

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一六年三月四日下午二時三十分舉行的 第 552 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

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)  
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**

符展成先生

黃令衡先生

李美辰女士

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  
任雅薇女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
廖家傳先生

**議程項目 1**

**通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年二月十九日第  
551 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」)二零一六年二月十九日第 551 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。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/144                    擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的大嶼山  
長沙近嶼南道的政府土地的地積比率及  
建築物高度限制，以作准許的住宅用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/144 號)

---

3.        秘書報告，這宗申請是由地政總署提交。下列委員已就此議項申報利益：

陳永堅先生                    —        為地政總署助理署長；以及

黎慧雯女士                    —        目前與地政總署有業務往來。

4.        由於陳永堅先生和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應在會議討論此議項時暫時避席。

[陳永堅先生和黎慧雯女士此時暫時離席，而袁家達先生則於此時到席。]

#### 簡介和提問部分

5.        小組委員會備悉，文件英文版第 2 頁的替代頁已在席上提交，藉以修正載於第 1.2 段有關總樓面面積的一項打印錯誤。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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅用途；

- (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，當局共收到 21 份公眾意見書，其中一份與這宗申請無關，而是表示反對開放嶼南道。其餘 20 份意見書表示反對這宗申請，主要理由包括把建築物高度增加五成和把地積比率增加兩成不能視作略為放寬，並會為「住宅(丙類)」地帶立下不良先例；增加三個單位不能滿足市民大眾的房屋需求；增加發展密度後，從海岸線望向有關地點會感到相當礙眼，而且對周邊地區和毗連的「海岸保護區」地帶的空氣流通、視覺和環境造成負面影響；以及進一步增加人口會使嶼南道和其他基礎設施不勝負荷，對生態產生負面影響，破壞環境和影響生長於大嶼山的水牛；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。把地積比率略為放寬兩成(由 0.4 倍增至 0.48 倍)和把建築物高度限制由兩層(7.6 米)略為放寬至三層(10.5 米)的建議是要善用申請地點的發展潛力，使單位的數目增加，達到政策的目標。有關建議的建築物高度和體積與周邊的環境並非不協調，不大可能會對周邊地區的視覺造成很大的負面影響。申請地點沒有公共污水渠。應規定發展商自行建造設施以處理申請地點所產生的污水。至於對交通的關注，運輸署署長認為擬議的發展對交通的影響可予容忍，並會繼續監察有關的情況。其他相關的部門(包括渠務署和水務署)對這宗申請不表反對。有關建議對景觀、環境、道路容量和其他基礎設施不會造成負面影響。鑑於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展與毗連的「海岸保護區」地帶的鄰接問題表示關注，規劃署建議在規劃許可附加條件，要求申請地點的契約加入條件，以訂明申請地點沿「海岸保護區」地帶的邊界設置最少 5 米闊的景觀緩衝區。至於公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

6. 高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士回應一名委員的查詢時表示，現時位於申請地點的建築物是一幢一層高的政府度假屋。

### 商議部分

7. 一名委員注意到，申請地點現時長滿植物，而且並無接駁公共污水渠。由於申請地點毗鄰「海岸保護區」地帶，提高地積比率及建築物高度的建議可能對景觀和排污造成影響，故表示關注。這名委員認同有關建議可以配合政府增加單位供應的政策，但由於增加的單位只有三個，而且有關建議對環境有潛在影響，因此應小心考慮應否批准這宗申請。此外，該區沒有同類申請獲得批准。如果這宗申請獲得批准，可能會為該「住宅(丙類)」地帶的同類申請立下不良先例。

8. 主席向委員扼要重述有關的資料，指出這宗申請要求把地積比率限制略為放寬兩成和把建築物高度限制略為放寬以增加一層，但沒有要求放寬上蓋面積限制。至於這項發展計劃可能會產生的影響，他指出相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

[馬詠璋女士此時到席。]

9. 一名委員留意到申請地點附近也有其他政府度假屋。如果同類申請都獲得批准，累積影響所及，可能會令區內現有和計劃提供的基礎設施負荷過度。這宗申請能增加三個單位，但對周邊地區有潛在的負面影響，尤其是申請地點毗鄰「海岸保護區」地帶，所以未必利多於弊。另一名委員同樣關注批准這宗申請會立下先例。

10. 一名委員支持這宗申請，並認為略為放寬地積比率和建築物高度限制的建議並非過份，而且增建的一層對視覺不會造成很大的影響。由於最大上蓋面積維持不變，因此申請地點範圍內的樹木所受的影響不會增加。此外，如果這宗申請獲得批准，將有助善用大嶼山南岸的土地資源。

11. 一名委員表示同意，並說這宗申請不會成為不良先例，因為每個個案都應按其本身的情況評估。至於對周邊地區的潛

在影響，這名委員得悉相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

12. 一名委員表示，在申請地點以北的長沙上村「鄉村式發展」地帶內，所有發展全屬三層。有關建議與周邊地區並非不協調。

13. 一名委員重申對區內缺乏公共污水渠及擬議的發展會使用化糞池處理污水表示關注。如果這宗申請獲得批准，這名委員認為會立下先例，或會對毗鄰的「海岸保護區」地帶和周邊地區造成排污方面的累積影響。政府應加快改善區內的污水處理設施。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)曾世榮先生回應說，南大嶼山的污水處理設施和污水收集系統網絡正進行改善工程，但他沒有資料可供確定申請地點是否位於有關工程計劃的污水收集區內。散布於大嶼山南岸的低密度住宅羣，按照環境保護署相關的技術指引使用化糞池處理污水，做法可予接受。

[會後補註：環境保護署表示，申請地點並非位於現計劃在南大嶼山進行的污水收集系統改善工程的污水收集區內。]

