

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一七年八月十一日下午二時三十分舉行的  
第 585 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

何廣鏗先生

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)  
李達生先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

### 因事缺席

鄒桂昌教授

雷賢達先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
施婉寧女士

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年七月二十八日  
第 584 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」)二零一七年七月二十八日第 584 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

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-LWKS/1 申請修訂《鹿湖及羗山分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LWKS/2》，把位於新界大嶼山羗山第 311 約地段第 724 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/I-LWKS/1 號)

---

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

符展成先生	}	目前與英環公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		
李美辰女士	-	為一間公司的董事，該公司在 <u>大嶼山</u> 擁有四個地段的土地。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士及李美辰女士尚未到席。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/25 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》，把位於新界大埔元墩下第 20 約地段第 15 號、第 16 號、第 17 號、第 18 號、第 19 號、第 20 號、第 21 號、第 22 號、第 23 號、第 24 號、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 63 號、第 64 號 A 分段、第 64 號 B 分段、第 64 號 C 分段、第 64 號 D 分段(部分)、第 64 號 E 分段(部分)、第 65 號、第 67 號及第 813 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/25A 號)

---

7. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

劉志庭先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員；

容伯煬先生 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區；  
以及

寰宇規劃及發展  
顧問有限公司  
倪錫強先生  
鍾沛佳先生  
吳慧敏女士

} 申請人的代表

#### 簡介及提問部分

8. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭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) 擬把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

[黎慧雯女士此時到席。]

(c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／建設不支持這宗申請，因為申請地點在上段間接集水區內，亦沒有關於擬為元墩下供應的污水幹渠的實施計劃。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提交交通影響評估以證明其後的發展不會對附近的道路網絡造成負面及無法克服的交通影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有強烈保留，因為據觀察申請地點未經申請已進行地盤清理。此外，申請人沒有就所需地盤平整工程的範圍及詳情提交資料，亦沒有提交樹木調查報告。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在申請前進行類似的地盤改動。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點 A 及 B 有成齡樹木及林地，而且有關地點會分別侵入一條天然河道的沿岸地區及具重要生態價值的成齡林地。渠務署總工程師／新界南不支持申請地點 A 的申請，因為這會侵進一條現有河道。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會收到八份公眾意見書。其中七份為反對意見，分別來自綠色力量、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港有限公司及兩名個別人士。餘下表示支持的意見來自一名個別人士，但沒有提供任何理由。主要的反對意見載於文件第 9 段；以及

(e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。只有約 68% 的私人地段屬屋

地類別，6%沒有用戶紀錄，餘下的26%為不屬屋地類別的農地，包括打谷場、稻田及荒地等。申請地點，尤其是申請地點B，是該「綠化地帶」用地的組成部分。申請人未能在所提交的申請書中提供有力的規劃理據以支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。申請人未能證明擬議的改劃對附近地區不會有負面的交通、景觀及水質影響。批准這宗申請會立下不良先例、導致出現零碎發展並破壞鄉郊地方的寧靜特色、透過興建樓宇進一步侵進綠化地帶，以及令該區的整體自然環境質素下降。根據該分區計劃大綱圖「綠化地帶」的《註釋》，「屋宇(只限重建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物)」是經常准許的。此外，在「綠化地帶」內申請興建新界豁免管制屋宇須符合分區計劃大綱圖的規定。因此，並無需要把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶。鄰近「鄉村式發展」地帶的大部分地區均未發展。為使發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面具經濟效益，把擬議鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請人並沒有提出有力的規劃理據以支持把該「鄉村式發展」地帶擴展。小組委員會曾拒絕涉及申請地點附近地區的同類改劃用途地帶申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

[李美辰女士於此時到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表倪錫強先生借助地盤平面圖作出闡述，要點如下：

原居民鄉村的地位

- (a) 這宗改劃申請旨在促成在元墩下村的舊批約屋地原址重建具建屋權的新界豁免管制屋宇，而元墩下村是個認可鄉村；
- (b) 認可的原居民鄉村有別於非認可鄉村。政府會尊重原居村民興建小型屋宇的權利。地政總署會為認可

的鄉村劃定「鄉村範圍」，並會處理鄉村範圍內的小型屋宇批地申請。規劃署會在分區計劃大綱圖上為認可鄉村劃定「鄉村式發展」地帶，甚至在郊野公園不包括土地的分區計劃大綱圖上亦然，以尊重認可鄉村的歷史及原居村民的權利；

- (c) 目前這宗申請，與兩宗涉及元墩下村東面遠處老劉屋的被拒絕改劃申請不同，因為老劉屋並非認可鄉村；
- (d) 認可的原居民鄉村屬已規劃的發展，應已為其基礎建設支援提供所需。相關的政府部門(如渠務署、水務署及運輸署)應為所提供的基礎設施進行改善或強化，以支援原居民鄉村；
- (e) 有關的申請地點，即申請地點 A 及 B，過往是該鄉村的核​​心或活動中心。參照文件的圖則 Z-2，以黃色顯示的區域為舊批約屋地，自一八九八年已存在至今。申請地點 B 內有祠堂、學校及房屋；

#### 「鄉村式發展」地帶的劃界

- (f) 元墩下村目前有三個「鄉村式發展」地帶，即毗連申請地點 A 北面界線的「鄉村式發展」地帶 I、毗連申請地點 A 西面界線的「鄉村式發展」地帶 II，以及位於申請地點 A 與申請地點 B 之間的「鄉村式發展」地帶 III。建議申請地點 A 的地界涵蓋私人地段和一些在政府土地上的通道地方，並連接現有的「鄉村式發展」地帶 I 及 II，而建議申請地點 B 的地界涵蓋私人地段連通道地方，並以申請地點西南面的等高線為定線。如有需要，申請地點 A 及 B 的地界可調整至只包含舊批約屋地及通道地方／出入通道；
- (g) 雖然「鄉村式發展」地帶 II 及 III 內沒有舊批約屋地，但是有關地方已劃為「鄉村式發展」地帶。參照會議舉行前數天所拍攝的地盤照片，「鄉村式發展」地帶 II 及 III 內有茂密的林地。對比植被不多

的申請地點 A 及 B，「鄉村式發展」地帶 II 及 III 更有可能為「綠化地帶」不可或缺的一部分；

- (h) 申請地點 A 及 B、「鄉村式發展」地帶 II 及 III 和「鄉村式發展」地帶 I 的南面部分均位處於上段間接集水區內，而「鄉村式發展」地帶 I 北面部分則坐落下段間接集水區內。據了解，水務署不會接受在下段間接集水區內的任何發展項目，包括小型屋宇。因此，涵蓋申請地點 A 及 B 的建議「鄉村式發展」地帶應可獲從優考慮；

#### 對政府部門意見的回應

- (i) 運輸署對累積的負面交通影響提出關注並要求申請人提交交通影響評估。就這方面而言，應注意的是，這宗申請的目的只是為了促成在元墩下村原址重建新界豁免管制屋宇，亦不會對附近的交通網絡造成累積的負面交通影響。鑒於其獨特的情況，這宗申請不會為同類申請立下不良先例。此外，運輸署在規劃附近的交通網絡時應已計及認可鄉村將會產生的額外交通量。申請人認為沒有需要提交交通影響評估；
- (j) 關於渠務署、水務署及環境保護署(下稱「環保署」)對排水及排污方面的意見，地政總署有既定的機制可為新界豁免管制屋宇發給豁免證明書。只有在所提供的排水及排污設施獲相關政府部門批准的情況下，新界豁免管制屋宇才會獲發豁免證明書。申請人注意到，渠務署、水務署及環保署對元墩下的「鄉村式發展」地帶 I 內新建的兩棟村屋不表反對；以及
- (k) 至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，由於申請地點內的限制(例如：新的新界豁免管制屋宇不能建於用作通道地方／出入通道的空地上)，申請人除了在舊批約屋地進行重建外，實無意興建額外的新界豁免管制屋宇。雖然申請地點 B 部分侵進風水林地，申請人不會在林地興建新界豁免

管制屋宇，亦可從申請地點 B 剔除有關林地。因此，景觀影響會微乎其微。

10. 由於規劃署的代表及申請人的代表已完成陳述，主席請委員提問。

11. 主席及一名委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於「鄉村式發展」地帶 II 及 III 現為茂密的林地所覆蓋，詢問過往是否有新界豁免管制屋宇興建於該兩個地帶內；
- (b) 申請人是否申請地點的土地擁有人；以及
- (c) 申請人是否知悉現有構築物的用途、在申請地點進行的工程類別以及這類工程是否獲批准。

12. 申請人的代表倪錫強先生作出回應，要點如下：

- (a) 過往沒有新界豁免管制屋宇在「鄉村式發展」地帶 II 及 III 內興建。該「鄉村式發展」地帶自一九八二年起便在大埔分區計劃大綱圖上劃定，劃界後一直沒有改變；
- (b) 申請人是元墩下的原居民代表而非申請地點的土地擁有人；以及
- (c) 申請人不知悉現有構築物的用途，也不知悉在申請地點進行的工程類別。

13. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 在「綠化地帶」內的舊批約屋地重建新界豁免管制屋宇是否屬經常准許；
- (b) 有否任何由個別人士提交涉及把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的同類申請獲得批准；

