之前)，提交合適的緩解措施建議，以避免干擾／污染附近的魚塘，而有關建議必須符合漁農自然護理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(即在二零一六年八月五日或之前)，落實合適的緩解措施建議，以避免干擾／污染附近的魚塘，而落實情況必須符合漁農自然護理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(即在二零一六年五月五日或之前)，落實已獲接納的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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月五日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月五日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未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；
- (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；以及
- (j) 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。」

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

**議程項目 14**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/502 擬在劃為「農業」地帶的元朗大江埔第109約地段第948號A分段第3小分段、第948號A分段第4小分段、第948號A分段第5小分段、第948號A分段第6小分段、第948號A分段第7小分段、第948號A分段第8小分段、第948號A分段第9小分段A分段、第948號A分段第9小分段餘段及第948號A分段第10小分段興建六幢屋宇(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-KTN/502號)

---

46. 小組委員會備悉，有一份替代文件已在會議前送交委員。

47. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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



## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/681 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的八鄉錦上路第106約地段第1447號、第1448號(部分)、第1476號(部分)、第1477號A分段(部分)及第1478號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTS/681B號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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) 擬關設的臨時公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點仍有潛力用作植物苗圃或溫室。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，當局接獲兩份分別來自創建香港及一名個別人士的公眾意見書。兩者均反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合相關的規劃意向；對交通、排水及／或景觀造成負面影響；以及立下不良先例。元朗民政事務專員亦接獲來自所屬選區的元朗區議員，以及田心村和石湖塘村的村代表的反對意見，主要理由是擬議發展會對交通、排水、環境及／或風水造成負面影響；區內已有足夠泊車位；以及應保留申請地點作小型屋宇發展和農業用途；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。由於擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長對申請有所保留。此外，擬議發展與附近饒富鄉郊特色的環境並不協調，亦與鄰近的村屋羣不相協調。與先前一宗於二零零五年被拒絕的申請（編號 A/YL-KTS/351）相比，這宗申請所涉發展的規模較大，而且規劃情況並無重大改變，也沒有特殊理由支持偏離小組委員會的先前決定。至於三宗獲核准的同類申請（於同一地點闢設臨時公眾停車場），所涉發展的規模遠較這宗申請為小，而該申請地點絕大部分（約 97.4%）是位於「鄉村式發展」地帶內。有關公眾意見方面，上述評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「擬議發展不符合「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，並且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。此外，擬議發展亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離該等規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

**議程項目 16**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/682 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組，並闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/682A 號)

---

52. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備消防裝置建議，以回應相關部門的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，而小組委員會已合共給予四個月時間；除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/725 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)、第 88 號(部分)、第 89 號(部分)、第 91 號(部分)、第 92 號(部分)、第 96 號(部分)、第 97 號(部分)、第 98 號(部分)、第 99 號(部分)及第 100 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/725 號)

---

54. 秘書報告，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。由於從黎女士家人的物業不能直接看到申請地點，所以小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

55. 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) 所闢設的臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(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。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」)收到四份公眾意見書，分別來自打石湖村民和三名個別人士。他們對這宗申請表示關注／提出反對，主要理由是申請地點不適合用作停車場；申請地點有違例構築物及違例發展，而當局可

對此採取執行管制行動；該發展項目會造成環境污染及引致土地使用不善的情況一直持續；以及目前的土地用途問題源於不斷對同類申請批給臨時性質的規劃許可。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的臨時公眾停車場不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可滿足區內部分泊車需求，而且這項發展是臨時性質，不會妨礙落實長遠的規劃意向。擬議的發展與周邊的土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而這些部門所提出的技術要求，可藉着在規劃許可加入適當的附帶條件來處理。至於公眾的意見，上文的評估亦相關。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

57. 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，至二零一九年二月五日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (e) 在沒有採取符合土木工程拓展署土力工程處處長要求的天然山坡災害紓緩措施(包括提交竣工記錄)之前，不得在申請地點展開營運；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養在申請地點落實的天然山坡災害紓緩措施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月五日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十一月五日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，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，在規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月五日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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

(m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i)、(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。」