14. 一名委員表示，「住宅(丙類)」地帶的規劃意向是作低層、低密度的住宅發展，以免區內有限的基礎設施負荷過度，並保護大嶼山南岸的天然特色。考慮這宗申請時應顧及此規劃意向。另一名委員表示，如果這宗申請獲得批准，可能會對周邊地區產生潛在的負面影響，尤其是毗鄰的「海岸保護區」地帶。

15. 主席作出結論，表示較多委員不贊同這宗申請，主要理由是擬議發展在排污方面對毗鄰的「海岸保護區」地帶有潛在影響，以及會立下不良先例。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

「(a) 申請地點毗鄰「海岸保護區」地帶。並無有力的理據支持按建議提高地積比率和建築物高度；以及

- (b) 如果這宗申請獲得批准，會為大嶼山南岸「住宅(丙類)」地帶的其他同類申請立下不良先例。如果這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內現有和計劃提供的基礎設施負荷過度。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士出席會議，解答委員的提問。林女士此時離席。]

[陳永堅先生和黎慧雯女士此時返回席上。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 4 及 5

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/67 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔大灘第 292 約地段第 79 號 F 分段、第 80 號 A 分段、第 82 號 A 分段及第 83 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/DPA/NE-TT/67 及 68 號)

---

A/DPA/NE-TT/68 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔大灘第 292 約地段第 79 號 D 分段、第 82 號 C 分段及第 83 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/DPA/NE-TT/67 及 68 號)

---

17. 由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「非指定用途」地區內，小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。



18. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月四日要求再延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是有關申請第二次延期，而且小組委員會已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/158 在劃為「其他指定用途」註明  
「港口後勤用途」地帶的  
上水虎地坳第 52 約地段第 121 號及第 122 號  
關設臨時貨倉及存放衣物連附屬設施  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/158 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 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) 臨時貨倉及存放衣物連附屬設施(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。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(最近的在位於申請地點南鄰少於五米的地方)。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，當局收到兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員和粉嶺區鄉事委員會主席，前者表示支持這宗申請，後者則對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員及上水鄉三位原居民代表的其中一位表示支持這宗申請，因為會為北區帶來更多就業機會，而且不會造成污染問題。其餘兩名原居民代表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 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請的用途與周邊的土地用途(主要是貨倉、貨品分銷中心、露天貯物場及停車場)並非不協調。這宗申請符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年沒有收到環境方面的投訴，而且環保署署長對環境可能受到滋擾所表示的關注，可藉在規劃許可加入相關的附帶條件加以處理。至於公眾意見，上述的評估亦相關。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

22. 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，至二零一九年三月四日止，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，不得於星期一至六下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修車、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月四日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，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(即在二零一六年十二月四日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，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(即在二零一六年九月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月四日或之前)，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；

- (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)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) 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)、(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。」

23. 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 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-TKL/539 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺沙頭角公路(馬尾下段)第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段臨時露天貯物(建築材料)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/539 號)

---

24. 小組委員會得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，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

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。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/501 擬在劃為「農業」地帶的大埔圍頭村第 7 約地段第 1065 號 A 分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/501 號)

---

26. 小組委員會備悉申請人於二零一六年二月二十六日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備支持這宗申請的進一步資料。這是申請人首次要求延期。

27. 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 9 及 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/566 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1108 號 C 分段及第 1108 號 D 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-LT/566 號)

---

A/NE-LT/567 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1108 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/567 號)

---

28. 由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，位於同一個「農業」地帶內，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員留意，文件英文本第 11 頁(第 11.6 段第 4 行)的「not」字為排印上的錯誤，應將之刪去。他接着簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別於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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／建設反對這兩宗申請，因為申請人建議使用化糞池系統處理污水，而且沒有提供資料顯

示已取得申請地點與公共污水收集系統之間地段的私人土地擁有人的同意，讓申請人鋪設排水渠和日後進行維修保養工程。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦反對這兩宗申請，理由是擬建的屋宇使用化糞池／滲水井系統，有違《香港規劃標準與準則》有關在集水區內進行發展的規定。運輸署署長不反對編號 A/NE-LT/567 的申請，但對編號 A/NE-LT/566 的申請有所保留，並表示這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就每宗申請各收到四份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和個別人士。他們反對這兩宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地流失；對環境產生不良影響；及立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這兩宗申請。運輸署署長雖然原則上不反對編號 A/NE-LT/567 的申請，但對編號 A/NE-LT/566 的申請則有所保留，因為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。這兩宗申請並不符合「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「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且申請人沒有證明位於集水區的擬議發展可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，並且不會對區內的水質有不良影響。環保署署長和水務署總工程師／建設均不支持這兩宗申請。對於公眾意見，上述的規劃評估已作相關的回應。

30. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。有關理由是：

- 「(a) 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，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (c) 擬議發展不符合「臨時準則」，因為申請人沒有證明位於集水區的擬議發展可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，並且不會對區內的水質有不良影響；以及
- (d) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇之用的土地可以使用。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現有村落附近，會較為合適。」



議程項目 11  
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/568 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1108 號 A 分段及毗連政府土地興建屋宇  
(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/568 號)

---

32. 小組委員會備悉申請人於二零一六年二月二十五日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備支持這宗申請的進一步資料。這是申請人首次要求延期。

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。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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。鄧先生及劉先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 12

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/4 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖  
編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍  
第 115 約地段第 594 號、第 595 號(部分)、  
第 600 號(部分)、第 1288 號 B 分段餘段(部分)、  
第 1289 號 B 分段餘段(部分)及第 1292 號  
B 分段餘段(部分)的申請地點  
由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL-NSW/4 號)

---

34. 秘書報告，這宗申請由合域有限公司及誠君有限公司提交，這兩間公司為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | ] | 目前與新鴻基公司有業務往來；                          |
| 黎慧雯女士 | ] |   |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系曾獲新鴻基公司贊助部分活動；    |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及             |
| 邱榮光博士 | — | 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而這項計劃曾獲新鴻基公司贊助。 |

