

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年九月十五日上午九時舉行的
第655次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

廖凌康先生

副主席

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

倫婉霞博士

黃天祥先生

黃元山先生

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)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

余偉業先生

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
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示此會議會以視像會議形式進行。

議程項目1

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2

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-LWKS/3

申請修訂《鹿湖及羗山分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LWKS/2》，把位於大嶼山羗山第 311 約地段第 724 號(部分)的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-LWKS/3A 號)

3. 秘書報告，這宗申請旨在發展靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。
4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。
5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

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-NSW/5 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NSW/5 號）

7. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院的附屬公司香港駕駛學院元朗分校有限公司提交，而莫特麥克唐納香港有限公司（下稱「莫特公司」）是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生就此議項申報利益，因為他目前與香港駕駛學院和莫特公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月三十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間等候政府

部門的意見，並準備進一步資料，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。

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

西貢及離島區

[黃天祥先生此時到席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/75 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢南圍第 214 約地段第 242 號 O 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-HH/75 號)

簡介和提問部分

11. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V；
- (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，對這宗申請表達關注。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。雖然擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。此外，有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地雖然不足以完全應付 167 幢小型屋宇的需求，但可應付 54 宗尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城市規劃委員會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。不過，申請地點大部分地方均位於「鄉村式發展」地帶內，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍則完全位於南圍村的「鄉村範圍」內。自先前的申請(編號 A/SK-HH/64，規劃許可有效期已於二零一九年三月十三日屆滿)獲批准以來，規劃情況並無改變，而且申請人已申請批准建造小型屋宇，因此這宗申請或可獲從寬考慮。此外，擬議發展與周邊環境並非不相協調，而且相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 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二零二四年九月十五日止。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。」

14. 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／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/680 擬在劃為「農業」地帶的大埔船灣布心排村
第 23 約地段第 637 號 A 分段
關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/680A 號)

15. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年七月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見，以及就「可再生能源上網電價計劃」與中華電力有限公司聯絡。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

16. 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準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/588 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑第 9 約地段第 325 號 B 分段、
第 325 號 C 分段、第 325 號 D 分段、
第 325 號 E 分段及第 325 號餘段
關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/588 號)

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間修改或更新其申請書，以回應城市規劃委員會近期公布有關安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

18. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/137 擬在劃為「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶的西貢十四鄉企嶺下老圍第 209 約地段第 686 號(部分)及第 754 號(部分)和毗連政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變壓站和地底電纜)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/137 號)

19. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電公司中電科技研究院的總監；

黃天祥先生 — 目前與中電公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來。

20. 小組委員會備悉，吳芷茵博士及張國傑先生因事未能出席會議。由於黃天祥先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[黃天祥先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

21. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變壓站和地底電纜)，並進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由創建香港提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶的規劃意向，但這宗申請旨在為附近鄉村提供更穩定的電力供應系統，可視為必要的基礎設施項目。擬議的發展規模細小，與周邊地區並非完全不協調。申請人亦已進行選址研究，證明在附近的「鄉村式發展」地帶沒有合適的政府土地在技術上可進行擬議的發展。考慮到擬議組合式變壓站和電纜的性質和設計，預計這項發展不會對周邊地區造成負面影響。所有相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

22. 一名委員察悉申請人聲稱擬議發展必須在政府土地上進行，以符合某些技術要求。就此，該委員詢問理由何在。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應時表示，一般來說，位於政府土地上的公用事業設施裝置受集體牌照規管，政府藉集體牌照實施管制，確保服務供應商遵從技術要求。

商議部分

23. 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二零二四年九月十五日止；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：

「提供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。」

24. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/634 擬在劃為「露天貯物」地帶的坪輦五洲路第 79 約地段第 1224 號(部分)經營臨時批發行業，以及作附屬貯物用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/634A 號)

25. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥先生已就此議項申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在打鼓嶺擁有一塊土地。

26. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃天祥先生所屬公司擁有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。

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，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。

[廖凌康先生此時到席，而黃天祥先生此時回到席上。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/642 為批給在劃為「農業」地帶的坪輦第 82 約地段第 1098 號(部分)、第 1099 號 A 分段(部分)、第 1099 號 B 分段(部分)、第 1100 號、第 1101 號及第 1105 號 A 分段餘段和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料、器材及機械，並作附屬存放建築器材、機械及工具和作地盤辦公室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/642 號)

29. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥先生已就此議項申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在打鼓嶺擁有一塊土地。

