

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一七年十二月八日下午二時三十分舉行的  
第 593 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

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

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)  
黃偉民先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

符展成先生

簡兆麟先生

李國祥醫生

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
丁雪儀女士

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十一月二十四日 第 592 次會議記錄草擬本

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一七年十一月二十四日第 592 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。

## 沙田、大埔及北區

## 議程項目 3

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/33 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號、第 671 號及第 819 號餘段的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/33A 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請由 **Good Faith Limited** 提交，申請地點位於大圍，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 ] 目前與英環公司有業務往來；  
黎慧雯女士 ]
- 黎庭康先生 — 其公司目前與 Good Faith Limited 有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 其配偶在大圍擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士尚未到席。小組委員會同意，由於李美辰女士的配偶擁有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，故他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉申請人的代表在二零一七年十一月二十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間就政府在二零一七年十一月二十二日所公布有關截算前骨灰安置所補地價和交通影響的政策措施，研究其影響，以及就交通方面的規定尋求運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交了進一步資料，包括交通影響評估及排污影響評估。

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，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

#### 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  
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/12A 號)

---

7. 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」)及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間公司。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  
黎慧雯女士           ]   及

黎庭康先生           —   其公司現時與崔德剛公司及第一  
  太平公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士尚未到席。小組委員會同意，由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，故他可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月三十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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交了進一步資料，包括對部門意見的回應及交通影響評估。

10. 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，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-HC/278 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 287 號(部分)、第 288 號(部分)、第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號、第 299 號、第 309 號(部分)及第 815 號(部分)和毗連政府土地關設臨時電影製作室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/278 號)

---

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月二十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，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

12. 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／西貢及離島王永德先生於此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/17 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的西貢第 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棟建築物)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/17B 號)

---

13. 秘書報告，申請地點位於西貢，而容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)和惠保(香港)有限公司(下稱「惠保公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 其配偶在西貢市擁有一間店舖；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與容亨達公司和惠保公司有業務往來。

14. 小組委員會備悉，黎慧雯女士仍未到席；由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的食肆(重建現有建築物及興建擬議建築物，並以行人天橋連接兩棟建築物)；

- (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，城規會收到 12 份支持這宗申請的公眾意見書，分別來自西貢北鄉事委員會、西貢街坊會、西貢中華傳統文化教育中心，以及沙咀新村、企嶺下、黃竹山新村及界咸村的居民代表和一些區內團體。此外，亦有 57 名區內居民或個別人士反對這宗申請或提出關注。主要的意見和關注載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「鄉村式發展」地帶邊緣，十分接近西貢舊墟及西貢市中心。擬議食肆可為訪客、旅客及區內居民提供飲食設施。擬議用途與附近的土地用途亦非不相協調。由於擬議用途的規模細小，批准這宗申請，不會對西貢舊墟的特色造成負面影響，以及不大可能對環境、視覺、交通、排水、排污、岩土及消防安全構成嚴重的負面影響。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A。至於消防處處長關於消防安全安排的技術關注，可通過落實相關的規劃許可附帶條件加以處理。擬議的食肆須受發牌當局監管。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。

16. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應主席的提問說，倘這宗申請獲得批准，申請人須就擬議用途向屋宇署提交建築圖則，以供審批。

#### 商議部分

17. 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二零二一年十二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 設置消防裝置和提供滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實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。」

18. 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/SK-TLS/52 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢嘉澍路8號第253約地段第1109號餘段(部分)的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-TLS/52號)

---

19. 秘書報告，這宗申請由賜一有限公司提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與申請人有業務往來。

20. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，故他可留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月三十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。

22. 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／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[黎慧雯女士於此時到席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生及陳卓玲女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/119            擬在劃為「綠化地帶」的西貢北約  
西澳村第 167 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/MOS/119 號)

---

#### 簡介和提問部分

23. 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 段及文件附錄 IV。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，因為擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；倘這宗申請獲得批准，會鼓勵在區內興建更多同類發展，導致該區的景觀

質素進一步下降，並對景觀造成負面影響。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，城規會收到三份分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但申請地點已經鋪築地面、空置及沒有植物，並且位於西澳村南面邊緣。該擬議小型屋宇發展與主要是鄉村布局及鄉郊特色的周邊環境並非不相協調。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」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在西澳村的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請，但難以完全應付未來的小型屋宇需求。由於申請地點北面及東面現已有一些村屋及已獲批准的申請，緊接其西面及南面則是「鄉村範圍」及有植被的斜坡，而且申請地點與現有的鄉村屋群十分接近，因此可從寬考慮這宗申請。小組委員會曾批准在該處附近及同一「綠化地帶」內的同類申請，而獲批准的申請與現時這宗申請的情況類似。申請編號 A/MOS/108 的小型屋宇發展位置遠離獲批准的小型屋宇屋群，而該宗申請在二零一七年遭小組委員會拒絕，主要理由是規劃理據不足、已清除植被及對景觀和岩土方面有負面影響。該宗申請的位置及規劃情況均與現時這宗申請不同。對於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定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十二月八日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項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) 提交及落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

26. 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 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/927 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處(提交總綱發展藍圖)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/927 號)

---

27. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和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」)為擔任申請人顧問的其中五家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與領賢公司、奧雅納公司、弘達公司及英環公司有業務往來；

- 黎慧雯女士 — 目前與奧雅納公司及英環公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來；以及
- 鄒桂昌教授 — 與配偶在火炭共同擁有一個樓宇單位。

28. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。鑑於鄒桂昌教授與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而黎慧雯女士、黎庭康先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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) 進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處(提交總綱發展藍圖)；
- (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，城市規劃委員會收到 3 855 份公眾意見書，分別來自沙田區議員、香港鐵路有限公司、香港華潤(集團)有限公司、御龍山業主立案法團、駿景園業主委員會主席、沙田銀禧花園業主立案法團、穗禾苑業主及居民聯合委員會、區內居民、火炭和沙田的物業業主和上班人士。當中有一份意見書表示支持這宗申請，一份表

