

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年二月二十二日下午二時三十分舉行的
第621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

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
杜景浩先生

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

符展成先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年二月一日第 620 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二零一九年二月一日第 620 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/SK-HC/4 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》，把位於西貢橫峯第 249 約地段第 764 號及毗連政府土地的申請地點由「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」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/SK-HC/4 號)

3. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一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。

4. 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。

屯門及元朗西區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/14 申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/23》，把位於元朗第 120 約多個地段和毗連政府土地的申請地點的部分地方由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把另一部分地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/14A 號)

5. 秘書報和，申請地點位於元朗。這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司俊邦發展有限公司、嘉祥發展有限公司和榮寶發展有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新世界公司有業務往來； |
| 候智恒博士 | — | 為香港大學(下稱「港大」)首席講師和課程規劃總監。新世界公司旗下的 K11 Concept Ltd. 自二零零九年起贊助他在港大的學生學習計劃； |
| 張國傑先生 | — | 過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務，其公司目前 |

與奧雅納公司有業務往來；

- 余偉業先生 — 要有光的董事及行政總裁，該團體曾獲一個與新世界公司有關的慈善基金(周大福慈善基金)的捐款；以及
- 杜景浩先生 — 其配偶在元朗擁有一個單位。

6. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和余偉業先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生、張國傑先生和候智恒博士並無參與這宗申請，而杜景浩先生配偶的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間讓其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5

第16條申請

[公開會議]

A/SK-
HC/302 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 214 約及第 244 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水處理廠和地下污水渠)，並重置公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/302 號)

9. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是其顧問。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 現正與渠務署進行合約研究計劃。

10. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生和侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月三十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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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。

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、陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/968 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田美城苑沙田市地段第 229 號 A 分段作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/968 號)

簡介和提問部分

13. 秘書報告，香港房屋委員會(下稱「房委會」)是這宗申請的申請人。以下委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生 — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；
- 關偉昌先生 — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
- 張國傑先生 — 其公司目前與房委會有業務往來；
- 符展成先生 — 過往與房委會有業務往來；
- 侯智恒博士 — 其任職的研究所目前與房委會有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與房委會有業務往來。

14. 小組委員會備悉，符展成先生和關偉昌先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於主席涉及直接利益，應請他就

此議項暫時離席。由於張國傑先生、廖凌康先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。副主席於此時接手主持會議。

[主席於此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自批出先前的臨時許可後，規劃情況沒有重大改變。在規劃許可續期後，亦沒有出現負面的規劃影響。相關政府部門(包括運輸署署長)並不反對這宗申請。申請人表示，會讓美城苑的居民優先租用月租泊車位，只有當月租泊車位有餘額時，才會出租給非居民，因此美城苑居民的泊車需要不會受到影響。建議就這方面加入一項規劃許可附帶條件。當局認為續期三年屬於合理，從而讓空置的泊車位可靈活地出租給非居民使用，同時亦可就居民的泊車需求作進一步檢討。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年三月二十七日至二零二二年三月二十六日止，並須附加下列條件：

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

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

[主席於此時返回席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/663 擬在劃為「綠化地帶」的大埔
大美督村第 28 約地段第 612 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/663 號)

19. 秘書報告，劉志光測量師行有限公司(下稱「劉志光公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司，以及廖凌康先生因過往與劉志光公司有業務往來而已申報利益。由於廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

20. 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) 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗涉及興建一間小型屋宇的申請可予容忍。從園景規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為自二零一一年起，在申請地點及其緊鄰四周的植被已逐漸被清除。批准這宗申請會鼓勵其他人在取得批准前進行類似的地盤改動，以及鼓勵同類發展進一步侵進「綠化地帶」；倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的景觀特色質素下降，亦有違「綠化地帶」用地的規劃意向。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七份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自當區的組織、大尾篤原居民代表及其他個別人士。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。擬議的小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」用地的規劃意向。而根據一般推定，這地帶內不宜進行發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，而運輸署署長對這宗申請有保留。倘申請人自費把公共污水渠接駁至擬議的小型屋宇，並就敷設和保養污水管獲得毗鄰地段擁有人的書面同意，則環境保護署署長不反對這宗申請。不過，申請人並無提供任何接駁污水渠建議書，或提供相關地段的擁有人的同意書。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」(下稱「臨時準則」)，雖然「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足以全面應付日後對小型屋宇的需求，但仍可應付 69 宗尚未處理的小型屋宇申請。由於城規會近年在審批小型屋宇發展申請時採取較為審慎的態度，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，把擬議小型屋宇發

