

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年七月十九日下午二時三十分舉行的
第 630 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
吳雪兒女士

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

陳福祥博士

侯智恒博士

李國祥醫生

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

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七月五日第 629 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七月五日第 629 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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-MP/5

申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》，把位於元朗米埔洋葵徑第 104 約地段第 3010 號 B 分段、第 3010 號 C 分段及第 3010 號 D 分段的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/5 號)

3. 小組委員會備悉，用以修訂第 3.2 段的編輯錯誤的一頁替代頁(文件正文第 2 頁)已在會議前分發給委員。

4. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。

5. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於梁家永先生的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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

7. 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《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》，把位於元朗第 13 區第 120 約多個地段和毗連政府土地的申請地點部分地方由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把部分地方由「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/14C 號)

8. 秘書報告，這宗申請由俊邦發展有限公司、嘉祥發展有限公司及榮寶發展有限公司提交，而這三間公司均是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)擔任申請人的顧問。以下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； |
| 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往來，以及其公司目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 為香港大學首席講師和課程規劃總監。新世界公司旗下的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助其香港大學學生學習計劃；以及 |

余偉業先生 一 現為「要有光」的董事及行政總裁，該團體曾獲與新世界公司有關的慈善基金周大福慈善基金的贊助。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而侯智恒博士因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於余偉業先生所涉利益間接，而廖凌康先生和張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與相關政府部門聯絡，並回應他們的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人一直與相關政府部門聯絡，需要更多時間回應政府部門的意見。

11. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第四次延期，而小組委員會已給申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士和關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/118 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的將軍澳
唐賢街 29 號藍塘傲地下及地庫 2 樓 5 號舖
經營臨時按摩院(水療設施)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/118 號)

12. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。郭烈東先生已就此議項申報利益，因為他是基督教家庭服務中心總幹事，該中心在將軍澳區設有 14 個社會服務單位。由於郭烈東先生所涉利益極為間接，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時按摩院(水療設施)，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公眾意見，表示支持這宗申請(載於文件附錄 III)；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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B 所載的評審準則。擬經營的按摩院與所在發展項目內和周邊發展項目的其他非住宅用途並非不相協調。擬議用途規模細小，設有獨立的直接入口，而且每天的訪客人數不多，因此不大可能會對有關屋苑的居民造成滋擾。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展亦須符合警務處處長提出的相關發牌要求。為確保符合消防安全規定，建議加入有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。在法定公眾查閱期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見，表示支持這宗申請。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 小組委員會備悉，申請人基於商業考慮，只申請把申請地點作臨時用途，而非永久用途。

16. 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，至二零二四年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零二零年一月十九日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

17. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/55 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣
檳榔灣第 238 約地段第 123 號(部分)
關設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/55A 號)

18. 秘書報告，申請地點位於清水灣。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有兩幢屋宇。

19. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於雷賢達先生與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

20. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年七月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備技術評估，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期，以便有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

21. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[袁家達先生此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/31 擬在劃為「綠化地帶」的清水灣西貢下洋
第 233 約地段第 264 號及毗鄰政府土地
興建屋宇，並進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/31A 號)

22. 秘書報告，申請地點位於清水灣。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有兩幢屋宇。由於雷賢達先生與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇及相關的挖土工程；
- (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。民政事務總署西貢民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.14 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 16 份表示反對這宗申請的意見(分別來自世界自然基金會香港分會、下洋鄉公所、下洋村和相思灣村的居民及公眾人士)，以及一份對這宗申請表達關注的意見(來自一名公眾人士)。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。擬議屋宇發展不符合「綠化

地帶」的規劃意向。不過，該申請地點涉及先前一宗獲批准的規劃申請(編號 A/DPA/SK-CWBS/4 的申請獲得城市規劃上訴委員會裁定得直)。當局已批准該核准計劃的建築圖則，以及批核擬議屋宇發展的換地申請。考慮到申請地點的背景和發展歷史特殊，現時這宗作住宅用途的申請或可予以特別考慮。與先前的核准計劃比較，現時這宗申請的地盤面積減少，以及擬議發展的布局有大幅改動。住用總樓面面積，以及樓宇和車位數目亦相應減少，而地積比率、上蓋面積及層數則維持不變。雖然絕對建築物高度由 9 米增至 11.2 米，但層數(一層開敞式停車間上加兩層)卻維持不變。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或對擬議發展不表反對，並建議在規劃許可條件中附加技術要求。至於表示反對這宗申請的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

24. 一名委員備悉申請地點涉及先前一宗獲批准的申請，於是詢問為何該核准計劃沒有落實。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士在回應時表示，該核准計劃的建築圖則於二零一五年獲建築事務監督批准。不過，申請人其後決定修訂計劃，把屋宇數目由五幢改為兩幢，而地積比率、上蓋面積及層數則維持不變。

25. 一名委員詢問，與上次核准計劃相比，把建築物高度由 9 米增至 11.4 米會否對周邊環境造成視覺方面的影響。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士在回應時表示，根據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，預料擬議發展不會在視覺上對周邊環境造成重大的負面影響。雖然以米量度的建築物高度有所增加，但現時這宗申請建議的地盤平整水平較先前核准計劃建議的地盤平整水平為低。此外，現時這宗申請以主水平基準上若干米顯示的建築物高度(即約為主水平基準上 116 米)符合契約限制。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗

申請的規劃許可有效期至二零二三年七月十九日止。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。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

27. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/301 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約多個地段闢設臨時私人停車場(只限私家車)及公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/301B 號)

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門的關注。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，以回應政府部門的意見。

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

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，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。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/311 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 445 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/SK-HC/311 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧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。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為可予容忍。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反對這宗申請的公眾意見書，分別由創建香港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。雖然擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點內並無活躍的農業活動。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蠔涌的「鄉村範圍」內，而有關的「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。由於新的村落已在區內形成，加上蠔涌村「鄉村式發展」地帶內可用的土地只略多於應付尚未處理的小型屋宇申請所需的土地，因此這宗申請可獲從寬考慮。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見／不表反對。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