- (c) 若要擴展「鄉村式發展」地帶，應透過劃定鄉村擴展區或是透過提交改劃土地用途申請來落實；以及
- (d) 如果申請地點不被改劃為「鄉村式發展」地帶，是否容許在政府土地上提供通道或設施以供重建的新界豁免管制屋宇使用。

14. 沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據大埔分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇(只限重建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物)」在「綠化地帶」內是第一欄用途，是經常准許的；
- (b) 在大埔區內沒有獲批准的同類申請；
- (c) 如要在分區計劃大綱圖上劃定「鄉村式發展」地帶，無論是由政府要求劃定鄉村擴展區或由公眾提交改劃土地用途申請，均須先取得小組委員會的同意，才能納入該分區計劃大綱圖並根據《城市規劃條例》把擬議的修訂刊憲；以及
- (d) 雖然重建新界豁免管制屋宇應局限於原有新界豁免管制屋宇/住用建築物的覆蓋範圍，但是由政府協調為支援新界豁免管制屋宇的配套設施是經常准許的。

15. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

16. 委員普遍不支持這宗申請，並認為在「綠化地帶」內重建新界豁免管制屋宇的權利不會受到影響。若容許這宗改劃申

請，會意味着把有關的「鄉村式發展」地帶擴展。由於在元墩下村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展新界豁免管制屋宇，因此沒有有力的理據支持把該「鄉村式發展」地帶擴展。

17. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點，尤其是西面部分，是有關「綠化地帶」的組成部分。有關的改劃建議會導致「鄉村式發展」地帶零碎和分散地擴展，影響該「綠化地帶」的完整性。申請人未能在所提交的申請中提出有力的規劃理據，以支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 申請人未能證明有關的改劃建議不會對周邊地區造成負面的交通、景觀及水質影響；
- (c) 元墩下村的「鄉村式發展」地帶仍有主要擬作發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的土地可供使用。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，把擬議鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請人沒有提出有力的規劃理據以支持把該「鄉村式發展」地帶擴展；以及
- (d) 批准有關的改劃建議會為該「綠化地帶」內的其他同類建議立下不良先例。倘這類改劃建議都獲批准，累積影響所及，會導致綠化地帶地方被進一步侵佔，以及令該區的整體自然環境質素下降。」

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/34 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，把位於新界沙田上禾輦第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/34B 號)

---

18. 秘書報告，這宗申請由西林寺基金有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

關偉昌先生                      — 有親戚的骨灰安放在西林寺；  
(民政事務總署                      以及  
總工程師(工程))

黎庭康先生                      — 其公司目前與西林寺基金有限  
公司業務往來。

19. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會亦同意他可留在席上。

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備詳細的回覆及評估，以回應政府部門及公眾所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估報告及建築繪圖，以回應政府部門的意見。

21. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/26 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》，把位於新界大埔洞梓第 12 約及第 14 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TP/26 號)

---

22. 小組委員會備悉，有關修訂文件第 3.2 段及第 5 段的一頁替代頁(文件第 2 頁)，已在會上呈交各委員參考。

23. 秘書報告，這宗申請由會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)的附屬公司 Hobman Company Limited 提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)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四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生      一    目前與會德豐公司和英環公司有業務往來；

黎庭康先生      一    目前與會德豐公司有業務往來；以及其公司目前與博威公司有業務往來；



粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/11 申請修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》，把位於新界粉錦公路第 91 約地段第 3350 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 3351 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 3351 號 B 分段第 2 小分段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「商業」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/11 號)

---

27. 秘書報告，申請地點位於古洞南，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及吳振麒園境規劃事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司及吳振麒公司有業務往來；以及
- 李國祥醫生 — 為位於申請地點北面的香港高爾夫球會的會員。

28. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而李國祥醫生因事未能出席會議。由於符展成先生及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。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

30. 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 8

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/2 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/12》，把位於新界元朗牛潭尾石湖圍第105約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL-NTM/2B號)

---

31. 秘書報告，這宗申請由 Bonus Plus Company Limited 提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中六家公司。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、英環公司、艾奕康公司、弘達公司和奧雅納公司有業務往來；
  
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司、盧緯綸公司和呂元祥公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司、艾奕康公司、弘達公司、呂元祥公司和奧雅納公司有業務往來；以及
- 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。

32. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而伍穎梅女士因事未能出席會議。由於符展成先生和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於李美辰女士所涉利益屬間接性質，以及侯智恒博士、廖凌康先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應漁農自然護理署和規劃署城市設計及園境組所提出的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步的資料(包括空氣流通和生態方面的最新評估)，以回應政府部門的意見。

34. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間以準備所要

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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 9

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/13 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》，把位於新界元朗西邊圍西溪路第 115 約地段第 91 號及毗連政府土地的申請地點的「休憩用地」地帶部分改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL/13 號)

---

35. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |             |
|-------|---|-------------|
| 林智文先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員； |
| 黃厚勝先生 | — | 申請人；以及      |
| 葉福華先生 | } | 申請人的代表      |
| 張仁初先生 |   |             |

#### 簡介和提問部分

36. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。屯門及元朗西規劃專員林智文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) 擬把申請地點的「休憩用地」地帶部分改劃為「鄉村式發展」地帶，以便發展小型屋宇；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)原則上不反對這宗申請，並指出申請地點是落實推行前市政局工程計劃「元朗舊墟鄰舍休憩用地」的四塊可能用地之一，屬元朗區議會擬優先發展的項目。目前上述工程計劃尚未有落實時間表，亦未就選定進行發展的地點作出決定。土木工程拓展署新界西拓展處處長表示新界西拓展處未有計劃建造發展藍圖 L/YL-KH/2 所顯示的三米闊「行人徑」。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為不應改動西溪路的現有緊急車輛通道，亦不應受任何擬議發展影響。元朗民政事務專員表示西溪路是一條通往西邊圍的現有車輛通道，當局並無有關擴闊該道路的計劃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，其中兩份意見書由個別人士提交，表示反對這宗申請，其餘一份意見書則由一名立法會議員提交，表示支持這宗申請。主要的支持意見和反對理由載於文件第 10 段；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。申請地點是面積較大的「休憩用地」地帶的一部分，而目前尚未有康文署署長就該用地訂定的落實時間表。申請地點及毗連其南面的一幅細小政府土地與「休憩用地」地帶的主要部分，被現有的西溪路分隔開，而西溪路是一條通往北面西邊圍的車輛通道。基於現有的地盤特徵，即使落實發展該「休憩用地」地帶，西溪路以西的土地(包括申請地點)，亦未必能夠成為面積較大的休憩用地發展的組合部分。當局或可考慮理順該「休憩用地」地帶的範圍，把申請地點和西溪路以西的細小狹長土地從「休憩用地」地帶的範圍剔出，並把剔除的「休憩用地」地帶部分(約 251 平方米)改劃為「鄉村式發展」地帶，以便更妥善配合現有的地盤特色。所提供的已規劃鄰舍及地區休憩用地超出了《香港規劃標準與準則》所訂明的規

定。元朗新市鎮僅有兩個與「鄉村式發展」地帶接鄰的其他「休憩用地」地帶，情況與這宗申請有所不同，因為「休憩用地」地帶的分隔部分並無私人土地。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於表示反對的公眾意見方面，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

37. 主席繼而請申請人和申請人的代表闡述這宗申請。申請人黃厚勝先生借助投影片作出闡述，要點如下：

#### 背景

- (a) 申請地點是用作打穀場的舊批農地，打穀場通常靠近民居。該地點是他擁有的唯一土地，在一九九零年前原由他的兄弟擁有；
- (b) 他於一九九零年三月向地政總署提交在該地點進行小型屋宇發展的申請，但遭拒絕，原因是所涉地段約 4/5 的面積位於分區計劃大綱圖的「休憩用地」地帶內，只有約 1/5 位於「鄉村式發展」地帶內。由於地價太昂貴，他沒有能力購買其他私人土地以進行小型屋宇發展；
- (c) 他有確實需要興建一間小型屋宇，以改善居住環境，而他興建小型屋宇的權利受基本法第 5 條和第 40 條所保障；

#### 沒有負面影響

- (d) 申請地點沒有天然或人造斜坡，附近有由渠務署提供的排水和排污設施。如這宗改劃用途地帶的申請和小型屋宇申請獲批准，會在該地點建造 U 形排水渠，而擬議小型屋宇會連接最就近的公共污水收集系統。預期地政總署會就地盤平整和排水工程發出豁免證明書；

- (e) 擬議小型屋宇不會造成任何負面的噪音、空氣、食水和排污影響，亦不會影響該區的環境衛生和治安；
- (f) 申請地點距離朗業街約 200 呎，因此不會遭受車輛噪音滋擾。申請地點鄰近西溪路，因此無須興建新路；
- (g) 申請書內已夾附美化環境建議，申請地點的無上蓋部分會用作美化環境和種植花木，以改善環境；
- (h) 如改劃用途地帶的申請獲批准，現居於西邊圍的他和家人會遷進申請地點的新建小型屋宇。因此，擬議小型屋宇發展不會令人口增加；