達意見，而餘下 3 853 份表示反對這宗申請。主要的意見及關注事項載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，對於並非由單一業權所擁有的「綜合發展區」用地，城市規劃委員會可考慮容許發展計劃分期推行。與先前獲批准的申請相同，總綱發展藍圖是基於整塊「綜合發展區(1)」用地的綜合發展可按土地業權情況分期推行而擬備。目前這宗申請是最新核准計劃(編號 A/ST/658-1)的修訂計劃，其修訂主要包括增加單位總數、減少整體的平均單位面積，以及在主要發展參數維持不變的情況下改變平台布局設計、層數、建築物高度、大樓的外型及布局。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，目前的計劃不會對視覺及通風造成負面影響。雖然分區計劃大綱圖上的「綜合發展區(1)」地帶並無建築物高度限制，但公眾對建築物體積及高度表示關注。因此，建議加入最高建築物高度限制的相關規劃許可附帶條件。為回應運輸署署長和環境保護署署長分別對有蓋公共交通交匯處的設計、闢設及管理以及噪音緩解措施等技術方面的關注，建議加入相關的規劃許可附帶條件。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。根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地和政府、機構或社區設施的供應大致足夠應付沙田計劃人口的需要。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

31. 委員備悉，公眾意見書對這宗申請所提出的反對或關注意見，與先前獲批准申請的意見相若。

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十二月八日止；除非在該日期

前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，按適當情況納入(b)至(i)段的規劃許可附帶條件，而有關藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展的建築物高度(以主水平基準以上若干米作計算單位)不得超過申請人所建議的最高建築物高度；
- (c) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交噪音影響評估報告，並落實必要的噪音緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 設計及提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施／避車處和行人流通系統，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計、闢設、管理和維修保養公共交通交匯處和小型交通交匯處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排水影響評估報告及排污影響評估報告，並落實報告所載的改善措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並闢設一所幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；以及
- (i) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 10 至 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

- A/NE-TT/4 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔高塘第 289 約地段第 456 號 A 分段及第 457 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-TT/5 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔高塘第 289 約地段第 457 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-TT/6 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔高塘第 289 約地段第 476 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TT/4 至 6A 號)
- 

34. 小組委員會備悉，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且各申請地點十分接近，均位於同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這三宗申請。

35. 小組委員會備悉，申請人的代表分別於二零一七年十一月十六日、二零一七年十一月十七日及二零一七年十一月二十日要求延期兩個月才考慮這三宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這三宗申請要求延期。自上次延期後，申請人沒有提交任何進一步資料，他們表示需要額外時間準備資料以回應政府部門的意見。

36. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三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。

[伍穎梅女士於此時到席。]

### **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-LT/615      擬在劃為「農業」地帶的大埔林村  
林錦公路第 10 約地段第 431 號餘段(部分)  
作臨時商店及服務行業(地產代理)及  
附屬停車場用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/615B 號)

---

#### **簡介和提問部分**

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時商店及服務行業(地產代理)及附屬停車場的用途，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，因為申請地點具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。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，因為擬議的用途與景觀環境並不協調，以及不符合「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例，令現有的景觀資源和「農業」地帶的功能受到破壞。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53份公眾意見書，包括由支持這宗申請的一名大埔區議員、白牛石下村與白牛石上村的居民代表和一些當地村民，以及反對這宗申請的四名個別人士。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但可為區內居民提供地產代理服務。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該處的長遠規劃意向。將設於單層臨時辦公室內的擬議用途，與周邊地區並非不相協調。申請地點位於集水區內，申請人確認擬議發展不會有廁所設施，也不會產生廢水。相關的政府部門(包括環境保護署署長及水務署總工程師／建設)不反對這宗申請。建議加入相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以盡量減低可能造成的環境滋擾及回應相關部門的技術要求。雖然沒有涉及林村分區計劃大綱圖同一「農業」地帶內的同類申請，但卻有涉及其他分區計劃大綱圖「農業」地帶內的同類申請在二零一零至二零一七年間獲小組委員會批給臨時性質的規劃許可。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。

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近是否有其他商業用途或廁所設施；
- (b) 是否如文件圖 A-2 所示，申請地點附近有一個辦公室；以及
- (c) 若這宗申請獲得批准，是否准許在申請地點存放貨物或車輛。

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士作出以下的回應：

- (a) 申請地點周邊地方主要為鄉郊特色，有村屋和農地。申請地點附近不見有商業用途；
- (b) 申請人表示申請地點內不會提供廁所設施。現時並沒有關於附近是否有公廁的資料；
- (c) 最近進行實地視察時發現，申請地點西南面有一個構築物(如圖 A-4b 所示)用作辦公室；以及
- (d) 這宗申請擬把申請地點作臨時地產代理用途，而附屬停車場只供職員和訪客使用。若批准這宗申請，申請地點不准作貯物用途或存放車輛。

#### 商議部分

40. 鑑於申請地點周邊地方具鄉郊特色，主要為村屋和農地，一名委員質疑該區對地產代理服務的需求，並認為沒有有力的理據支持作擬議的用途。

41. 另一名委員關注若批准這宗申請，可能會為其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，可能會導致商業用途滲入該區。

42. 主席表示備悉委員關注這宗申請可能成為先例的問題，但城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

43. 一名委員認為擬議發展的規模與鄉郊環境並非不相協調。委員備悉附近地方的辦公室用途沒有獲批給規劃許可。

44. 一名委員表示，由於申請地點附近有村屋，擬議的用途可為區內村民提供地產代理服務。此外，由於申請地點現時空置，沒有農業活動進行，故批給許可作臨時用途，可予容忍，因為不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。

45. 另一名委員亦認為可批准這宗申請，因為擬議的用途屬臨時性質，而據大埔民政事務專員轉達區內人士的意見(文件第9.1.14段)，區內居民對物業代理服務的需求殷切。此外，對於相關政府部門提出的技術要求，可透過在規劃許可加入相關的附帶條件妥為處理。

46. 委員亦備悉雖然沒有涉及在林村分區計劃大綱圖「農業」地帶內作地產代理用途的同類申請，但有涉及其他分區計劃大綱圖「農業」地帶內的同類申請在二零一零至二零一七年間獲小組委員會批給臨時性質的規劃許可。

47. 經進一步商議後，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，至二零二零年十二月八日止，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，不得於星期一至星期日下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，提交斜坡穩定評估，而有關評估必須符合土木工程拓展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(即在二零一八年九月八日或之前)，落實斜坡穩定評估所建議的緩解措施，而落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)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) 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)、(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。」

48. 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 14

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/619 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 261 號 F 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/619 號)

---

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月二十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，以回應各政府部門就技術事宜提出的意見。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。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。

[張孝威先生於此時到席，黎庭康先生則離席。]

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/627 擬在劃為「農業」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的大埔汀角村  
第 17 約地段第 256 號 A 分段第 1 小分段及  
第 256 號 A 分段第 2 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/627 號)