展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。城規會在審批小型屋宇發展申請時採取較為審慎的態度後，在二零一六年至二零一八年間有四宗申請主要以從寬考慮為理由而予以批准，其餘的四宗申請被拒絕，主要因為不符合「綠化地帶」用地的規劃意向；對周邊地區的景觀及土力造成負面影響而不符合臨時準則及城規會規劃指引編號 10；以及／或在「鄉村式發展」地帶內仍有可供興建小型屋宇的土地。目前這宗申請與該些遭拒絕的個案相似。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

21. 主席詢問關於申請地點以南獲批准的申請(編號 A/NE-TK/545)。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應說，申請編號 A/NE-TK/545 的部分申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而這宗申請是在城規會採取較審慎的態度審批小型屋宇發展申請之前考慮的。由於當時相關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而相關的政府部門對該宗申請沒有負面意見，故小組委員會在二零一五年四月十七日在有附帶條件下批准該宗申請。

商議部分

22. 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「綠化地帶」的規劃意向。該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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 龍尾和大尾篤的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/657 在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔
梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/657A 號)

23. 秘書報告，這宗申請的申請地點位於大埔，擬作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 一 為私營骨灰安置所發牌委員會委員和
在大埔擁有一個單位；以及

符展成先生 一 為私營骨灰安置所上訴委員會委員。

24. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於張孝威先生所涉利益屬間接性質，而其物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月三十一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，以回應政府部門及公眾的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交包括定量風險評估及交通管理計劃的進一步資料，以回應政府部門的意見。

26. 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9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HT/10 在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺
獅頭嶺第 76 約地段第 292 號
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HT/10 號)

27. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月十四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。

28. 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10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/135 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 38 約
地段第 171 號餘段及第 174 號 B 分段餘段
關設臨時貨櫃車拖架停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/135B 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨櫃車拖架停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能在申請書中證明擬議發展不會對交通造成負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議發展會帶來重型車輛的車流，而且申請地點附近有住用構築物，最接近的一幢距離申請地點南面約 30 米。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，因而鼓勵更多露天貯物／貨櫃車停車場在區內發展，累積影響所及，會令周邊地區的景觀質素進一步下降。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 20 份公眾意見書。其中三份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見。另有三份由一名北區區議員提交，表示沒有意見／支持這宗申請。其餘 14 份為反對意見，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及四名個別人士提交。主要的意見載於文件第 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。申請所涉的擬議臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區內。申請地點先前從未獲批給任何作同類貨櫃車停車場用途的規劃許可，亦沒有任何特殊情況足以支持當局從寬考慮這宗申請。申請人未能證明擬議發

展不會對周邊地區的交通、環境及景觀造成負面影響。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境及景觀質素下降。運輸署署長、漁護署署長和環保署署長均不支持這宗申請。申請地點涉及先前三宗作不同臨時露天貯物用途的規劃申請，該三宗申請均被小組委員會／城規會拒絕，而現在這宗申請的情況與該些被拒絕的申請相似。此外，小組委員會／城規會從未批准任何涉及萬屋邊地區內「農業」地帶的同類申請。至於負面的公眾意見書，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請人未能在申請書中證明擬議發展不會對周邊地區的交通及環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境及景觀質素下降。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/597 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的粉嶺第76約地段第2102號及第2103號(部分)關設臨時貨倉以存放零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/597B號)