31. 一名委員備悉蠔涌村「鄉村式發展」地帶內可用的土地略多於應付尚未處理的小型屋宇申請所需的土地，詢問建議從寬考慮申請時有沒有什麼準則。主席回應說，近年，小組委員會評審小型屋宇申請時，取態更為審慎，在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較着重由地政總署所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目。然而，在評審小型屋宇發展的規劃申請時，亦須考慮其他因素。就這宗申請而言，同一「農業」地帶內獲小組委員會批准的同類申請，以及新的村落在區內形成，亦為相關的考慮因素。

32. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點位於「蠔涌具考古研究價值地點」內，其考古研究價值是否已獲充分考慮；以及
- (b) 該具考古研究價值地點的狀況為何。

33. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出以下回應：

- (a) 規劃署已諮詢發展局古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)執行秘書(古物古蹟)。執行秘書(古物古蹟)考慮申請地點所在的位置及最近的考古調查結果後，表示不反對這宗申請；以及
- (b) 古蹟辦把在考古研究方面具潛在價值或重要價值的地方劃定／記錄為具考古研究價值的地點。那是政府部門的一項行政措施，旨在評估擬在具考古研究價值地點界線範圍內進行的發展對考古可能造成的影響。

商議部分

34. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年七月十九日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

35. 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 10、11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/248 為批給在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)普通道地下 10A 及 10B 號舖前方的空地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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/SK-PK/248 號)

A/SK-PK/249 為批給在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)普通道地下 10C 號舖前方的空地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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/SK-PK/249 號)

A/SK-PK/250 為批給在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)及毗連政府土地、普通道地下 10D 號舖及該舖前方的空地作臨時食肆和餐廳戶外座位區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/SK-PK/250 號)

36. 小組委員會備悉，這三宗申請性質相似(兩宗是申請為作臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途的規劃許可續期三年，一宗是申請為作臨時食肆(包括餐廳座位區)用途的規劃許可續期三年)，而且各申請地點十分接近，均位於同一個顯示為「道路」的地方。小組委員會同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途的規劃許可及為作臨時食肆(包括餐廳戶外座位區)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。相關政府部門對這三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提交，表示反對各宗申請的公眾意見。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，規劃署認為擬議用途可再予容忍三年。雖然擬議用途不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向，但有關規劃許可屬臨時性質，不會妨礙落實顯示為「道路」的地方的長遠規劃意向。擬議用途與周邊用途並非不協調。相關政府部門對這三宗申請沒有負面意見／不表反對。所有申請地點先前均獲批規劃許可作相同用途。自先前獲批給規劃許可以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。這三宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

38. 有委員詢問，這三宗申請性質相似，而且各申請地點十分接近，這三宗申請可否合併為一宗申請提交。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應說，編號 A/SK-PK/250 的申請涉及一幢現有三層高村屋的地下及前方空地，作臨時食肆和餐廳戶外座位區用途，而另外兩宗申請(即編號 A/SK-PK/248 及 249 的申請)只涉及餐廳戶外座位區用途。由於編號 A/SK-PK/248 及 249 的申請由不同申請人提交，而編號 A/SK-PK/250 的申請與上述兩宗申請的性質略有不同，因此這三宗申請是分開提交的。

39. 一名委員察悉，自二零零四年起，小組委員會批准在同一申請地點作相同用途(申請編號 A/SK-PK/248 及 249)，而三個申請地點均位於預留作進一步擴闊西貢公路和改善交界處的地方。該名委員詢問，有關改善工程的計劃為何，以及規劃署會否檢討申請地點的土地用途地帶。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士說，據路政署總工程師／新界東表示，申請地點位於西貢公路改善工程第二期的擬議界線外。關女士請委員參閱西貢公路改善工程第二期的詳細圖則，並補充說，有關工程的設計和勘測工作仍在進行中。待路政署最後訂實有關工程的設計和走線後，規劃署會檢討所涉地點的土地用途地帶，以反映最新情況。

商議部分

40. 委員備悉，當局通常會在法定圖則上預留大幅土地，以便讓計劃進行的道路工程在設計上有更大彈性。

41. 主席表示，當局會在適當時候對分區計劃大綱圖作出適當修訂，以反映最後訂實的道路走線。

適用於編號 A/SK-PK/248 及 249 的申請

42. 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，批准這兩宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年八月十七日至二零二二年八月十六日止，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，不得於凌晨二時至下午一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年二月十七日或之前)，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；
- (c) 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)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

- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)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。」

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

適用於編號 A/SK-PK/250 的申請

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年七月三十日至二零二二年七月二十九日止，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，不得於凌晨二時至下午一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年一月三十日或之前)，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；
- (c) 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)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
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)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。」

45. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/21 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/21B 號)

46. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司保潤有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與新世界公司、奧雅納公司和弘達公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新世界公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 過往與新世界公司旗下的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來；而其公司目前與新世界公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學的首席講師暨課程規劃總監，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助其香港大學學生學習計劃；以及 |
| 余偉業先生 | — | 為「要有光」的董事和行政總裁，該團體曾獲周大福慈善基金(與新世界公司有關)的捐款。 |

47. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及侯智恒博士因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利

益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。余偉業先生所涉利益間接，而廖凌康先生和張國傑先生並無參加這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人第三次就申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

49. 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，而小組委員會已給申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

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、胡耀聰先生、馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/972 在劃為「工業」地帶的沙田山尾街 31 至 35 號
華樂工業中心二期地下底層 F9 室(部分)
經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/972 號)

50. 秘書報告，申請地點位於沙田，而吳雪兒女士表示在沙田擁有一個泊車位，以及與配偶共同擁有兩項物業，她已就此議項申報利益。由於吳雪兒女士擁有／與配偶共同擁有的所有物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

51. 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) 經營的商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (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，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。擬

議用途規模細小，而且與有關工業樓宇及周邊發展項目的工業和與工業有關的用途並非不協調。計及申請所涉處所的樓面面積後，有關樓宇的合計商用樓面面積並沒有超出 460 平方米的准許上限。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，包括消防安全和交通方面的規定。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議批給為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，亦讓小組委員會可監察該區工業樓面空間的供求情況。當局在法定公眾查閱期內沒有收到公眾意見。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/131 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔十四鄉第 218 約地段第 1034 號 A 分段(部分)、第 1035 號 A 分段(部分)、第 1036 號 A 分段、第 1037 號 A 分段(部分)、第 1038 號、第 1039 號(部分)、第 1040 號(部分)、第 1041 號(部分)、第 1042 號(部分)、第 1043 號 A 分段(部分)、第 1043 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1043 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1043 號 C 分段及第 1044 號 A 分段(部分)臨時露天存放建築物料、工具和零件，並闢設附屬地盤辦公室及員工停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/131 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築物料、工具和零件，並闢設附屬地盤辦公室及員工停車場，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，並表示申請人須進行評估，以證明擬議發展不會對交通造成負面影響，並就交通安排建議提供理據。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；