---

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，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。運輸署署長對這宗申請有保留，認為擬議發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點已鋪築地面。雖然運輸署署長對這宗申請有保留，但擬建的小型屋宇與周邊地區的村落、休耕和常耕農地並非不協調。至於「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% 在汀角的「鄉村範圍」內。「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，但不足以完全應付未來 10 年小型屋宇的預測需求。鑑於申請地點是一塊位於村落邊緣與汀角路現有單車徑之間的剩餘土地，該宗申請或可獲從寬考慮。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。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 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二零二一年十二月八日止。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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

54. 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 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/636

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔上黃宜坳村第 32 約地段第 179 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/TP/636 號)

---

55. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一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，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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/TP/637

在顯示為「道路」的地方的大埔大福街及大華街交界的政府土地關設臨時巴士維修中心(為期七年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/637 號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)和邁進(香港)有限公司(下稱「邁進公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與港鐵公司和邁進公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與港鐵公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與港鐵公司有業務往來；
- 梁慶豐先生 — 為處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與港鐵公司、城市規劃公司和邁進公司有業務往來；以及
- 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。

58. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。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。另外，由於梁慶豐先生和伍穎梅女士涉及的利益屬間接性質，而廖凌康先生則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[黎慧雯女士於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時巴士維修中心，為期七年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的支持理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍七年。這宗申請是為了繼續營運現有的港鐵大埔巴士維修中心而提出，以支援大埔區的接駁巴士服務，而該巴士維修中心現時的发展參數和運作情況沒有任何改變。申請地點是大埔工業邨和住宅用途之間的過渡區，所申請的用途與周邊地區主要是工業大廈的環境並非不相協調。運輸署署長支持這宗申請，表示該巴士維修中心自二零一五年七月開始啟用，而現時沒有計劃在申請地點關建公共運輸交匯處。申請人提交的環境評估顯示，若實施適當的緩解措施，有關的申請用途不會造成負面的環境影響。

60. 主席和一名委員提出以下的問題：

- (a) 申請為期七年臨時用途的原因；
- (b) 短期租約通常的年期為何；以及
- (c) 是否有在申請地點關建公共運輸交匯處的實施計劃。

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士作出以下的回應如下：

- (a) 所申請的用途已作業兩年；為期七年的申請年期是由申請人經諮詢各相關政府部門後提出的；
- (b) 短期租約的年期通常不超過七年；以及
- (c) 經運輸署確定，申請地點目前沒有任何關建公共運輸交匯處的實施計劃，因此建議為期七年的臨時用途可予容忍。

62. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，視乎情況，短期租約的年期通常是一年或三年，最長的不超過七年。

#### 商議部分

63. 一名委員詢問，倘批准這宗規劃申請，當局可否把申請地點收回作已規劃的公共運輸交匯處用途。秘書解釋，如有需要，政府有既定機制收回申請地點作已規劃的用途。陳永堅先生表示，若要批准為期七年的短期租約，地政總署會先諮詢各相關政府部門；倘有可能要提早收回申請地點，該署會批出年期較短的租約。

64. 委員備悉運輸署已確定沒有需要在未來七年把申請地點用作關建公共運輸交匯處。

65. 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，有效期為七年，至二零二四年十二月八日止，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，不得於星期日早上七時至晚上十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點豎設任何永久構築物或構築物支架；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點的渠務專用範圍內豎設任何永久構築物或構築物支架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)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；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)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；
- (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。」

66. 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。

[黎慧雯女士於此時返回席上。]

## 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-LYT/638 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1576 號 A 分段、第 1576 號 B 分段及第 1576 號 C 分段興建三幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇 – 小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/638 號)

---

### 簡介和提問部分

67. 城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇 – 小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且申請地點附近一帶有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，認為擬議發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建三幢小型屋宇，故可予容忍。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兩份分別由創建香港和一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這申請，以及收到由粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席提交的兩份公眾意見書，表示對這宗申請「沒有意見」。主要的反對理由載於文件第 10 段。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席和簡頭村的居民代表對這宗申請沒有意見，但該村的居民代表亦有提出其他方面的意見，而簡頭村的原居民代表則表示反對

這宗申請。主要的意見和反對理由載於文件正文第 9.1.13 段、第 10 段和附錄 V 第 9 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。雖然擬建的三幢小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但該三幢小型屋宇與四周的鄉郊環境並非不相協調。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% 在簡頭村的「鄉村範圍」內。「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，但不足以完全應付預測未來 10 年的小型屋宇需求量。申請地點涉及先前一宗獲批准興建三幢小型屋宇的申請（編號 A/NE-LYT/512），而且申請地點附近一帶亦有一些同類申請獲小組委員會批准，現時處於不同的發展階段，正在當地形成新的村落。自該等同類申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。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。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

69. 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二零二一年十二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而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；以及

(c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

70. 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 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE/LYT/639 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的粉嶺第 83 約地段第 1671 號及第 2122 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設學校(私立學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE/LYT/639 號)

---

71. 秘書報告，馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與雅邦公司及英環公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 一 目前與馬海良棟公司、雅邦公司及英環公司有業務往來。

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

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月二十三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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

74. 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]

A/NE-LYT/640 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭沙頭角公路 192 號第 83 約地段第 799 號 A 分段餘段、第 800 號 B 分段餘段及第 801 號 B 分段闢設臨時私人私家車及輕型貨車停車場(貨櫃車除外)和上落客貨區(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/640 號)

---

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月二十二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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

76. 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／沙田、大埔及北區劉振謙先生和陳卓玲女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士出席會議，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、上水及元朗東陳冠昌先生和唐寶煌女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 21

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/261 在劃為「綠化地帶」的粉嶺黃崗山  
第 51 約的政府土地闢設宗教機構、  
靈灰安置所(設於宗教機構內)及住宿機構  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/261 號)

---

77. 小組委員會備悉，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於文件發出後收到申請人一套日期為二零一七年十二月六日的進一步資料。這套資料連同環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的最新意見已在會上呈閱，供委員考慮。

#### 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌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) 該宗教機構、靈灰安置所(設於宗教機構內)及住宿機構；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，應進行全面的交通影響評估，以評估有關發展會帶來的相關影響，並建議所需的緩解措施。由於沒有車輛通道接達申請地點，警務處處長關注有關發展對交通流量的影響，以及申請地點附近可能出現車輛阻塞的問題。環保署署長表示現階段無法支持這宗申請，因為申請人沒有