30. 由於黃天祥先生擁有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

31. 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) 為批給作臨時露天存放建築材料、器材及機械，並作附屬存放建築器材、機械及工具和作地盤辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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七份公眾意見。當中，五份由個別人士提交，表示支持這宗申請；另外兩份由上水區鄉事委員會主席和一名個別人士提交，表示對這宗申請沒有意見／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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈的意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 和 34C，因為申請地點先前獲批給作同類用途的規劃許可；規劃署沒有收到政府部門對這宗申請的重大負面意見；自上次批准申請以來，規劃情況沒有重大改變；申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件；以及申請人現要求批准的規劃許可有效期並非不合理。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 一名委員關注在劃為「農業」地帶的申請地點長期作臨時露天貯存用途是否恰當。

34. 小組委員會備悉，為防止棕地作業繼續在缺乏管制的情況下任意擴張，並盡量減低棕地作業對環境的不良影響，當局擬備了城市規劃委員會規劃指引編號 13F，務求把棕地作業遷往合適用地。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意

向，但申請地點坐落於城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的第 2 類地區內，而在該地區內的申請將會獲得臨時規劃許可。委員亦備悉漁農自然護理署已開展農業優先區的研究，以物色優質農地，就農業優先區的地點和範疇作出建議。該研究將需時約兩至三年才完成。研究結果或可作為檢討新界農地所劃作用途地帶的基礎。委員一致認為這宗申請可予支持。

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，至二零二三年九月十五日止，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，所有車輛只限在非繁忙時間(即星期一至星期六(星期日及公眾假期除外)上午十時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據編號 A/NE-TKL/555 的申請在申請地點設置的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零二零年十月二十七日或之前)，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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年六月十五日或之前)，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；
- (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；
- (j) 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)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；以及
- (k) 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。」

36. 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10

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/980 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
沙田排頭村 221 號闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/980A 號)

37. 秘書報告，這宗申請旨在闢設靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

38. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的技術評估)，以回應政府部門的意見。

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，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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/276 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺第 51 約多個地段興建屋宇及闢設社會福利設施(安老院舍)，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/276A 號)

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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，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12

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/71 擬在劃為「農業(1)」地帶的
古洞北第 95 約地段第 1348 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/71 號)

43. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。

44. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而侯智恒博士尚未到席。

45. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

46. 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-KTN/678 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 484 號(部分)、第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號、第 489 號(部分)、第 490 號及第 1643 號(部分)經營臨時商店及服務行業(零售鏟車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/678C 號)

47. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司提交，而張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與溢峰(香港)有限公司有業務往來。

48. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生因事未能出席會議。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應渠務署所提出的進一步意見。這是申請人第四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，回應政府部門的意見。

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

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/679 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1674 號(部分)、第 1676 號(部分)、第 1680 號(部分)、第 1681 號、第 1682 號、第 1683 號及第 1684 號經營臨時商店及服務行業(售賣五金零件)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/679C 號)

51. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司提交，而張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與溢峰(香港)有限公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生因事未能出席會議。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應渠務署所提出的進一步意見。這是申請人第四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，回應政府部門的意見。

54. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，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。

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/718 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 232 號 B 分段第 9 小分段及第 232 號 B 分段餘段(部分)作臨時商店及服務行業(可供輪椅上落汽車陳列室)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/718 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) 為批給作臨時商店及服務行業(可供輪椅上落汽車陳列室)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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，就這宗申請提出疑問。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。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署表示，申請地點沒有已批准或處理中的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途涉及一幢單層構築物，與周邊地區並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為上一宗獲批的申請(編號 A/YL-KTN/574)的全部規劃許可附帶條件已獲履行；目前這宗申請與上

一宗獲批的申請大致相同(但建築物高度除外，申請人擬把有關的建築物高度由 3.5 米增加至 4 米(增加 0.5 米／增加 12.5%)，以容納一塊大型招牌)；以及自從批出上一個規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為把對環境可能造成的滋擾降至最低，建議加入適當的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

56. 由於申請地點現時有一塊招牌，一名委員問該招牌是否霓虹招牌，會否造成光污染。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士表示，根據文件圖 A-4，該招牌似乎不是霓虹招牌。

57. 另一名委員追問，對於霓虹招牌的使用，當局有否任何監管。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生應主席的邀請下表示，環境局已推出「戶外燈光約章」(下稱「約章」)，以鼓勵各界人士採取措施，把光滋擾降至最低，但該約章並非規管性文件。

商議部分

58. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年九月二十三日續期至二零二三年九月二十二日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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有效的操作狀態；
- (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)、(d)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(e)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。」

59. 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16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/851 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路吳家村第 106 約地段第 565 號(部分)、第 566 號(部分)、第 613 號(部分)及第 616 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/851 號)

簡介和提問部分

60. 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，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；
- (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。申請用途並不完全符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。然而，申請地點沒有已知的發展計劃。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周圍環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為減少可能會造成的環境影響，建議施加適當的規劃許可附帶條件。與申請地點上次獲批准的申請(編號 A/YL-KTS/718)比較，現時