35. 小組委員會備悉符展成先生及李美辰女士因事未能出席會議。由於黃仕進教授及邱榮光博士不涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉申請人已要求延期

考慮這宗申請，並同意黎慧雯女士可以留在席上，但不應參與討論。

36. 小組委員會得悉申請人於二零一六年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門的意見。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／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/246B 號)

---

38. 秘書報告，這宗申請由亨永投資有限公司提交，該公司與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關。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。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司、馬梁公司及英環公司有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司及英環公司有業務往來；
- 黃仕進教授 — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而新鴻基公司先前曾贊助該學系一些活動；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會先前曾獲新鴻基公司贊助；以及
- 邱榮光博士 — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而這項計劃先前曾獲新鴻基公司贊助。

39. 小組委員會備悉，符展成先生及李美辰女士因事未能出席會議。由於黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。由於黃仕進教授及邱榮光博士並無涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生請各委員留意，警務處處長就這宗申請提交了進一步意見，這些意見會加入投影片簡介中。陳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) 擬經營的商店及服務行業及／或食肆(只限設於經大規模改建的現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。房屋署署長反對這宗申請，因為有關發展可能

會對探討在粉嶺／上水第 4 及 30 區發展公共房屋是否可行的工程可行性研究(下稱「該研究」)構成規劃及設計上的限制，並會對附近的擬議公共房屋發展日後的居民造成環境和行人方面的潛在影響。工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為本港現有的工業樓宇總存量未能應付日後的工業用途需求，這宗申請可能會影響現有經營者和作貨倉用途的工業樓面面積供應。警務處處長表示，上水救護站在申請地點側，他認為若訪客流量增加，會令救護服務受阻的情況惡化。其他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，當局共收到 298 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席、人口政策關注組召集人、新民主同盟及個別人士。該名北區區議員及上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，其餘 296 份公眾意見書則表示，由於該現有工業樓宇已成為水貨活動集中地，有關的改建建議會令消防安全情況變差、影響環境衛生和交通、令區內居民與內地人產生衝突、危害區內居民，以及令訪客激增。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員及上水鄉的三名原居民代表和一名居民代表沒有意見，而石湖墟選區及鳳翠選區的北區區議員則反對這宗申請，理由是水貨活動對交通有負面影響和產生投訴，以及關注行人安全和車流的問題；
- (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。申請地點位於粉嶺／上水第 4 及 30 區的「工業」地帶。根據《2014 年全港工業用地分區研究》，在房屋署所進行的研究有結果和建議前，有關的「工業」地帶會予保留。擬議的食肆及／或商店及服務行業可為區內現有和日後的居民提供配套設施。雖然工業貿易署署長對這宗申請有保留，憂慮工業用地會加快耗盡，但這宗申請符合二零一零年推出的活化政策。此外，在二零一二至一六年間，粉嶺／上水區有同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請，與小組委員會先前的決

定一致。改建的建議大致符合有關「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，因為經諮詢的相關部門（房屋署署長、工業貿易署署長及警務處處長除外）不表反對或沒有負面意見，以及擬提供的泊車和上落客貨車位符合《香港規劃標準與準則》的規定。儘管如此，有關的規劃許可會施加適當的附帶條件，確保有關建議不會對周邊地區造成負面影響。為免妨礙落實申請地點潛在的長遠規劃意向，建議有關許可的有效期以有關大廈的使用期為限。一旦進行重建，申請地點須符合在重建當時有效的分區計劃大綱圖所訂的地帶規劃及發展限制。至於公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

41. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生在回應主席的提問時說，申請地點附近共有四宗同類申請獲小組委員會批准。

42. 陳先生回應一名委員的提問時澄清，使用率高的上水廣場在申請地點東南面約 700 米的地方，是該區唯一一個專作商業用途的發展項目。現在這宗申請的改建建議會提供新增的商用樓面空間，以紓緩供應有限的情況。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年三月四日止；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及滅火水源建議，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) 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；

- (c) 設計和設置泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交最新的交通評估及落實當中提出的交通措施，而有關評估及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；」

44. 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。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

#### 議程項目 14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/23 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、  
「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及  
顯示為「道路」的地方的上水燕崗第 92 約  
地段第 904 號及毗連政府土地  
關設臨時旅遊巴士、貨櫃車拖頭及拖架停放場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/23 號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時旅遊巴士、貨櫃車拖頭及拖架停放場(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住用構築物。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，當局收到三份公眾意見書，分別來自北區區議會副主席、一名北區區議員及一名個別人士。該名個別人士表示反對這宗申請，理由是批准這宗申請會延遲已計劃在申請地點進行的發展。北區區議會副主席及該名區議員則表示沒有意見。北區民政事務專員表示，古洞北居民代表及燕崗原居民代表均反對這宗申請，理由是重型車輛會對交通造成影響，亦會影響青山公路的承受力。上水區鄉事委員會主席、當區的北區區議員、古洞(南)及燕崗的居民代表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予容忍三年。儘管這宗申請不符合該區的規劃意向(有關的意向主要是根據古洞北新發展區發展計劃作商貿及科技園、美化市容地帶和道路用途)，但申請地點位於古洞北新發展區計劃餘下工程的範圍內，而有關工程已計劃於二零二三年展開。因此，這宗為期三年的臨時性質申請，不會妨礙落實有關的長遠規劃意向。申請地點附近一帶雖然有一些休耕農地和住用構築物，但鄰近地方目前用作汽車修理工場、雲石工場、露天存放汽車、旅遊巴士及貨櫃車拖架停放場，以及貨倉和工廠。申請用途與周邊的土地用途並非不協調，而且不大可能會對交通、排水和景觀造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應有關環境問題的關注，規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件，限制作業的時間和日子，以及規定申請人須維修保養有關的通道、泊車及上落客貨設施。對於公眾的反對意見，上述的規劃評估亦相關。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。