提供有關發展和相關理由的足夠資料，證明有關發展不會對環境造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，若這宗申請獲得批准，會偏離「綠化地帶」的規劃意向，並立下不良先例，使優質的景觀資源(即林地)減少。進行零碎的發展會造成累積影響，對該區的景觀資源和特色造成負面影響。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，城規會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示支持這宗申請；另外有五份分別由一名立法會議員和個別人士提交的公眾意見書，表示沒有意見或提出意見；以及 451 份分別由一名立法會議員、一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席、附近住宅發展項目的管理處和業主立案法團，以及個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、粉嶺市選區的現任北區區議員、粉嶺南選區的現任北區區議員(兼牽晴間業主立案法團主席)、粉嶺中心、碧湖花園、廣福苑、百福花園、山翠苑、禎祥園和豪峰嶺的業主立案法團主席，以及粉嶺市、碧湖花園和牽晴間的個別人士都反對這宗申請。主要的意見和關注事項載於文件第 9.1.11 段和第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為這宗申請涉及以改裝建築物的方式興建新的靈灰安置所構築物和新的住宿機構，但沒有有力的理據支持；有關發展可能會導致前往申請地點的訪客和車輛數目上升，或會使附近現有道路網的容車量負荷過度；再者，由於有關發展內設有化寶爐，或會成為污染源頭。雖然緊鄰申請地點北面的黃崗山小丘有一處認可墓地和零散的墳墓，但是有關發展與周邊以住用構築物、鄉郊工業工場或露天貯物用途為主的環境並不協調。申請人沒有提交任何關於交通影響、人潮管理和環境影響的評估，以

證明有關發展不會對交通和環境造成負面影響。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。

79. 一名委員詢問申請人是否符合資格提交這宗申請。秘書回應時解釋說，任何人可根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請。如果申請人不是申請地點或處所的唯一現行土地擁有人，申請人須遵守《城市規劃條例》有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。不過，由於申請地點只涉及政府土地，因此這項規定不適用於這宗申請。

80. 同一名委員問及非法佔用政府土地的事宜。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回應說，根據北區地政專員的意見(載於文件第 9.1.2 段)，申請地點不涉及任何有效的政府土地牌照或短期租約；申請地點現時的構築物均為已登記寮屋，不准許作靈灰安置所用途。地政總署新界東(二)寮屋管制辦事處於二零一六年三月七日發出警告信，要求佔用者糾正現時違例更改的靈灰安置所用途的情況。德和道堂的佔用者其後根據《城市規劃條例》提交這宗申請。地政總署新界東(二)寮屋管制辦事處暫緩採取執法行動，直至城規會對這宗規劃申請作出決定為止。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，根據現行政策，政府土地上的已登記寮屋會予以容忍，直到政府需要使用有關土地進行發展為止。若這宗規劃申請被拒絕，地政總署會按照現行的政策和慣例，恢復採取執法行動。

81. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 這宗申請的發展建議所示的九個構築物是否申請地點現時發現的構築物；
- (b) 申請地點現時發現的和這宗申請建議闢設的骨灰甕和紀念／祖先牌位的數目；
- (c) 以規劃角度來說，紀念／祖先牌位屬何種用途；以及
- (d) 申請人是否需要提供消防裝置。

82. 陳冠昌先生作出以下的回應：

- (a) 這宗申請所建議的九個構築物是申請地點現時發現的構築物。所申請的用途主要涉及把現有的構築物作內部改建。他以文件的繪圖 A-1 作說明，表示現作住用／貯物用途的構築物 2 會改作靈灰安置所用途，而現作貯物用途的構築物 6 和 7 則會改作安放紀念／祖先牌位的「長生祿位」構築物。申請地點內其他構築物的用途將維持不變；
- (b) 根據申請人所提交的申請書，申請地點現時有 300 個龕位，其中 44 個已佔用，18 個已售出並有待佔用，其餘 238 個則空置。申請地點亦有 233 個紀念／祖先牌位。這宗申請建議闢設合共 1 114 個龕位和 5 290 個紀念／祖先牌位；
- (c) 一般而言，紀念／祖先牌位可視為宗教機構的附屬用途；以及
- (d) 雖然消防處處長對這宗申請沒有特別意見，但若這宗申請獲得批准，申請人須按規定設置消防裝置和滅火水源。

83. 一名委員詢問申請地點內 44 個已佔用的龕位是否合法。主席回應說，申請地點的靈灰安置所用途未獲批給規劃許可。

#### 商議部分

84. 委員注意到申請人沒有提交技術評估(例如交通影響評估、人潮管理計劃和環境評估等)，以證明有關發展不會對周邊地區造成負面影響，故不支持這宗申請。

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；

- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為所申請的用途涉及改裝建築物，但沒有有力的規劃理據支持；有關發展或會使附近現有的道路網的容車量負荷過度；以及擬議發展或會成為污染的源頭；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通和環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的交通和環境造成負面影響。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/577

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
大江埔第 110 約地段第 4 號(部分)  
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/577 號)

---

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/748 擬在劃為「農業」地帶的元朗  
錦田南第 113 約地段第 140 號餘段  
臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/748A 號)

---

88. 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幢屋宇。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及同意由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，故她可以留在席上。

89. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十一月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，以回應運輸署的進一步意見。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，以回應運輸署所提出的意見。

90. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/760 擬在劃為「住宅(丁類)用途」地帶的元朗八鄉  
打石湖第 108 約地段第 139 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/760 號)

---

91. 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。由於黎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以留在席上。

### 簡介和提問部分

92. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作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，因為在申請地點附近有易受影響的住宅用途，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，城規會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，就有關申請提出反對。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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時

性質亦然。申請用途與周圍的土地用途不相協調，該處具鄉郊和自然特色，四周亦有茂密植被／成齡樹木、住用構築物／民居和農地。申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批規劃許可，以及現有和已獲規劃許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區，進一步的繁衍則不被接受。此外，環保署署長不支持這宗申請，這宗申請不應獲得從寬考慮。有先前申請和涉及在該區臨時露天貯物用途的同類申請，但均被拒絕。有三宗同類申請涵蓋申請地點東南面的同一用地，在二零一零至二零一六年間獲小組委員會批准，但有關地點自二零零二年起已獲批先前許可。批准這宗申請，會為這部分的「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例；倘此等申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內的鄉郊環境的整體質素下降。至於負面的公眾意見，上述規劃評估和考慮因素亦相關。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見。有關發展亦與附近的土地用途不相協調，因其四周饒富鄉郊和自然特色，並有住用構築物／民居和農地；

- (c) 申請人未能證明有關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，亦會為這部分的「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素將會下降。」

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/761 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉下輦第 111 約地段第 714 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 714 號 A 分段第 3 小分段(部分)及第 714 號 B 分段第 2 小分段(部分)經營臨時商店及服務行業(寵物診所)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/761 號)