- (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，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內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。規劃事務監督正就申請地點採取執管行動。強制執行通知書所訂的履行規定期限屆滿後，有關的違例發展沒有中止。規劃事務監督正考慮提出檢控。地政總署大埔地政專員亦表示，該署會就申請地點上違例搭建的構築物採取適當的執行契約條款行動。申請的臨時用途與周邊地區不協調。如上文所述，環保署署長和運輸署署長均不支持這宗申請。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。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落在第 4 類地區，除非情況特殊，否則在該類地區的申請通常會遭否決。批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。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。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內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；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃

條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且有政府部門就這宗申請提出負面意見；

- (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，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的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，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 16 及 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/698 在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約多個地段
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-LYT/698 號)

A/NE-LYT/699 在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1532 號餘段(部分)
關設臨時公眾停車場(私家車)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/699 號)

58. 小組委員會同意，這兩宗關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

59. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能妥為回應運輸署署長的關注。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為兩個申請地點均具復耕潛力。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。北區民政事務專員所轉達區內人士支持這兩宗申請的意見，載於文件第 9.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請，分別收到三份表示反對的公眾意見(分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名個別人士)，以及一份表示沒有意見的公眾意見(來自上水區鄉事委員會主席)。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，規劃署不支持這兩宗申請。有關的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。申請人沒有在申請書內提出有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意，即使僅屬臨時性質亦然。雖然臨時公眾停車場與周邊地區並非完全不協調，但運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點整個／部分範圍涉及正在處理的執管個案。批准這兩宗申請會為同類申請立下不良先例，鼓勵「先破壞、後建設」活動。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，難免會令「農業」地帶的景觀質素下降。雖然在同一「農業」地帶內有同類申請獲得批准，但申請人未能證明擬議發展不會對該區的交通造成負面影響。因此，這兩宗申請的情況有別於那

些獲批准申請的情況。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。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無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) 申請人未能在申請內證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/608 在劃為「露天貯物」地帶的坪輦第 77 約地段第 825 號、第 834 號、第 836 號和毗連政府土地進行工業用途(洗衣工場)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/608A 號)

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應所收到的政府部門意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/618 擬在劃為「農業」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的粉嶺軍地北第 83 約補租地段第 483 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/618 號)

64. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/14 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 777 號(部分)及第 969 號(部分)填塘，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/14B 號)

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六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，以回應渠務署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/671 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 23 約地段第 246 號 A 分段(部分)、第 247 號、第 249 號及第 250 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/671 號)

簡介和提問部分

68. 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) 擬關設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為批准這宗申請或會鼓勵其他人在該區進行同類的臨時用途，導致附近一帶的鄉郊景觀質素下降。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三份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為

申請地點有路可達，並有水源，具復耕潛力。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然預期擬議發展不會對景觀資源造成重大的負面影響，但他對這宗申請有些保留，因為批准這宗申請或會鼓勵其他人在該區進行同類臨時用途。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他在「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/652 在劃為「綠化地帶」的大埔石鼓壟石蓮路
第 6 約地段第 1171 號(部分)及毗連政府土地
闢設宗教機構及靈灰安置所連附屬宿舍
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/652C 號)

71. 秘書報告，申請人申請闢設宗教機構及靈灰安置所連附屬宿舍，申請地點位於大埔。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，
並在大埔墟擁有一項物業；以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員。

72. 由於張孝威先生及符展成先生所涉利益間接，而張孝威先生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。

簡介和提問部分

73. 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) 闢設宗教機構及靈灰安置所連附屬宿舍；

(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，城市規劃委員會共收到 150 份表示反對這宗申請的公眾意見(其中 82 份是內容劃一的信件)。這些意見分別來自大埔區議

員、林村鄉公所、蓮澳村及石鼓壟村村代表和個別人士。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 段所載的理由，規劃署不反對這宗申請。這宗申請雖然不符合「綠化地帶」的規劃意向，但並不涉及新的發展。這宗申請旨在把現有的宗教機構及靈灰安置所納入規範，以及擬進行小型改建工程以闢設一座廁所。申請的靈灰安置所用途與附近的土地用途並非不相協調。為處理可能因靈灰安置所用途而產生的交通問題，申請人已提交交通影響評估，並建議推行一項交通管理計劃。警務處處長及運輸署署長都不反對這宗申請及上述交通管理計劃所提出的措施。此外，這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議改建工程不會影響現有樹木，以及其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

74. 一些委員提出以下問題：

- (a) 該私營靈灰安置所設於錦山／石鼓壟區；
- (b) 據知運輸署署長對經修訂的交通影響評估沒有負面意見，而申請地點附近的地方亦有其他涉及靈灰安置所用途的申請。該份交通影響評估有否考慮該等靈灰安置所對交通帶來的累積影響；
- (c) 擬闢設的祖先牌位對交通造成的影響；
- (d) 「靈灰安置所」用途是否在分區計劃大綱圖上大部分土地用途地帶的《註釋》中均列為第二欄用途(即須申請規劃許可的用途)；
- (e) 申請人在根據《私營骨灰安置所條例》向當局提交的牌照申請中所建議的龕位總數與這宗規劃許可申請中所建議的龕位總數是否相符；以及