這宗申請覆蓋的土地範圍較大。小組委員會曾批准申請地點毗鄰一宗作相同用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

61. 一名委員留意到申請人已遵守和履行上次獲批准申請(編號 A/YL-KTS/718)的所有規劃許可附帶條件，而申請人稱現時這宗申請提出擴大用地範圍是為了反映申請地點現時的狀況，故詢問自上次批給的規劃許可於二零一九年十二月二十四日失效以來，申請地點的用途有沒有擴展。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士引用文件的圖 A-1b，表示與上次的申請比較，現時這宗申請覆蓋的土地範圍較大，構築物數目和樓面面積均有增加。這宗申請由不同的申請人提出，旨在把申請地點的用途納入規範。

商議部分

62. 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，至二零二三年九月十五日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

63. 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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/852 擬在劃為「農業」地帶的元朗石湖塘錦莆路
第 106 約地段第 288 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/852 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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五份表示反對的公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，該區位於「農業」地帶內，擬議發展與該區的景觀特色並非完全協調，批准這宗申請，會立下改變景觀特色的不良先例，並會鼓勵其

他人在該「農業」地帶內進行同類發展。申請地點不涉及任何先前申請，而在同一「農業」地帶內，亦沒有同類申請。倘此等申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。至於公眾意見，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) 批准這宗申請，會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目18

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/295 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔
第104約地段第3250號B分段第48小分段和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-MP/295號)

67. 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。

68. 由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

69. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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提出反對的公眾意見，分別來自一名元朗區議員和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。由於目前尚未有涉及申請地點的永久發展建議，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。鑑於申請用途細小的規模及其性質，申請用途與四周的土地用途並非不相協調。雖然申請地點位於《城市規劃委員會規劃指引》第 12C 號所述的濕地緩衝區，該指引亦述明涉及臨時用途的規劃申請可獲得豁免呈交生態影響評估報告。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少有可能造成的環境滋擾和回應相關政府部門的技術要求。申請地點涉及先前一宗獲批准作相同用途的申請，而在同一「住宅(丙類)」地帶內亦曾有同類的申請獲批。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 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，至二零二三年九月十五日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車才可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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，必須時刻妥為保養在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(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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(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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

72. 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-NTM/405 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾
第 102 約地段第 2161 號及第 2163 號(部分)
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/405 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(太陽能發電系統)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份表示反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自新田鄉鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書內並無有力的理據，以支持偏離此地帶的規劃意向。有關發展項目擬安裝 338 塊太陽能電池板，佔用申請地點約 50% 的地方，規模相當龐大，與周邊地區的發展規模不相協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議發展會影響現有天然景致，破壞周圍環境的景觀。擬議用途不符合關於安裝太陽能光伏系統申請的評審準則，因為申請人尚未取得香港中華電力有限公司(下稱「中電」)發出的確認書，以證明有關計劃在技術上可行。此外，相關政府部門在視覺和景觀兩方面有負面意見，而申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響，亦不會影響「綠化地帶」作為緩衝區的完整。在相關分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」並無有關安裝太陽能發電系統的同類申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用；

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和

近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 有關發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展與周圍環境並不配合，會影響現有天然景致，破壞周圍環境的景觀；以及
- (c) 擬議用途不符合關於安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，因為申請人尚未取得香港中華電力有限公司的確證書，相關政府部門在視覺及景觀方面有負面意見，以及申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響，亦不會影響「綠化地帶」作為緩衝區的完整。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/575 為批給在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時停車場(包括貨櫃車)、貨櫃貯存區、存放未領有牌照的新貨櫃車拖頭、存放建築材料、輪胎修理、商店及服務行業(貨櫃車及相關零件／配件銷售)、汽車修理及保養和附屬辦公室用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/575 號)

簡介和提問部分

76. 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) 為批給作臨時停車場(包括貨櫃車)、貨櫃貯存區、存放未領有牌照的新貨櫃車拖頭、存放建築材料、輪胎修理、商店及服務行業(貨櫃車及相關零件／配件銷售)、汽車修理及保養和附屬辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。這些意見分別由新田鄉鄉事委員會及一名個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該申請用途可予容忍三年。落馬洲跨境活動的配套設施符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向。由於在該「其他指定用途」註明「服務區」地帶的有關部分並無作永久發展的即時建議，就這宗申請批給臨時性質的許可可予容忍，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「服務區」地帶的長遠規劃意向。此外，申請用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 及 13F。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。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，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，至二零二三年九月十五日止，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，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期上午八時至上午十時和下午五時至晚上十一時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內現有的邊界圍欄和已鋪築地面；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點與惇裕路之間的車輛通道／車輛進口通道；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及植物；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十五日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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，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。」

79. 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及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士、黃蓉女士和蕭亦豪先生以及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/402