58. 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。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/244 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗壘圍第104約地段第3782號、第3755號餘段、第3780號B分段餘段、第3756號C分段餘段、第3756號C分段第2小分段及第3755號B分段填土，以興建准許的新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ YL-NSW/244號)

---

59. 小組委員會備悉，有一份替代文件已在會議前送交委員。

60. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月一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。這是申請人首次要求延期。

61. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/320

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第104約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，以及闢設貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ YL-NTM/320B號)

---

62. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓技術顧問有時間完成額外／進一步研究，以回應環境方面的問題。這是申請人第三次要求延期。

63. 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。由於這宗申請已第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。



## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/329 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾竹攸路第104約地段第1750號(部分)、第1751號(部分)、第1753號(部分)、第1796號D分段第1小分段(部分)、第1768號(部分)、第1769號、第1770號(部分)、第1771號、第1772號A分段(部分)、第1798號、第1799號及第1800號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，以及關設貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ YL-NTM/329號)

---

64. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應交通方面的問題。這是申請人首次要求延期。

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

[黎慧雯女士此時返回席上。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/330 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第105約地段第111號餘段(部分)、第112號餘段(部分)及第113號和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(包括私家車及貨櫃車)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ YL-NTM/330號)

---

66. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應交通方面的問題。這是申請人首次要求延期。

67. 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/483 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田青山公路(洲頭段)和落馬洲路交界處的政府用地關設臨時冷凍肉類貯存設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ YL-ST/483號)

---

68. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月二十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/484 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田  
第 105 約地段第 204 號餘段(部分)、  
第 331 號 B 分段餘段(部分)、第 332 號 B 分段餘段、  
第 333 號 B 分段餘段(部分)、第 356 號(部分)、  
第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)  
及第 361 號 B 分段(部分)和毗連政府土地  
經營臨時零售商店(貨櫃車拖頭、中型貨車、  
汽車零件和建築材料)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/484 號)

---

#### 簡介和提問部分

70. 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) 經營臨時零售商店(貨櫃車拖頭、中型貨車、汽車零件和建築材料)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，當局接獲兩份分別由一名區議員和一名個別人士提交的公眾意見書。該名區議員反對這宗申請，但沒有提出具體的理由；而該名個別人士的反對理由，主要是擬議發展會導致不適當地改變土地用途。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；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。該臨時零售商店約有 62% 的用地面積會用作露天貯存貨櫃車拖頭、中型貨車、汽車零件和建築材料，以進行現場銷售，情況與附連商業活動的露天貯物用途相類似。因此，在考慮擬議發展可能造成的影響時，應參考有關露天貯物用途的指引。申請地點位於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」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所界定的第 2 類地區內，而這宗申請亦符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點附近有若干露天貯物場，以及申請地點即時未有永久的發展建議或計劃；相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；在過往三年，當局並未接獲與申請地點相關的环境投訴；以及計自一九九九年，申請地點(全部或部分面積)涉及五宗先前已獲批准的規劃申請，主要作臨時零售商店或修車工場用途。此外，申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所界定的濕地緩衝區內，而漁農自然護理署署長從自然保育的角度，對這宗申請沒有意見。相關政府部門關注的技術事宜，可藉施加適當的規劃許可附帶條件予以解決。至於公眾意見方面，上述評估也適用。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 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，至二零一九年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養設置於申請地點的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月五日或之前)提交現有排水設施的照片記錄，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(即在二零一六年八月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月五日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)就於申請地點內面臨青山公路－新田段的地方劃設緩衝區(以免車龍排至青山公路－新田段)提交建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一六年十一月五日或之前)落實於申請地點內面臨青山公路－新田段的地方劃設緩衝區(以免車龍排至青山公路－新田段)的建議，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一六年八月五日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)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；
- (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)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) 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)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 24

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-HT/2 申請修訂《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》及《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》，把位於元朗洪水橋第 124 約地段第 1308 號餘段、第 1510 號餘段、第 1511 號、第 1513 號(部分)、第 1514 號、第 1515 號、第 1521 號(部分)、第 1524 號(部分)、第 3937 號(部分)及第 3938 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-HT/2 號)