## 商議部分

47. 一名委員認為，由於當局正對申請用途採取執行管制行動，若批准這宗申請，或會鼓勵其他人在當局展開對其違例發展的執行管制行動後提交規劃申請，因而令打擊違例發展的執行管制行動成效不彰。主席表示，考慮規劃申請時，申請地點是否涉及執行管制行動，是要考量的規劃考慮因素之一。對於「先破壞、後建設」的個案，小組委員會考慮有關申請時，會顧及申請地點按規劃事務監督的規定復修後的狀況。若申請被拒絕，規劃事務監督會繼續對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。

48. 該名委員表示，對於當局正就有關用途採取執行管制行動的規劃申請，必須更加小心處理。該名委員亦關注，若有關土地日後被收回以落實分區計劃大綱圖上計劃的發展，批准這等申請或許會影響所涉的賠償。主席回應說，申請一獲批准，當局便不會再就有關用途採取執行管制行動，至於賠償問題，則不屬城市規劃委員會的職權範圍。

49. 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，至二零一九年三月四日止，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進行夜間作業；
- (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，須維修保養申請地點內的車輛通道和泊車及上落客貨設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，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(即在二零一六年十二月四日或之前)，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(即在二零一六年九月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月四日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月四日或之前)，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；
- (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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

50. 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。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-KTS/390 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的古洞南第 100 約地段第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 334 號、第 336 號、第 337 號、第 338 號、第 340 號、第 341 號、第 342 號、第 344 號、第 345 號、第 346 號、第 347 號、第 348 號、第 349 號、第 351 號 B 分段(部分)、第 352 號、第 353 號、第 354 號、第 355 號(部分)、第 356 號、第 357 號、第 378 號 A 分段(部分)、第 379 號(部分)、第 403 號(部分)、第 405 號(部分)、第 406 號(部分)、第 408 號(部分)、第 411 號(部分)、第 412 號(部分)、第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、第 417 號(部分)、第 430 號(部分)、第 590 號餘段(部分)、第 590 號 A 分段(部分)、第 591 號(部分)、第 598 號 A 分段第 3 小分段(部分)、第 598 號 A 分段第 7 小分段(部分)、第 598 號 A 分段第 13 小分段(部分)、第 598 號 B 分段第 10 小分段(部分)及第 693 號(部分)和毗連政府土地興建學校(國際學校)及闢設通道(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/390 號)

---

51. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

符展成先生

— 現時與艾奕康公司、英環公司及弘達公司有業務往來；

- |       |  |
|-------|--|
| 黎慧雯女士 | — 現時與艾奕康公司及英環公司有業務往來；                                  |
| 黃仕進教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來，並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。 |

52. 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。由於黎慧雯女士和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。

53. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月二十三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，以回應相關政府部門已提出的意見及將會就申請人於二零一六年一月六日提交的新生態檢討和樹木調查報告所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

54. 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，而小組委員會已給其合共六個月時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 16**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-KTS/415 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 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)

---

55. 小組委員會備悉申請人於二零一六年二月十七日要求城規會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，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次要求延期。

56. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而且前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，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-KTS/692 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗村  
第 106 約地段第 1725 號 A 分段餘段(部分)  
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-KTS/692 號)

---

### 簡介和提問部分

57. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面有興建中的水栽種植場，以及申請地點的復耕潛力高。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，接獲兩份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並且與現有「鄉村式發展」地帶／鄉村群相距甚遠；有違新的農業政策；以及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 所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長不支持這宗

申請。這宗申請不符合「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」，因為擬建的小型屋宇完全在元崗村的「鄉村範圍」外，並且完全在元崗的「鄉村式發展」地帶外。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效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近「鄉村式發展」地帶內現有鄉村群的地方，會較為恰當。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可。至於公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

58. 在回應一名委員的詢問時，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生提述文件圖 A-2 及圖 A-4 並表示，圖中顯示該等在申請地點附近的構築物是作貯物用途的臨時構築物及興建中的民居。

#### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「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」，因為擬建的小型屋宇完全在元崗村的「鄉村範圍」外，並且完全在元崗的「鄉村式發展」地帶外。元崗的「鄉村式發展」地帶主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有可用的土地。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效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村群的地方，會較為恰當。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可；以及

- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的鄉郊特色和環境質素下降。」

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/693 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號和毗連政府土地進行分層樓宇及屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/693 號)

---

60. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月十八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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/694 擬在劃為「農業」地帶的元朗馬鞍崗村  
第 113 約地段第 731 號餘段  
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-KTS/694 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 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) 擬建的六幢屋宇(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點可作苗圃和溫室耕種之用。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，因為批准這宗申請或會助長更多村屋發展入侵該「農業」地帶，導致鄉村發展進一步擴張，超出現有「鄉村式發展」地帶的範圍，對該「農業」地帶的景觀特色進一步造成不能逆轉的改變。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，當局收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士。他們反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；讓小型屋宇發展擴張至「農業」地帶並不恰當，因為毗鄰「鄉村式發展」地帶的土地大多閒置；申請人沒有提交影響評估報告；批准這宗申請有違農業

政策，並會為同類申請立下不良先例；而且申請地點附近曾有一宗同類申請被拒絕；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。擬建的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。現有村屋的分布主要局限在「鄉村式發展」地帶的範圍內，而且申請地點附近有活躍的農業活動。批准這宗申請會為該「農業」地帶內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，會導致鄉村發展進一步擴張，超出現有「鄉村式發展」地帶的範圍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因此對這宗申請有所保留。至於公眾的意見，上文的規劃評估亦相關。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內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，會令該區的鄉郊特色褪減和環境質素下降。」

[雷賢達先生此時離席。]