在劃為「綠化地帶」的屯門泥圍達福路菜園村第 130 約地段第 2407 號 B 分段臨時存放汽車零件及配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/402 號)

80. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年七月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，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。

81. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/HSK/233 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗厦村
第 128 約地段第 121 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/233 號)

簡介和提問部分

82. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，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，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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一份由個別人士提交的公眾意見，對這宗申請提出意見。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。雖然申請發展並不符合「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但新發展區相關部分的落實發展時間表仍在制訂中。土木工程拓展署西拓展處處長對申請地點的臨時用途不表反對。地政總署元朗地政專員亦表示，申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋

字申請。因此，就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。雖然擬議發展並不完全與周邊地區互相協調，但由於有關的發展規模細小，預計不會對周邊地區造成重大的環境影響。在過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境方面的投訴。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，以處理對環境可能造成的滋擾，以及相關政府部門所提出的技術要求。雖然同一「政府、機構或社區」地帶內曾有一宗同類申請被小組委員會拒絕，但現時這宗申請的申請地點主要位於「鄉村式發展」地帶，而且擬議發展規模細小，並能滿足附近村民的需要。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

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，有效期為三年，至二零二三年九月十五日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(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。」

85. 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/545 擬為在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 513 號
關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/545D 號)

86. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

87. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪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) 擬關設的靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 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 190 份公眾意見。當中，184 份意見來自三名前任／現任屯門區議員、富盈軒業主立案法團、青山村的村代表、各界關注骨灰龕問題大聯盟、龍門居住客及個別人士，表示反對這宗申請。其餘六份來自楊小坑村的村代表及個別人士，表示關注這宗申請或沒有表明任何意見。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，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議的靈灰安置所用途

與周邊地區的宗教用途及政府、機構或社區設施並非不相協調，但運輸署署長認為申請人沒有妥為評估擬議用途所產生的累積交通影響，也質疑申請人建議的穿梭巴士服務是否可行。因此，運輸署署長並不同意交通影響評估指擬關設的靈灰安置所不會對周邊道路網造成負面交通影響的結論。警務處處長亦質詢擬議穿梭巴士服務的詳情。此外，擬關設的靈灰安置所並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為申請人沒有證明擬議發展不會對周邊環境造成負面影響，也沒有作出足夠的車輛通道安排。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[侯智恒博士此時到席。]

89. 主席及一些委員提出問題如下：

交通方面

- (a) 就交通影響方面，現時這宗申請與附近一帶獲批准的同類申請有何不同；
- (b) 連接申請地點與環山路的區內道路現時的情況如何；
- (c) 據悉，擬提供的龕位數目為 3 066，為何建議的交通／人羣管理措施不可行；
- (d) 運輸署署長質疑在狹窄的區內小路營辦穿梭巴士服務的可行性，則使用較小型的穿梭巴士又是否可行；
- (e) 有否把運輸署署長的意見轉達申請人，而申請人又是否有機會就運輸署署長的意見作出回應；

周邊的靈灰安置所

- (f) 大雄精舍、圓融精舍、妙宗寺等宗教機構，以及位於申請地點西面及西南面的廟宇及靈灰安置所(文件圖 A-2)是否涉及先前的靈灰安置所用途申請；
- (g) 在申請地點附近獲批准／遭拒絕／處理中的靈灰安置所用途申請；
- (h) 三宗申請(編號 A/TM/434、465 及 531)遭拒絕的主要理由；

其他

- (i) 其他相關政府部門對這宗申請是否有負面意見；以及
- (j) 倘沒有取得規劃許可，擬議的靈灰安置所用途能否根據《私營骨灰安置所條例》取得牌照。

90. 張嘉琪女士作出回應，要點如下：

交通方面

- (a) 申請地點東面有兩間靈灰安置所，即思親公園(申請編號 A/TM/373 及 527)和娑羅精舍(申請編號 A/TM/537)，可經由楊青路前往該兩處。在處理該兩宗規劃申請期間，運輸署署長不表反對，因為申請人的交通影響評估已顧及附近一帶獲批准和計劃興建的靈灰安置所造成的累積交通影響，並且建議適當的緩解措施，以減低可能造成的交通影響。至於現時這宗申請，申請地點只可經由一條連接環山路的區內道路(其中部分路段只有兩至三米闊)前往，而且申請人並沒有適當地評估累積交通影響；
- (b) 文件圖 A-4b 的實地照片編號 7 及 8 顯示，該條區內道路(包括與環山路的交界處)狹窄；

