

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年五月二十九日下午二時三十分舉行的
第 648 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

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

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

吳芷茵博士

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
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
張翠盈女士

開會詞

1. 主席表示是次會議會以視像會議的方式進行。

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十五日第646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(下稱「小組委員會」)二零二零年五月十五日第 646 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。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/28 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔蕉坑第 34 約及第 36 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/28B 號)

4. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交。艾奕康有限公司

(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 一 為香港大學僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；另目前與艾奕康公司有業務往來；
- 袁家達先生 一 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻；
- 張國傑先生 一 其公司目前與恒基公司有業務往來；以及
- 李國祥醫生 一 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助。

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於袁家達先生和李國祥醫生所涉利益間接，而侯智恒博士和張國傑先生則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五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，以回應所收到的政府部門和公眾意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應相關意見(包括與技術評估有關的意見)。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間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。

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士，以及高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士和林樹竹女士此時獲邀到席。]

西貢及離島區

議程項目4

[公開會議]

擬修訂《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/20 號)

8. 秘書報告，擬對東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖作出的修訂旨在容許在香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的一幅用地上進行擬議住宅發展。以下委員已就此議項申報利益：

袁家達先生 — 香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心曾就若干藝術計劃與港鐵公司合作；以及

張國傑先生 — 其公司目前與港鐵公司有業務往來。

9. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於港鐵公司擬在改劃用地進行的住宅發展涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，委員就擬議修訂申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

[黃元山先生和黃天祥先生此時到席。]

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士借助投影片按文件詳載的內容陳述擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 擬議修訂主要旨在容許在港鐵東涌牽引配電站上蓋興建住宅。此舉符合政府探討現有及未來鐵路沿線鐵路車站和其相關用地的發展潛力的措施，以期達到二零一五年施政報告公布的增加房屋供應的目標；

擬議修訂

- (b) 修訂項目 A1—A3：把現時港鐵東涌牽引配電站所在的用地(約 1.44 公頃)及其毗連政府土地由「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明最高地積比率為 6 倍及最高建築物高度為主水平基準上 185 米；
- (c) 修訂項目 B：把沿文東路一幅狹長的土地(約 0.01 公頃)由「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有的路旁美化市容地帶；

技術評估

- (d) 為確定擬議住宅發展在技術上可行，港鐵公司已進行多項技術評估。結果證實，倘落實文件附件 V 所載的技術評估所提出的適當緩解措施，則擬議發展不會在視覺、空氣流通、交通、環境、景觀和其他方面，產生無法克服的問題。相關政府政策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見；

政府、機構或社區設施和休憩用地

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》和規劃人口數目，除了教育設施、幼兒中心、醫院床位和長者設施外，計劃在東涌區提供的休憩用地和政府、機構或社區設施大致足夠。規劃署會與相關政府部門緊密合

作，確保在公營及私營機構的新建及重建項目中，會增闢政府、機構及社區設施。應社會福利署(下稱「社署」)的要求，擬議發展項目內會提供五項社會福利設施；

擬對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目

- (f) 就「住宅(甲類)8」地帶的《註釋》作出相應的修訂，以訂明發展限制、刪除「其他指定用途」註明「牽引配電站及隧道入口」地帶的土地用途表，納入經修訂的《法定圖則註釋總表》；以及

諮詢

- (g) 二零二零年四月二十七日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢離島區議會。離島區議員主要就多個事項表示關注，當中包括東涌的政府、機構或社區設施、交通及運輸、空氣流通、公眾諮詢，以及擬議發展的實施時間表。

建築物高度

11. 兩名委員詢問該住宅發展項目的擬議建築物高度及其與周邊環境是否協調。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時表示，擬議建築物高度為主水平基準上 185 米，擬議地積比率為 6 倍，而周邊的高層高密度住宅發展項目的建築物高度則介乎主水平基準上 140 米至 184 米，地積比率則介乎 5 倍至 6 倍，因此兩者互相協調。在申請地點以西，文東路對面是一個高密度的私人住宅發展項目(即映灣園)，其地積比率為 6 倍，建築物高度為主水平基準上 184 米。在申請地點北面較遠處，迎禧路對面是一個公共屋邨(即迎東邨)。由於要配合其臨海位置及從內陸至海濱的梯級式建築物高度輪廓概念，因此迎東邨的建築物高度較低，為主水平基準上 120 米至 125 米。與東涌的其他發展用地相似，擬議發展項目的建築物高度須符合機場高度限制的規定。一名委員進一步詢問擬議發展項目的建築物高度與其他地區的建築物高度的比較。譚燕萍女士解釋，在訂定擬議建築物高度時，已考慮地盤限制(例如申請地點內的現有牽引配電站及隧道入口)、申請地點以南的山景，以及須盡量發