---

74. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 黃仕進教授 | — 為奧雅納公司的顧問；                                |
| 符展成先生 | — 為梁黃顧公司的董事兼股東，而且目前與領賢公司、奧雅納公司和英環公司有業務往來；以及 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與英環公司有業務往來；而其配偶作為股東的一家公司在廈村擁有兩塊土地。      |

75. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，並同意黃仕進教授及黎慧雯女士可留在席上，因為他們沒有參與這宗申請；及從黎女士配偶的兩塊土地不能直接看到申請地點。

76. 小組委員會備悉申請人於二零一六年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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

## 議程項目 25

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/11 申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》，把位於元朗第 120 約地段第 2281 號 A 分段、第 2282 號餘段、第 2283 號餘段、第 2960 號餘段及第 2964 號 B 分段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/11 號)

---

78. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司（下稱「新世界公司」）的附屬公司榮寶發展有限公司提交，而奧雅納工程顧問（下稱「奧雅納公司」）是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：



- |       |                          |
|-------|--------------------------|
| 黃仕進教授 | — 為奧雅納公司的顧問；             |
| 符展成先生 | — 目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新世界公司有業務往來。         |

79. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，並同意由於黃仕進教授沒有參與這宗申請，因此他可留在席上。而由於黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。

80. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應各政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士及黎定國先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 26

### [第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/303 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門  
藍地大街 28 號第 130 約地段第 694 號 L 分段  
第 1 小分段和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/303 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士表示，在文件第 11.1 段的最後一句有一處編輯錯誤，所述及擬議申請的臨時許可的年期，應是五年而非三年。黃女士接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(零售商店)，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。相關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，當局接獲一份來自一名屯門區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／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。儘管經營臨時零售商店並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但發展項目可提供零售設施以配合當區的需求，而批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實相關的長遠規劃意向。發展項目與周圍的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面

意見，而他們提出的關注／規定，可藉施加規劃許可附帶條件予以處理。

83. 秘書在回應一名委員的查詢時解釋，對於臨時性質的規劃許可申請，倘預計不久將來的規劃情況會有轉變，當局可考慮批給年期較短的規劃許可，以監察情況。就這宗申請而言，所申請的規劃許可年期為五年。

#### 商議部分

84. 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，至二零二一年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日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的全部時間，須維持由藍地大街起計最少為 500 毫米的水平闊度距離，以及由路邊範圍的地面之上起計最少為 3.5 米的垂直淨空高度，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)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(即在二零一六年十一月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)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(即在二零一六年十一月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

85. 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/TM-LTY Y/304 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及  
「住宅(丁類)」地帶的屯門近黃崗圍路  
第 130 約地段第 1150 號餘段  
作臨時工業用途(食品加工廠)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/304 號)

---

86. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應環境保護署的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

87. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

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

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/305 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地福亨村第 130 約地段第 1211 號 C 分段(部分)、第 1243 號 B 分段(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1248 號(部分)及第 1249 號(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)和公眾停車場(私家車)用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/305 號)

---

88. 小組委員會備悉申請人於二零一六年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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

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

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/511 為批給在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山近馮家圍第 126 約地段第 88 號餘段(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號、第 91 號餘段(部分)、第 92 號餘段、第 93 號至第 105 號、第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、第 108 號、第 109 號、第 110 號(部分)、第 111 號、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號(部分)、第 295 號(部分)、第 296 號、第 297 號、第 298 號 A 分段至 D 分段、第 298 號餘段、第 299 號、第 300 號、第 301 號(部分)、第 302 號(部分)、第 303 號至第 305 號、第 306 號(部分)、第 312 號(部分)、第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、第 316 號(部分)、第 317 號(部分)、第 318 號及第 319 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放新車輛(只限私家車、的士、輕型貨車及小巴)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-PS/511 號)