- (c) 申請人提出多項交通管理措施，其中一項是提供穿梭巴士服務。運輸署署長指出，環山路及連接申請地點的區內道路有部分路段不合乎標準。他質疑該路能否讓穿梭巴士往來，並認為該穿梭巴士服務會影響交通及行人安全；
- (d) 運輸署署長及警務處處長詢問有關穿梭巴士服務的詳情，例如穿梭巴士數目／班次、路線及上落客點的位置。不過，申請人並沒有提供所需資料以供考慮；
- (e) 申請人已獲發運輸署署長的意見，並已提交進一步資料(包括經修訂的交通影響評估)，以回應運輸署署長所關注的交通問題；

周邊的靈灰安置所發展

- (f) 大雄精舍、圓融精舍和妙宗寺均沒有提交任何關於靈灰安置所用途的規劃申請，而位於申請地點西南面較遠的廟宇和靈灰安置所(即蓮池淨苑)則是一宗被拒絕的申請(編號 A/TM/465)和一宗正在處理的新申請(編號 A/TM/541)涉及的發展；
- (g) 共有五間獲批准的靈灰安置所，分別是思親公園(申請編號 A/TM/255、306、316、373 及 527，均為申請增設骨灰龕位)、佛緣精舍(申請編號 A/TM/398)、善緣(申請編號 A/TM/387 及 437)、善果(申請編號 A/TM/441)和娑羅精舍(申請編號 A/TM/537)；三間被拒絕的靈灰安置所，分別是善心堂(申請編號 A/TM/434)、蓮池淨苑(申請編號 A/TM/465)和位於楊青路東面的用地(申請編號 A/TM/531)；以及一宗正在處理的靈灰安置所用途申請，即蓮池淨苑的新申請(編號 A/TM/541)；
- (h) 有三宗申請(編號 A/TM/434、465 及 531)被拒絕，主要理由是申請人未能證明可妥為處理對行人及車輛交通的影響；

其他

- (i) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及
- (j) 根據《私營骨灰安置所條例》，申請牌照的私營骨灰安置所，必須符合關乎規劃的規定及該條例訂明的其他規定。

91. 至於通往申請地點的區內道路，運輸署總工程師／交通工程(新界西)鄒炳基先生補充，這是一條區內單線道路，既狹窄又陡斜，尤其是鄰近申請地點的一段。此外，由於該路是人車共用，穿梭巴士在該路上行走會造成交通和行人安全問題。

商議部分

92. 小組委員會備悉，在目前這宗申請所涉及的「政府、機構或社區」地帶內，共有 15 宗關於靈灰安置所用途的規劃申請。在這些申請中，有十宗涉及五間靈灰安置所的申請獲批准；四宗被拒絕；餘下一宗仍在處理中。秘書說，《私營骨灰安置所條例》於二零一七年六月三十日生效後，城規會接獲多宗關於靈灰安置所用途的申請，包括 19 宗第 12A 條申請(12 宗仍在處理中，七宗被拒絕)和 14 宗第 16 條申請(六宗仍在處理中，四宗獲批准，四宗被拒絕)。

93. 一名委員留意到規劃署不支持這宗申請，理由是申請人未能證明擬議靈灰安置所發展不會對交通及行人安全造成不良影響。該委員認為，如可透過採取適當的緩解／管理措施解決交通問題，應從寬考慮這宗申請。倘提供穿梭巴士服務的安排不可行，申請人可提出其他適當的緩解／管理措施建議。

94. 鑑於擬議發展可有助紓緩本港骨灰龕位的迫切需求，而可能造成的交通影響或可透過適當的緩解／管理措施處理，兩名委員認同可從寬考慮這宗申請。

95. 主席請委員注意(i)目前這宗申請擬闢設新的靈灰安置所；以及(ii)在申請地點附近獲批准的靈灰安置所可經楊青路

進出，但目前這宗申請下的靈灰安置所只可經不合標準的區內道路(部分路段狹窄)進出。

96. 一些委員認為，不應支持這宗申請，因為申請人未有妥善處理擬議發展項目對交通造成的影響。一名委員亦指出，批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定不一致，因為規劃許可一般只批給那些沒有政府部門負面意見或可通過施加規劃許可附帶條件處理未解決的技術／管理問題的申請。此外，如小組委員會決定拒絕這宗申請，申請人可根據《城市規劃條例》第 17 條申請覆核，或提交新的申請，並付上經修訂的交通影響評估，通過評估已批准／已規劃的靈灰安置所對附近交通累積造成的影響，提出切實可行的交通管理措施，以回應運輸署的意見。運輸署總工程師／交通工程(新界西)鄒炳基先生補充，按照一般的做法，在處理規劃申請的過程中，申請人可隨時提交經修訂的交通影響評估，以回應運輸署的關注。

97. 數名委員雖然不支持這宗申請，但認為如申請人可妥善解決擬議發展項目現時仍未解決的交通問題，則可向這宗申請批給規劃許可，以應付社會對骨灰龕位的急增需求。此訊息可轉告申請人。