#### 與附近地區是否協調

- (i) 有關的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地可應付西邊圍、南邊圍和元朗舊墟原居村民的小型屋宇發展需要。申請地點完全位於「鄉村範圍」，被鄉村式發展和西溪路所圍繞。該地點距離西邊圍約 100 米，連接東北面和西北面的小型屋宇建築群，構成鄉村不可或缺的部分。批准這宗申請既不會導致「鄉村式發展」地帶的零碎擴展，亦不會為同類申請立下不良先例；
- (j) 擬議小型屋宇與毗鄰發展之間會保留足夠的緩衝地帶，以促進空氣流通、透光和作維修保養用途；
- (k) 西溪路於六十年代建造，現時用作緊急車輛通道。該道路應予以保留，以劃定「鄉村式發展」和「休憩用地」地帶；

#### 對「休憩用地」地帶沒有影響

- (1) 有關「休憩用地」地帶並無落實時間表。申請地點位於「休憩用地」地帶的邊緣，只佔「休憩用地」地帶總面積的 0.7% 左右。擬議小型屋宇既不會影

響落實時間表，亦不會對未來休憩用地用途的布局設計和配置及其日後的使用者造成負面影響；以及

不會立下不良先例

(m) 申請地點與「休憩用地」地帶由現有的西溪路分隔開。批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例。擬議發展不會導致農地減少，同時申請地點附近並無活躍的農業活動。這宗申請獲元朗區議會、新界鄉議局、十八鄉鄉事委員會、七名立法會議員和西邊圍三名村代表支持。

38. 由於規劃署的代表和申請人已陳述完畢，主席請委員提問。

39. 此時，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生留意到申請人的姓名與地政總署一名前同事相同。黃厚勝先生確認他是地政總署的前首席地政主任，並表示這宗申請是在他於二零一六年退休之後提交，以避免出現利益衝突。小組委員會同意應請陳永堅先生就此議項暫時離席。

[陳永堅先生此時暫時離席。]

40. 一名委員提出以下的問題：

(a) 是否有其他由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的同類申請；以及

(b) 規劃署對這宗申請的考慮會否適用於所涉「休憩用地」地帶其他部分的日後同類改劃用途地帶申請(如有的話)。

41. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生作出以下的回應：

(a) 元朗新市鎮並沒有由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的同類申請；以及

- (b) 當局認為申請地點的情況頗為獨特，原因是現有西溪路以西的範圍(包括申請地點)未必能夠構成面積較大的休憩用地發展的組成部分。由於目前並無把西溪路和行人徑走線重訂的計劃，「休憩用地」地帶的界線可予以理順，把申請地點和西溪路以西的細小狹長土地剔出。

42. 由於申請人和申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有進一步的問題，主席告知申請人和其代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表、申請人和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

43. 一名委員對這宗申請沒有特別意見，但關注到倘這宗申請獲批准，會為把「休憩用地」地帶或「綠化地帶」改劃為「鄉村發展區」地帶的同類申請立下不良先例。主席回應說，元朗區沒有同類申請，同時這宗改劃用途地帶申請的情況頗為獨特。發展藍圖是很久之前製備，並未就「休憩用地」地帶內小型屋宇發展的第 16 條申請訂定條文。

44. 另一名委員認為沒有「休憩用地」地帶的落實時間表，並非這宗改劃用途地帶申請的有力規劃理據。然而，同一名委員認為這宗申請或可從寬考慮，原因是該分區計劃大綱圖和發展藍圖未必能夠反映現時申請地點的狀況和鄉村道路網的走線。該委員支持規劃署的建議，即按照現有的發展和鄉村發展史理順「休憩用地」和「鄉村式發展」地帶的範圍。另一名委員支持這個觀點。

45. 主席回應一些委員的提問時表示，有關檢討「休憩用地」地帶界線的事宜是由這宗申請引起，其他改劃用途地帶申請出現這樣的情況並非罕見。改劃用途地帶的擬議範圍可能會較申請地點為大，以便理順「休憩用地」地帶的範圍，而分區計劃大綱圖的擬議修訂項目會在分區計劃大綱圖刊憲之前提交小組委員會考慮。

46. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗把申請地點的「休憩用地」地帶部分改劃為「鄉村式發展」地帶的申請。當局亦會藉此機會理順「休憩用地」地帶的範圍。行政長官會同行政會議發還分區計劃大綱圖後，有關分區計劃大綱圖的擬議修訂會在適當時候提交小組委員會核准，然後根據《城市規劃條例》第5條的規定刊登憲報。

[陳永堅先生此時返回席上。]

### 西貢及離島區

#### 議程項目 10

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/22 擬在劃為「綠化地帶」的  
新界長洲長洲約地段第4號(部分)  
闢設宗教機構(寺廟)及靈灰安置所(設於宗教機構內)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-CC/22號)

---

47. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)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：

符展成先生	}	目前與奧雅納公司和創智公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		
黎庭康先生	—	其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

48. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於符展成先生、黎慧雯女士和黎庭康先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

50. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-PC/12 擬在劃為「其他指定用途」  
註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的  
新界坪洲坪利路坪洲約地段第678號  
進行綜合住宅發展及闢設商場連精品酒店  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-PC/12號)

---

51. 秘書報告，崔德剛—余鍊強建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)、景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(下稱「第一太平公司」)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：

符展成先生	}	目前與景藝公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		

黎庭康先生 — 其公司目前與崔德剛公司和第一太平洋公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於符展成先生、黎慧雯女士和黎庭康先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備交通影響評估，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/17 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的新界西貢第215約地段第86號及第94號和毗連政府土地經營食肆(重建現有建築物及興建擬議建築物，並以行人天橋連接兩幢建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-SKT/17A號)

---

55. 秘書報告，申請地點位於西貢，容亨達工程事務所是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 其配偶在西貢市擁有一間店鋪；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與容亨達工程事務所有業務往來。

56. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於黎慧雯女士配偶的物業並非直接望向申請地點，而黎庭康先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料和作出澄清，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應、新的交通檢討報告、經修訂的圖則、電腦合成照片，以及環境評估報告和土力規劃檢討報告中經修訂的若干頁。

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間以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。

[黎庭康先生此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士及劉振謙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/NE-LCW/2 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界沙頭角荔枝窩第 145 約地段第 200 號、  
第 204 號、第 209 號、第 210 號、第 211 號、  
第 212 號、第 213 號、第 228 號、第 263 號、  
第 264 號、第 265 號、第 285 號及第 2177A 號  
作酒店(度假屋)用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LCW/2 號)

---

59. 秘書報告，申請地點位於荔枝窩及這宗申請由香港鄉郊基金有限公司(下稱「香港鄉郊基金」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 認識參與擬議發展的香港鄉郊基金義工；                     |
| 袁家達先生 | — 先前婉拒香港鄉郊基金就此項目的工作邀請，但推介其他人選予該基金考慮；以及   |
| 侯智恒博士 | — 為香港大學(下稱「港大」)僱員，而港大曾參與香港鄉郊基金在荔枝窩的另一項目。 |

60. 小組委員會同意，侯智恒博士涉及的是間接利益，而符展成生和袁家達先生沒有參與這宗申請，故他們可留在席上。

61. 秘書亦報告，二零一七年八月十日收到香港酒店業主聯會表示反對這宗申請的信件。根據《城市規劃條例》，由於該信件在法定公布期之後才提交，故須視為不曾提出。

### 簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩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) 擬作的酒店(度假屋)用途；
- (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」)不反對這宗申請，並表示化糞池及滲水井系統的設計、建造和運作須遵從《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的規定，包括有關保持足夠距離及進行滲濾試驗的規定，並由認可人士核證。民政事務總署牌照事務處根據《旅館業條例》不反對這宗申請，並會在收到申請人根據該條例提交的正式申請後，由牌照事務處建築安全組和消防安全分組視察，再制訂發牌規定。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、荔枝窩的原居民代表和居民代表均支持這宗申請，而當區的北區區議員則對這宗申請沒有意見。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 102 份公眾意見書，當中有 56 份表示支持，分別來自新界鄉議局執行委員／沙頭角區鄉事委員會副主席／梅子林原居民代表、沙頭角區鄉事委員會秘書、慶春約六條鄉村的原居民代表、荔枝窩村原居民代表、北愛爾蘭華商總會主席／華人福利會主席／香港新界鄉議局歐洲聯絡處副主席、世界自然基金會香港分會、村民和個別人士；有 41 份表示反對，分別來自荔枝窩村的村民、創建香港和個別人士；另有兩份公眾意見書分

別來自嘉道理農場暨植物園公司和香港觀鳥會對這宗申請表示關注。餘下三份公眾意見書則來自個別人士，其中一份提出意見，兩份沒有提出具體意見。主要的支持意見和反對理由／關注事宜載於文件第 10 段；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。擬議的發展是「客家生活體驗村@荔枝窩計劃」(下稱「客家村計劃」)的一部分，旨在復修破損程度不同的現有空置屋宇／構築物，以活化再用，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。荔枝窩村現時並無小型屋宇申請。進行擬議發展以復修現有屋宇／構築物、保育客家風格的建築特色，以及提供住宿服務，這與四周環境並非不相協調。「客家村計劃」是二零一六年「行政長官社會資助計劃」資助的其中一項計劃，二零一七年的《施政報告》亦提出，政府會以靈活方式，支持和推動民間力量保育鄉郊環境。擬議的發展會透過與當地村民合作，保育該區鄉郊生態、人文和建築環境，讓荔枝窩村達至可持續發展，成為日後活化鄉村的階模。環境局在政策上支持「客家村計劃」，旅遊事務署大致支持這宗申請。其他相關的政府政策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

63. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 荔枝窩的村民對這宗申請是否意見分歧；
- (b) 留意到擬議的 12 幢度假屋分別位於四個村落羣，這些度假屋的管理方式和選址準則為何；以及
- (c) 擬議發展與荔枝窩「鄉村式發展」地帶南面的活躍農業活動有何關係。

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士回應如下：

- (a) 收到荔枝窩村的村代表和該村一些村民表示支持這宗申請的意見書；另外，亦收到一些其他村民表示反對的意見書；
- (b) 挑選村屋的準則，主要視乎業主是否樂意參與這項計劃。這宗申請所涉現時位於四個村落羣的 12 間村屋是可行的安排；以及
- (c) 荔枝窩「鄉村式發展」地帶南面的活躍農業活動是「永續荔枝窩－農業復耕及鄉村社區營造計劃」下的復耕活動。該計劃通過各種培訓和教育活動，例如舉辦研討會和實地參觀，推動荔枝窩的可持續發展。這項為期數年的計劃由香港大學在二零一三年發起和領導，並與申請人、一些環保團體和荔枝窩的村民合作推行。

#### 商議部分

65. 主席表示，倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人仍須得到相關當局發牌，方可經營擬議的度假屋。

66. 首席環境保護主任(策略評估)李達生先生回應主席的提問時表示，申請人為擬議發展項目設計滲水井系統和釐訂規格時，必須遵從《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，包括與水體保持足夠距離，以及進行滲濾試驗，並由認可人士核證。

67. 秘書回應一名委員就規劃許可有效期的提問時解釋，批給永久發展項目的規劃許可，通常會具體訂明展開發展的時限。

68. 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二零二一年八月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或

有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提供運輸服務，以應付擬議發展項目運作後所帶來的乘客需求，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

69. 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。

[會議休會五分鐘。]

## **議程項目 14**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/627 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 821 號 A 分段、第 822 號 B 分段、第 823 號 B 分段及第 824 號餘段和毗連政府土地  
闢設社會福利設施(殘疾人士院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/627A 號)

---

### **簡介和提問部分**

70. 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) 有關的社會福利設施(殘疾人士院舍)；
- (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。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員支持這宗申請，粉嶺區鄉事委員會主席和馬料水新村的村代表則對這宗申請沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。其中兩份由一名北區區議員和一名個別人士提交，表示支持這宗申請。另外兩份由上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請「沒有意見」。支持申請的主要理由載於文件第 9 段；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。雖然有關發展並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可為殘疾人士提供院舍服務。殘疾人士院舍的住宿性質與主要為住宅用途的周邊地區並非不協調。鑑於有關發展的規模和性質，預料在交通、環境、排水、排污、消防安全和景觀方面，不會對周邊地區造成不良影響。

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，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交排污建議，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(即在二零一八年五月十一日或之前)，落實排污建議，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(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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 III 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/930 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界沙田九肚村第 171 約的政府土地興建屋宇(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/ST/930 號)

---

### 簡介和提問部分

74. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 III。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為興建擬議的發展項目和進行有關的地盤平整／梯台工程涉及清除植被，包括移除整個申請地點和鄰近地方的樹木。另外，亦有嚴重的關注指，在西面設置擬議的化糞池和在申請地點範圍外關設相關通道、護土牆及行人徑對景觀可能會造成負面的影響。漁農自然護理署署長關注有關的地盤平整工程及關設通道須砍伐／修剪「綠化地帶」內的樹木和廣泛清除該地帶內的植被。土木工程拓展署土力工程處處長認為，申請地點位於一些人工斜坡坡頂的地方，擬議的發展項目或會對有關斜坡造成負面影響或受到有關斜坡影響。運輸署署長認為，小型屋宇發展應盡量集中在「鄉村式發展」地帶內，但這宗只涉及發展一幢小型屋宇的

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，城市規劃委員會收到三份表示反對的意見書，分別來自九肚村的原居民代表和村民，以及一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書也沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定及「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」，因為進行擬議發展會砍伐樹木和影響周邊地區現有的自然景觀。批准這宗申請會為侵進「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，令有關地區的景觀質素下降。「鄉村式發展」地帶內仍有擬作小型屋宇發展的土地可供使用；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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書也沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展及相關的地盤平整工程會涉及砍伐樹木、清除植被和影響周邊地區現有的天然景觀；
- (d) 九肚村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/931

在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
新界沙田上禾輦村169號闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/931號)

---

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/532 為批給在劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的新界大埔九龍坑南華莆第9約地段第617號  
B分段餘段、第618號B分段第1小分段、第622號  
B分段餘段及第626號餘段作臨時露天停車場及  
附屬實地車輛檢查用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/532號)

---

### 簡介和提問部分

79. 沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天停車場及附屬實地車輛檢查用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有一個易受影響的用途(最接近的住用構築物就在申請地點南鄰少於 100 米之處)，而且申請地點的用途涉及重型車輛出入該處，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時露天停車場及附屬實地車輛檢查用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，但是申請地點已平整，沒有大範圍的植被，而所申請的用途與四周的土地用途(包括露天貯物用途、貨倉和貨櫃車停車場)並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，而涉及先前申請的所有規劃許可附帶條件都已履行。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是過往三年並沒有任何涉及申請地點的環境投訴。就環保署署長所關注的事宜，規劃署已建議加入限制申請地點作業時間的相關規劃許可附帶條件。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年八月二十三日至二零二零年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的車輛通道、排水設施、為防止集水區受污染而建議的保護措施，以及邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，除非事先取得水務署署長的書面許可，否則不得在申請地點進行挖掘工程，亦不得進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；

- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十三日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十三日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十三日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十三日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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；
- (i) 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)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。」

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

**議程項目 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/533 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的新界大埔元嶺村第 9 約地段第 346 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/533 號)

---

簡介和提問部分

83. 沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份表示反對的意見書，由三名九龍坑村原居村民提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但擬議發展與四周環境並非不協調。申請地點四周地區饒富鄉郊特色，有村屋、休耕農地和樹羣。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% 位於元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，有逾 91% 在「鄉村式發展」

地帶內。該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但不能完全滿足日後的小型屋宇需求。除漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點附近有同類申請曾獲小組委員會批准，而該些申請的規劃情況與現在這宗申請相若。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

84. 沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭先生回應一名委員就文件中圖 A-2b 提出的查詢，表示以粉紅色標示的地方是地政總署正在處理的小型屋宇批建申請所涉的地點，而橙色標示的地方則是獲地政總署批准興建小型屋宇的地點。

#### 商議部分

85. 經商議後，城規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二零二一年八月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

86. 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 19**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LT/614 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔白牛石上村  
第 10 約地段第 194 號興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/614 號)

---

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備關於接駁污水收集系統建議的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

88. 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 20**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/618 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔龍尾第28約地段第390號餘段和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-TK/618號)

---

簡介和提問部分

89. 沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點附近有成熟林地和珍貴物種(例如土沉香)，而且根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為興建一幢小型屋宇可予容忍。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，城市規劃委員會收到四份表示反對的公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，但大埔地政專員不反對

這宗申請，表示申請地點的小型屋宇申請於二零一四年獲得原則上批准，待申請人取得有關地點的有效規劃許可並交回接納書後，便可簽立批地文件。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% 在龍尾及大美督／黃竹村的「鄉村範圍」內。有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但不能完全滿足日後的小型屋宇需求。申請地點先前曾有小型屋宇申請獲得批准，此後規劃情況並沒有重大改變。申請地點附近也有同類申請獲小組委員會批准。在這些同類申請所涉地點中，部分的建造工程已完成或正處於後期批地／換地階段。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年八月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可須附加下列條件：

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

92. 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 21**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TK/619 擬在劃為「綠化地帶」的  
新界大埔船灣沙欄第27約的政府土地  
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-TK/619號)

---

[撤回]

**議程項目 22**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TP/629 擬在劃為「綠化地帶」的  
新界大埔松仔園第33約地段第17號(部分)、  
第20號(部分)及第73號(部分)和毗連政府土地  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(渠務)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/629號)

---

93. 秘書報告，地利環境顧問有限公司(下稱「地利環境公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她目前與地利環境公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，她可留在席上。

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員劉志庭先生，以及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士和劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

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

#### 議程項目 23

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/36 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的新界上水古洞第 96 約地段第 664 號餘段(部分)、第 665 號餘段、第 667 號及第 672 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬休息室及辦公室(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/36 號)

96. 秘書報告，申請地點位於古洞北，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於從侯智恒博士的物業不能直接看到申請地點，故他可留在席上。

97. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/562 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田  
逢吉鄉第 107 約地段第 954 號 A 分段、  
第 954 號餘段及第 955 號  
闢設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/562A 號)