---

95. 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

96. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士簡介這宗申請，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(寵物診所)，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。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六份由個別人士提交的公眾意見書，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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗為期三年的臨時申請不表反對。元朗地政專員表示，申請地點亦不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請用途為鄰近住宅區一帶提供服務，與四周主要為住宅構築物／居所、露天貯物場及空置土地／荒地的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。當局已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的環境滋擾及回應相關政府部門所提出的技術要求。至於負面的公眾意見，建議施加一項指引性質的條款，告知申請人必須與相關的土地擁有人解決與擬議發展通道有關的任何土地問題。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

98. 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，至二零二零年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，動物不得在申請地點留宿；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (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(即在二零一八年六月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (k) 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)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

- (1) 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。」

99. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/264            擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔  
青山公路(米埔段)第 104 約地段第 2907 號  
C 分段餘段、第 2908 號餘段(部分)、  
第 2910 號(部分)及第 2911 號餘段(部分)和  
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(五金零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/264A 號)

---

100. 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。

### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(五金零售商店)，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。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，城市規劃委員會接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，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規劃許可申請。雖然所申請的用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，康樂及文化事務署署長表示，現時未有計劃把申請地點發展作公共休憩用地。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請用途為鄰近地區提供服務，與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請地點坐落城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的「濕地緩衝區」內，但與后海灣地區的魚塘及濕地相隔一段距離，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為留意到申請地點已鋪築地面及已受干擾。預計申請地點不會對濕地和魚塘造成重大的負面影響。鑑於申請用途的規模及性質，不大可能會對環境、交通、消防安全、排水及景觀造成重大的負面影響。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以減輕可能造成的環境滋擾及回應相關部門所提出的技術要求。在同一「休憩用地」地帶內的同類申請曾獲小組委員會批准，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和規劃評估亦相關。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時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《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車或貨櫃車拖頭／拖架進入申請地點；
- (c) 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已鋪築的地面；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；以及

- (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)、(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。」

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

### 議程項目 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/263 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗東成里  
第115約地段第732號A分段及第732號B分段  
闢設宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-NSW/263號)

---

105. 秘書報告，這宗申請由中華基督教禮賢會香港區會提出。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與申請人有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生已離席。

#### 簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。房屋署署長表示，申請地點位於東成里一幅具潛力的公營房屋用地旁邊，而該用地是二零一七年《施政報告》所指已物色具房屋發展潛力並可撥作

短、中期房屋發展用途的 26 幅土地之一。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」)收到兩份分別由一名元朗區議員和一名個別人士提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的支持意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於東成里的「未決定用途」地帶內。該地帶是政府物色到的其中一幅具潛力的公營房屋用地，而能否發展公營房屋視乎進一步可行性研究的結果而定。擬議發展可為附近的地方提供社區設施和服務，而且與該區發展公營房屋的長遠規劃意向沒有牴觸，亦與緊鄰的周邊土地用途(低矮的村屋構築物、酒店、鄉郊工場和貨倉)並非不相協調。申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提出作相同用途的獲批准申請(編號 A/YL-NSW/186)，故批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。申請地點有建屋權可發展約 242.75 平方米的建屋面積。根據現時這宗申請，擬重建教堂的形式將會是四幢新界豁免管制屋宇；與先前獲得批准的申請相比，現時這宗申請的地積比率和建築物高度均有所減少，發展規模符合其建屋權。鑑於規模細小，擬議發展不會對周邊地區的交通、環境和排水造成嚴重的負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。

107. 主席和一名委員提出以下的問題：

- (a) 現時這宗申請與先前獲得批准的申請(編號 A/YL-NSW/186)，在發展參數和設計方面有何分別；
- (b) 沒有展開先前獲批規劃許可的發展，原因為何；以及

- (c) 批准現時這宗申請會否影響落實該「未決定用途」地帶內具潛力的公營房屋發展。

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士作出以下的回應：

- (a) 與先前獲得批准的申請相比，現時這宗申請涉及減少地積比率(由 1.85 倍減至 0.95 倍)和樓層數目(由三層減至兩層)，以及增加構築物的數目(由一幢增至四幢(形式為新界豁免管制屋宇))；
- (b) 申請人表示，鑑於由青山公路前往教堂的通行權問題，建築事務監督於二零一六年不批准有關的建築圖則，規劃許可亦於二零一六年到期，因此，重建教堂的計劃被擱置；以及
- (c) 政府在物色該「未決定用途」地帶以發展公營房屋時，相關的政府部門已充分考慮申請地點過去的規劃歷史，即申請地點原先建有一間教堂，但該教堂於二零一二年拆卸，申請人就重建教堂取得規劃許可。

#### 商議部分

109. 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十二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點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；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

110. 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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/345      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2307 號 R 分段及第 2310 號 C 分段闢設私人發展計劃的公用設施裝置(中電電力變壓站)，並進行挖土工程(2.5 米深)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/345 號)

---

### 簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(中電電力變壓站)，並進行挖土工程(2.5 米深)；
- (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，規劃署不反對這宗申請。申請用途會為申請地點附近日後約 57 幢小型屋宇提供電力供應，因此與「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有衝突，而元朗地政專員亦表示沒有收到或正在處理涉及申請地點的小

型屋宇申請。申請用途與周邊用途並非不相協調，附近有施工中的村屋和一些公用設施裝置。考慮到擬議發展的性質和規模，預計不會對周邊地區造成重大的負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關部門對技術事宜的關注。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

113. 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二零二一年十二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

114. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/348 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2781 號餘段、第 2782 號餘段、第 2783 號餘段、第 2785 號餘段、第 2786 號餘段、第 2787 號餘段、第 2788 號餘段、第 2789 號、第 2791 號、第 2792 號、第 2793 號 A 分段、第 2793 號 B 分段、第 2794 號、第 2795 號、第 2962 號餘段及第 2963 號餘段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和車輛維修(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/348 號)

---

### 簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和車輛維修，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。申請的用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，亦與附近作露天存放場、貨車和貨櫃車停車場、貨倉及汽車維修工場的土地用途協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬於第一類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，並無收到任何關於申請地點而證明屬實的環境投訴。小組委員會先前曾批准六宗關乎在申請地點作相同或類似用途的申請，亦曾批准在同一「露天貯物」地帶的 25 宗同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二零年十二月八日止，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，不得於星期一至星期日晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 除須遵守上文(a)項條件外，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早上十時在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保存和護理申請地點現有的樹木及園景植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，提交最新的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已於申請地點落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交有關在申請地點內面向古洞路的地方闢設緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一八年九月八日或之前)在申請地點內面向古洞路的地方闢設緩衝區，而有關情況必須符合運輸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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