---

### 簡介和提問部分

90. 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) 為批給作臨時露天存放新車輛(只限私家車、的士、輕型貨車及小巴)用途的規劃許可(先前編號 A/YL-PS/405 的申請)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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員及一名個別人士提交。兩者都表示反對這宗申請，主要原因是有關發展不符合有關的規劃意向；窒礙土地擁有人按有關用途地帶的規劃進行發展；未能善用土地；對環境及農地有負面影響；貨運車輛造成交通問題及潛在危險；以及拒絕這類申請會推動政府和業界整理郊區，使劃作社區用途及興建房屋的土地發揮最大效用。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。儘管有關發展不符合「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的「康樂」地帶並無已知的發展時間表，而且批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實長遠的規劃意向。申請用途與毗鄰以臨時貨倉、露天貯物場、停車場及野戰場地為主的用途並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，因為規劃情況自批出先前的臨時許可後並無重大改變；預計規劃許可的續期不會在規劃上帶來負面影響；申請人已履行先前許可的所有附帶條件；以及所申請的許可有效期與先前批給許可的有效期相同。申請地點大部分地方位於有關「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(規劃指引編號 13E)所指的第 3 類地區，而這宗申請亦符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可；申請人已履行所有規劃許可附帶條件；以及各政府部門和區內居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決。至於公眾的意見，上述的評估亦相關。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，續期三年，至二零一九年三月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在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、超過 16 座位的巴士、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架，不得停泊在／進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (f) 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現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年六月十六日或之前)，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星期內(即在二零一六年四月二十七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十六日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月十六日或之前)，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(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十六日或之前)，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。

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

**議程項目 30**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/512 在劃為「住宅(甲類)2」地帶的元朗屏山  
洪水橋第 124 約地段第 2329 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(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-PS/512 號)

---

94. 委員備悉，修訂文件第 11.3 及 12.2 段的替代頁(英文版第 10 至 12 頁)已送交各委員。

簡介和提問部分

95. 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) 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。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」)收到一份個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是申請地點應作住宅發展；申請的用途未能善用土地；以及倘該區對停車設施有迫切需要，有關的擁有人可申請闢設多層停車設施。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關發展雖未能完全符合「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向，但可提供泊車位應付該區需求。就這宗申請批

給為期三年的臨時許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關的臨時停車場與四周用途並非不協調，也不大可能對周邊地區的交通、排水及景觀造成重大不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而所關注的技術問題可透過施加規劃許可附帶條件來解決。至於公眾意見，上文的評估亦有相關。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 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，至二零一九年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只准《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的所有時間，在申請地點的當眼位置張貼告示，指明只准《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (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(即在二零一六年五月五日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十一月五日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月五日或之前)，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；
- (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。」

98. 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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

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/481B 號)

---

99. 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：

- |       |   |                             |
|-------|---|-----------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 為奧雅納公司的顧問；                  |
| 符展成先生 | — | 現時與奧雅納公司、英環公司及胡周黃公司有業務往來；以及 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與英環公司有業務往來。               |

100. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於黃仕進教授和黎慧雯女士並無參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

101. 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) 擬改裝整幢大廈以經營食肆／商店及服務行業，並闢設辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長關注工業用地會加快耗盡，因為 2014 年全港工業用地分區研究(下稱「分區研究」)已預測工業樓面空間的需求將上升，而香港工業用地總存量將不足以應付工業用途未來的需求。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」)收到一份個別人士提交的公眾意見書，表示應在申請地點設置足夠的時租泊車位而非月租的私家車／貨車泊車位，以免出現違例泊車或交通擠塞的情況。屯門民政事務專員並無收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請關乎改裝現有工業大廈的工業樓面空間以經營食肆／商店及服務行業／作辦公室用途。該大廈進行擬議改裝後不會與毗鄰的土地用途不協調。雖然工業貿易署署長關注批准這宗申請會導致工業用地加快耗盡，因而對申請有所保留，但這宗申請符合政府於二零一零年為鼓勵重建或改裝工業大廈而推出的措施。這宗申請亦大致符合有關「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，因為擬議的發展位處公共交通方便易達的地方；所設的泊車及上落客貨設施，符合《香港規劃標準與準則》的最低要求；以及小組委員會曾考慮／批准多宗在同一「工業」地帶或在屯門市中心附近的毗鄰「工業」地帶改裝整幢現有工業大廈作商業以及商店及服務行業用途的申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。基於 2014 年分區研究的建議，有關「工業」地帶不會改劃作其他用