98. 雖然小組委員會批准了申請地點附近的同類申請，但有些委員認為，獲批准申請的情況與目前這宗申請的情況有所不同。獲批准的申請所涉及地點可經標準的道路進出，而且運輸署對該些申請沒有負面意見。

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議靈灰安置所發展項目不會對該區的交通、行人流通和行人安全造成負面影響。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/106 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門大欖涌的政府土地進行挖土工程
(作天然山坡災害研究的土地勘測工作)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/106A 號)

100. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司威任有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司股東之一；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 黃天祥先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往曾與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

101. 小組委員會備悉，張國傑先生和余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士和黃天祥先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[伍穎梅女士和黃天祥先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土工程(作天然山坡災害研究的土地勘測工作)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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公眾意見。這些意見分別來自屯門鄉事委員會、大欖涌村的村代表、香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請或對這宗申請表達關注。主要意見載於文件第 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。為申請地點西面已獲批的綜合住宅發展的土地勘測工作進行挖土工程，與「綠化地帶」的規劃意向並無牴觸。從土力工程的角度而言，土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請沒有負面意見。此外，擬議工程或只須稍為清除和修剪植被，申請人會回填挖掘開的土地，並重新種植灌木，把土地恢復原狀。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。雖然申請地點十分接近大欖郊野公園和認可殯葬區，但是申請人已確認所有土地勘測工作均在上述郊野公園和殯葬區的範圍以外進行。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。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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二零二四年九月十五日止；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。

105. 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/YL/261 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗馬田壘第 120 約地段第 1846 號餘段(部分)和毗連政府土地的建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院)用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/261A 號)

簡介和提問部分

106. 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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院)用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 31 份公眾意見書。當中 23 份來自支持這宗申請的個別人士，其餘 8 份分別來自馬田壘村互助委員會、十八鄉鄉事委員會、馬田

村及龍田村的村代表、馬田壘村村民和個別人士，他們均表示反對這宗申請。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。擬議安老院符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且與周邊地區並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人展示了多項設計優點以支持其建議的建築物高度。該些優點包括採用綠色建築設計概念及橢圓形建築外型設計、在擬議發展項目的不同樓層設置美化環境設施，以及把建築物後移，以令建築物線條觀感柔和及改善視覺景觀。擬議發展大致符合相關分區計劃大綱圖《說明書》所訂有關放寬建築物高度的考慮準則。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。至於公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士和黃天祥先生在簡介進行期間返回席上。]

107. 三名委員提出以下問題：

- (a) 申請人聲稱，倘建築物高度限制不能由三層放寬至五層，則從財務、長遠營運及管理的角度而言，這項安老院發展計劃並不可行。申請人有否提供任何資料以支持此說法；
- (b) 在安老院的宿位數目方面，符合分區計劃大綱圖所訂限制的方案與現時方案有何分別；
- (c) 申請地點附近的發展項目規模為何；
- (d) 從申請人提交的電腦合成照片(文件的繪圖 A-16)所顯示，擬議發展的規模為何；
- (e) 有關的「政府、機構或社區(1)」地帶在總樓面面積／地積比率方面是否有任何限制；以及

- (f) 在決定略為放寬建築物高度限制的幅度一事上，是否有準則可循。

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人沒有在申請書內提供詳細資料說明為何從財務、長遠營運及管理的角度而言，符合分區計劃大綱圖所訂限制的方案不可行；
- (b) 根據申請人所提供的資料，符合分區計劃大綱圖所訂限制的方案(整體總樓面面積約 2 053 平方米)可提供約 97 個宿位，而擬議方案(整體總樓面面積約 3 584 平方米)則可提供約 219 個宿位，即增加 122 個宿位；
- (c) 申請地點西鄰的「政府、機構或社區(5)」地帶已計劃興建一幢青年宿舍。該青年宿舍的地積比率約為 5.53 倍，建築物高度為一層地庫上加 26 樓層(主水平基準上 91.6 米)，可提供約 1 248 個宿舍單位。申請地點東面較遠處是一些中等高度的住宅發展項目(即蝶翠峰和尚悅)，建築物高度介乎 14 至 25 層(主水平基準上 51 米至主水平基準上 90 米)不等；
- (d) 申請人提交的電腦合成照片旨在顯示已計劃興建的青年宿舍與擬議發展在景觀上的關係。規劃署考慮該青年宿舍發展項目和申請地點附近發展項目的建築物高度後，認為擬議發展與該些項目並非不相協調；
- (e) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，有關的「政府、機構或社區(1)」地帶的最高建築物高度限為 3 層(如用作「學校」或「醫院」用途，最高可建 8 層)，不包括地庫。至於最大總樓面面積／最高地積比率，則沒有限制；以及