32. 小組委員會備悉，一頁反映文件第 9.1.3(c)(iv)段所載環境保護署最新提出的意見的替代頁(文件第 7 頁)，已於會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設臨時貨倉以存放零件，為期三年；

[伍穎梅女士於此時到席。]

(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，因為擬議發展包括一個中型及重型貨車上落客貨區，會吸引重型車輛的車流，而申請地點邊界線 100 米範圍內有住宅用途。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。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見書。有五份意見書分別來自上水區鄉事委員會主席、粉嶺區鄉事委員會和一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見。另一名北區

區議員則支持這宗申請。主要理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點大部分位於「露天貯物」地帶，在此地帶內，「貨倉(危險品倉庫除外)」是經常准許的用途。雖然申請地點有一部分位於「農業」地帶，但申請地點所在的地方主要包括露天貯物場、貨倉和物流中心，並混雜空地及一些臨時住用構築物。有關發展與周圍環境大致上並非不相協調。建議加入規劃許可附帶條件，以解決環保署署長所關注可能會造成的環境滋擾問題。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交擬作同類貨倉用途並獲得批准的申請。有關規劃許可可在二零一八年二月二十二日被撤銷，原因是申請人未能履行有關設置排水設施和設置滅火水源及消防裝置的規劃許可附帶條件。雖然如此，申請人已提交經修訂的排水建議和消防裝置建議，以支持這宗申請。可建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。雖然申請地點附近有一宗擬作臨時工場及貨倉同途的同類申請遭城規會拒絕，但該宗同類申請的規劃情況與現時這宗申請不同。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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，至二零二二年二月二十二日止，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) 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修理、拆卸或其他工場活動；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，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六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，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三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年八月二十二日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，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三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸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六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，落

實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (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(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。劉先生、陳女士和馮先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目12

第16條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/466 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水古洞南坑頭大布第94約地段第344A號餘段(部分)、第402號B分段及第448號餘段和毗連政府土地進行住宅發展，並略為放寬地積比率及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/466號)

37. 秘書報告，申請地點位於上水古洞南，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)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：

符展成先生 — 過往與景藝公司有業務往來；以及

李國祥醫生 — 為香港高爾夫球會的會員，該會位於申請地點北面。

38. 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。由於李國祥醫生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

40. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/248 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 114 約地段第 878 號(部分)和毗連的政府土地經營臨時商店及服務行業(五金雜貨零售店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/248 號)

41. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，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。

42. 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14

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/632 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 431 號(部分)、第 432 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)及第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/632A 號)

43. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月十四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，包括交通影響評估及對政府部門意見的回應。

44. 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，而小組委員會已按申請人的要求給其合共四個月

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。

[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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/640 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
錦田第 109 約地段第 1198 號 B 分段(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/640 號)

簡介和提問部分

45. 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) 擬議的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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 12 份表示反對這宗申請的公眾意見，分別由四季名園的居民及一名個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示申請地點並不涉及任何已獲批准或正

在處理的小型屋宇申請。根據申請人所述，該公眾停車場旨在服務區內人士，故就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議的臨時公眾停車場與周邊地區並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減低任何可能對環境造成的滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，以限制出入申請地點的車輛類別及禁止進行工場活動。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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，至二零二四年二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除《道路交通條例》所界定的私家車外，不得有其他車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，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(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

48. 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16

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/641 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 109 約地段第 474 號(部分)經營臨時食肆(員工食堂)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/641 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃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) 擬經營臨時食肆(員工食堂)，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，城市規劃委員會收到三份由個別人士提交的公眾意見，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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時用途。雖然擬議的臨時食肆(員工食堂)並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無已獲批或正在處理的小型屋宇申請，因此就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關的發展與四周的土地用途並非不協調。根據城市規劃委員會規劃指引編號 15A 所載的相關評估準則，擬議用途位於「鄉村式發展」地帶的邊緣。申請地點可經由錦田公路前往，而且不會與附近的住宅發展共用同一條通道。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決相關政府部門所關注的技術問題。至