途。由於有關規劃許可只會在現有大廈的使用期內有效，而申請地點在重建後即須符合有關分區計劃大綱圖的用途地帶規劃和發展限制，因此不會妨礙落實申請地點長遠擬作一般工業用途以應付日後需求的規劃意向。規劃署建議加入一項指引性質的條款，以表明有關意向。至於公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

102. 主席詢問有關大廈是否特別設計作貨倉用途，並具備方便垂直輸送貨物至不同樓層的設施。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應說，有關大廈是一幢典型的工業大廈，其覆蓋範圍較大，現用作存放大件傢俬。該大廈的停車場在地面一層的南北兩面均設有出口，並可達大型載貨升降機，方便裝卸傢俬。何女士回應主席的進一步提問時，以文件圖 A-1 作為參考，指出小組委員會於二零一一年至二零一六年間批准的七宗改裝整幢大廈的同類申請位於第 9 區及第 12 區。然而，她此時並無在申請地點東南面的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內最新商業發展及土地用途狀況的詳情。

#### 商議部分

103. 主席表示，日後處理該區的同類申請時，規劃署應就區內整體轉型情況提供更多資料和分析，以便小組委員會作出考慮。至於這宗申請，其附近一帶有頗多同類申請曾獲得批准。

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計和闢設泊車設施及上落客貨車位，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 如申請人所建議，提交並自費落實排污改善措施建議，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
- (d) 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。」

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

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

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/482B 號)

---

106. 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：

- 黃仕進教授 — 為奧雅納公司的顧問；
- 符展成先生 — 現時與奧雅納公司及英環公司有業務往來；以及
- 黎慧雯女士 — 現時與英環公司有業務往來。

107. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於黃仕進教授和黎慧雯女士並無參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。



簡介和提問部分

108. 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) 擬改裝整幢大廈以經營食肆／商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長關注工業用地會加快耗盡，因為 2014 年全港工業用地分區研究(下稱「分區研究」)已預測工業樓面空間的需求將上升，香港工業用地總存量將不足以應付工業用途未來的需求。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) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)在法定公布期內並無收到公眾意見書，屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請關乎改裝現有工業大廈的工業樓面空間以經營食肆／商店及服務行業用途。該大廈進行擬議改裝後不會與毗鄰的土地用途不協調。雖然工業貿易署署長關注批准這宗申請會導致工業用地加快耗盡，因而對申請有所保留，但這宗申請符合政府於二零一零年為鼓勵重建或改裝工業大廈而推出的措施。這宗申請亦大致符合有關「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，因為擬議的發展位處公共交通方便易達的地方；所設的泊車及上落客貨設施符合《香港規劃標準與準則》的最低要求；以及小組委員會曾考慮／批准多宗在同一「工業」地帶或在屯門市中心附近的毗鄰「工業」地帶改裝整幢現有工業大廈作商業以及商店及服務行業用途的申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。基於 2014 年分區研究的建議，有

關「工業」地帶不會改劃作其他用途。由於有關規劃許可只會在現有大廈的使用期內有效，而申請地點在重建後即須符合有關分區計劃大綱圖的用途地帶規劃和發展限制，因此不會妨礙落實申請地點長遠擬作一般工業用途以應付日後需求的規劃意向。規劃署建議加入一項指引性質的條款，以表明有關意向。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

110. 委員備悉，根據 2014 年分區研究，在有關「工業」地帶以北的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有六幢工業大廈，主要用作貨倉和工場。這六幢工業大廈無一涉及整幢改裝的申請，亦無跡象顯示該「其他指定用途」註明「商貿」地帶正轉型作商業用途。

111. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計和闢設泊車設施及上落客貨車位，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，提交並自費落實排污改善措施建議，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
- (d) 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。」

