

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年六月十二日下午二時三十分舉行的
第 649 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

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(新界東)
葉冠強先生

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(市區評估)
張展華博士

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

廖凌康先生

副主席

李國祥醫生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何文思女士

開會詞

1. 主席表示，本次會議安排以視像會議形式進行。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年五月二十六日

第 647 次會議記錄草擬本和二零二零年五月二十九日
第 648 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 647 次會議記錄草擬本和第 648 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/316 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌
第 210 約多個地段和毗連政府土地興建屋
宇，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/SK-HC/316 號)

4. 秘書報告，周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先

生已就此議項申報利益，因為其公司目前與周余石公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/157 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大嶼山貝澳第 316 約地段第 59 號、第 60 號、第 61 號、第 62 號、第 63 號、第 64 號、第 65 號及第 66 號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/SLC/157 號)

8. 秘書報告，小組委員會於二零一九年十一月二十九日決定延期就三宗擬安裝公用事業設施裝置(太

陽能發電系統／電池板)的同類申請(編號A/NE-KLH/578、A/YL-KTS/832及A/TM-SKW/105)作出決定，以待規劃署制訂有關安裝太陽能發電系統申請的評審準則。由於規劃署仍在制訂有關評審準則，故該署建議延期就現時這宗申請作出決定，以待規劃署把有關準則提交城規會通過。

9. 經商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請。在制訂有關安裝太陽能發電系統申請的評審準則後，這宗申請將會提交小組委員會考慮。

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、陳卓玲女士、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(限於簡介和提問部分)]

A/ST/985 為批給在劃為「工業」地帶的沙田成運路 25 至 27 號成全工業大廈 10 樓 8 室作臨時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/ST/985 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。這宗續期申請旨在把現有工廈局部改建作辦公室用途，與申請地點所在的工廈及其附近地方的工業及工業相關用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 的準則，即自先前批予規劃許可以來，規劃情況並無改變，而且為有關規劃許可續期不會造成負面的規劃影響，申請人亦已履行先前的所有規劃許可附帶條件。

11. 一名委員詢問，先前申請的用途是否同樣是處理礦石的辦公室，在處理該等礦物方面是否存在安全問題。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應說，先前申請的用途相同，而環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(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，由二零二零年六月二十四日至二零二三年六月二十三日止，並須附加下列條件：

「必須時刻把裝設在申請處所的現有消防裝置維持在有效的操作狀態。」

13. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/682 在劃為「農業」地帶的大埔汀角
第 17 約地段第 373 號(部分)、第 374 號、
第 375 號、第 376 號(部分)、第 403 號(部
分)、
第 404 號(部分)、及第 406 號(部分)和
毗連政府土地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/NE-TK/682 號)

簡介和提問部分

14. 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；
- (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公眾意見書。這些公眾意見書分別來自創建香港和五名個別人士，他們反對這宗申請及對這宗申請表示關注。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不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，以及申請地點具復耕潛力。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 3 類地區，除非先前曾獲批給規劃許可，否則在該類地區的申請通常不會獲得從優考慮。申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供與交通相關的資料，以證明申請的用途不會對周邊地區的交通造成不良影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有一臨時住用構築物。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 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。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。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) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給作露

天貯物用途的規劃許可；而且政府部門對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請；

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通及環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區景觀特色的整體質素下降。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/670 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山塘路
現有上黃宜凹食水配水庫毗連的政府土地
闢設配水庫
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/670A 號)

17. 秘書報告，這宗申請由水務署提交。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與水務署有業務往來，以及過往與雅邦公司有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的配水庫；
- (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四份公眾意見。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。擬議的用途是在「綠化地帶」闢設食水配水庫，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。然而，申請人已證明申請地點是最合適的地點，沒有其他地點可供選擇，而且必須闢設食水配水庫以應付區內新房屋發展項目落成所導致的供水需求增加，並加強供水系統的可靠性。闢設擬議的食水配水庫需要進行挖土和地盤平整，並須砍伐 170 棵樹木。土木工程拓展署土力工程處處長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及建築署總建築師／管理統籌分處 2 對這宗申請不表反對或沒有負面意見。根據申請人提交的初步環境檢討報告，如實施緩減環境影響措施，擬議的食水配水庫不會在建造及營運階段對環境造成不良的影響。環境保護署署長和漁農自然護理署署長對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議的發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 所載的準則，而且與周邊的景觀特色並非不相協調。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。