於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

50. 主席詢問員工食堂的顧客對象為何。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時表示，根據申請人所述，擬議的員工食堂旨在服務附近加油站、診所和其他行業的員工。

51. 黃女士回應一名委員的提問時說，這宗申請涉及的「鄉村式發展」地帶不是一條認可鄉村。根據地政總署所述，申請地點並無已獲批或正在處理的小型屋宇申請。

商議部分

52. 委員備悉，食物環境衛生署署長認為倘這宗申請涉及普通食肆用途，必須申領適當的牌照及／或許可證。如小組委員會批准這宗申請，會告知申請人須遵守其他相關規例及法例。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年二月二十二日止，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，不得於星期一在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)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(即在二零一九年八月二十二日或之前)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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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(即在二零一九年八月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，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(e)、(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。」

54. 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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/642 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 946 號 L 分段、
第 946 號 M 分段、第 946 號 N 分段、
第 946 號 O 分段、第 1106 號、第 1118 號、
第 1119 號 B 分段、第 1119 號 C 分段、
第 1119 號 D 分段、第 1119 號 E 分段及
第 1119 號餘段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/642 號)

簡介和提問部分

55. 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，因為申請地點具復耕潛力。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，分別來自一名逢吉鄉的居民、一個關注組及一名個別人士，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議臨時動物寄養所不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長從農業角度而言亦不支持這宗申請，但擬議臨時動物寄養所屬臨時性質，就這宗申請批給規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。環境保護署署長及其他相關政府部門對這宗申請不表反對。規劃署建議加入相關規劃許可附帶條件，

以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及應付相關政府部門的技術要求。由二零零五年至二零一九年，共有 22 宗同類申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二二年二月二十二日止，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，除通宵動物寄養所外，不得於下午五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，所有動物必須時刻關在申請地點內的圍封動物寄養所內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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)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)、(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。」

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

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/811 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第103約地段第587號、第588號(部分)、第589號餘段(部分)、第591號餘段(部分)及第593號餘段(部分)關設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/811號)

37. 小組委員會備悉，反映運輸署最新提出的意見的兩頁替代頁(文件英文本第7頁和附錄V第2頁)已於會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

38. 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) 擬關設臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。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一名個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見。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，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力低。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以便處理環保署署長對擬議發展可能造成環境滋擾的

關注，以及相關政府部門的技術要求。同一「農業」地帶涉及 12 宗同類申請，擬作各類汽車修理工場連／不連露天貯物用途，其中 11 宗申請於二零零零年至二零一七年獲小組委員會在有附帶條件下批給為期三年的許可。至於被拒絕的申請，其情況與目前這宗申請不同。批准這宗申請與小組委員會先前就同類申請所作出的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

商議部分

39. 委員備悉，申請地點涉及六宗先前的規劃許可申請。先前有一宗涉及臨時露天存放汽車連附屬汽車修理工場的申請(編號 A/YL-KTS/131)，於一九九八年經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後獲得批准。城規會批准該宗申請，是因為考慮到該處有土地，可把現時連接申請地點的行人徑擴闊為行車路。至於其餘五宗先前申請，則大致涉及臨時露天貯物、貨物處理相關的用途和港口後勤用途。該五宗申請已被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被拒絕。與獲批准的申請相比，該五宗被拒絕的申請涉及較大的地盤面積。

40. 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，至二零二二年二月二十二日止，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，不得於下午五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，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洗車、噴漆或拆卸活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；

- (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(即在二零一九年八月二十二日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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，必須時刻妥為保養申請地點內已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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)、(e)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)、(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。」

41. 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19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/812 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田
錦上路第109約地段第341號、第342號、
第343號、第344號(部分)及第348號(部分)
經營臨時商店及服務行業連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/812號)