- (f) 城規會在決定放寬建築物高度限制建議所提出的幅度可否算是「略為放寬」時，並無以絕對數字來作界定。

109. 至於就規劃而言，「略為放寬」建築物高度限制的定義為何，秘書補充說，根據徵詢所得的法律意見，批准「略為放寬」發展限制的幅度，須視乎「事實和程度」而定，並應按個別情況考慮每宗申請。根據以往做法，城規會在考慮略為放寬建築物高度限制的申請(特別是有關低層發展項目層數限制的個案)時，會靈活處理。

商議部分

110. 一名委員察悉申請人是一家私營機構，詢問「政府、機構或社區」地帶內是否准許有由牟利機構經營的政府、機構或社區設施。秘書回應說，一般而言，劃定土地用途地帶旨在規管區內的土地用途，而不是設施的營運模式。至於現在這宗申請，擬議安老院將須符合社會福利署實施的安老院發牌規定。

111. 一些委員表示支持這宗申請，因為擬議發展會有助應付社會對安老設施的迫切需求，而且擬議安老院預計不會造成很大的視覺影響。一名支持這宗申請的委員察悉申請地點西鄰計劃進行的發展項目和區內一些現有發展項目的建築物相對頗高，認為既然申請地點有部分地方(約 25%)位於政府土地上，而申請地點所在的「政府、機構或社區(1)」地帶又無總樓面面積／地積比率方面的限制，因此大可把申請地點的建築物高度進一步提高，以便更加善用土地。其他委員考慮區內環境及擬議發展可能造成的視覺影響後，普遍認為擬議的建築物高度恰當。

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年九月十五日止；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：

- 「(a) 如申請人所建議，道路工程修改方案和車輛通道及進出口通道建議的設計及相關建造工程，必須符合路政署署長和運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的噪音影響評估報告，並採取噪音緩解措施，而有關報告及措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實詳細排水建議，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。」

113. 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-TT/500 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 118 約地段第 1680 號
臨時露天存放建築材料，
並闢設附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/500 號)

簡介和提問部分

114. 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) 擬議臨時露天存放建築材料，並闢設附屬停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到十份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港及個別人士，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——根據文件第 12 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，因為申請地點具有復耕潛力，可用作農業活動。申請書內亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然擬議發展與周邊地區並非完全不相協調，但這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給任何作同類用途的規劃許可、沒有充分資料證明擬議發展對周邊地區的交通不會造成負面影響，加上漁護署署長提出負面意見，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留。先前有一宗涉及申請地點的申請及九宗涉及同一「農業」地帶的同類申請均被小組委員會拒絕。拒絕現時這宗申請大致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。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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；

- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，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提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的申請立下不良先例。倘這些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/501 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗青山公路
第 115 約地段第 953 號及第 959 號
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/501 號)

簡介和提問部分

117. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (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。這份意見來自一名個別人士，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。雖然擬議發展並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但有助應付區內的泊車需求。申請地點沒有已知的發展計劃，就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議用途與四周環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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，至二零二三年九月十五日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (b) 如申請人所建議，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在申請地點；
- (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) 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露天貯物、汽車修理、拆件或其他工場活動；
- (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(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年三月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年六月十五日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求

- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)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(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)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。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/502 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1186 號(部分)、第 1187 號 M 分段、第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/502 號)

簡介和提問部分

121. 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) 經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 258 份公眾意見。當中，257 份來自十八鄉鄉事委員會、十八鄉區居民協會、元朗大棠區居民協會、大棠村青年團、生態園基金會、香港優青漁農業發展聯會、新界倉庫及物流業經營者聯會和個別人士，表示支持這宗申請；餘下一份來自一名個別人士，對這宗申請表達關注。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。申請的用途雖然不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供餐飲服務，以滿足區內這方面的需求。所涉的露天座位屬於一間新界豁免管制屋宇地下的持牌食肆的擴建部分。申請地點建有該新界豁免管制屋宇，並無已獲得批准或正在處理的其他小型屋宇申請。因此，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。此外，申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調，而且大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為所涉食肆位於大棠村的邊緣，並緊連大棠山道的主要路段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。鑑於申請地點先前已有三宗申請獲批給規劃許可作同類食肆用途，而且在有關的「鄉村式發展」地帶內或橫跨該地帶的地方有九宗其他同類申請獲批准，因此批准目前這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 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，至二零二三年九月十五日止，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，不得於晚上十時至上午六時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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(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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。」

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

議程項目29及30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1017 為批給在劃為「休憩用地」地帶、
「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的
元朗唐人新村第 119 約
地段第 348 號餘段(部分)、
第 353 號 A 分段餘段(部分)、
第 353 號 B 分段(部分)、第 354 號餘段(部分)、
第 355 號(部分)、第 356 號、第 357 號(部分)、
第 358 號(部分)及第 359 號作臨時露天存放
建築物料、設備和機械及貨櫃式地盤辦公室
連附屬維修活動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/1017 號)