---

### 簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，修訂規劃許可附帶條件(b)項的文件替代頁(第 14 頁)已在會議前分送給委員。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) 擬闢設臨時動物寄養所，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」)不支持這宗申請，因為申請地點具潛力發展農業用途，例如植物苗圃或溫室，而且申請地點附近有活躍的農業活動。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」)收到四份提出反對的公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司和兩名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長並不支持申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。就規模而言，擬議用途與周邊地區的住宅構築物／民居、休耕地／農地、休閒農場及空地／荒地並非不相協調。雖然申請地點附近有易受影響的用途，但動物寄養所的構築物被隔聲物料圍封，並設有空調，而且不會使用廣播系統和吹哨子。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見。潛在環境滋擾及相關政府部門所關注的技術問題，可透過施加適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款處理。小組委員會曾批准在同一「農業」地帶內的同類申請，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

101. 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，至二零二零年八月十一日止，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，除通宵動物寄養所外，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除通宵動物寄養所外，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，所有狗隻必須關在圍封的狗房內；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統和吹哨子；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日之前)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；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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) 倘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。」

102. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/567 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的新界元朗錦田北第109約地段第111號餘段、第112號餘段、第114號餘段、第115號餘段、第116號餘段、第120號餘段、第261號餘段(部分)、第264號(A至D分段)餘段及第264號(E至H分段)餘段和毗連政府土地興建分層住宅  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/567號)

---

103. 秘書報告，這宗申請由 Delight World Limited 提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司。康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)、英環香港有限公

司(下稱「英環公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)和雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與長實公司、康冠偉公司、英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與長實公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與毅達公司有業務往來。

104. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於黎慧雯女士和廖凌康先生沒有參與這宗申請，因此他們可留在席上。

105. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[梁慶豐先生此時離席。]

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/734 擬在劃為「其他指定用途」  
註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦上路  
第 106 約地段第 564 號、第 565 號(部分)及  
第 618 號 C 分段(部分)經營臨時商店及  
服務行業(汽車陳列室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/734A 號)

---

107. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(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。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」)收到兩份由兩名個別人士提交的意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時性質的申請。所申

請的用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。不過，申請地點沒有已知的發展計劃，而申請的用途與周邊地區並非不相協調。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙長遠的規劃意向。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。在該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，曾有一宗在申請地點附近的同類申請獲小組委員會批准。批准現在這宗申請，大致上與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

110. 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，至二零二零年八月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、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任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(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。」

111. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/745 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉  
錦上路第 106 約地段第 390 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業  
(地產代理及寵物產品零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/745 號)

---

112. 秘書報告，申請地點位於錦田南，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南長莆村擁有一間房屋。小組委員會同意黎女士可留在席上，因為其家人的物業並非直接望向申請地點。

### 簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，修訂規劃許可附帶條件(b)及(i)項的替代頁(第 12 頁)已在會議前分送給委員。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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理及寵物產品零售商店)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足附近村民的需求，而且申請地點現時並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，用作為期三年的臨時申請用途，不會妨礙落實有關的長遠規劃意向。此外，申請用途與周邊地區並非不相協調。申請人已履行上一宗作同類商店及服務行業用途的申請的所有規劃許可附帶條件，因此，現時這宗申請可獲從寬考慮。小組委員會曾批准申請地點東南面附近一個「鄉村式發展」地帶的同類申請。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上七時半至上午九時半在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過 3.3 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (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(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (1) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (d)、(e)、(g)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

116. 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。

[廖凌康先生此時離席。]

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/743 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉  
第 111 約地段第 900 號 A 分段(部分)及  
第 900 號 B 分段(部分)關設臨時公眾私家車及  
輕型貨車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/743A 號)

---

117. 秘書報告，申請地點位於八鄉，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有物業。由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

### **簡介和提問部分**

118. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，文件第 11 頁的替代頁(以修訂規劃許可附帶條件(b)項)已在會議前發送給各委員。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所闢設的臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交表示反對的意見書。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時許可。雖然所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該用途可應付區內的部分泊車需求。申請地點目前並無興建小型屋宇的申請，而且申請的用途屬臨時性質，為期三年，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。該用途與周邊地區並非不相協調。在同一「鄉村式發展」地帶內曾有同類的申請獲小組委員會批准。為符合相關政府部門提出的技術要求和盡量減少對環境可能造成的滋擾，規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件。至於公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。另外，亦會告知申請人，在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

120. 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，至二零二零年八月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，表明以顯示在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，為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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (l) 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)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。」

121. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/751 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗七星崗  
第 110 約地段第 303 號(部分)  
臨時露天存放汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/751 號)

---

122. 秘書報告，申請地點位於八鄉，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有物業。小組委員會同意黎慧雯女士可留在席上，因其家人的物業並非直接望向申請地點。

### 簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，修訂指引性質的條款(g)項的文件替代頁(附錄 VII 第 1 頁)已在會議前分送給委員。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) 擬臨時露天存放汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施(最接近的住宅構築物約在五米外)，而且該署曾於二零一五年接獲一宗有關噪音滋擾的環境投訴，已證明屬實。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為批准這宗申請會為有關「農業」地帶內的同類發展立下不良先例，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致環境質素下降。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」)共接獲三份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自環保觸覺、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士，主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而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。此外，環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請提出負面意見。申請用途不符合城規會規劃指引編號 13E 的要求，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門提出了負面意見，公眾人士亦反對申請。申請人未能證明擬議發展不會對環境有負面影響，因此小組委員會不應從寬考慮這宗申請。小組委員會曾拒絕有關「農業」地帶內的同類申請，而這宗申請與被拒絕的申請情況相若。至於負面的公眾意見，政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關規劃意向是要保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而

且政府部門提出了負面意見，公眾人士亦反對申請；

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他同類申請立下不良先例，使其繁衍至「農業」地帶的該部分範圍。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/752 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的新界元朗八鄉第 114 約地段第 39 號(部分)  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/752 號)

---

126. 秘書報告，申請地點位於八鄉，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有物業。小組委員會同意黎女士可留在席上，因其家人的物業並非直接望向申請地點。

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住宅構築物在東北面約 70 米外)，預計會造成環境滋擾。由於申請地點部分範圍位於「農業」地帶，附近農業活動仍然活躍，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請表達一些關注。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長對這宗申請表達關注。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。此外，環保署署長不支持這宗申請。申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關地點過往未有獲批給許可，而政府部門對這宗申請提出負面意見。批准這宗申請會為「農業」地帶這部分範圍的同類申請立下不良先例，倘這宗申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

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) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關規劃意向是要保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號

13E)，因為申請地點大部分地方先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門提出負面意見；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他同類申請立下不良先例，使其繁衍至「農業」地帶的這部分範圍。倘這宗申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/753 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉第 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)和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/753 號)

---

130. 秘書報告，申請地點位於八鄉，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有物業。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，因為其家人的物業並非直接望向申請地點。

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年七月二十六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，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

132. 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 32

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/754 擬在劃為「農業」地帶的  
新界元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 303 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/754 號)

---

133. 秘書報告，申請地點位於八鄉，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有物業。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，因為其家人的物業並非直接望向申請地點。

134. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年七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，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

135. 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 33**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/261 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
新界元朗米埔第 104 約  
地段第 2905 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(地產代理和  
單車零售商店)，並闢設附屬員工食堂及  
地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/261 號)

---

136. 秘書報告，申請地點位於米埔，而李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔共同擁有一幢屋宇。小組委員會備悉李國祥醫生因事未能出席會議。

137. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十一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，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

138. 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 34**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NSW/259 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
新界元朗南生圍小商新村第 115 約  
前小商新村公立學校  
闢設臨時宗教機構及社區中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/259 號)

---

139. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年七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，以回應運輸署及民政事務局所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

**議程項目 35**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NSW/260 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
新界元朗南生圍小商新村第 115 約  
前小商新村公立學校闢設社會福利設施  
(綜合社區服務中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/260 號)

---

141. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年七月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署及社會福利署所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

**議程項目 36**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NTM/346 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界新田古洞路第 102 約地段第 2693 號餘段、第 2696 號、第 2699 號(部分)、第 2700 號及第 2701 號和毗連政府土地經營臨時批發行業(食品)，並作貯物及附屬辦公室用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/346 號)

---

143. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十一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，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

144. 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 37

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/506 為批給在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時停車場(包括貨櫃車)、貨櫃貯存區、存放未領有牌照的新貨櫃車拖頭、存放建築材料、輪胎修理、商店及服務行業(貨櫃車及相關零件／配件銷售)、汽車修理及保養和附屬辦公室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/506 號)

---

### 簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士請委員留意，關於修訂規劃許可附帶條件(i)至(m)項和加入指引性質的條款(j)項的兩頁文件替代頁(正文第 18 頁和附錄 IV 第 3 頁)，已在會議前發送給委員。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) 為批給作臨時停車場(包括貨櫃車)、貨櫃貯存區、存放未領有牌照的新貨櫃車拖頭、存放建築材料、輪胎修理、商店及服務行業(貨櫃車及相關零件／配件銷售)、汽車修理及保養和附屬辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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」)沒有收到公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途是提供跨境運輸配套設施和貨櫃相關設施，符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向。由於申請地點並無有關進行發展的即時建議，就這宗申請以臨時性質批給為期三年的規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。此外，申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請地點部分位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但漁農自然護理署署長留意到申請地點已鋪築地面並用作先前獲批准的同類用途，因此他對這宗申請沒有意見。另外，由於申請地點與魚塘之間有一條大溝渠、一些道路和空置土地分隔，預計在申請地點進行的發展不大可能會對魚塘造成重大負面的場外滋擾影響。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及編號 34B，因為申請地點位於第 2 類地區內；先前曾獲批准作同類用途，以及自上次的申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變，而與先前申請有關的所有規劃許可附帶條件均已履行，以及其他政府部門沒有提出負面意見。相關政府部門的技術關注可通過落實規劃許可附帶條件來處理。小組委員會已批准同一「其他指定用途」註明「服務區」地帶內的同類申請，批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