簡介和提問部分

64. 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) 經營臨時商店及服務行業連附屬設施，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。相關的政府部門不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到來自個別人士／當區居民的六份公眾意見，當中三份表示反對，一份表示支持，另有兩份提供意見。主要的意見載於文件第 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。儘管申請的用途不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請人指出，商店及服務行業旨在服務當區居民。申請地點沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以減少對附近居民可能造成的滋擾，並解決各相關政府部門所關注的技術問題。申請地點涉及先前兩宗獲小組委員會批准作商店及服務行業的申請。在同一「住宅(丙類)」地帶內亦有一宗涉及臨時商店及服務行業(汽車美容產品)的同類申請獲得批准。批准目前這宗申請，大致符合小組委員會先前的決定。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年二月二十二日止，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，不得於晚上九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《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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (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，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)落實申請地點東面擬議入口的現有公眾行人路和相關街道設施的獲批准修建工程建議，而有關情況必須符合運輸署署長、路政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(即在二零一九年八月二十二日或之前)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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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(即在二零一九年八月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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)、(e)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；

- (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)、(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，申請人須自費把申請地點東面擬議入口的現有公眾行人路和相關的街道設施恢復原狀，而有關狀況必須符合運輸署署長、路政署署長或城規會的要求。」

67. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/381 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 1399 號、第 1485 號及第 1486 號經營臨時商店及服務行業 (建築材料銷售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/381 號)

68. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

69. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/382 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 956 號(部分)臨時露天存放建築材料並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 YL-NTM/382 號)

70. 小組委員會備悉，載有文件第 5 段及附錄 V 指引性質條款的更新內容的三頁替代頁(即文件第 4 頁及附錄 V)已提交席上，供委員參閱。

簡介和提問部分

71. 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) 擬臨時露天存放建築材料，並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)關注到申請地點的受污染水流會否污染附近的魚塘／養魚場。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，因為與二零一二年拍攝的航攝照片比較，申請地點的植物已被移除，景觀已受到影響。倘批准這宗申請，會鼓勵其他人在提出申請前對有關地點作同類改動，並鼓勵「綜合發展區」地帶內出現更多臨時露天貯

物／工場用途，導致四周整體的鄉郊景觀質素下降；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會合共收到 97 份公眾意見書，反對這宗申請。這些意見書分別來自一名元朗區議員、一名攸潭尾村村代表、香港觀鳥會、93 名攸潭尾居民及一名公眾人士。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。擬議申請的臨時用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。該「綜合發展區」地帶內並無獲批准的發展／計劃，而申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。根據規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。申請地點先前從未獲批給露天貯物用途的規劃許可；相關政府部門(包括環保署署長及漁護署署長)有負面意見；申請人亦未能證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵區內其他同類發展的申請，倘該些同類申請獲得批准，累積影響所及，將會導致該區整體的環境質素下降。在牛潭尾分區計劃大綱圖上的同一及毗鄰的「綜合發展區」地帶內，從未有任何臨時露天貯物用途的申請獲得批准。申請地點先前有一宗同類的露天貯物用途申請，於二零零三年被小組委員會拒絕。拒絕這宗申請符合小組委員會先前對該區同類申請所作的決定。至於負面公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關意向主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建為住

宅、商業用途、休憩用地和其他配套設施。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給申請用途的規劃許可；政府部門有負面意見及區內人士反對申請；以及申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綜合發展區」地帶內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，將會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/537 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 3045 號餘段及
第 3056 號餘段和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/537 號)

簡介和提問部分

74. 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(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。地政總署元朗地政專員告知，該署並無收到或正在處理擬於申請地點內興建小型屋宇的申請。批准這宗為期三年屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊的鄉郊特色並非不相協調。相關政府部門並不反對這宗申請。建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾和處理相關政府部門的技術要求。申請地點涉及先前八宗獲小組委員會批准作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場／公眾停車場(貨櫃車除外)用途。自二零零九年，小組委員會曾批准合共 18 宗在同一「鄉村式發展」地帶內作同類用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見書，上述的政府部門意見和評估亦適用。

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，至二零二二年二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆件、噴漆或其他工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點內的現有樹木，使之保持健康狀況良好；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄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現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，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(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；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(g)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/527 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路 25 號思親公園作靈灰安置所及宗教機構用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/527B 號)

27. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員。

28. 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。由於張孝威先生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交包括經修訂的交通影響評估的進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間(包括之前讓其準備提交進一步資料而批給的延期)，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/128 擬在劃為「住宅(乙類)3」地帶的元朗
洪水橋第 124 約地段第 2238 號 A 分段餘段(部分)和
毗連政府土地關設臨時貨倉(傢俬存放)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/128 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，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(傢俬存放)，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一份由一名個別人士提交的反對意見書。主要反對理由及意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點位於洪水橋新發展區第 3 階段工程範圍內。由於當局仍在制訂有關項目的詳細實施時間表，預計在二零二四年洪水橋新發展區首批人口入伙前，不會安排對申請地點進行清拆。雖然申請用途不符合「住宅(乙類)3」地帶的規劃意向，但對這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「住宅(乙類)3」地帶的規劃意向。擬議用途及發展規模與周邊地區亦非不相協調。該處四周以住宅用途為主，並混雜教堂、空地及一些工場／貯存用途。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。規劃署建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少對周圍地區可能造成的影響及滋擾，以及處理相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述規劃考慮因素和規劃評估亦適用。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 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(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；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

85. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/129 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
厦村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/129 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(便利店)，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，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。雖然申請所涉的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關發展可提供商店及服務行業，以應付區內有關這方面的需求。地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無小型屋宇申請，以及批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。所申請的臨時用途與申請地點周邊主要是村屋的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或反對這宗申請。建議施加規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門提出的技術

關注事宜。申請地點涉及先前一宗作相同便利店用途的申請，該申請於二零一九年一月二十二日失效。申請人已履行所有規劃許可的附帶條件，而且自先前批給臨時規劃許可以來，申請地點和附近地區的規劃情況均沒有重大改變。此外，自二零零五年以來，小組委員會曾批准八宗在分區計劃大綱圖相同「鄉村式發展」地帶內作臨時商店及服務行業用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 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，二零二二年二月二十二日止，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，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

89. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/334 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2193 號(部分)、第 2194 號(部分)、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2327 號(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號 B 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)關設臨時物流中心連附屬食堂及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/334 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 關設臨時物流中心連附屬食堂及地盤辦公室，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，以及申請用途涉及使用重型車輛，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表示反對這宗申請的公眾意見。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(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展建議，而且申請用途屬臨時性質，暫時可予容忍。申請用途與周邊主要為公眾停車場、工場、露天貯物場及一些鄉郊住宅民居／構築物的土地用途並非不相協調。申請用途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 2 類地區。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對於可能對周邊環境造成影響及滋擾的關注，以及相關政府部門的其他技術要求。由於先前有 20 宗在申請地點作臨時露天貯物／物流中心用途的規劃許可獲得批准，另有一宗在同一「住宅(戊類)」地帶內的同類申請亦獲批准，故批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。由於先前批給同一申請人在申請地點作相同用途的規劃許可被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察有關附帶條件的進度。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二二年二月二十二日止，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，不得在申請地點存放可循環再造物料及進行拆卸、組裝、維修或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，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；
- (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落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，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三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，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；
- (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(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；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

93. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/56

擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗下白泥第 133 約的政府土地(前下白泥村公立學校)闢設臨時宗教機構(道教廟宇及道學場所)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/56 號)

94. 這宗申請的申請人是道教(香港)元符觀，而雷賢達先生已申報利益，因為他認識該廟宇的道長，但沒有參與這宗申請。由於雷賢達先生所涉及的只是間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時宗教機構(道教廟宇及道學場所)，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。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名個別人士的公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 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。根據規劃署二零一八年七月公布的「經中央調配機制檢討的空置校舍用地」，建議把前下白泥村公立學校保留作「政府、機構或社區」用途。因此，擬議的宗教機構符合申請地點的建議長遠用途。申請人是《稅務條例》第 88 條認可的慈善機構，從宗教角度而言，民政事務局不反對這宗申請。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然漁護署署長認為申請地點具復耕潛力，但該處已作發展，預計有關申請對景觀特色不會帶來重大改變。建議加入規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注問題。