**議程項目 20**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/727

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉  
第 111 約地段第 3037 號 A 分段、  
第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號及  
第 3040 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時康體文娛場所  
(包括農舍、自耕小農莊及寵物園)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/727 號)

---

65. 秘書報告，申請人已要求延期考慮這宗申請。黎慧雯女士的家人在八鄉擁有一幢屋宇，故她已就此議項申報利益。由於所述物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎慧雯女士可以留在席上。

66. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二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，以回應相關政府部門所提出的意見。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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/212 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田  
錦田公路第 114 約地段第 616 號  
B 分段餘段(部分)及第 617 號(部分)  
關設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 公噸  
的輕型貨車)，並附設汽車美容服務(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/212A 號)

---

簡介和提問部分

68. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車)，並附設汽車美容服務，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。經諮詢的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，而元朗民政事務專員亦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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。儘管這宗申請並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關發展能滿足上村附近的居民及商舖的需要。地政總署元朗地政專員表示，並無就申請地點接獲／批准有關小型屋宇的申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，申請用途並非與四周的土地用途不相

協調。相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於這些部門所提出的技術要求，可透過加入適當的規劃許可附帶條件予以處理。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年三月四日止，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，不得於下午七時至翌日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，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛，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，在申請地點停泊的私家車／輕型貨車／電單車數目，不得超過 43 部；
- (e) 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)及旅遊巴士，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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明《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)及旅遊巴士，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，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、噴漆或工場活動；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實經批准的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實經協定的排水建議及保養所設置的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)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；
- (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)、(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/241 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗學圍及榮基村以南第 107 約地段第 8 號餘段(部分)、第 14 號 B 分段餘段(部分)、第 45 號及第 1740 號 A 分段餘段和毗連政府土地進行綜合發展，包括闢設折扣商場作商業用途(「商店及服務行業」和「食肆」)，以及作「農業用途」(商營魚塘)，並進行挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/241 號)

---

72. 秘書報告，這宗申請由京嘉有限公司提交，該公司是新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是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：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；         |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；              |
| 黃仕進教授 | — | 現時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，該學系的一些活動曾獲新鴻基公司及艾奕康公司贊助； |

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及
- 邱榮光博士 — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，該計劃曾獲新鴻基公司贊助。

73. 小組委員會備悉，符展成先生和李美辰女士因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故小組委員會同意黎慧雯女士可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於邱榮光博士涉及間接利益，而黃仕進教授並無參與這宗申請，故他們可留在席上。

74. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月二十四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，以回應相關政府部門的意見，並讓有關政府部門有時間覆核這宗申請。這是申請人第三次要求延期。

75. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[蕭健民先生此時暫時離席。]



議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/246 擬在顯示為「道路」的地方及劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設加油站連銷售辦公室及停車位(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/246 號)

---

76. 小組委員會得悉申請人於二零一六年二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。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兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/331

在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗牛潭尾第 104 約的政府土地  
臨時露天存放豬油缸(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/331 號)

---

78. 小組委員會得悉申請人於二零一六年二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[蕭健民先生此時返回席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/332 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2158 號餘段作臨時私人游泳池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-NTM/332 號)

---

簡介和提問部分

80. 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) 為批作臨時私人泳池用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，當局收到五份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是「鄉村式發展」地帶並非預算用作闢設大型游泳池供私人享用；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再予容忍三年。這宗申請因屬臨時性質，故不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。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，因為自二零一三年批給上次的臨時規劃許可後，規劃情況沒有重大改變；申請人亦已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件；而現時申請的規劃許可有效期與上次批給的有效期相同。至於相關政

府部門表示關注的技術問題和提出的要求，可藉施加相關的規劃許可附帶條件來解決。對於公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年三月二十日至二零一九年三月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 不得向公眾開放擬議泳池；
- (b) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月十九日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 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十九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 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；

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

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

### 議程項目 26

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/477 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 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地經營食肆、娛樂場所和商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/477B 號)

---

84. 秘書報告，這宗申請由旋高發展有限公司提交，該公司是新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)和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」)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三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生

- 現時與新鴻基公司、恒基公司、領賢公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來；

- |       |   |
|-------|---|
| 黎慧雯女士 | — 現時與新鴻基公司、恒基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來；  |
| 黃仕進教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來；<br><br>— 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系的一些活動曾獲新鴻基公司及艾奕康公司贊助；<br><br>— 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 邱榮光博士 | — 為一間非政府機構的董事，該機構曾獲恒基公司贊助；並為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，該計劃曾獲新鴻基公司贊助；  |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司及恒基公司贊助；   |
| 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人的捐獻；  |
| 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人的捐獻；<br>以及  |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐獻。   |

85. 小組委員會備悉，符展成先生和李美辰女士因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故小組委員會同意黎慧雯女士可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦備

悉邱榮光博士、梁慶豐先生、鄒桂昌教授及袁家達先生只涉及間接利益，而黃仕進教授並無參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

86. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月十九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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次要求延期。

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，而小組委員會已給其合共六個月時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[陳永堅先生此時暫時離席。]

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-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  
政府土地闢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/483A 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 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) 擬闢設的臨時冷凍肉類貯存設施(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。基於新田購物中心、古洞北新發展區和落馬洲河套地區的建造工程會於二零一六年展開，警務處處長關注青山公路沿路交通擠塞的影響、落馬洲路和青山公路－洲頭段的繁忙交通及青山公路和落馬洲地區車流增加的情況。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，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是有關發展會對交通造成負面影響。元朗民政事務專員表示新田鄉鄉事委員會反對這宗申請，所持理由是有關發展會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。為期三年的擬議臨時用途與周邊地區的土地用途並非不協調，亦不會妨礙落實該「未決定用途」地帶的長遠用途。該地帶的發展潛力會在「發展新界北部地區初步可行性研究」中審視。至於警務處處長所關注的問題，擬議的發展會提供足夠的空間讓車輛停泊、轉動和上落客貨，而冷凍肉類和家禽的運送會以預約方式安排，通常由午夜至上午六時進行。因此，預料不會有車輛排隊至青山公路－洲頭段。為處理受關注的交通問題，規劃署建議在規劃許可附加條件，規定申請人須提交並落實交通安排建議。至於公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年三月四日止，並須附加下列條件：