118. 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 30

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/349

擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2385 號(部分)和毗連政府土地進行填塘，以作准許的露天貯物用途(瓷磚及金屬建築器材)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/349 號)

---

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/511 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 46 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放及零售車輛零件及配件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/511 號)

---

121. 小組委員會備悉，有關增加指引性質條款(j)項的一頁替代頁(附錄 VI 的第 3 頁)已在會前分發給委員。

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天存放及零售車輛零件及配件用途，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。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」)收到一份由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無須予即時落實的發展建議，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」

地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第三類地區，自一九九六年以來已獲批給許可作相同用途；以及相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入相關指引性質的條款，要求申請人保存及妥善護理為美化環境而栽種於申請地點邊界及申請地點附近一帶的現有植物；以及避免干擾鳥類繁殖(包括鳥巢和鳥蛋)。曾有先前申請和同一「住宅(丁類)」地帶內多宗同類申請均獲小組委員會批准，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。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 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，至二零二零年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車清洗、拆卸、涉及金屬切割、鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的修理工程；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年一月十九日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)，設置消

防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)或(c)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) 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)、(h)、(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。」

125. 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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/512 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)及第 768 號餘段(部分)、第 105 約地段第 199 號 C 分段(部分)、第 200 號 B 分段(部分)、第 204 號餘段(部分)及第 215 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時物流中心連附屬貨櫃車停車場、汽車維修工場及汽車美容服務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/512 號)

---

126. 小組委員會備悉，文件的兩頁修訂規劃許可附帶條件(f)至(m)項的替代頁(第 15 及 16 頁)；文件附錄 I 載列申請人在二零一七年十月十七日發出的信件的兩頁附加頁；以及文件附

錄件 IV 載列增訂的建議的指引性質的條款(j)及(k)項的一頁附加頁，已在會議前分發給委員。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時物流中心連附屬貨櫃車停車場、汽車維修工場及汽車美容服務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易受影響的住宅用途，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，沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無即時發展建議，而這宗申請批給臨時規劃許可，亦不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊主要為露天貯物場、貨物處理設施、車輛維修工場、貨櫃拖架停泊場及公眾停車場的土地用途亦非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於先前已獲批給規劃許可的第 2 類地區內；除環保署署長外，相關政府部門不反對這宗申請，亦沒有負面意見；以及沒有收到區內的反對意見。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而查明屬實的環境投訴，而建議加入相關的規劃許可附帶條件，亦可盡量減少可能產生的環境滋擾及其他相關政府部門所關注的技術問

題。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變；先前批給的許可所施加的所有規劃許可附帶條件亦已履行；所申請的三年規劃許可期亦與上次規劃許可所批給的時段相同。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內，但由於申請地點所涉的是延續先前已獲准在該地點內進行的現有用途，所以漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。小組委員會曾批准同一「住宅(丁類)」地帶的先前申請及兩宗同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年十二月十三日起至二零二零年十二月十二日止，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，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內其他位置存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (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的已鋪築地面及邊界圍欄；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一八年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年九月十三日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年九月十三日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)就闢設面向青山公路－新田段的緩衝區提交建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年九月十三日或之前)闢設面向青山公路－新田段的緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (n) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(f)、(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) 在這項規畫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畫署署長或城規會的要求。」

130. 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、上水及元朗東陳冠昌先生及唐寶煌女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/547 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 48 號(部分)、第 51 號、第 52 號、第 53 號、第 54 號、第 55 號餘段及第 65 號(部分)進行填土(0.2 米)，以作准許的康體文娛場所(高爾夫球練習場連附屬商店及服務行業、食肆及辦公室，以及燒烤場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/547 號)

---

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十一月二十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。

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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

## 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-PS/548 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 114 號(部分)、第 115 號餘段(部分)及第 203 號(部分)作臨時露天存放建築材料及機械用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/548 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料及機械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易受影響的住宅用途，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，城市規劃委員會接獲兩份分別由一名元朗區議員及一名個別人士提交的公眾意見書，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再予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時並無落實申請地點指定用途的已知計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實其長遠規劃意向。這宗申請符合符合城市規劃委員會

規劃指引編號 13E，因為申請地點位於先前曾獲批給規劃許可的第 3 類地區內；而除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。儘管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而查明屬實的環境投訴，以及已建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾及回應其他政府部門所提出的技術要求。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況一直沒有重大改變，以及申請人已履行先前批給的全部規劃許可附帶條件；以及所申請的規劃許可有效期與先前批給的規劃許可有效期相同。曾有先前申請和涉及同一「康樂」地帶內的同類申請獲小組委員會批准，故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。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年十二月十七日起至二零二零年十二月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的輕型及中型貨車才可進出申請地點／在申請地點停泊；
- (d) 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、修理或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電器，包括電腦零件及電視機；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年三月十七日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十七日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年九月十七日或之前)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星期內(即在二零一八年一月二十八日或之前)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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十七日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年九月十七日或之前)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) 如申請人所建議，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年六月十七日或之前)設置邊界圍

欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

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

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/414 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「鄉郊用途」地帶的元朗第 118 約  
地段第 1005 號 B 分段(部分)及第 1019 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/414 號)

---

#### 簡介和提問部分

137. 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(雜貨店)，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／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點原本有部分是經常有農耕活動，有部分則種植了樹木和灌木，但現在已鋪築了硬地面。批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵申請人在取得規劃許可之前清理用地和平整地盤；累積影響所及，會令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，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與周邊地區並非不相協調，亦可應付該區的此類需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，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／城市設計及園境外，相關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造成環境、交通、排水及基礎設施方面的重大負面影響。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，但申請地點劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，旨在改善區內環境，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，以處理相關政府部門對景觀的關注或技術要求。在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，曾有三宗同類申請獲小組委員會批准，故批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月八日止，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，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零一八年六月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

140. 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 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/862 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗  
公庵路第 119 約地段第 1483 號 A 分段餘段及  
第 1483 號 B 分段餘段和毗連政府土地  
關設臨時貨倉存放機械及零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/862 號)

---

### 簡介和提問部分

141. 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) 擬關設臨時貨倉存放機械及零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住宅用途，以及預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。該臨時用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有抵觸，有關規劃意向一般是作露天貯物用途。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」現正檢討該區的用途，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長對這宗申請不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請的用途與周邊包含同類用途的地區並非不相協

調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有涉及申請地點證明屬實的環境投訴，而規劃署已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。小組委員會曾批准涉及申請地點作貨倉用途的先前申請及多宗涉及申請地點附近地方的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