147. 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，由二零一七年八月二十三日起至二零二零年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上十一時至上午八時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把貨櫃堆疊至高於邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點與惇裕路之間的車輛通道／車輛進出通道；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒後進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和植物；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十三日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十三日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十三日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十三日或之前)設

置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十三日或之前)設置邊界圍欄，而有關圍欄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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，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(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

148. 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。

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

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、梁樂施女士、黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席。]

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/98 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界屯門掃管笏第 375 約地段第 638 號餘段  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/98 號)

---

#### 簡介和提問部分

149. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別由支持這宗申請的掃管笏村原居民代表和居民代表及反對這宗申請的兩名個別人士提交。主要的支持意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時用途申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意

向，但有關用途可提供房地產服務，以應付區內這方面的需求，以及申請地點現時沒有小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙長遠的規劃意向。有關用途及其發展規模與周邊土地用途並非不相協調，後者主要有住宅構築物和空置土地。有關用途不大可能對附近的住宅構築物／民居構成嚴重且負面的交通、排水和景觀影響及環境滋擾。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低任何可能造成的滋擾，或回應相關政府部門的技術要求。同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請已獲小組委員會批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。至於有關阻塞通道的關注，申請人已承諾為現有通道維持一段七米的淨空距離。此外，亦建議施加規劃許可附帶條件，以回應這方面的關注。

150. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上七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，不得在申請地點西面界線的七米範圍內搭建構築物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。」

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

### **議程項目 39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/2 擬在劃為「住宅(甲類)4」地帶的  
新界洪水橋洪元路第 124 約  
地段第 2427 號餘段(部分)及第 2428 號餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/2 號)

---

#### **簡介和提問部分**

153. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士請委員留意，有關加入指引性質的條款(b)項及修訂其他指引性質的條款編號的三張文件替代頁(附錄 V 第 1 至 3 頁)已在會議前發送給委員。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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(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。土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於洪水橋新發展區前期工程階段第三期的範圍內，預計清理用地的工作不會在二零二四年預期洪水橋新發展區首批人口遷入之前安排。地政總署總產業測量師／土地徵用亦表示，清理用地的工作最早會在二零二四年進行。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」)收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請的用途並非完全符合「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，但可提供泊車位，以應付該區對此類泊車位的需求。由於落實發展的計劃(包括洪水橋新發展區所涉地區的收地計劃)仍在制定中，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實有關的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊的土地用途並非不協調，而且不大可能對周邊地區的交通、環境及景觀造成重大的負面影響。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以期把可能造成的滋擾減至最少及解決相關政府部門所關注的技術問題。申請地點涉及先前五宗作同類用途並獲批准的申請，故批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。雖然對上一宗申請因申請人未有履行規劃許可而在二零一七年被撤銷，但該宗申請由不同的申請人提交，因此，這宗申請或可從寬考慮。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 小組委員會留意到，其他同類申請附加了一項指引性質的條款，以反映對臨時發展或會影響落實洪水橋新發展區的關注，因此同意加入一項類似的指引性質的條款，述明政府或會隨時收回申請地點，以便落實政府項目。

156. 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，至二零二零年八月十一日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，以顯示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 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的邊界圍欄；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)設置車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政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(即在二零一八年二月十一日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；

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

157. 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及以下條款：

- 「(n) 為落實政府項目，當局或會在規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點。」

#### **議程項目 40 及 41**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/TM-LTY Y/335 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門  
新慶村第 130 約地段第 215 號  
C 分段第 3 小分段 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/TM-LTY Y/336 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門  
新慶村第 130 約地段第 215 號 C 分段  
第 2 小分段及第 215 號 C 分段第 3 小分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/335A 及 336A 號)
- 

158. 小組委員會備悉，兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，兩個申請地點十分接近，均位於同一「住宅(戊類)」地帶。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就每宗申請收到兩份公眾意見書。這些意見書分別由一名新慶村原居村民和一名個別人士提交，表示反對有關申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的小型屋宇大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。環境保護署署長表示不反對這兩宗申請，認為擬議發展不大可能會面對工業與住宅用途為鄰的問題。申請地點四周主要是鄉村式屋宇，並有一個已獲批准的低層住宅發展項目。擬建的小型屋宇與周邊地區環境並非不相協調。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% 在新慶村、屯子圍和青磚圍的「鄉村範圍」內。有關「鄉村式發展」地帶內有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請，但不足以應付未來的小型屋宇需求。雖然申請地點涉及先前一宗被拒絕的申請，但該宗申請被拒絕是因為擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍有 50% 位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。在同一「住宅(戊類)」地帶內，曾有五宗同類申請獲小組委員會批准。批准現在這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於

公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

160. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

161. 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均至二零二一年八月十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則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，而化糞池的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，而有關建議及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。」

162. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/338 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界屯門藍地黃崗圍路第 130 約地段第 1156 號餘段(部分)、第 1157 號(部分)及第 1158 號(部分)關設臨時公眾停車場(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/TM-LTY Y/338 號)

---

163. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十五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。這是申請人首次要求把申請延期。

164. 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 43**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/339 在劃為「鄉村式發展」地帶及  
「綜合發展區」地帶的新界屯門藍地  
藍地大街 83 號第 130 約  
地段第 804 號 B 分段餘段(部分)、  
第 804 號 B 分段第 3 小分段 B 分段、  
第 804 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)及  
第 804 號 B 分段第 5 小分段  
經營臨時商店及服務行業(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/339 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，就這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點現時並無小型屋宇申請，而申請用途亦可提供商業用途以滿足區內的需求。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落

實申請地點的長遠規劃意向。此外，申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，不大可能會對周邊地區的環境、交通、排水或景觀造成負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准同一「鄉村式發展」地帶內三宗同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

166. 秘書在回應一名委員的提問時解釋說，「商店及服務行業」用途屬於「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶的第二欄用途，可提出永久的商店及服務行業用途申請。然而，申請人可決定選擇是否就有關用途提出為期五年的臨時申請。

#### 商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二二年八月十一日止，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，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (g) 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(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

168. 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。

[黎慧雯女士此時離席。]

## 議程項目 44

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/1 在劃為「住宅(甲類)2」地帶的新界元朗厦村  
第125約地段第106號(部分)、第116號(部分)、  
第117號(部分)、第132號(部分)及第133號(部分)  
臨時存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/HSK/1號)

---

169. 秘書報告，申請地點位於厦村。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厦村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

### 簡介和提問部分

170. 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) 臨時存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道(屏廈路)沿途都有易受滋擾的用途(最近的易受滋擾用途距離申請地點約 32 米)，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由創建香港提交表示反對這宗申請的公眾意見書，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向，但政府當局仍在制訂洪水橋新發展區這部分發展的落實時間表，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長和房屋署署長對把申請地點作為期三年的有關臨時用途均不表反對。該用途並非與周邊用途不相協調。雖然環保署署長擔心會造成環境滋擾而不支持這宗申請，但該署在過去三年沒有收到涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理對可能造成環境滋擾的關注或相關政府部門的技術要求。先前三宗有關露天貯物及物流中心用途的申請獲小組委員會批准，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

171. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

172. 委員備悉，在先前的會議考慮一宗作貯物用途的同類申請時，委員關注所涉地點的構築物規模龐大，並同意加入一項指引性質的條款，訂明申請獲批給規劃許可，不應視為小組委員會接受申請地點內的任何違例構築物或視為小組委員會不會對這些違例建築物作出追究。然而，有關的指引性質的條款或不適用於這宗申請，因為申請地點涉及先前批給的一項規劃許可，與先前批准在申請地點發展的物流中心用途比較，所有發展參數和用地設計布局維持不變，只是現在所申請的用途有所不同。

173. 小組委員會留意到，其他同類申請均有加入一項指引性質的條款，反映臨時發展可能會影響政府落實洪水橋新發展區的發展計劃，故同意加入類似的指引性質的條款，訂明政府可能會隨時收回申請地點，以落實政府的工程項目。

174. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性

質，有效期為三年，至二零二零年八月十一日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓縮、車輛修理及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢料；
- (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邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)，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) 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；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

175. 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和以下條款：

- 「(1) 為落實政府項目，當局或會在規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點。」

**議程項目 45**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/3 為批給在劃為「住宅(甲類)2」地帶、  
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的  
新界元朗厦村第 125 約地段第 107 號(部分)、  
第 110 號(部分)、第 113 號(部分)、第 114 號(部分)、  
第 115 號 A 分段(部分)及第 116 號(部分)  
作臨時「露天貯物及倉庫(陶瓷餐具)」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/HSK/3 號)

---

176. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶為股東的公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