- (f) 在首份涵蓋申請地點的法定圖則公布前，在申請地點的靈灰安置所用途是否已經存在。

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應如下：

- (a) 包括這宗申請中的靈灰安置所在內，錦山／石鼓壟地區一帶共有六間已知的靈灰安置所。除了現時這宗申請外，另有三宗規劃申請(編號 A/TP/657、Y/TP/27 及 Y/TP/29)是由上述設於錦山／石鼓壟地區的其中三座靈灰安置提交的。該等申請正在處理中；
- (b) 有關交通影響評估未有考慮錦山／石鼓壟地區其他私營靈灰安置所提出的新龕位建議對交通的影響。該等擬設新龕位的規劃申請仍在處理中；
- (c) 根據申請人提供的資料，靈灰安置所內會設置祖先牌位，供悼念已故的家庭成員／個別親屬／一些僧尼。後人／親屬鮮有在春秋二祭到擺放祖先牌位的地方拜祭。由於訪客不多，設置祖先牌位對交通的影響極微；
- (d) 「靈灰安置所」用途在各土地用途地帶的《註釋》中列為第二欄用途。不過，如「靈灰安置所」用途不屬於《註釋》中的第一欄或第二欄用途，則必須提交有關修訂圖則的規劃申請；
- (e) 食物環境衛生署署長表示，申請人在根據《私營骨灰安置所條例》提交的牌照申請中所建議的龕位總數與在這宗規劃許可申請中所建議的龕位總數相符；以及
- (f) 申請人稱有關寺院建於一九五二年。不過，當局並無在首份涵蓋大埔區的法定圖則公布(即一九八零年十二月十二日)前，該區的土地用途調查記錄。根據一九八零年十一月二十一日的航攝照片所見，申請

地點內有一些構築物，但未能確定該等構築物是否用作靈灰安置所。

76. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)鄒炳基先生在回應一名委員的提問時表示，大致上，交通影響評估是根據申請設置的龕位及祖先牌位總數而非已佔用／出售的龕位／祖先牌位數目來進行評估。

商議部分

77. 一名委員詢問交通影響評估中有否考慮尚在規劃申請階段的靈灰安置所對交通的影響。運輸署總工程師／交通工程(新界西)鄒炳基先生回應稱，一般而言，該署就每宗申請提出的發展建議進行交通影響評估時，會顧及有關地區現有及已承諾進行的發展項目。

78. 一名委員表示，這宗申請可從優考慮，因為從規劃角度而言，把靈灰安置所集中一處會更理想。此外，把現有發展納入規範，亦應獲從優考慮。雖然申請地點的靈灰安置所未必是「現有用途」，但小組委員會仍可根據不同方面的評估決定擬議發展是否可接受。該名委員亦表示，應按個別情況評估每間靈灰安置所的交通安排。

79. 主席在回應一名委員的提問時表示，《香港規劃標準與準則》沒有為釐定每區所需的龕位數目而訂定以人口計算的標準。然而，食物環境衛生署已就靈灰安置所設施的長遠需求作預測。政府亦已藉發展新的公眾靈灰安置所和擴建現有公眾靈灰安置所，以及透過《私營骨灰安置所條例》下的發牌制度規管靈灰安置所的運作，致力解決這方面的需求。根據發牌制度，申請人必須先取得規劃許可才會獲發牌照；同時，經營者須提交各項評估或報告，證明有關靈灰安置所不會造成任何負面影響。

80. 副主席表示，在評估靈灰安置所用途的申請時，除了考慮靈灰安置所對交通的影響外，還須顧及其他因素，例如該用途與附近發展是否協調和會否對附近發展造成影響。當局應按個別情況評估每宗申請。他認為這宗申請建議的發展與附近發展並非不相協調。

81. 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。有關的規劃許可有效期至二零二三年七月十九日止；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) 申請地點內龕位及祖先牌位的數目分別不得超過 757 個及 1782 個；以及

(b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

82. 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 23 及 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/665 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔新屋家村第 21 約地段第 187 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/665 及 666 號)

A/TP/666 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔新屋家村第 21 約地段第 187 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/665 及 666 號)

83. 小組委員會同意，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇)申請的性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「綠化地帶」內，因此可一併考慮。

84. 秘書報告，申請地點位於大埔，而張孝威先生已就此議項申報利益，表示他在大埔墟擁有一個物業。由於張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。運輸署署長對這兩宗申請大致上有保留，但認為就交通方面而言，申請可予容忍。其他政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請分別收到兩份公眾意見。這些意見來自香港觀鳥會及一名個別人士，表示反對申請。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，規劃署不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。運輸署署長對這兩宗申請大致上有保留，但認為就交通方面而言，這兩宗只涉及興建兩間小型屋宇的申請可予容忍。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然「鄉村範圍」內可供發展小型屋宇的土地不足以應付日後全部的小型屋宇需求，但可應付 41 宗尚未處理的小型屋宇申請。應留意，自二零一五年八月起，城規會在審批小型屋宇發展的申請時取態更為審慎。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。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。

86. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「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。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 新屋家、張屋地、上碗窰和下碗窰的「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，會較為恰當。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生、馮天賢先生及陳卓玲女士出席會議，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、上水及元朗東馮武揚先生、林秀霞女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/251 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗
第 114 約地段第 1640 號 A 分段(部分)
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-SK/251A 號)

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，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(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 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署元朗民政事務專員轉達一份由區內人士提交表示反對的公眾意見，載於文件第 9.1.9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份表示反對的公眾意見，分別來自兩名上村的原居民村代表和兩名候任原居民村代表，以及一份由市民提交對有關申請表示關注的公眾意見。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。雖然擬議發展並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年臨時性質的規劃許可，不會妨礙「住宅

(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展的低矮構築物與周邊土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為緩解對周邊地區可能造成的交通及環境影響，建議加入適當的規劃許可附帶條件。該「住宅(丁類)」地帶曾有一宗同類申請獲批准，而該宗申請的考慮因素普遍適用於目前這宗申請，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年七月十九日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零二零年四月十九日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月十九日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)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。」

91. 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/NE-KTS/465 擬在劃為「綜合發展區」地帶的古洞南坑頭大布第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段、第 1126 號及第 1127 號餘段(部分)，以及第 94 約地段第 343 號餘段、第 344A 號第 1 分段餘段(部分)、第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、第 407 號 A 分段餘段、第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 408 號 A 分段餘段、第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、第 408 號 D 分段第 1 小分段、第 408 號 D 分段餘段及第 408 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上蓋面積限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/465B 號)

92. 秘書報告，申請地點位於古洞南。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 李國祥醫生 — 為申請地點南面的香港哥爾夫球會會員；
- 符展成先生 — 為梁黃顧公司的董事，以及目前與弘達公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

93. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於符展成先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生及余偉業先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席，而雷賢達先生此時離席。]

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行住宅發展，並略為放寬地積比率及上蓋面積限制；
- (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。民政事務總署北區民政事務專員所轉達區內人士對這宗申請的反對意見，載於文件第 10.1.13 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到九份公眾意見。除一名個別人士表示對這宗申請沒有意見外，其餘由一名北區區議員、上水坑頭村居民福利會主席及一些個別人士／區內居民提交的意見均表示反對這宗申請。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。擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。即使略為放寬地積比率及上蓋面積限制，擬議發展仍與周邊環境互相協調。此舉讓擬議發展能提供更多住宅單位，更善用土地資源，這大致上符合政府的政策，即在技術可行的情況下容許增加房屋發展用地的最高住用地積比率。相關政府部門對略為放寬地積比率及上蓋面積限制

的建議沒有負面意見。此外，申請人提出的建議具有規劃增益，或有助改善該區環境。根據總綱發展藍圖，兩期發展將分別設有各自的車輛通道及足夠的私人休憩空間。由於兩期發展可獨立進行，分期發展不會對「綜合發展區」地帶的規劃意向及發展項目的綜合性質造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

95. 主席回應一名委員的提問時說，如現時這宗申請獲批准，地段擁有人會向地政總署提出換地申請，屆時該署會處理土地註冊處沒有有關地段的土地文件記錄的問題。

96. 一名委員問及這宗申請的規劃增益，高級城市規劃師林秀霞女士表示，這宗申請涉及增加地積比率 20% (第一期約 +1 439.3 平方米，第二期約 +58.6 平方米)，約可多建八幢屋宇。除增加建屋量外，其他規劃增益包括從東面邊界後移四米，以便日後擴闊坑頭路和在坑頭路關設行人過路處、將屋宇從申請地點的邊界後移五米，以及沿邊界栽種植物。

97. 一名委員問及擬議邊界圍牆的設計。高級城市規劃師林秀霞女士在回應時指出，這類發展通常是為了保安理由而關設邊界圍牆。沿邊界栽種植物及進行垂直綠化有助減低邊界圍牆造成的視覺影響。該名委員再詢問擬議屋宇之間會否有牆壁隔開。林女士回應指，除邊界圍牆外，申請人亦建議在屋宇之間關設分隔牆／圍欄。

98. 高級城市規劃師林秀霞女士回應一名委員的提問時表示，根據建議，發展項目的第一期和第二期會分別設有 81 個泊車位和兩個泊車位。不過，日後泊車位的確實數目須符合運輸署的規定。

商議部分

99. 一名委員關注相關私人地段違失其土地文件的問題。地政總署助理署長／區域 3 吳雪兒女士表示，這種情況偶爾發生，尤以新界的私人地段為然。倘有需要採取執行契約條款方面的行動，地政總署在採取行動前，會先參考內部記錄、賣地記錄或徵求法律意見，以確定契約所訂的限制。至於有意進行

重建及需要取得規劃許可的個案，一般而言，在小組委員會批給規劃許可後，申請人須向地政總署提出換地申請，以落實發展建議。如換地申請獲批，有關當局會擬備一份新的契約，當中會列明規劃申請中提出的發展參數等資料。有關當局會參考附近地段的契約條款，然後評定換地申請的補地價金額。如契約已違失，地政總署會按照既定程序決定舊有的契約條款。

100. 一名委員質疑雖然發展建議有些規劃增益，但這是否足以支持略為放寬發展限制。該委員亦關注擬議發展對交通造成的影響。

101. 一名委員支持這宗申請，因為有關建議可充分利用土地資源，而且政府部門沒有負面意見。另一名委員不反對這宗申請，因為建議有助改善該區環境，而且擬議發展對交通造成的影響極為輕微。

102. 鑑於一些委員關注有關建議對交通造成的影響，主席請運輸署總工程師鄒炳基先生提供更多交通方面的資料。鄒先生回應指，申請人提交了一份交通影響評估支持其發展建議。運輸署不反對該份評估，並認為擬議發展所產生的交通流量不大，而且附近路口有足夠容量應付車流增加。將東面邊界後移四米以便日後擴闊坑頭路(公共道路)的建議，亦有助改善道路設計。鄒先生回應主席的提問表示，如有發展商申請在窄路／行人道旁邊進行新發展／重建項目，運輸署會藉機要求發展商將項目向後退入，以便日後在有關道路／行人道進行改善工程。

103. 雖然委員普遍不反對這宗申請，但小組委員會同意加入一項額外的指引性質條款，以提醒申請人留意委員對於邊界圍牆設計的關注，請申請人致力減少該圍牆在視覺方面對周邊地區造成的影響。

104. 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二零二三年七月十九日止；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，以加入下述規劃許可附帶條件(b)至(i)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並落實坑頭道的擬議行人過路處，以及緊連申請地點和坑頭路的行人道，而有關情況必須符合運輸署署長及城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的排污影響評估，並落實當中提出的排污建議及污水設施接駁工程，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中提出的排水建議及排水改善工程／排水設施接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提供消防車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (i) 提交落實計劃的時間表，包括分期進行發展的計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

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

「妥善設計邊界圍牆，以盡量減少圍牆在視覺方面對附近地區造成的影響。」

[符展成先生此時回到席上，而廖凌康先生此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/283 在劃為「康樂」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 4620 號 1 樓關設臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療及康復中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/283 號)

106. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一項物業。由於梁家永先生的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。

簡介和提問部分

107. 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) 關設臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療及康復中心)，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療及康復中心)可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但這宗為期三年的臨時

用途不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。在現有教堂內的臨時社會福利設施與同一建築物內的現有教堂用途及周邊地區的土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於申請地點先前就同一用途獲批的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，建議施加較短的履行期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)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；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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 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]

A/YL-NSW/271 擬在劃為「自然保育區」地帶的
元朗南生圍第 123 約的政府土地
闢設臨時急救站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/271 號)

111. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年七月十二日要求延期一個月才考慮這宗申請，以等候食物及衛生局給予政策上的支持。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，小組委員會已給其一個月時間尋求政策上的支持，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/551 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 16 號 B 分段第 3 小分段、第 16 號 B 分段餘段(部分)、第 19 號 A 分段及第 19 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放及零售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-ST/551 號)