- 「(a) 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；
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，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；
- (c) 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；
- (d) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (e) 提交並落實交通安排建議(包括送貨時間和作業時間)，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長和警務處處長或城規會的要求；以及
- (f) 如在所申請的用途開始作業當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

91. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/485 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3048 號 B 分段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段(部分)及第 3050 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店、洗衣店、藥房及便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/485 號)

---

92. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應警務處處長的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生、袁承業先生和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 29

第 16 條申請

[公開會議]

Y/YL-PS/2

申請修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YLPS/16》，擬把位於元朗屏山永寧村第 122 約地段第 878 號(部分)、第 879 號(部分)、第 880 號(部分)、第 881 號(部分)、第 882 號(部分)、第 886 號(部分)、第 890 號、第 907 號餘段、第 908 號餘段(部分)、第 909 號餘段、第 910 號餘段、第 911 號餘段、第 912 號、第 913 號餘段及第 937 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PS/2A 號)

---

94. 秘書報告，這宗申請由盛店投資有限公司提交，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。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：

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

95. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故小組委員會同意黎慧雯女士可留在席上，但不應參與討論。由於黃仕進教授並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

96. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月十九日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間與相關政府部門聯絡。這是申請人第二次要求延期。

97. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/306 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界屯門藍地福亨村第 130 約地段第 827 號餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/306 號)

---

98. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黎定國先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/94 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 246 號 B 分段(部分)、第 248 號(部分)、第 250 號(部分)、第 251 號(部分)、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號 B 分段(部分)及第 263 號 B 分段(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/94 號)

---

100. 秘書報告，劉智鵬博士已就此議項申報利益，因為他在掃管笏擁有一個樓宇單位。由於從該物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 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 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) 在法定公布期首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)、兩名屯門區議員及兩名個別人士。嘉

道理農場反對這宗申請，因為位於申請地點附近的大欖涌河會受申請用途的日常運作影響。一名個別人士以道路交通安全及噪音污染的理由反對這宗申請。兩名屯門區議員因申請地點太接近住宅民居而表示關注。另一名個別人士認為應重新考慮申請地點的用途地帶；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然這宗申請不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是該臨時用途可提供一個康樂地點應付該區的此類需求。據地政總署屯門地政專員所述，申請地點並沒有小型屋宇申請。批准這宗為期三年的臨時性質申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。所申請的用途與周邊地區現有的臨時燒烤場、露天貯物場及停車場並非不協調。小組委員會於二零一三年三月一日批准了申請地點一宗相同用途的申請，為期三年。批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於受到關注的大欖涌河潛在影響、道路安全及對附近民居的滋擾，雖然過去三年當局收到兩宗關於車輛阻塞及非法泊車的投訴，但警務處處長及運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。環境保護署(下稱「環保署」)署長亦表示，過去五年並無關於申請地點的環境投訴。至於公眾意見，上文的評估亦相關。

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應主席的詢問時說，嘉道理農場的意見附有的照片所顯示的垃圾處置情況，是在小欖另一個燒烤場拍攝。她並說，環保署曾到申請地點實地視察，並無發現任何環境方面的問題。

[陳永堅先生此時返回席上。]

103. 環保署首席環境保護主任(策略評估)曾世榮先生回應一名委員的詢問時說，環保署的相關區域辦事處會在小欖上述場地就嘉道理農場所提出的環境問題採取跟進行動。

## 商議部分

104. 一名委員詢問可否在規劃許可施加一項附帶條件，規定申請人妥為處理燒烤場產生的垃圾。主席說，如果批准這宗申請，可就此要求加入一項指引性質的條款。

105. 一名委員對只加入指引性質條款的效力表示關注。主席回應說，處置垃圾的問題會由相關的政府部門辦理。曾世榮先生補充，環保署會跟進任何關於環境及污水處理問題的投訴。

106. 一名委員問可否規定申請人落實垃圾處置計劃。主席回應說，雖然可以不遵守附帶條件為由撤銷規劃許可，但若把執行規劃管制的權力擴大至市政服務，諸如垃圾處置等屬相關政府部門管轄的事宜，便未必恰當。另一委員認為，由於這宗申請屬臨時性質，如果當局收到多宗環境問題的投訴，小組委員會可拒絕該地點日後同類的規劃申請。

107. 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，至二零一九年三月四日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年十二月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守規劃許可附帶條件(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；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

108. 小組委員會亦同意告知申請人，留意載於文件附錄 V 的指引性質的條款及下列額外的指引性質的條款。

「妥為處置該申請用途日常作業所產生的垃圾。」

[黎慧雯女士此時離席。]

### 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-HT/984 擬在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1143 號餘段(部分)、第 1144 號(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1149 號(部分)、第 1152 號、第 1153 號(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號(部分)、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、

---



第 1159 號(部分)、第 1160 號(部分)、  
第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、  
第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、  
第 1197 號(部分)、第 1198 號(部分)、  
第 1199 號 B 分段(部分)、第 1200 號及  
第 1201 號(部分)  
關設臨時貨倉存放建築材料，  
以及露天存放建築材料，  
並關設附屬地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/984A 號)