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的詢問時表示，申請地點內共有 188 棵樹木。申請人建議保留及／或修剪當中 18 棵，砍伐

餘下的 170 棵。申請人建議種植 128 棵新樹作為補償，以緩減擬議的發展對景觀造成的影響。

商議部分

20. 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六月十二日止；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) 提交並落實排水建議和水浸緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並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。」

21. 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。

[吳芷茵博士此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/725

在劃為「鄉村式發展」地帶的龍躍頭簡頭村

第 76 約地段第 1573 號 A 分段(部分)

闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-LYT/725 號)

22. 小組委員會備悉，用以修正打字錯誤的替代頁(文件第 1 頁)已於席上呈交委員參閱。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

24. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/726 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
龍躍頭簡頭村第 76 約地段第 1810 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/726 號)

簡介和提問部分

25. 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) 擬興建屋宇（新界豁免管制屋宇—小型屋宇）；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第9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八份公眾意見。當中，一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；其餘由粉嶺區鄉事委員會主席、副主席和首副主席、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士提交，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。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。就「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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付56宗尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城規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，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。至於公眾的意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「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；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (c) 簡頭村的「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。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/148

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 38 約地段第 23 號、第 25 號和第 26 號，以及第 46 約地段第 803 號經營臨時批發行業(蔬果批發市場)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/148 號)

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生、陳卓玲女士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此時獲邀到席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/709 為批給在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的

元朗錦田第 107 約地段第 812 號 A 分段(部分)及

第 813 號 A 分段(部分)作臨時貨倉(存放樂器、海報及文件)連附屬管理員辦事處用途的

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/709 號)

簡介和提問部分

30. 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) 為批給作臨時貨倉(存放樂器、海報及文件)連附屬管理員辦事處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10段；
- (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用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但該用途規模細小，而且漁農自然護理署署長對有關發展並無強烈的意見。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。申請地點四周主要是耕地／休耕農田、零散民居／住宅構築物、露天貯物／存放場、停車場和空置／荒廢土地。申請用途與環境並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號34C所載的準則，因為自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人於二零一七年就同一申請用途獲批給許可後，已履行所有規劃許可附帶條件。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年七月十五日至二零二三年七月十四日止，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，不得於星期六、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，必須時刻把裝設在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 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。」

33. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/846 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉元崗村第 106 約地段第 1488 號餘段作臨時商店及服務行業(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-KTS/846 號)

簡介和提問部分

34. 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) 為作臨時商店及服務行業(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；
- (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任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並不完全符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，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宇申請。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途

與周邊饒富鄉郊特色的土地用途並非不相協調。申請用途符合城規會規劃指引編號34C的規定，因為申請地點自二零一零年起已多次獲批作相同用途的規劃許可，自上次批給許可以來，規劃情況沒有任何改變，而申請人已履行上次規劃許可的所有附帶條件。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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，由二零二零年六月二十四日至二零二三年六月二十三日止，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) 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，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年九月二十四日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園境植物，使之保持良好的健康狀況；

- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點劃為「農業」地帶的部分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。」

37. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/839 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2743 號(部分)作臨時商店及服務行業(士多)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-PH/839 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時商店及服務行業(士多)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；
- (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由橫台山村代表和村民提交的公眾意見，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊富鄉郊特色的土地用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自從當局先前在二零一七年批出規劃許可作同一申請用途以來，該處的規劃情況沒有改變，而先前獲批申請的規劃許可附帶條件已全部獲得履行。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年六月二十四日續期至二零二三年六月二十三日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年九月二十四日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(d)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。」