113. 小組委員會備悉，用以修訂第 13.2 段的編輯錯誤的一頁替代頁(文件正文的英文本第 14 頁)已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

114. 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) 為作臨時露天存放及零售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，因為申請用途會令重型車輛的交通增加，而且申請地點附近有易受影響用途，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市民提交的公眾意見，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，規劃署認為有關申請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，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該用途地帶的長遠規劃意向。申請用途與四周的土地用途並非不協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區。自一九九八年起，曾有位於同一用地並作相同用途的申請獲批給規劃許可，而且該等申請的所有規劃許可附帶條件已妥為履行。除環保署署長外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，是因為申請地點附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。然而，過去三年並無涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。為緩解對周邊地區可能造成的環境影響，建議加入適當的規劃許可附帶條件。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。由於申請地點(整個或部分)涉及一些先前獲批的申請，批准現時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，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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，由二零一九年八月二十七日至二零二二年八月二十六日止，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，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行清洗、拆件、修理或工場活動，包括金屬切割、鑽孔、錘打、噴漆及更換機油／潤滑劑；
- (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，上落客貨活動必須時刻只限於在申請地點內進行；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有消防裝置必須時刻保持操作良好；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十一月二十七日或之前)提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和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。」

117. 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、上水及元朗東馮武揚先生、林秀霞女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 30

第 12A 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/103 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 385 約地段第 241 號闢設臨時私人停車場，供私家車及輕型貨車停泊(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/103 號)

118. 秘書報告，申請地點位於屯門。吳芷茵博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在屯門共同擁有一個單位。

119. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及吳芷茵博士因事未能出席會議。

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六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。

121. 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/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
闢設靈灰安置所及宗教機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/527C 號)

122. 秘書報告，這宗申請是要闢設靈灰安置所及宗教機構用途，而申請地點位於屯門。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；
- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；以及
- 吳芷茵博士 — 與其配偶於屯門擁有一個單位。

123. 小組委員會備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議。由於張孝威先生及符展成先生所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

124. 下列政府的代表此時獲邀到席上：

- 吳育民先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員；
- 何婉貞女士 — 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西；
- 黃立彬先生 — 香港警務處屯門警區交通隊主管；以及
- 朱文輝先生 — 香港警務處屯門警區主任(骨灰安所牌照)。

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士請委員留意，載有運輸署進一步意見的三頁替代頁(文件正文第 12 及 18 頁和附錄 VI 第 2 頁)已呈交席上供委員參考。她繼而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) 擬闢設靈灰安置所及宗教機構；
- (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，城市規劃委員會共收到 314 份公眾意見。這些意見分別由屯門區議員、富健花園業主立案法團、楊小坑村的代表、中華基督教會何福堂小學、一個關注組(關注炒賣陰宅聯席)、一名校長、香港專業教育學院(屯門)的代表、青山村居民，以及個別人士提交。在收到的 314 份公眾意見中，311 份表示反對這宗申請，其餘三份則未有表明支持／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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議大致上不違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。有關靈灰安置所用途與該「政府、機構或社區」地帶內的宗教機構發展大致上並非不相協調。申請人提出的交通管理計劃建議作出多項安排，以處理擬議靈灰安置所產生的額外交通。運輸署署長及警務處處長不反對擬議安排。其他相關政府部門對有關建議沒有負面意見。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為擬議發展與「政府、機構或社區」地帶內的宗教機構發展並非不相協調，亦不會對交通及環境造成負面影響。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。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年七月十九日止；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) 申請地點內的骨灰龕位不得超過 6 265 個，祖先牌位不得超過 7 150 個；以及

(b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員吳育民先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、香港警務處屯門警區交通隊主管及屯門警區主任(骨灰安所牌照)出席會議，解答委員的問題。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生此時獲邀到席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/589 在劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(戊類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山屏興里第 122 約地段第 568 號(部分)、第 569 號餘段(部分)、第 585 號(部分)、第 586 號、第 590 號(部分)及第 591 號(部分)和毗連政府土地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-PS/589 號)

129. 小組委員會備悉，附錄 I 新增的兩頁和旨在更正文件正文第 9.1.1(b)段及附錄 V 第(c)段編輯錯誤的替代頁，已在會議前分發給各委員。

簡介和提問部分

130. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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來自家安花園業主立案法團和個別人士的公眾意見。他們對這宗申請表示反對／關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途並非完全符

合「鄉村式發展」地帶、「住宅(戊類)2」地帶、「住宅(乙類)1」地帶和「綜合發展區」地帶的規劃意向，但這項發展可提供泊車位，應付區內的泊車需求。申請地點並無永久發展建議和計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該四個地帶的長遠規劃意向。擬議發展與四周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。為盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門技術方面的要求，建議在規劃許可加入適當的附帶條件。小組委員會曾批准同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。關於有公眾關注這項發展可能造成光污染的問題，申請人確認會移除照明設施。

131. 一名委員留意到申請地點有 48% 的地方(約 1992 平方米)位於「鄉村式發展」地帶內，遂詢問申請地點附近有沒有任何小型屋宇申請。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應表示，有關的「鄉村式發展」地帶涵蓋坑尾村、上章圍和杭頭村這三條鄉村。她手上沒有這些鄉村的小型屋宇申請數目資料。不過，據地政總署元朗地政專員所述，該署從未收到或批准過涉及申請地點和附近一帶(30 米範圍內)的小型屋宇申請。如小型屋宇發展項目是完全位於「鄉村式發展」地帶內，則無須取得規劃許可，有關人士可直接向地政總署提交小型屋宇批建申請。

商議部分

132. 一名委員表示支持這宗申請，但奇怪為何這一大幅「鄉村式發展」地帶竟然從未收到小型屋宇申請，而其他地區的村民卻經常指「鄉村式發展」地帶內土地不足以應付小型屋宇發展。另一名委員亦有同感，因為該處附近有主要的公共交通工具和住宅羣。

133. 一名委員認為，假如此區對發展小型屋宇的需求不大，就必須對此「鄉村式發展」地帶作出檢討。另一名委員指出，從文件的圖 A-2 可見，申請地點附近正在興建一幢小型屋宇。