112. 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。

#### 有關申請改裝整幢工業大廈的概括討論

113. 因應剛才兩宗規劃申請（即編號 A/TM/481 及 A/TM/482）的商議，委員就日後如何處理有關改裝整幢工業大廈的申請作出概括討論。

114. 秘書應主席的要求解釋說，行政長官在二零零九至一零年度的《施政報告》中宣布有關促進在「工業」、「其他指定用途」註明「商貿」或「商業」地帶內整幢改裝工廈的政策措施（下稱「有關政策措施」），藉以向工業大廈業主提供財政誘因，推動他們申請改裝整幢工業大廈，把這些現有處所用於更具效益的用途，以配合香港不斷轉變的社會和經濟需要。由於有關政策措施會在二零一六年三月三十一日告終，小組委員會近期接獲的改裝整幢大廈申請有所增加。然而，根據 2014 年分區研究的建議，「工業」地帶不宜再大規模改劃作住宅或「其他指定用途」註明「商貿」地帶等用途。主席表示，一些工業大廈經整幢改裝後，實際上提供了新樓面空間作創意產業、康樂及商業用途，在工業大廈內，這些用途因消防安全考慮而不准與其他工業用途並存。小組委員會考慮改裝整幢大廈的申請時，應考慮多項規劃因素，包括有關政策措施及 2014 年分區研究的建議，並在各項因素間取得平衡。此外，主席表示應要求規劃署就申請地點四周更廣泛地區的整體轉型情況，提供更多資料和分析，以方便小組委員會考慮該區的整體狀況。

115. 主席回應一名委員的查詢時講述，根據有關政策措施，工業大廈業主可申請在現有工業大廈的整段使用期內或直至現行土地契約期屆滿前（以較早者為準），改變整幢大廈現有用途而免繳豁免費用，惟須符合有關準則才合乎資格，即(a)有關工業大廈須位於「工業」、「商業」或「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而樓齡不少於 15 年；(b)申請須由大廈全部業主提出；(c)大廈改裝後，不得增加總樓面面積及不得超過准許上蓋面積的限制，以及規劃機制下的建築物高度限制；(d)在豁免期間，大廈不得回復作工業用途；(e)大廈將來重新發展時，須繳付十足市值土地補價。有關政策措施旨在鼓勵活化和善用

工業大廈的空置處所和樓面空間，並容納一些隨經濟轉變出現，而與典型工業用途並不協調的新用途。

116. 主席進一步說明，規劃署大概每五年進行一次分區研究，以定期檢討本港工業大廈的樓面空間使用情況。基於先前的分區研究結果，多幅用地已由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」、「其他指定用途」註明「商貿」及「住宅(戊類)」等其他地帶，以配合社會的不同需要。然而，最近一次的檢討(即2014年分區研究)發現，工業樓面空間的空置率已下降並處於穩定水平，故建議不宜再大規模把土地由「工業」地帶改劃作其他用途。儘管如此，個別工業用地的工業大廈若作整幢改裝，仍可根據第16條提出申請。有見及此，在有關政策措施終止後如再有改裝整幢工業大廈的申請，或須以更多資料和理據支持，包括該區現有非工業用途及非工業用途總樓面面積供求情況的詳情。

[邱榮光博士此時到席。]

117. 一名委員詢問，在技術層面上，工業大廈改裝後可否容納非工業用途，而重建整幢大廈是否較為可取，因為經改裝的大廈與區內其他現有工業大廈為鄰所產生的潛在鄰接問題引起關注。主席回應說，改裝整幢大廈的申請須符合相關政府部門在泊車、上落客貨車位及消防安全等方面的技術要求。一般而言，工業大廈的設計在樓面負荷量和消防裝置方面的要求均高於其他類型的大廈，故在技術層面上可容納廣泛的不同用途。就建築物應活化再利用抑或重建，取決於業主的個人決定和市場力量。至於潛在鄰接問題引起的關注，工廈和商廈之間並無重大的協調問題，同一地區兩者混雜，當中有舊工業大廈改裝或重建為優質寫字樓的情況，在東九龍、葵涌、荃灣和長沙灣等地區不乏成功例子。

118. 委員備悉，日後考慮改裝整幢工業大廈的申請時，會把概括討論期間提出的要點考慮在內。

[雷賢達先生此時暫時離席。]