41. 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 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/840 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 55 號(部分)
闢設臨時可再用物料回收中心
連附屬辦公室(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-PH/840 號)

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、麥榮業先生、蕭亦豪先生及陳栢熙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/353 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/353 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途，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；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 49 份公眾意見。這些意見分別由新界蠔業水產聯合會、流浮山商會、一名區議員、海產公司、村民及個別人士提交，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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的

規劃意向，但申請地點現時並無已知的發展計劃。就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與附近主要作物流中心和貨倉的土地用途亦並非相不協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 的準則，即申請地點坐落於第 2 類地區內。除環境保護署署長（下稱「環保署署長」）外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理申請的用途可能造成的環境滋擾和相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准先前共 11 宗在申請地點作同一用途的申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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回收、清洗、拆件、修理或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄VI所載的指引性質的條款。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/361 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2075 號(部分)、第 2076 號(部分)、第 2082 號(部分)及第 2083 號(部分)作臨時貨倉存放飼料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-LFS/361 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時貨倉存放飼料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；
- (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。這些意見分別由新界蠔業水產聯合會、流浮山商會、村民及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時並無落實有關地帶指定用途的已知計劃。就這宗申請批予臨時規劃許可，不會違反該「康樂」地帶的規劃意向。申請闢設的存放飼料的臨時貨倉，與周邊主要為貨倉和露天貯物的用途並非相

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 的準則，即自批出先前的許可以來，規劃情況無重大改變，而申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。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。

49. 一名委員查詢根據現行做法，這宗由不同申請人提出的申請應否視為續期申請，而評審申請的準則是否相同。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應稱，自批出先前的許可以來，規劃情況無重大改變。在考慮這宗申請時，規劃署曾諮詢相關政府部門，而有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。這宗申請大致符合有關評審規劃許可續期申請的城規會規劃指引編號 34C。秘書應主席所請解釋說，在審議規劃申請時，主要的考慮因素在於土地用途和擬議用途的性質而非申請由誰提出。續期申請須在臨時規劃許可有效期屆滿前提交。關於提交續期申請的規定，可採用一個精簡方式處理，即只要規劃情況沒有顯著改變，便無須進行新的技術評估。

50. 一名委員查詢現時這宗申請所涉構築物是否屬於南面毗連用地內的同一構築物的一部分。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應說，申請人利用了該座大型貨倉構築物的北面部分存放飼料，該部分正是現時這宗申請所涉地點。她進一步解釋說，該貨倉其餘部分用作貯物和工場用途，而該等用途在流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，因此可視為現有用途。

商議部分

51. 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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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 公噸的車輛(包括貨櫃車／拖頭／拖架)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

52. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/605 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山第 123 約地段第 134 號餘段
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期
三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/605 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 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個別人士的公眾意見，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。雖然擬議的臨時地產代理用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關發展可在該區提供地產代理設施，以應付區內居民的相關需要。地政總署元朗地政專員表示，申請地點目前並不涉及小型屋宇申請或小型屋宇規劃許可。就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的民居、停車場、貯物場及村落羣的土地用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請也沒有負面意見。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關注的技術事宜。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。」

56. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTYT/392 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門第 130 約地段第 2339 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並作附屬存放貨品用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTYT/392A 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，就政府部門的意見作出回應。

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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(包括上一次延期)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。

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-PS/604 在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 21 號餘段(部分)、第 22 號餘段(部分)、第 24 號餘段(部分)、第 25 號(部分)、第 28 號餘段(部分)及第 29 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及 19 座旅遊巴)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/604 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及19座旅遊巴，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來自一名個別人士的公眾意見，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。雖然有關發展不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可服務區內的村民／居民，應付他們的泊車需要。地政總署北區地政專員表示，申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請用途與周邊主要為住宅民居、停車場、車輛測試中心及露天貯物的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。小組委員會曾批准先前四宗在該「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶作臨時公眾停車場用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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 公噸的中型及重型貨車(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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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、修車、拆件、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的任何時間，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，提交申請地