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應一名委員的問題時確認，沒有收到運輸署署長的負面意見。申請地點不會提供泊車位及上落客貨區，預計遊客乘搭公共交通工具下車後會步行前往廟宇。

97. 另一名委員詢問，現有構築物的外觀會否予以改裝。李女士回應說，根據申請人提供的資料，該空置校舍會進行裝修，以配合擬議的廟宇及教育用途。申請書內並沒有提及構築物的外觀會予以改裝。

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，為期五年，至二零二四年二月二十二日止，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，不得於下午五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，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的園景植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，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，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，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；
- (i) 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，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
- (j) 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)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。」

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。

[雷賢達先生此時離席。]

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-PS/579

為批給在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山近馮家圍第 126 約地段第 88 號餘段(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號、第 91 號餘段(部分)、第 92 號餘段、第 93 號至第 105 號、第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、第 108 號、第 109 號、第 110 號(部分)、第 111 號、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號(部分)、第 295 號(部分)、第 296 號、第 297 號、第 298 號 A 分段至 D 分段、第 298 號餘段、第 299 號、第 300 號、第 301 號(部分)、第 302 號(部分)、第 303 號至第 305 號、第 306 號(部分)、第 312 號(部分)、第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、第 316 號(部分)、第 317 號(部分)、第 318 號及第 319 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)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/579 號)

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士請委員留意，修訂文件第 10.1.4 和 12.6 段的兩頁替代頁(文件第 8 及 14 頁)已在會議前分送給委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員和兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點大部分地方位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 3 類地區。這宗申請符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件，以及政府部門和區內居民所關注的問題均能透過落實規劃許可附帶條件來處理。所申請的用途大致符合規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並沒有重大改變，而且目前所要求的三年規劃許可有效期與先前批給的規劃許可有效期相同。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，並建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。小組委員會先前曾批准 11 宗涉及在申請地點作同類或相同用途的申請，而且自二零零八年規劃指引編號 13E 頒布後，同一「康樂」地帶內亦有兩宗同類申請獲得批准。批准這宗續期申請與小組委員會先前的決定一致。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年三月十六日起至二零二二年三月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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、超過 16 座位的巴士、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架停泊在／進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年六月十六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年四月二十七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年九月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十二月十六日或之前)，落

實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (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)、(f)、(g)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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。」

104. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/449 擬在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1466 號(部分)、第 1467 號(部分)、第 1470 號 A 分段、第 1470 號 B 分段(部分)、第 1471 號、第 1472 號、第 1474 號、第 1477 號 A 分段、第 1477 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1477 號 B 分段、第 1477 號 B 分段第 1 小分段、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 A 分段、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 B 分段、第 1477 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 1477 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 1477 號 B 分段第 3 小分段餘段、第 1477 號 B 分段第 4 小分段、第 1477 號 B 分段第 5 小分段、第 1477 號 B 分段第 6 小分段、第 1479 號(部分)、第 1480 號(部分)、第 1481 號、第 1483 號(部分)、第 1484 號 A 分段(部分)、第 1484 號 B 分段、第 1484 號 C 分段、第 1484 號 D 分段、第 1484 號 E 分段、第 1484 號 F 分段、第 1484 號 G 分段、第 1485 號、第 1486 號(部分)和毗鄰政府土地經營臨時批發行業(五金製品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/449A 號)

105. 小組委員會備悉，已加入地政總署最新意見的一頁替代頁(文件第 6 頁)已提交席上，供委員參閱

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時批發行業(五金製品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預計會受