143. 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，至二零二零年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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，須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，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(即在二零一八年三月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的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。」

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/863 為批給在劃為「工業」地帶的元朗唐人新村新灰街第 121 約地段第 1290 號 C 分段餘段、第 1293 號 C 分段及第 2019 號和毗連政府土地作臨時混凝土配料廠用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/863 號)

---

145. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)是擔任申請人顧問的兩間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與城市規劃公司及聯協公司有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生已經離席。

簡介和提問部分

146. 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) 為臨時混凝土配料廠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再予容忍三年。申請的用途並非不符合「工業」地帶主要用作一般工業用途的規劃意向。申請的用途與四周以工業特色為主的環

境並非不協調，亦可應付建造業界對混凝土的需求。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變；先前批給的許可所施加的所有規劃許可附帶條件亦已履行；所申請的三年規劃許可期與上次規劃許可所批給的年期亦相同。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。過去三年並無涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。混凝土配料廠的運作亦須向環境保護署領取牌照，規劃署亦建議加入相關的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以盡量減少可能造成的環境滋擾及處理相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准六宗作同樣用途的先前申請，故批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

148. 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，由二零一八年二月十八日起至二零二一年二月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 往來申請地點的車輛只可使用申請地點附近的主要幹道及工業通道；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年五月十八日或之前)提交申請地點的現有排水設施記

錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年八月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十一月十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

149. 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 38**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/864 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1543 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/864 號)

---

150. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

151. 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 39

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/27 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的元朗厦村鳳降村第 125 約地段第 5 號(部分)、第 6 號 B 分段(部分)及第 6 號 C 分段和第 128 約地段第 120 號關設臨時魚類培育設施(優質養魚場)及果園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/27 號)

---

152. 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，因為其配偶所擔任股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地。由於黎慧雯女士配偶的公司所擁有物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可以留在席上。

### 簡介和提問部分

153. 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) 擬關設臨時魚類培育設施(優質養魚場)及果園，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，城規會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，就有關申請提出反對。主要的反對理由見文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的規劃意向，但由於當局現正制訂這部分的洪水橋新發展區實施計劃，土木工程拓展署(新界西)拓展處處長對申請地點為期三年的臨時用途的不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。有關用途與周圍地區並非不相協調。政府部門沒有負面意見，而過去三年亦無接到涉及申請地點的環境投訴。當局並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或相關政府部門所關注的技術問題。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. 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，至二零二零年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)在申請地點豎設圍欄，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)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

156. 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 40

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/28 在劃為「商業(4)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 3138 號餘段(部分)、第 3139 號(部分)、第 3141 號(部分)、第 3142 號、第 3143 號(部分)、第 3144 號(部分)、第 3145 號、第 3146 號、第 3148 號餘段、第 3149 號餘段、第 3190 號餘段、第 3198 號 B 分段、第 3200 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時汽車服務中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/28 號)

---

157. 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，因為其配偶所擔任股東的一間公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會同意黎女士可留在席上，因其配偶公司的物業並非直接望向申請地點。

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時汽車服務中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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相關；

- (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」)沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「商業(4)」地帶的規劃意向，但當局仍在為這部分的洪水橋新發展區制訂實施計劃，而土木工程拓展署新界西拓展處處長對申請地點為期三年的臨時用途不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請的用途與周邊地區的用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 1 類地區。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而查明屬實的環境投訴，而規劃署已建議加入規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾或其他相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准一宗涉及申請地點作同一用途的先前申請。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月八日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 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車輛噴漆活動；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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。

161. 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。

[黎慧雯女士於此時到席。]

## 議程項目 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/70 擬在劃為「綜合發展區」地帶的天水圍規劃區第 112 區(天水圍市地段第 33 號)進行綜合住宅及商業發展，包括經營食肆和商店及服務行業，並闢設學校及公眾停車場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/70B 號)

---

162. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Jet Group Limited 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、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」)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間公司。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、艾奕康公司、弘達公司及英環公司有業務往來；                |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來；                     |
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)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 | — 過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；                          |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；以及                           |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助。                   |

163. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士和黎庭康先生已離席。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。鑑於李美辰女士所涉利益屬間接性質，而侯智恒博士和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會亦同意他們可留在席上。

[伍穎梅女士於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行綜合住宅及商業發展，包括經營食肆和商店及服務行業，並闢設學校及公眾停車場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 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，城市規劃委員會共收到 83 份公眾意見書，當中七份由香港鐵路有限公司及個別人士提交，就這宗申請提出關注事宜；另外 76 份意見書由美港聯盟及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要意見及關注事宜載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請是最新核准計劃(編號 A/TSW/65)的修訂計劃。主要變動包括住用與非住用總樓面面積／地積比率、加入幼稚園及／或幼兒園用途、把露天公眾停車場遷移至地庫、增建屋宇、改變樓宇布局、把最高建築物高度增加三米、改變泊車及上落客貨設施。主要發展參數(例如主要擬議用途、地盤面積、總樓面面積及地積比率、最高層數、闢設一塊闊 30 米的非建築用地和公眾泊車位數目等)則維持不變。擬議發展大致符合

有關的規劃意向，亦符合分區計劃大綱圖所訂的地積比率及建築物高度限制，以及符合規劃大綱所載的設計準則。申請地點南面有一項相若的核准發展項目，西面有兩項住宅發展，因此擬議發展與周圍的地區並非不相協調。從生態、環境、交通、排水、城市設計、景觀及通風的角度來說，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。對獲核准計劃所作的擬議改動預計不會造成負面的規劃影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術問題。雖然申請地點位於濕地緩衝區，但擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的規定，即生態影響評估已建議實施生態緩解措施及監測計劃，以緩解可能對申請地點範圍以外周圍的生態易受破壞地區(尤其是香港濕地公園(下稱「濕地公園」))所造成的影響。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。此外，申請人建議沿濕地公園的用地界線劃設一個 30 米闊的緩衝區、40 米的通風走廊及 10 米的風道，並採用梯級式的建築物高度設計，以盡量減低可能對周邊地區造成的影響。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零二一年十二月八日止。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，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(c)、(e)、(f)、(g)、(j)、(m)至(p)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實為擬議發展而制訂的分階段發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在建築工程的方法和程序未取得漁農自然護理署署長或城規會的同意前，不得展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)；
- (e) 沿香港濕地公園的用地界線設計並提供闊 30 米的非建築用地及 5 米的後移範圍，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 在申請地點展開種植工程前至少三個月，就擬議沿香港濕地公園的用地界線所提供闊 30 米的非建築用地及 5 米的後移範圍，提交詳細種植(包括移植)計劃，並落實種植建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的生態評估並落實當中所確定的生態緩解措施及噪音監測規定，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 在申請地點展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)前至少三個月，提交生態監測及審核計劃，並落實擬議生態監測及審核計劃，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 在申請地點展開建築工程前，就擬議發展的建築外牆的顏色及物料提交建議，並落實該建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (j) 在展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)前，提交經修訂的環境評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (k) 在展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)前，提交環境監測及審核計劃，並落實當中所確定的環境監測及審核規定，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的排污影響評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中所確定的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 設計並提供進出申請地點的車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 就擬議發展項目設計並提供停車設施、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (p) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中所確定的排水緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (q) 提供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。」