點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，提交經修訂的美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，落實經修訂的美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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(h)、(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。」

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/494 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 116 約地段第 3586 號 B 分段餘段(部分)、第 3587 號(部分)及第 3588 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業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/494A 號)

簡介和提問部分

63. 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；
- (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。雖然擬議發展不完全符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但擬議的寵物食品零售商店可應付區內這方面的需求。申請地點

並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請用途與周邊主要為住宅構築物並夾雜貨倉及貯物場的混合土地用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 所載的準則，因為自先前批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 38 所載的準則，因為有關建議不會對該區及其四周的鄉郊環境、鄉郊景觀的保育，以及鄉郊特色的保存造成不良影響，亦不會令該區現有和計劃提供的基礎設施超出負荷。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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邊界圍欄；

- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點所有現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內（即在二零二零年九月十二日或之前），提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (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)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

66. 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 21
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1008 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約及第 121 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場，並露天存放廢金屬、建築機械及建築材料／可循環再造物料，以及闢設附屬工場和進行包裝活動(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1008A 號)

簡介和提問部分

67. 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) 闢設臨時汽車修理工場，並露天存放廢金屬、建築機械及建築材料／可循環再造物料，以及闢設附屬工場和進行包裝活動，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 41 份公眾意見。這些意見均來自個別人士，當中 37 份表示反對這宗申請，四份表示沒有意見。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向

大致上並無牴觸。此地帶一般是用作露天貯物，劃作「未決定用途」，主要是考慮到公庵路的負荷能力。雖然申請地點坐落在元朗南建議發展大綱圖上劃為「公共屋宇－租住公屋(包括商業用途)」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶、「住宅發展第5區(現有發展區)」地帶、「地區休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長不反對這建議。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。申請用途與周邊地區的用途大致上並非不相協調。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號13F所載的準則，因為申請地點位於第1類地區。環境保護署署長不支持這宗申請。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少有關用途可能造成的環境滋擾，或處理其他相關政府部門的技術要求。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得於申請地點維修貨櫃車及貨櫃

車拖架、噴漆(在第 2、5、6、8 至 10、14 及 15 號構築物內除外)、燃燒、熔煉、清洗或清潔可循環再造物料，以及存放或處理(包括裝卸)電器、電子或電腦廢物；

- (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，必須時刻護理申請地點所有的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內現有的行人徑須免費開放予公眾使用；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年三月十二

日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1013 在劃為「未決定用途」地帶的元朗田寮村第 120 約地段第 2357 號 B 分段餘段及第 2358 號餘段臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙、袋裝水泥和油漆)，以及闢設汽車維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1013A 號)

簡介和提問部分

71. 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) 臨時露天存放建築材料(碎石、磚、沙、袋裝水泥和油漆)，以及闢設汽車維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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來自元朗區議員的公眾意見，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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向大致上並無牴觸。此地帶一般是用作露天貯物，劃作「未決定用途」，主要是考慮到公庵路的負荷能力。雖然申請地點坐落在元朗南建議發展大綱圖上顯示為「道路」的地方和劃為「其他指定用途」註明「垃圾收集站及污水抽水站」地帶的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長不反對這建議。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。申請用途與周邊地區的使用大致上並非不相協調。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於第 1 類地區。環境保護署署長不支持這宗申請。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少有關用途可能造成的環境滋擾，或處理其他相關政府部門的技術要求。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

72. 一名委員問到「未決定用途」地帶的性質，以及在處理「未決定用途」地帶內的規劃申請時，有否任何審核準則。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應時表示，設立有關的「未決定用途」地帶旨

在應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物。然而，公庵路的容量不足以應付擬議發展所帶來的重型貨車流量。因此，有關範圍劃為「未決定用途」地帶，以待進一步詳細研究基礎設施的影響，以及擬備詳細發展藍圖。