---

109. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶作為股東的公司在廈村擁有兩塊地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放建築材料，以及露天存放建築材料，並關設附屬地盤辦公室，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(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(最近的住宅構築物距離約 25 米)以及通道沿路(廈村路)有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點內的農地及申請地點南部種植的樹木消失了。擬沿著申請地點北面邊界種植的兩行樹木，不足以補償損失的景觀資源或作為有關發展的緩衝區。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) 在法定公布期首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員也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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點在分區計劃大綱圖上部分劃為「康樂」地帶(約 83%)，部分劃為「露天貯物」地帶(約 17%)。雖然擬議的臨時用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但是尚未有計劃／已知的意向要落實該分區計劃大綱圖所劃定的用途。儘管申請地點位於洪水橋新發展區內，有關的發展計劃仍在制定中。批准這宗為期三年的臨時性質申請，不會妨礙落實該區長遠的發展。根據有關「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(下稱「規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 1 類及第 2 類地區，而這宗申請大致上符合規劃指引編號 13E 的規定，因為相關的政府部門(除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長外)並沒有負面意見。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，已建議在規劃許可附加有關提交及落實保護樹木及美化環境建議的附帶條件，以緩解潛在的景觀影響。關於環保署署長對這宗申請的反對，申請地點在過去三年並沒有涉及關於環境方面的投訴成立個案。並已建議相關的附帶條件，以緩解潛在的環境影響或解決其他相關政府部門所關注的技術性問題。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 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，至二零一九年三月四日止，並須附加下列條：

- 「(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八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、維修、壓縮、修理汽車或其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年四月十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月四日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)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(即在二零一六年十二月四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 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)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；
- (n) 倘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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人，留意載於文件附錄 VI 的指引性質的條款。

### 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/1007 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 838 號(部分)、第 839 號(部分)、第 840 號(部分)、第 845 號、第 846 號 B 分段餘段(部分)及第 849 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬泊車設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1007 號)

---

114. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶作為股東的公司在廈村擁有兩塊地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時物流中心連附屬泊車設施，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(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(最近的民居距離約 48 米，在對面的屏廈路)及屏廈路沿路有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局收到一份反對這宗申請的公眾意見書，所持理由是未能善用土地；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但是尚未有計劃／已知的意向要落實所劃定的用途。儘管申請地點位於洪水橋新發展區的界線內，有關的發展計劃仍在制定中。批准這宗為期三年的臨時性質的申請，不會妨礙落實該區長遠的發展。根據有關「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(下稱「規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及任何有關環境的投訴。這宗申請大致上符合規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注均屬技術性問題，可透過施加規劃許可的附帶條件來解決。該申請地點先前有六宗作相同物流或露天貯存用途的申請獲批准。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

117. 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，至二零一九年三月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、切割、拆件、清洗、維修、壓縮及工場活動，包括貨櫃維修及車輛維修；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月四日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月四日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)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(即在二零一六年十二月四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復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。」

118. 小組委員會亦同意告知申請人，留意載於文件附錄 VI 的指引性質的條款。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1008 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 228 號、第 229 號、第 230 號、第 231 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1008 號)

---

119. 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。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分



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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及器材，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，因為沿有關通道(雞伯嶺路)有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自創建香港和一名個別人士。他們反對這宗申請，理由是有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；會移除植被；對環境、景觀及交通造成影響；未能善用土地；亦會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。儘管申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但當局未有任何計劃／已知意向以落實分區計劃大綱圖所劃定的用途。雖然申請地點位於洪水橋新發展區，但有關發展計劃仍在制訂中。就這宗申請批給為期三年屬臨時性質的許可，不會妨礙當區的長遠發展。有關申請用途與周邊地區並非不相協調，因區內主要用作露天貯物和物流用途。根據「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬第 2 類地區；這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，原因是除環保署署長外，相關的政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，申請地點並無涉及證明屬實的環境投訴。有關環境方面的憂慮，可透過施加相關的規劃許可附帶條件來處理。由於先前的規劃許可申請(編號

A/YL-HT/964)，因未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷；倘小組委員會決定批准這宗申請，建議施加較短的履行期限，以密切監察有關履行規劃許可附帶條件的進度。至於接獲的公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 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，至二零一九年三月四日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、溶解、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月四日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年四月十五日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月四日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 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)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；
- (n) 倘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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

123. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1009 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 924 號餘段(部分)及第 1007 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1009 號)

---

124. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶作為股東的公司在廈村擁有兩塊地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

125. 小組委員會備悉申請人於二零一六年二月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

## 議程項目 36

### [第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/372                    擬在劃為「農業」地帶的  
元朗石塘村第 116 約  
地段第 1612 號 B 分段餘段(部分)  
進行填土工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/372 號)

---

### 簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士請委員留意，在會議席上呈閱的替代頁(文件英文本第 12 頁)，是用來更正建議的拒絕理由中的一處打字錯誤。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土工程，以作准許的農業用途；
- (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，因為批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵申請人在取得許可之前清理用地和平整地盤。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體景觀質素下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不贊成這宗申請，因為擬議的鋪築道路的覆蓋範圍，與申請地點西面部分的生產規模並不相稱。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，接獲四份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士。提意見人表示反對或關注這宗申請，主要理由是擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向；懷疑是

「先破壞，後建設」的個案；與發展規模不協調；以及立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然農業用途與該「農業」地帶的規劃意向沒有衝突，但申請人沒有提出理據，證明有需要用混凝土在申請地點鋪築地面。漁護署署長亦認為，該通道的鋪築範圍與生產規模不相稱，並表示不贊成這宗申請。申請地點周圍大部分範圍是未受干擾的自然和鄉郊地方，主要有農地和零散的構築物，而用混凝土鋪築申請地點與四周環境並非完全協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並認為批准這宗申請會衍生同類做法，破壞該區的鄉郊特色。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離該「農業」地帶的規劃意向。此外，這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案，申請地點涉及一項有關填土工程的規劃執管行動，規劃事務監督已向有關人士發出強制執行通知書。至於公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬進行的填土工程以便興建車輛通道和搭建農業用途附屬構築物，並不符合該「農業」地帶的規劃意向。有關意向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。申請人沒有在申請書證明擬議的填土工程是真正農業用途所必需的；以及
- (b) 批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會