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

[雷賢達先生於此時離席，而伍穎梅女士返回席上。]

**議程項目 42**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HTF/1084 在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村深灣路沙江村第 128 約地段第 130 號(部分)、第 131 號、第 132 號(部分)、第 260 號(部分)、第 261 號、第 262 號、第 263 號、第 264 號及第 268 號和毗連政府土地臨時露天存放履帶式固定吊臂起重機、履帶式固定吊臂起重機零件及發電機，並闢設附屬寫字樓(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1084 號)

---

168. 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，因為其配偶任股東的一家公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎慧雯女士已離席。

169. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月二十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。

170. 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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/302 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1554 號餘段、第 1556 號、第 1557 號餘段(部分)、第 1563 號及第 1564 號餘段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及釣魚場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/302 號)

---

#### 簡介和提問部分

171. 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) 闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場及釣魚場)，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，有關發展似乎並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所訂明「不會有濕地淨減少」的原則，因為池塘東北邊緣的地方已被填平(主要是第 129 約地段第 1554 號餘段和第 1556 號的部分地方)，並擬用作車輛通道和泊車處的一部分。此外，申請人亦建議在池塘中央搭建(並已建成)兩個垂釣台。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，因為沿申請地點東面邊界的植被已不復見，該處亦已鋪了硬地面，而申請地點西南隅的常耕農地有部分被清理並大部分鋪上硬地面。申請人並沒有提供有關硬鋪面高度、範圍和農地面積的資料，亦沒有提交美化環境建議，因此未能完全確定對景觀的整體影響。批准這宗申請可能會立下不良先例，累積影響所及，會令鄉郊景觀的整體質素下

降，以及影響「綠化地帶」的完整性。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，城規會收到七份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港有限公司、香港觀鳥會及個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關發展涉及鋪築硬地面(佔申請地點約 20%)，並不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書亦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。有關發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為會影響自然景觀，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C，因為有關發展似乎並不符合「不會有濕地淨減少」的原則。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有負面意見。先前有兩宗擬在申請地點填塘或作臨時貨倉用途的申請及兩宗在「綠化地帶」內同類申請，均被小組委員會拒絕。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。

172. 一名委員詢問，在該「綠化地帶」內申請地點東南鄰作露天貯物用途的申請有否獲批給規劃許可。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回答說，沒有就有關的露天貯物用途批給規劃許可。

#### 商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向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。申請書並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；  
以及

- (b) 有關發展並不符合有關「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，因為申請的發展會影響自然景觀。」

#### 議程項目 44

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/304

擬在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1601 號(部分)、第 1604 號、第 1605 號、第 1606 號、第 1607 號、第 1608 號、第 1609 號、第 1610 號 A 分段、第 1610 號 B 分段、第 1610 號 C 分段、第 1611 號、第 1612 號、第 1613 號(部分)、第 1615 號及第 1616 號(部分)和毗連政府土地作康體文娛場所和商店及服務行業(包括燒烤地點、小食亭、休閒農場及兒童遊樂場連附屬公眾停車場用途)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/304 號)

---

174. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一月二十九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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

## 議程項目 45

### 其他事項

#### (i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/340-3 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於元朗牛潭尾第 104 約  
地段第 2448 號(部分)、第 2455 號(部分)及  
第 2459 號(部分)

---

176. 秘書報告，有關申請於二零一六年十一月二十五日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(e)項、(f)項和(h)項的履行期限為二零一七年十一月二十五日。二零一七年十一月二十一日，城市規劃委員會收到這宗延長履行期限的申請，要求延長規劃許可附帶條件(e)項、(f)項和(h)項的履行期限三個月至二零一八年二月二十五日。收到這宗申請當天距離該三項附帶條件指定履行期限屆滿日期前不足 10 個工作日。由於履行附帶條件(e)項、(f)項及(h)項的期限已於二零一七年十一月二十六日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷，故建議小組委員會不考慮這宗申請。

177. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，原因是考慮申請時有關的規劃許可已失效。

(ii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/488-4 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於元朗新田第 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

---

178. 秘書報告，有關申請於二零一六年八月二十六日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(c)項、(d)項、(e)項、(f)項、(h)項和(i)項的履行期限為二零一七年十一月二十六日。二零一七年十一月二十一日，城市規劃委員會收到這宗延長履行期限的申請，要求延長規劃許可附帶條件(c)項、(d)項、(e)項、(f)項、(h)項和(i)項的履行期限三個月至二零一八年二月二十六日。收到這宗申請當天距離該六項附帶條件指定履行期限屆滿日期前不足 10 個工作天。由於履行附帶條件(c)項、(d)項、(e)項、(f)項、(h)項和(i)項的期限已於二零一七年十一月二十七日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷，故建議小組委員會不考慮這宗申請。

179. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，原因是考慮申請時有關的規劃許可已失效。

(iii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/6-11 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於大嶼山青洲灣第 362 約  
地段第 30 號(部分)

---

180. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)是擔任申請人顧問的公司。梁慶豐先生已就此議項申報利益，因為永利行公司曾向他任職的香港大學建築學院房地產及建設系作出捐獻。由於梁慶豐先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

181. 秘書報告，有關申請於二零一五年八月二十八日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(e)項、(g)項、(i)項、(k)項和(m)項的履行期限為二零一七年十一月二十八日。二零一七年十一月二十二日，城市規劃委員會收到這宗延長履行期限的申請，要求延長規劃許可附帶條件(e)項、(g)項、(i)項、(k)項和(m)項的履行期限兩個月至二零一八年一月二十八日。收到這宗申請當天距離該五項附帶條件指定履行期限屆滿日期前不足 10 個工作天。由於履行附帶條件(e)項、(g)項、(i)項、(k)項和(m)項的期限已於二零一七年十一月二十九日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷，故建議小組委員會不考慮這宗申請。

182. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，原因是考慮申請時有關的規劃許可已失效。

183. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。