商議部分

73. 主席表示，元朗南研究已包含公庵路一帶的棕地作業。在元朗南的房屋及其他發展項目逐步落成時，有關的棕地作業會分階段取締。《元朗南建議發展大綱圖》已於二零二零年五月公布，相關的分區計劃大綱圖會進行修訂，以便落實元朗南發展。

74. 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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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工場活動（第8號構築物的汽車維修工場除外）；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年三月十二日或之前)，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)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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，

現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

75. 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。

[倫婉霞博士此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1016 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2418 號(部分)、第 2420 號、第 2421 號、第 2740 號餘段、第 2741 號、第 2742 號、第 2744 號、第 2745 號 A 分段、第 2745 號 B 分段、第 2746 號、第 2747 號及第 2748 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築機械及建築材料連附屬維修工場及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-TYST/1016 號)

簡介和提問部分

76. 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機械及建築材料連附屬維修工場及辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (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公眾意見。這些意見來自個別人士，對這宗申請表示關注。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，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向大致上並無牴觸。此地帶一般是用作露天貯物，劃作「未決定用途」，主要是考慮到公庵路的負荷能力。申請地點坐落在元朗南建議發展大綱圖上劃為「鄰舍休憩用地」地帶、「公共屋宇—租住公屋(包括商業用途)」地帶和顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長不反對這建議。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。申請用途與周邊地區的用途大致上並非不相協調。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於第 1 類地區。環境保護署署長不支持這宗申請。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少有關用途可能造成的環境滋擾，或處理其他相關政府部門的技術要求。至於公眾意見方面，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應一名委員的查詢時表示，有一臨時住用構築物三邊被申請地點包圍。現時沒有資料顯示，二零一七年證明屬實的環境投訴是來自該住用構築物的住戶。

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，由二零二零年六月二十四日至二零二三年六月二十三日止，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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢料；
- (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，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年九月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可有效期內，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；
- (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) 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。」

79. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1017 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 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材料、設備和機械，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三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1017 號)

80. 秘書報告，由於申請人提交了進一步資料，這宗申請已改期處理。

議程項目 25
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/219 為批給在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 805 號 B 分段餘段、第 807 號餘段、第 808 號餘段、第 809 號餘段(部分)、第 813 號餘段(部分)、第 814 號餘段(部分)、第 815 號(部分)及第 816 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時物流中心連附屬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/HSK/219 號)

簡介和提問部分

81. 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) 為批給作臨時物流中心連附屬地盤辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。該份意見來自一個別人士，對這宗申請表示關注。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，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合有關的規劃意向，但洪水橋／厦村新發展區這部分範圍的實施計

劃仍在制訂中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長都不反對這項臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊主要是停車場、露天貯物、物流中心及工場的土地用途並非不相協調。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 所載的準則，因為自上次批給規劃許可後，申請地點的規劃情況沒有重大改變。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區，先前曾獲批給規劃許可。雖然環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對有關發展可能造成環境滋擾的關注，或回應其他相關政府部門提出的技術要求。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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，由二零二零年七月十五日至二零二三年七月十四日止，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) 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，必須時刻妥為護理申請地點現有的園景植物；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須使現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內（即在二零二零年十月十五日或之前），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；
- (h) 倘在上述規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

84. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/220 在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋田心路第 124 約地段第 2409 號(部分)及第 2377 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/220 號)

簡介和提問部分

85. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署新界西拓展處處長對有關臨時用途不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該用地的長遠發展。申請用途亦可能有助應付區內部分的泊車需求。申請地點四周為露天貯物場、民居、食堂、巴士廠及屋邨，申請用途與這些土地

用途並非不相協調。已建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及回應其他相關政府部門的技術要求。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。

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應主席及一名委員的提問時表示，申請地點位於洪水橋／厦村新發展區，劃為「住宅(甲類)4」地帶以發展高密度住宅項目，但該部分新發展區的落實時間表仍在制訂中。