到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 110 份公眾意見書，其中 85 份意見書分別來自三名元朗區議員、十八鄉鄉事委員會主席、十八鄉區居民協會副主席、26 名村代表、7 名區內的貯物及物流業代表及 47 名公眾人士，均表示支持這宗申請。另有 24 名公眾人士及兩名擁有申請地點內一些土地地段的人士反對擬議發展，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，規劃署不反對這宗申請。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「批發行業」列為「露天貯物」地帶的第二欄用途，與現時申請所提出的用途性質相若的用途屬「露天貯物」地帶經常准許的用途。申請用途與「露天貯物」地帶的規劃意向並非完全不協調，而擬議發展與四周的用途亦非格格不入，故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規劃意向。雖然與貨倉用途相比，擬議的批發行業用途所產生的交通量可能相對較大，但運輸署署長對這宗申請不表反對。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，並處理相關政府部門的技術要求。申請地點涉及八宗先前申請，當中有三宗作同類的臨時貨倉用途的先前申請已獲小組委員會在有條件下批准。小組委員會亦曾批准一宗在該「露天貯物」地帶作批發行業用途的同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

107. 一名委員詢問在申請地點上的植物是否曾被清除，高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應說，申請地點現時用作露天貯物及工場用途，並無清除植物。

商議部分

108. 小組委員會從文件的圖 A-4c 得悉，申請地點只有部分範圍鋪築了硬地面，而現時用作貯物用途的地方沒有鋪上硬地面。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年二月二十二日止，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，不得於下午五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，不得在申請地點進行製造、零售、洗車、修車或其他工場活動；
- (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，於下午五時至上午十時，不得有車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，落實排水影響評估所建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十一月二十二日或之前)，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) 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(h)項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

110. 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30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/885

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1562 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/885B 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月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回應運輸署的意見。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/903 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第 120 約地段第 2681 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2682 號(部分)及第 2683 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/903B 號)

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月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，以回應政府部門的意見。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回應運輸署的意見。

114. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間(包括之前的延期)，讓其準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/939 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗
灰沙圍南路第 121 約地段第 388 號餘段和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/939 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(便利店)，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，城市規劃委員會收到四份公眾意見，當中三份表示反對這宗申請，分別來自一名元朗區議員及一名個別人士，另一名個別人士則對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 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。雖然所申請的用途零碎，並不完全符合「綜合發展區」地帶主要作綜合發展／

重建項目的規劃意向，但申請地點目前沒有已知的長遠發展計劃，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模細小，與周邊用途亦並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾，或回應相關政府部門對技術方面的要求。申請地點涉及一宗獲批准作臨時商店及服務行業用途(地產代理)的申請，但有關許可因申請人未有履行有時限的規劃許可附帶條件而被撤銷。然而，就現時這宗由同一名申請人提出的申請，申請人已提交景觀、排水及消防安全裝置方面的建議，而相關政府部門認為有關建議可以接受。因此，這宗申請可予從寬考慮。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年二月二十二日止，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，不得於下午八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所有現有樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月二十二日或之前)，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；

- (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(即在二零一九年八月二十二日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十二日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (j) 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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點的現有 U 形渠道及毗連的公共道路路面恢復原狀，而有關狀況必須符合路政署署長或城規會的要求」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/944 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 1231 號 B 分段餘段(部分)作臨時露天存放建築機械用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/944 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時露天存放建築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用途，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再予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，有關地帶一般旨在作露天貯物用途，劃為「未決定用途」地帶，主要因為擔心公庵路會出現容車量不足的情況。在這方面，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。雖然申請地點坐落於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「住宅發展密度第 2 區(包括商業用途)」的地帶，但就這宗申請批給臨時性質的

規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關發展項目與該「未決定用途」地帶內周圍的用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾或回應相關政府部門的技術要求。由於曾有六宗涉及申請地點作相同申請用途的先前申請獲得批准，以及在該「未決定用途」地帶有 33 宗同類申請獲得批准，因此批准這宗申請與小組委員會先前所作決定一致。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 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，為期三年，由二零一九年三月二日至二零二二年三月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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《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) 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的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、保養、清潔或其他工場活動；

- (f) 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圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點所有現有的樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年六月二日或之前)，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) 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；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(i)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。」

122. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。陳先生、李女士及蕭先生於此時離席。]

議程項目34

其他事項

123. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。