### 議程項目 33

#### [第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1002 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村  
第 125 約地段第 1903 號餘段、第 1905 號餘段、  
第 1921 號、第 1922 號餘段(部分)、  
第 1943 號(部分)、第 1945 號(部分)、  
第 1946 號、第 1947 號(部分)、  
第 1948 號(部分)、第 1949 號(部分)、  
第 1950 號(部分)、第 1953 號(部分)、  
第 1954 號(部分)、第 1955 號餘段(部分)及  
第 1961 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天停泊拖架、拖頭和貨車，以及露天存放  
乾貨(日用品)、零件、建築機械、膠樽和機械，  
並闢設附屬工場和六個上落客貨車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/1002 號)

---

119. 秘書報告，黎慧雯女士已就這議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會同意，由於黎女士配偶所擁有的兩塊土地不能直接望向申請地點，因此黎女士可留在席上。

120. 委員備悉，相關的文件替代頁(英文文件第 11 至 13 頁，以及附錄 V1 第 2 頁)已送呈他們，用以修訂文件第 12.4、12.5 和 13.2 段及附錄 VI 指引性質的條款(g)項。

#### 簡介和提問部分

121. 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) 臨時露天停泊拖架、拖頭和貨車，以及露天存放乾貨(日用品)、零件、建築機械、膠樽和機械，並闢設附屬工場和六個上落客貨車位，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在接達通道(屏廈路)一帶有易受影響的用途，預計會對環境構成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為未有足夠資料，以知悉如何處理申請地點內現有的樹木和所提供的景觀設施，也未能完全確定對現有資源所造成的影響。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，當局並無接獲公眾意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途」(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 1 類地區。擬申請的用途與「未決定用途」地帶的四周用途並非不相協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但他認為申請地點位於鄉郊景觀地區，四周以露天貯物場、臨時構築物及零散樹木為主要特色，而擬議用途與附近環境並非不相協調。雖然環保署署長基於通道一帶有易受影響的用途，表示不支持這宗申請，但在過去三年並無就申請地點收到環境方面的投訴。而相關政府部門所提出的技術關注事宜，可藉施加規劃許可附帶條件予以解決。

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，至二零一九年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路或有車輛以倒車方式進出；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，現有的排水設施須妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年五月五日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)提交保護樹本和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十一月五日或之前)落實保護樹本和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年三月十八日或之前)設置滅火筒和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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年八月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十一月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

124. 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。

[黎慧雯女士此時暫離會議。]

### **議程項目 34 及 35**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1003 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村祥降圍第 125 約地段  
第 603 號 A 分段第 6 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/YL-HT/1003 號)

---

A/YL-HT/1004 擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村祥降圍  
第 125 約地段第 603 號 A 分段第 1 小分段、  
第 603 號 A 分段第 2 小分段、第 603 號 A 分段  
第 3 小分段、第 603 號 A 分段第 4 小分段及  
第 603 號 A 分段第 5 小分段興建五幢屋宇  
(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/YL-HT/1004 號)

---



125. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相似，而申請地點亦相近，因此同意一併考慮兩宗申請。

126. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已暫離會議。

#### 簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點分別興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件的第 10 段及附錄 IV。地政總署元朗地政專員表示，兩個申請地點均位於祥降圍的「鄉村範圍」以外。其他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，當局接獲五份公眾意見書，分別由創建香港及四名個別人士提交，他們反對這兩宗申請，主要理由是擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向；會立下不良先例；申請地點或位於祥降圍的「鄉村範圍」及有關的「鄉村式發展」地帶以外；申請人是祥降圍原居村民的身分未經核實；擬議發展或涉及跨村申請（「飛丁」），或發展商與原居村民之間售賣興建小型屋宇權利的刑事罪行；未有進行環境、景觀、排水、交通及排污影響評估；或會造成環境污染及交通擠塞；亦涉及泊車位短缺、通行權及消防安全的關注事宜。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。根據規劃署的最新估計，在所涉「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 30.69 公頃(或相等於約 1 229 幅小型屋宇用地)。雖然可供使用的土地未能完全滿足仍未處理的小型屋宇申請和預測未來十年的小型屋宇需求(即約 48.36 公頃土地，相等於約 1 934 幅小型屋宇用地)，但在所涉「鄉村式發展」地帶內，仍有土地可供發展小型屋宇，尤其是可應付有關鄉村仍未處理的小型屋宇申請。兩宗申請並不符合「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」，因為申請地點逾 50% 的範圍及擬議小型屋宇的覆蓋範圍，均位於認可鄉村的鄉村範圍以外和廈村的「鄉村式發展」地帶以外。地政總署元朗地政專員亦表示，根據新界小型屋宇政策，即使申請人是原居村民，所涉小型屋宇申請仍會被拒絕。此外，沒有特殊情況支持當局批准這兩宗申請。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，倘把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內就近現有的鄉村羣，會較為恰當。有關公眾意見方面，上述規劃評估亦適用。

128. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是

#### 申請編號 A/YL-HT/1003

- 「(a) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇逾 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」以外。沒有特殊情況支持當局批准這宗申請；

- (b) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。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
- (c) 批准這宗申請，會為該「康樂」地帶內其他同類申請立下不良先例。」

申請編號 A/YL-HT/1004

- 「(a) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇逾 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」以外。沒有特殊情況支持當局批准這宗申請；
- (b) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。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
- (c) 批准這宗申請，會為該「康樂」地帶內其他同類申請立下不良先例。」

[雷賢達先生此時返回席上，馬詠璋女士此時暫離會議。]

**議程項目 36**

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/282

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍南流浮山道第 129 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，以及進行挖土工程(1.8 米深)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/282 號)

---

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

- 邱榮光博士      — 為中華電力的教育委員會及能源教育委員會的委員；以及
  
- 李美辰女士      — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲中華電力的贊助。

131. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於邱榮光博士及李美辰女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

132. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[黎慧雯女士此時返回席上。]

## 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-TT/371 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4888 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/371 號)

---

### 簡介和提問部分

134. 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) 為批給作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可(先前編號 A/YL-TT/310 的申請)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。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。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (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再予容忍三年。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。倘申請地點的申請用途延續三年，不會妨礙落實該區的長遠用途。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，因為規劃情況自批出先前的許可後並無重大改變；申請人已履行規劃許可附帶條件；以及申請人所申請的三年規劃許可，年期亦與先前批給的許可的有效期相同。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而有關申請預料不會對周邊地區的環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

136. 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，續期三年，至二零一九年三月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在申請地點停泊；
- (c) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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) 如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。」

137. 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 38

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/776 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 747 號(部分)、第 748 號(部分)、第 749 號(部分)、第 750 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號 B 分段(部分)、第 761 號、第 762 號、第 763 號、第 764 號 A 分段(部分)、第 771 號(部分)、第 789 號(部分)、第 793 號(部分)、第 794 號、第 795 號、第 796 號、第 797 號、第 798 號(部分)及第 804 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放衣物及家用產品)和物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/776 號)

---

138. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月二十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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

139. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

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

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/777 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 1231 號 B 分段餘段(部分)作臨時「露天存放建築機械」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/777 號)

---

#### 簡介和提問部分

140. 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) 為批給作臨時「露天存放建築機械」用途的規劃許可(先前編號 A/YL-TT/631 的申請)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，因為申請地點緊鄰的地方有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。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」)收到一份來自個別人士的公眾意見



書，他對未能善用土地表示關注。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／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。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，而有關用途延續三年不會妨礙落實該區的長期用途。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，因為規劃情況自批出先前的許可後並無重大改變；申請人已履行規劃許可附帶條件；以及申請人所申請的三年規劃許可，年期與先前批給的許可的有效期相同。申請地點位於有關「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 (規劃指引編號 13E) 所指的第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。其他相關部門對這宗申請並無負面意見。這宗申請亦大致符合規劃指引編號 13E，因為相關部門所關注的事項屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件來處理；以及在有關「未決定用途」地帶的該部分地方有同類申請已獲批准。至於公眾意見，上文的評估亦相關。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應一名委員的提問時表示，環境保護署署長指出，過去三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。

143. 經進一步商議後，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，續期三年，至二零一九年三月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得在申請地點進行修理、拆件、保養、清潔或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年六月二日或之前)，提交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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月二日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月二日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年四月十三日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月二日或之前)，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；

- (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(即在二零一六年十二月二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (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；以及
- (n) 在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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士及黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

#### **議程項目 40**

##### 其他事項

145. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。