商議部分

87. 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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 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(即在二零二零年十二月十二日或之前), 提交經修訂的排水建議, 而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (f) 就上文(e)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月十二日或之前), 落實經修訂的排水建議, 而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (g) 就上文(f)項條件而言, 在規劃許可有效期內, 必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施;
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十二日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (i) 就上文(h)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月十二日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (j) 倘在規劃許可有效期內的任何時間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。」

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

議程項目 27
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/222 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗田廈路新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/222 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展較類近貯物／批發／貨倉用途，不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。在以村屋為主的「鄉村式發展」地帶內，擬議發展的規模過大。擬議發展的用途性質和規模與周邊主要為村屋並夾雜農地的土地用途不相協調。擬議用途接近住宅民居，

該「鄉村式發展」地帶內亦沒有其他同類申請獲得批准。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶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；以及
- (b) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/223 在劃為「住宅(甲類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 166 號(部分)、第 256 號(部分)、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號 A 分段(部分)、第 261 號餘段(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號、第 272 號(部分)、第 273 號、第 274 號、第 275 號、第 276 號(部分)、第 277 號、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)、第 281 號(部分)及第 681 號(部分)臨時露天存放貨櫃及作附屬物流用途，並闢設汽車維修工場和貨櫃修理工場，以及停泊貨櫃車拖頭(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/HSK/223 號)

簡介和提問部分

92. 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) 臨時露天存放貨櫃及作附屬物流用途，並闢設汽車維修工場和貨櫃修理工場，以及停泊貨櫃車拖頭，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來自個別人士的公眾意見，就這宗申請提供意見。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合規劃意向，但該部分洪水橋／厦村新發展區的落實時間表仍在制訂中，而土木工程拓展署西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對於在申請地點進行臨時用途不表反對。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的主要土地用途並非不協調，有關用途主要有露天貯物場、貨倉和物流中心。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)，因為申請地點位於洪水橋／厦村新發展區內，以及先前曾獲批給規劃許可。雖然環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，但相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對於可能造成環境滋擾的關注或其他相關政府部門所提出的技術要求。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 一名委員留意到洪水橋／厦村新發展區內有多宗擬作臨時露天貯物及港口後勤用途的規劃申請，並對於這些發展會否對新發展區的落實造成影響表示關

注。主席回應時說，由於注意到新界鄉郊地區的規劃情況有所轉變，城市規劃委員會已於二零二零年三月修訂規劃指引編號 13E，訂明在評估有關用地用作新發展區發展前的這段過渡期間，新發展區內露天貯物及港口後勤用途的規劃申請的大體做法。一般來說，在過渡期間繼續作業的露天貯物及港口後勤用途的申請，或會獲從寬考慮。

95. 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，至二零二三年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊界起計五米範圍內存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點內的貨櫃，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及園境植物；
- (g) 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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年九月十二日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年七月二十四日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，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(即在二零二零年十二月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年三月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

96. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/224 為批給在劃為「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 897 號 B 分段餘段作臨時貨倉存放建築機械和建築材料連附屬辦公室和維修工場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/224 號)

簡介和提問部分

97. 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) 為批給作臨時貨倉存放建築機械和建築材料連附屬辦公室和維修工場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；
- (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。該份意見來自一個個別人士，就這宗申請提出意見。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，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合有關的規劃意向，但洪水橋／厦村新發展區這部分範圍的實施計劃仍在制訂中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對這項臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點

的長遠發展。申請用途與周邊主要是露天貯物場、停車場及工場的土地用途並非不相協調。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 所載的準則，因為相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對，而自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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，由二零二零年七月十五日至二零二三年七月十四日止，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，不得於星期日或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，必須時刻護理申請地點現有的園景植物；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須使現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；

- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十月十五日或之前), 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;
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

100. 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／屯門及元朗西李佳足女士、麥榮業先生、蕭亦豪先生及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 30

其他事項

101. 餘無別事, 會議於下午三時四十五分結束。