134. 一些委員表示，較合適的做法是地段擁有人把「鄉村式發展」地帶內的土地用於興建小型屋宇，但怎樣利用該些土地仍得由他們自己決定。至於這宗申請，一名委員認為，從善用土地這方面而言，利用土地闢設臨時公眾停車場供私家車和輕型貨車使用並非不可接受。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 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，指明不得有《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，不得在申請地點進行洗車、修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (j) 在三個月內(即在二零一九年十月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月十九日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

136. 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。

[伍穎梅女士此時離席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/590 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號 A 分段、第 438 號餘段(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)作臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)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/590 號)

簡介和提問部分

137. 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) 為批給作臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)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，因為有關發展會帶來重型車輛的車流，而且申請地點附近有易受影響的用途(民居)，預料這項發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份表示反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但根據地政總署元朗地政專員的資料，該署從未批准涉及申請地點的小型屋宇申請，亦沒有正在處理涉及申請地點的小型屋宇申請。批給這宗申請臨時規劃許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關發展與四周的土地用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 的要求，因為自先前批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請都沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預料這項發展會對環境造成滋擾。不過，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。為回應環保署署長對於該臨時用途可能對環境造成滋擾的關注，以及處理其他相關政府部門技術方面的要求，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會先前曾批准涉及申請地點的申請和同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年七月三十日至二零二二年七月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型

貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 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，必須時刻保養現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十月三十日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年一月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年四月三十日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

140. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/257 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的
元朗宏業西街 21 號(元朗市地段第 461 號)
興建分層樓宇、經營商店及服務行業、
闢設食肆及公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/257 號)

141. 秘書報告，澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)、景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、昇輝置業有限公司(下稱「昇輝公司」)及利比有限公司(下稱「利比公司」)是擔任申請人顧問的五間公司。下列委員已就此議項申報利益，：

- 符展成先生 — 目前與弘達公司及景藝公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與昇輝公司及澳昱冠公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與利比公司有業務往來。

142. 委員備悉廖凌康先生已離席。由於符展成先生及張國傑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

143. 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) 擬興建分層樓宇、經營商店及服務行業、闢設食肆及公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (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兩份由市民提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。申請用途大致符合「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，亦有助東頭工業區逐步轉型。擬議發展與周邊用途並非不相協調。根據擬議計劃，建築物會後移，以騰出地方作美化環境用途。此舉加上擬經營的商店及服務行業和食肆用途，現有建議明顯對於鄰近住宅發展項目來說，在設計上具有相對的優點。申請人亦承諾自費進行地盤外的道路改善工程，以改善鄰近街道的狀況。這

樣可加快改善區內街道環境，惠及現時及日後的使用者。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的規劃許可附帶條件，以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，上述政府部門的意見和規劃評估及考慮亦適用。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年七月十九日止；除非在該日前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交綜合交通影響評估，以及設計並落實當中所建議的道路改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並落實擴業街及良業街的道路擴闊建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並闢設車輛通道，以及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供公共泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交噪音影響評估，並落實當中所建議的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排水影響評估(當中須適當地考慮游泳池運作時會有徑流及池水流入公共雨水排放系統)，以及落實

評估中提出的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 提交經修訂的排污影響評估，並落實當中提出的排污建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交文件以證明申請地點是否有土地污染問題，並在申請地點的建造工程或發展展開前，根據相關的現行指引，落實適當的土地除污措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提交並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。」

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/470 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗油渣埔第 118 約地段第 1005 號 A 分段(部分)、第 1005 號 B 分段(部分)、第 1018 號(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/470 號)

147. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備最新的美化環境建議及消防裝置建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/471 在劃為「休憩用地」地帶的元朗田寮村
第 120 約地段第 2865 號餘段及第 2990 號
闢設臨時辦公室及公司車輛停泊處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/471 號)

149. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年七月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，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。

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/472 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 266 號餘段(部分)及第 268 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(士多連附屬貯物區及地產代理)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/472 號)

簡介和提問部分

151. 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) 為批給作臨時商店及服務行業(士多連附屬貯物區及地產代理)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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議用途旨在服務區內居民，並可應付區內的有關需求。一如地政總署元朗地政專員所述，當局未有收到／正在處理申請地點內的小型屋宇申請。因此，就這宗申請再次批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請用途普遍與周邊用途並非不協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號

34C。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，以回應相關政府部門所提出的技術要求，並盡量減少有關建議可能造成的環境關注問題。由於先前的申請和涉及各類商店及服務行業用途的同類申請曾獲得批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 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，由二零一九年七月三十日至二零二二年七月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木及園境植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻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六個月內(即在二零二零年一月三十日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十月三十日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀

況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

154. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/968 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 702 號餘段(部分)、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 707 號、第 708 號、第 709 號、第 710 號、第 711 號、第 712 號、第 713 號、第 714 號(部分)、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號、第 719 號(部分)、第 720 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號餘段(部分)及第 757 號餘段和毗連政府土地作臨時犬舍及犬隻康樂中心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/968 號)

簡介和提問部分

155. 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) 為批給作臨時犬舍及犬隻康樂中心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，規劃署認為擬議用途可再予容忍三年。申請的用途雖然不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提

供服務以應付區內的需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請的用途大致上與周邊用途並非不相協調，而且亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。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的規劃許可附帶條件，以解決有關臨時用途可能造成的環境滋擾，以及處理其他相關政府部門所提出的技術要求。鑑於小組委員會先前批准一宗在同一用地作相同用途的申請(編號 A/YL-TYST/784)，批准現時這宗續期申請與小組委員會先前的決定一致。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 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，由二零一九年七月二十九日至二零二二年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時(通宵寄養除外)在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須於晚上七時至上午九時把所有狗隻蓄養在申請地點的圍封寄養設施內；
- (c) 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公共廣播系統、吹哨子、訓練狗隻及提供狗隻美容服務；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十月二十九日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於能發揮效用的操作狀態；
- (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)、(g)、(h)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(i)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。」

158. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/159 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 39 號(部分)、第 40 號(部分)、第 41 號(部分)、第 52 號 A 分段(部分)、第 52 號 B 分段(部分)及第 53 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/159 號)