A/YL-TYST/1039 為批給在劃為「休憩用地」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約
地段第 329 號 A 分段第 1 小分段(部分)、
第 329 號 A 分段第 2 小分段(部分)、
第 329 號 A 分段第 3 小分段(部分)、
第 329 號餘段、第 330 號、第 331 號 A 分段、
第 331 號 B 分段、第 331 號餘段、
第 332 號 A 分段、第 332 號 B 分段、
第 332 號 C 分段、第 332 號 D 分段、
第 332 號 E 分段、第 332 號餘段及第 333 號和
毗連政府土地作臨時露天存放回收五金廢料、
建築材料、設備和機械及貨櫃式地盤辦公室
連附屬維修活動用途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/1039 號)

125. 小組委員會同意，這兩宗為批給作臨時露天存放，以及貨櫃式地盤辦公室連附屬維修活動用途的規劃許可續期的申請由同一申請人提交，而且性質相似，兩個申請地點亦十分接近，故可一併考慮。

簡介和提問部分

126. 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) 為批給作臨時露天存放建築物料、設備和機械及貨櫃式地盤辦公室連附屬維修活動用途的規劃許可續期三年(申請編號 A/YL-TYST/1017)；以及為批給作臨時露天存放回收五金廢料、建築材料、設備和機械及貨櫃式地盤辦公室連附屬維修活動用途的規劃許可續期三年(申請編號 A/YL-TYST/1039)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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來自一名個別人士的公眾意見，對申請編號 A/YL-TYST/1017 表達關注；另亦收到一份來自一名個別人士的公眾意見，對申請編號 A/YL-TYST/1039 表達關注。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，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合相關地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長不反對這兩宗申請。就這兩宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該區的長遠發展。雖然申請地點附近有住宅構築物，但申請的用途大致上與周邊的土地用途並非不相協調。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 34C。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這些申請並無負面意見。環保署署長不支持這些申請，因為預期會有重型車輛進出申請地點，對環境造成滋擾。然而，環保署在過往三年都沒有收到關於申請地點的環境投訴。此外，建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門的技術

要求。鑑於申請地點先前已獲批給許可作露天貯物用途，而且相關地帶內有同類申請獲得批准，因此批准這些申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

申請編號：A/YL-TYST/1017

128. 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，至二零二三年九月十五日止，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，除附屬維修保養活動外，不得在申請地點拆件或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (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，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十五日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二零年十月二十七日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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；
- (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)、(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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

129. 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。

申請編號：A/YL-TYST/1039

130. 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，至二零二三年九月十五日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、車輛維修、其他工場活動(附屬維修保養活動除外)，以及存放舊電器、電腦／電子零件或電子廢料；
- (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現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有的樹木；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月十五日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二零年十月二十七日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年六月十五日或之前)，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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

131. 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 31
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1040 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗公庵路第 119 約地段第 1401 號 A 分段及 B 分段及 C 分段及 D 分段(部分)、第 1402 號(部分)及第 1489 號(部分)關設臨時貨倉存放電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1040 號)

簡介和提問部分

132. 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) 關設臨時貨倉存放電子產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 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一份由木橋頭村村代表提交的公眾意見，表示反對這宗申請，另收到一份由一名個別人士提交的意見，就這宗申請提出了關注。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然這項發展位於元朗南發展區內進行，而且主要涉及顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請，因為預計未來三年申請地點不會被收回作元朗南發展用途。批給這宗申請臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。雖然附近有住宅構築物，但有關發展大致上與周邊地區並非不協調。相關政府部門

對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理區內人士的關注事項和相關政府部門的技術要求。鑑於該「住宅(甲類)3」地帶內或在跨越該地帶的地方有同類申請獲得批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。申請地點先前遭拒絕的申請涉及不同用途。關於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

133. 自二零一五年起，小組委員會曾批准 17 宗同類申請，有一宗涉及申請地點的先前申請(編號 A/YL-TYST/257)經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被駁回。就此，一名委員詢問規劃情況是否有改變。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應稱，該宗先前申請擬作臨時汽車維修工場用途，遭拒絕的理由主要是該項發展與四周環境不協調，而且可能對環境、排水及景觀造成負面影響。現時這宗申請涉及貯物用途。

商議部分

134. 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，至二零二三年九月十五日止，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，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年三月十五日或之前)，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(即在二零二一年六月十五日或之前)，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)、(f)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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

135. 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／屯門及元朗西張嘉琪女士、黃蓉女士、蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 32

其他事項

136. 餘無別事，會議於上午十一時二十五分結束。