177. 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) 為作臨時露天貯物及倉庫(陶瓷餐具)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近(與最接近的民居相距約一米)和通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由創建香港提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(甲類)2」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在制訂當中，而土木工程拓展署新界西拓展處處長、房屋署署長和康樂及文化事務署署長對申請地點為期三年的臨時用途均不表反對。有關用途與周邊的用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，理由是申請地點位於第 1 類地區內；自上次批給規劃許可後，除了有關用途地帶在新的分區計劃大綱圖上有所改變外，規劃情況未有重大改變；與先前申請有關的所有規劃許可附帶條件已獲履行；以及申請人已提交了相關建議，以證明有關用途不會帶來不良影響。雖然環保署署長對有關用途所造成環境滋擾表示關注，而不支持這宗申請，但在過往三年，當局未收到涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾，或回應相關政府部門的技術要求。在申請地點作臨時露天貯物用途的先前申請及 12 宗同類申請已獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

178. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

179. 小組委員會留意到，其他同類申請附加了一項指引性質的條款，以反映對臨時發展或會影響落實洪水橋新發展區的關注，因此同意加入一項類似的指引性質的條款，述明政府或會隨時收回申請地點，以便落實政府項目。

180. 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，自二零一七年十一月二十九日至二零二零年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、熔煉、拆件或任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點的現有圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年二月二十八日或之前)提交申請地點的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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月二十九日或之前)落實保護樹木和景觀建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年一月十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年八月二十九日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有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，現時批給的規劃許可即會停止生效，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(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

181. 小組委員會亦同意告知申請人亦須留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款及以下的條款：

- 「(k) 為落實政府項目，當局或會在規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點。」

**議程項目 46**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/HSK/4 在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗厦村第 125 約地段第 240 號、第 241 號、第 242 號、第 243 號、第 244 號(部分)、第 245 號、第 248 號、第 284 號、第 285 號(部分)、第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、第 315 號(部分)、第 317 號、第 318 號、第 319 號(部分)、第 320 號(部分)、第 323 號、第 324 號、第 325 號、第 326 號、第 328 號、第 329 號、第 330 號、第 331 號、第 332 號、第 333 號(部分)、第 334 號(部分)、第 335 號、第 336 號(部分)、第 337 號、第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號(部分)、第 346 號(部分)、第 348 號餘段(部分)及第 349 號和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及建築材料，並闢設地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/4)

---

182. 秘書報告，申請地點位於厦村，毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 其配偶持有股份的一間公司在厦村擁有兩塊土地；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與毅達公司有業務往來。

183. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎慧雯女士及黎庭康先生已離席。

184. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年七月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

185. 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 47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/5 在劃為「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及「政府、機構或社區」地帶的新界元朗厦村第 129 約地段第 2437 號(部分)、第 2438 號 A 分段餘段(部分)、第 2438 號 B 分段(部分)、第 2447 號(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 C 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 2958 號(部分)、第 2961 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 2961 號 A 分段餘段(部分)及第 2961 號餘段(部分)  
關設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/5 號)

---

186. 秘書報告，申請地點位於厦村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶為股東的公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

## 簡介和提問部分

187. 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) 臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近(最接近的民居相距約 19 米)和通道(流浮山道)沿路有易受影響用途，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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份由當地居民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在制訂當中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對把申請地點用作該為期三年的臨時用途。有關用途與周圍的用途並非不協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區；申請人已提交相關建議，以證明有關用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題可透過落實規劃許可的附帶條件而得到解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過往三年並無涉及投訴成立的環境投訴，而且規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。小組委員會曾批准六宗在申請地點進行類似的露天貯物和物流中心用途的先前申請，以及五宗在

申請地點附近的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。先前申請的規劃許可被撤銷，是因為有關申請人未有履行關於設置消防裝置的規劃許可附帶條件。在目前這宗申請中，申請人建議設置一個新的水缸和泵房，作為消防裝置建議的一部分。倘批准這宗申請，建議批予較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行進度。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

188. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

189. 小組委員會留意到，其他同類申請均有加入一項指引性質的條款，反映臨時發展可能會影響政府落實洪水橋新發展區的發展計劃，故同意加入類似的指引性質的條款，訂明政府可能會隨時收回申請地點，以落實政府的工程項目。

190. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修理、回收、清洗、拆件工程和工場活動；
- (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在申請地點的現有排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)落實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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)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三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

191. 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，以及以下的條款：

「(n) 為落實政府項目，當局或會在規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點。」

### 議程項目 48

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/69 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的新界元朗  
天水圍天湖路 1 號嘉湖新北江商場 1 樓 B21 號舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/69 號)

---

#### 簡介和提問部分

192. 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) 擬開設學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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」)接獲一份來自一名個別人士的意見書，表示支持這宗申請，但沒有述明理由；以及一份來自一名元朗區議員的意見書，表示反對這宗申請，但沒有述明任何理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途為公眾(包括附近居

民)提供服務，大致符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號40，因為擬議發展與附近處所的現行用途並非不相協調，而有關發展會設於與樂湖居住宅部分分開的商場內。鑑於擬議補習學校規模細小，因此不會對附近地區及居民造成任何重大的負面影響或滋擾。小組委員會曾批准位於同一「住宅(乙類)」地帶內的若干同類申請，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

193. 就一名委員問及有關補習學校可以容納的學生人數，高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應表示，有關處所擬在同一時間容納最多七名學生及一名老師。

#### 商議部分

194. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年八月十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議學校開始運作前設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在擬議學校開始運作前仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)，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。」

195. 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 49**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/403 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1186 號(部分)、第 1187 號 M 分段、第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/403A 號)

---

196. 小組委員會備悉，文件的一頁替代頁(第 16 頁)已在會前分發給委員。該替代頁就規劃許可附帶條件(d)和(e)項作出修訂。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時食肆(餐廳戶外座位區)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為在比較新近地盤照片和二零一五年的航攝照片後，發現申請地點北部長有樹木和灌木的植被有大部分已消失。批准這宗申請或會立下不良先例，助長其他同類申請的申請人在取得規劃許可前便把用地清理。累積影響所及，會導致整體鄉郊景觀質素下降。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 311 份公眾意見書，當中表示支持的有 309 份，由一名元朗區議員、新界倉庫及

物流業經營者聯會主席和個別人士提交；其餘兩份為表示反對的意見書，由兩名個別人士提交。主要的支持意見和反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途旨在擴充設於一幢現有新界豁免管制屋宇地面一層的餐廳，可提供餐飲服務，以配合區內在這方面的需求。現時，申請地點沒有已獲批或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周圍的土地用途並非不協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為臨時食肆位於緊鄰大棠山道的大棠村邊緣，不大可能對周圍地區的環境衛生、交通、排水、排污和環境造成嚴重的負面影響。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，但申請地點位於擬作發展用途的「鄉村式發展」地帶內。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准七宗涉及在該「鄉村式發展」地帶的三個地點作臨時食肆／食堂／餐廳用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。由另一名申請人提交的先前申請的規劃許可被撤銷，是因為該名申請人未有履行規劃許可附帶條件，但有關的餐廳仍繼續營業。倘批准這宗申請，建議批予較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行進度。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

198. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

199. 委員備悉，先前申請的規劃許可被撤銷，是因為有關申請人未有履行關於提交和落實排水和消防裝置建議的規劃許可附帶條件。在目前這宗申請中，由於申請人已提交排水和消防裝置建議，因此或可予以從寬考慮。

200. 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，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上十時至上午六時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點提供泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 50

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/404 在劃為「農業」地帶的新界元朗  
大棠崇山新村第 118 約地段第 2270 號  
A 分段(部分)、第 2273 號(部分)、  
第 2274 號(部分)及第 2275 號和毗連政府土地  
闢設臨時鏟車訓練中心連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/404A 號)

---

### 簡介和提問部分

202. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生請委員留意，文件的一頁替代頁(附錄 V 第 2 頁)已在會前分發給委員。該替代頁就指引性質的條款(j)項作出修訂。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時鏟車訓練中心連附屬設施，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，因為在申請地點附近有易受影響的用途(西北面的民居最為接近，相距約 25 米)，預計會受到環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點具備潛質作農業用途，如溫室或植物苗圃，以及申請地點附近地區有活躍的農業活動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，由一名個別人士和一名元朗區議會議員提交，分別就申請提出反對或關注。主要的反對理由和關注事項載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長對這宗申請有所保留，但申請用途是自二零零零年獲批給許可的臨時鏟車訓練中心的擴建部分，而且申請地點有一小部分先前獲批給規劃許可作該用途。基於該等背景，這宗申請或可獲從寬考慮。申請用途與周圍地區並非不協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴，而且規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決可能造成的環境滋擾問題，或處理相關政府部門的技術要求。小組委員會先前曾批准三宗涵蓋申請地點的申請，以及三宗在申請地點附近的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

203. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

204. 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，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上六時至翌日上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有鏟車駛進／駛出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)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；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

205. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/408 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「鄉郊用途」地帶的新界元朗  
第 118 約地段第 1005 號 B 分段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(寵物食品  
零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/408 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(寵物食品零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留。申請地點原為常耕農場，沿北面及南面的邊界種有大樹，但現已平整，由大型臨時構築物所取代。批准這宗申請會立下不良先例，助長其他同類申請在未取得規劃許可前便清理和平整地盤，累積影響所及，會令鄉郊景觀特色的整體質素下降。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」)接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對有關申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途與附近地區並非不協調，而且可配合該區的有關需求。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 38 的規定，因為除規劃署總城市規劃師／城市設計及園景外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，以及預期不會對附近地區的環境、交通、排水及基礎設施造成重大的負面影響。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留，但申請地點已劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，其目的是改善區內環境，或配合地方社區的需要。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理有關景觀的問題或相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的兩宗同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

207. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

208. 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，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)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；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點所設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (d)、(e)、(f)、(g)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

209. 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 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/845 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗山下村第 119 約地段第 329 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 329 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 329 號 A 分段第 3 小分段(部分)、第 329 號餘段及第 330 號至第 333 號和毗連政府土地作臨時露天存放回收五金廢料、建築材料、設備和機械及貨櫃式地盤辦公室連附屬維修活動用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/845 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放回收五金廢料、建築材料、設備和機械及貨櫃式地盤辦公室連附屬維修活動用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(東北面的民居最為接近，距申請地點約 45 米)，預期會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。該臨時用途沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般擬用作露天貯物用途。儘管「元朗南房屋用地規劃及工程研究」現正檢討該地區的用途，規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。關於申請地點有部分範圍坐落「鄉村式發展」地帶的情況，申請地點現時並沒有涉及小型屋宇的申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該地區的長遠發展。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分位於第 1 類地區；而且相關政府部門所關注的技術問題能透過落實規劃許可的附帶條件而得到解決。儘管申請地點有一小部分位於第 4 類地區，但申請地點的這一部分涉及先前七宗作同類用途並獲批准的申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴，而且規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件以盡量減少任何潛在的環境滋擾。小組委員會先前曾批准在該申請地點進行露天貯物用途的七宗申請，以及涉及該「未決定用途」地帶的多宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

211. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

212. 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，至二零二零年八月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除附屬修理或維修活動外，不得在申請地點進行拆件、車輛修理或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點所存放貨櫃的堆疊高度不得超過三個貨櫃；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年九月二十二日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月十一日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，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(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

213. 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 53**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/846 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、第 327 號 A 分段(部分)、第 327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 327 號 B 分段(部分)、第 327 號 C 分段(部分)、第 327 號 D 分段(部分)及第 328 號(部分)臨時露天存放回收貨物(舊電子產品)，並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/846 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收貨物(舊電子產品)，並闢設附屬工場及地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(西北面的民居最為接近，距申請地點約 40 米)，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」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。該臨時用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶

一般擬作露天貯物用途。儘管「元朗南房屋用地規劃及工程研究」現正檢討該區的用途，規劃署總工程師／跨境基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區；申請人已提交相關建議，以證明有關用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題能透過落實規劃許可的附帶條件而得到解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及環境投訴，而且規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。小組委員會曾批准六宗在申請地點作露天貯物用途的先前申請，以及在該「未決定用途」地帶的其他多宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致

215. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否規定申請人採取預防措施，以盡量減少回收舊電子產品所造成的污染；以及
- (b) 申請地點附近有沒有常耕農地。

216. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應如下：

- (a) 將會建議申請人按照環境保護署(下稱「環保署」)最新公布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》採取相關緩解措施和遵從有關要求(例如在申請地點鋪築硬地面)，以盡量減少可能造成的環境影響。文件附錄 VI 載有為此而建議的指引性質的條款；以及
- (b) 根據文件圖則 A-2 及 A-3，申請地點附近沒有常耕農地，但周邊地區有貨倉及露天貯物用途。

217. 環保署首席環境保護主任(策略評估)李達生先生補充說，由於申請用途只涉及存放及包裝舊電子產品，而貯物區已鋪築硬

地面，預計不會造成嚴重的環境污染。然而，環保署不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。

### 商議部分

218. 一名委員關注存放舊電子產品活動在鄉郊地區擴散，而這情況不應鼓勵。此外，似乎沒有既定機制監察該等電子產品的存放及處理方法，或控制鄉郊地區存放場對周邊土地及水體可能造成的污染。

219. 主席回應時請環保署日後考慮同類個案時，就舊電子產品存放場的管制及監察機制給委員提供更多資料。

220. 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，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的 1 號及 3 號構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)電子零件；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除了在 4 號及 5 號構築物內進行的附屬分類及包裝活動之外，不得在申請地點進行修理、清洗、拆件、切割、打磨或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年九月二十二日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月十一日或之前)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；
- (o) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

(p) 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)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

221. 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 54

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/847 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 424 號餘段(部分)、第 425 號餘段(部分)、第 426 號餘段(部分)、第 427 號、第 428 號、第 429 號、第 432 號餘段(部分)、第 438 號餘段、第 439 號餘段(部分)、第 440 號(部分)、第 441 號、第 442 號、第 443 號、第 475 號 A 分段(部分)、第 475 號 B 分段(部分)、第 476 號、第 477 號、第 478 號、第 479 號、第 480 號、第 481 號、第 482 號、第 483 號、第 484 號(部分)、第 492 號及第 2157 號作臨時露天存放建築材料、建築機械、可循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／電子產品和零件連附屬工場活動用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/847 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、建築機械、可循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／電子產品和零件連附屬工場活動用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(南面的居民最為接近，距申請地點約 45 米)，預期會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。該臨時用途沒有牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般擬用作露天貯物用途。儘管「元朗南房屋用地規劃及工程研究」現正檢討該地區的用途，規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙有關該地區的長遠發展。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區；申請人已提交相關建議，以證明申請用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題能透過落實規劃許可的附帶條件而得到解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及環境投訴，而且規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件以盡量減少可能造成的環境滋擾。小組委員會先前曾批准在該申請地點進行露天貯物用途的三宗申請，以

及涉及該「未決定用途」地帶的其他多宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。先前的申請因申請人未有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人已就目前的申請提交消防裝置建議。倘小組委員會批准這宗申請，建議設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察有關附帶條件的履行進度。

223. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

224. 一名委員表示，儘管大概因周邊地區有其他同類貯物用途而沒有出現關於該臨時用途的環境投訴，當局仍應管制在鄉郊地區日益增多的舊電器／電子產品貯物場。該名委員認為或許有需要訂立一些指引或措施，以處理該些在鄉郊地區的貯物用途。

225. 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，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除附屬包裝及切割活動外，不得在申請地點進行拆件、保養維修或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年九月二十二日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，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(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

226. 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 55

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/848 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)及第 2419 號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/848 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，並闢設附屬地盤辦公室，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途

(東南面的小型屋宇最為接近，距申請地點不足五米)，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」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。該臨時用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般擬作露天貯物用途。儘管「元朗南房屋用地規劃及工程研究」現正檢討該區的用途，規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對這宗申請。至於申請地點有小部分範圍坐落「鄉村式發展」地帶的情況，申請地點現時並無涉及小型屋宇的申請。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點的大部分範圍位於第 1 類地區；申請人提交了相關建議，以證明有關用途不會產生負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題，可透過落實規劃許可的附帶條件而得到解決。儘管申請地點有一小部分位於第 4 類地區，但申請地點的這一部分涉及先前七宗作同類用途並獲批准的申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過往三年沒有涉及環境投訴，而且規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決可能造成的環境滋擾問題。小組委員會曾批准七宗涵蓋申請地點的露天貯物用途的先前申請，以及在該「未決定用途」地帶的其他多宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。先前申請的規劃許可是因申請人未有履行有關美化環境方面的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人已就目前這宗申請提交美化環境及保護樹木的建議。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察有關附帶條件的履行進度。

228. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

229. 一名委員認為，鄉郊地區內的棕地作業(例如建築材料存放場)會對附近居民造成滋擾，尤以金屬製品所反射的眩光為甚。就這宗申請而言，在毗鄰住宅民居的地方經營申請用途有欠理想。

230. 主席表示，棕地作業目前主要集中在大棠、唐人新村和洪水橋地區。新界的棕地作業事宜現正從政策層面處理。

231. 副主席認為，建造業及其相關行業需要棕地作業(例如建築材料及機械等的貯存庫或露天貯物場)，而面前的挑戰是尋找合適的用地以遷置棕地作業。

232. 一名委員對劃為「未決定用途」地帶的地方落實永久發展前加以善用表示支持，但認為有必要採取適當的緩解措施(例如設置有蓋構築物)，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。

233. 主席表示，目前棕地作業的經營者須遵照環境保護署最新公布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。長遠來說，政府已在洪水橋和元朗南地區預留棕地作業的用地，並已展開顧問研究，當中包括研究建造多層樓宇以遷置現有棕地作業的可行性，以期釋出棕地作其他發展。

234. 一名委員建議，可採用緩解措施(例如在棕地作業與住宅構築物之間設置園景緩衝區)，以盡量減少對居民可能造成的滋擾。主席回應說，關於臨時用途的申請，已有建議在批給規劃許可時，施加適當的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。

235. 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，至二零二零年八月十一日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點與毗鄰「鄉村式發展」地帶接壤的東南面界線的 10 米範圍內露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器和電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年九月二十二日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十一月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月十一日或之前)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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、梁樂施女士、黎定國先生和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

**議程項目 56**

**其他事項**

237. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。