簡介和提問部分

159. 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) 臨時露天存放建築機械及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾。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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然這項發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的詳細實施計劃仍在擬備中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這項為期三年的臨時用途。批准這宗申請不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與四周的土地用途並非不

協調，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。除了環保署署長之外，相關政府部門沒有重大的負面意見。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，預期這項發展會造成環境滋擾。然而，過去三年，該署並無收到有關申請地點而證明屬實的環境投訴。為處理這項發展可能會造成環境滋擾的問題，以及為回應其他相關政府部門在技術方面的要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。由於小組委員會曾批准先前涉及申請地點的申請及同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

161. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二二年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、清洗、熔煉、拆件或任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年八月三十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月十九日或之前)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(f)、(g)、(h)或(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。」

162. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/160 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 128 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地關設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/160 號)

163. 小組委員會備悉，用以修訂第 11 段的編輯錯誤的替代頁(文件正文第 10 至 14 頁)已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

164. 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) 擬關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。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兩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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的實施計劃仍在擬備

中，而相關政府部門對在申請地點作為期三年的擬議用途不表反對。因此，就這宗申請批給許可，不會妨礙落實該申請地點的長遠發展。申請的用途與四周的土地用途並非不協調，並且符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。除環保署署長外，相關政府部門沒有重大負面意見。環保署署長不支持這宗申請，是因為申請地點附近有易受影響用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。雖然從二零一六年至今，有一宗關於申請地點而證明屬實的噪音滋擾投訴，但現時申請人沒有提出擬進行工場活動，而申請地點亦未有發現工場活動。此外，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理擬議發展可能會造成環境滋擾的問題，以及回應其他相關政府部門提出在技術方面的要求。由於申請地點內先前有一宗申請獲批准，而且亦有同類申請獲批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、修理、壓縮、車胎修理、車輛修理、貨櫃修理及其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)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(即在二零二零年四月十九日或之前)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，必須時刻妥為保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月十九日或之前)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；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)、(h)或(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。」

167. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/161 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/161 號)

簡介和提問部分

168. 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) 臨時露天存放貨櫃，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用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然發展項目不符合「住宅(乙類)2」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的實施計劃仍在擬備中，而土木工程拓展署新界西拓展處處長及康樂及文化事務署署長對這項為期三年的擬議臨時用途不表反對。就這宗申請批給許可，不會妨礙落實申請

地點的長遠發展。申請用途與四周的土地用途並非不協調，並且符合城市規劃委員會規劃指引編號13E。除環保署署長外，相關政府部門沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，是因為申請地點附近有易受影響用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。然而，過去三年並無涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理擬議發展可能會造成環境滋擾的問題，以及回應其他相關政府部門在技術方面的要求。由於小組委員會曾批准先前涉及申請地點的先前申請及同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 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，至二零二二年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、修補汽車輪胎、汽車修理、貨櫃維修及任何其他工場活動；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所有現有樹木及園景植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年八月三十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月十九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)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。」

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/162 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋第 125 約地段第 495 號(部分)、第 496 號(部分)及第 497 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/162 號)

簡介和提問部分

172. 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) 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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及顯示為「道路」的地方的規劃意向，但土木工程拓展署新界西拓展處處長對這宗申請沒有負面意見。因此，批准這宗申請不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。雖然擬議發展大致上不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，但該區的規劃情況有變，或可從寬考慮這宗申請。相關政府部門對這宗申請沒有重大負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理擬議發展可能會產生環境滋擾的問題，以及或其他相關政府部門提出的技術要求。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

174. 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，至二零二二年七月十九日止，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，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)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(即在二零二零年四月十九日或之前)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星期內(即在二零一九年八月三十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月十九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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(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；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(f)、(g)、(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。」

175. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/163 在劃為「商業(4)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋第 125 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地關設臨時倉庫及物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/163 號)

簡介和提問部分

176. 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) 有關的臨時倉庫及物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然該項發展不符合相關地帶的規劃意向，但新發展區這部分範圍的實施時間表仍有待敲定，因此土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對把該處作擬議的臨時用途，為期三年。批准這宗申請不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊土地用途並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，

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，預計環境會受到滋擾。不過，過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理可能產生的環境滋擾或其他相關政府部門提出的技術要求。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。鑑於有涉及申請地點的先前申請及同類申請曾獲小組委員會批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

178. 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，至二零二二年七月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有樹木及園景植物；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年一月十九日或之前)，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(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。」

179. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/164 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村
田廈路第 124 約地段第 2009 號餘段(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)及
進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/164 號)

簡介和提問部分

180. 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) 擬議的私人發展計劃公用設施裝置(電力變壓站)及挖土工程；
- (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。雖然擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但為了向附近的小型屋宇發展提供所需電力，實有需要闢設這項設施。規劃署認為擬議發展規模細小，不會對周邊地區造成重大負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

181. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

182. 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二零二三年七月十九日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展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) 就有關發展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
- (b) 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/165 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第125約地段第823號B分段餘段(部分)、第826號B分段第1小分段餘段(部分)、第829號A分段(部分)、第829號B分段(部分)、第830號餘段(部分)、第831號、第832號、第833號餘段、第834號、第837號B分段餘段(部分)、第838號(部分)及第839號(部分)作臨時露天存放汽車連地盤辦公室、存放汽車零件、汽車檢驗及維修工場用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/165號)

簡介和提問部分

184. 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) 作臨時露天存放汽車連地盤辦公室、存放汽車零件、汽車檢驗及維修工場用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然擬議發

展不符合有關的規劃意向，但由於這部分新發展區的實施計劃仍在制訂中，相關的政府部門對這項為期三年的擬議臨時用途不表反對。批准這宗申請不會妨礙落實申請地點的長遠發展。所申請的用途與申請地點周邊的土地用途並非不相協調，並大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，是因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。不過，在過去三年並無任何涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。申請人已在邊界種植樹木，以美化環境和作為分隔周邊地區的緩衝區。為處理擬議發展可能會造成環境滋擾的問題，以及其他相關政府部門所提出的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。由於小組委員會曾批准先前涉及申請地點的多宗申請和一宗同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

186. 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，至二零二二年七月十九日止，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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年八月三十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月十九日或之前)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(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
- (j) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、蕭亦豪先生和陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 46

其他事項

188. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。

‘