導致該區的整體環境質素下降，對周邊地區的景觀造成不良影響。」

### 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/373 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1184 號 A 分段第 4 小分段(部分)、第 1184 號 A 分段餘段(部分)、第 1186 號(部分)、第 1187 號 F 分段(部分)、第 1187 號 J 分段、第 1187 號 K 分段、第 1187 號 L 分段、第 1187 號 M 分段、第 1187 號 N 分段、第 1187 號餘段(部分)、第 1200 號餘段(部分)、第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號和毗連政府土地經營臨時食肆(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/373 號)

---

#### 簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士請委員留意，文件第 10.1.1(b)和 12.1 段有打字錯誤。在第 10.1.1(b)段中，「兩宗小型屋宇申請和……」應改為「兩幢小型屋宇和……」；在第 12.1 段中，「兩宗已獲批准的小型屋宇申請，另有……」應改為「兩幢已獲批准的小型屋宇，另有……」。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署元朗地政專員表示，在申請地點內有兩幢已獲批准的小型屋宇，另有四宗小型屋宇申請正在處理。運輸署署長對所提供的泊車設施表示關

注。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，接獲六份公眾意見書，分別來自十八鄉鄉事委員會、大棠村、白沙村及黃泥墩村的村代表／居民代表、新界倉庫及物流業經營者聯會和香港優青漁農業發展聯會。提意見人支持這宗申請，理由是大棠區對區內食肆有需求，以及所申辦的食肆既可提供膳食服務，又可為區內居民、工人和訪客提供活動場地；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。雖然有關食肆可提供膳食服務，以配合區內需求，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點涉及兩幢已獲批准的小型屋宇，另有四宗小型屋宇申請正在處理。申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。涉及技術的建議(包括排水建議和消防裝置建議)，仍未獲有關部門接納。運輸署署長對所提供的泊車設施表示關注。這宗申請不符合城規會有關在鄉郊地區「鄉村式發展」地帶內開設食肆而提交申請的規劃指引編號 15A 所載的準則，因為申請人未能證明可妥為符合有關部門的要求，以及證明有關發展不會對周邊地區的交通、排水和消防安全產生不良影響。同一申請人在之前曾就同一用途提交了上一宗規劃申請編號 A/YL-TT/366，但該宗申請被拒絕，主要理由是申請人屢次不履行規劃許可附帶條件，倘當局仍批准該宗申請，會立下不良先例。由於自上一宗申請被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變，現時這宗申請不應獲得從寬考慮。至於公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：



- 「(a) 「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範圍。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、排水和消防安全造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗多次不履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用。」

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/750 擬在劃為「工業」地帶的元朗唐人新村第 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/750 號)

---

#### 簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士請委員注意，文件英文版第 6 和第 14 頁的替代頁納入了運輸署署長的最新意見及一項額外的規劃許可附帶條件，已於會上呈閱。她接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的工業用途(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)，以及擬闢設的危險品倉庫(存放惰性氣體和滅火劑)；

- (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，因為申請地點內的成齡大樹已被移除，批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵其他申請人在申請規劃許可之前改動申請地點。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) 在法定公布期首三個星期內，當局收到四份分別來自埃克森美孚、世邦魏理仕有限公司及兩名個別人士的公眾意見書。他們對這宗申請提出反對或表示擔憂，原因是這項發展與附近的住宅用途不協調，會對周邊地區造成消防安全及環境方面的影響，並會對附近現有的加油站及鄰舍構成額外的威脅及操作風險；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。擬議的用途與「工業」地帶的規劃意向沒有衝突，與周邊的用途亦並非不協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因申請地點的成齡大樹被移除及會立下不良先例而對這宗申請有保留，但可透過施加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實保護樹木及美化環境建議，便能處理所關注的景觀問題。關於消防及氣體安全問題，消防處處長對這宗申請不表反對，而機電工程署署長則沒有負面意見。就相關政府部門所關注的技術性問題，規劃署建議在規劃許可附加條件來處理。至於公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

135. 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三月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實車輛進出口通道建議，而有關建議及落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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；
- (d) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 設計並闢設內部車輛通道和泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

136. 小組委員會亦同意告知申請人，留意載於文件附錄 IV 的指引性質的條款。

### **議程項目 39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/780 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下 4 至 5 號商舖前的政府土地作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL- TYST/780 號)

---

簡介和提問部分

137. 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) 為作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途的規劃許可(上次的申請編號 A/YL-TYST/720)續期一年；
- (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) 在法定公布期首三個星期內，當局到四份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由關乎對現有行人道的阻礙、行人安全、環境衛生問題、附近已有新的餐廳、治安問題、人身安全、非法泊車以及政府部門的資源浪費於過多的非法泊車／衛生問題執法工作；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再予容忍一年。這宗申請大致上符合「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，因為自批給上次的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，申請人已履行先前許可的所有附帶條件，而所申請的一年許可有效期與先前許可的有效期相同。露天座位的運作規模小，應不會對周邊地區的交通、排水及環境造成很大的負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而有關露天座位在過去一年亦沒有涉及在環境或運作方面的投訴成立個案。至於所收到的公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士在回應主席的詢問時解釋，在「住宅(甲類)」地帶內的最低三層，雖然「食肆」屬准許的用途，但露天座位則須向城規會申請規劃許可。

## 商議部分

139. 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，有效期為一年，由二零一六年五月十二日至二零一七年五月十一日止，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，不得於晚上十時半至上午九時在申請地點作業；以及
- (b) 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)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。」

140. 小組委員會亦同意告知申請人，留意載於文件附錄 V 的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黎定國先生和何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 議程項目 40

### 其他事項

141. 餘無別事，會議於下午五時結束。