揮發展潛力等因素。概念方案的擬議樓層高度及因而得出的建築物高度，與其他地區的住宅發展大致相約。一名委員建議，可考慮為新的房屋發展訂定較高的地積比率和建築物高度，以增加日後房屋供應。

基建設施容量和政府、機構或社區設施

12. 一名委員問及基建設施的容量是否足夠應付東涌現有和規劃人口的需要。譚燕萍女士在回應時表示，港鐵公司所進行的技術評估已顧及擬議發展和整個東涌新市鎮及其擴展區的規劃人口。在交通、基建、視覺、環境及其他方面，都沒有發現無法克服的技術問題。相關政府政策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。

13. 另一名委員對於政府、機構或社區設施表示關注。譚燕萍女士表示，港鐵公司應社署的要求，在擬議發展項目內提供五項社會福利設施(包括一個綜合家居照顧服務隊分處、一個殘疾人士社交及康樂中心、一個到校學前康復服務辦事處、一個家長／親屬資源中心，以及一個嚴重殘疾人士家居照顧服務用址)，為社區提供服務。根據《香港規劃標準與準則》的要求和已規劃的人口，計劃在區內提供的政府、機構或社區設施大致上足夠，但教育設施、幼兒中心、醫院床位和長者設施則仍不足。在東涌新市鎮及擴展區，一些政府、機構或社區用地已預留作日後闢設政府、機構或社區設施。規劃署會與相關政府部門緊密合作，確保在東涌的公營及私營機構的新建及重建項目中，會增闢政府、機構或社區設施。

交通及運輸

14. 一名委員問及通往擬議發展的車輛通道。譚燕萍女士表示，從圖 2、5c 及 5d 和投影片所展示的概念方案的平面圖可見，牽引配電站的入口仍會設在文東路，而擬議住宅發展項目的車輛入口則會在喜東街，以及會在地庫一層、地庫二層及地庫三層闢設停車場。譚燕萍女士在回應主席關於區內運輸網絡的提問時表示，擬議發展位於現有東涌港鐵站和擬興建的東涌東港鐵站之間。現時沿文東路有接駁巴士服務，以來往東涌港鐵站。相關政府部門會密切監察是否有需要增加巴士服務。

空氣流通

15. 一名委員問及申請地點的盛行風向。譚燕萍女士表示，根據空氣流通評估報告，當吹全年及夏季盛行風時，東北—西南走向的北大嶼山公路及文東路可作為主要的通風走廊，讓風可吹透區內。由於申請地點呈長條狀，並與主要的風向平行，預計擬議發展對於該區的整體風環境不會構成重大影響。

計劃的實施

16. 一名委員問及擬議發展的落成年份。譚燕萍女士在回應時表示，根據港鐵公司提供的發展時間表，在計及修訂分區計劃大綱圖及土地行政程序所需的時間後，擬議發展暫定於二零二九年落成。

諮詢

17. 一名委員問及分區計劃大綱圖的修訂程序。譚燕萍女士在回應時解釋，分區計劃大綱草圖及其《註釋》會展示供公眾查閱，而當局亦會就分區計劃大綱圖的展示知會離島區議員。公眾人士(包括離島區議員)可在法定公布期內就分區計劃大綱圖向城規會提交申述和意見，城規會之後會就收到的申述及意見進行考慮。

18. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以及同意載於文件附件 II 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/22A》(展示時重新編號為 S/I-TCTC/23)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公開展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/22A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

19. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號S/TKO/26》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第2/20號)

20. 秘書報告，擬對將軍澳分區計劃大綱核准圖作出的修訂旨在容許在香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的一幅用地上進行擬議住宅發展。以下委員已就此議項申報利益：

袁家達先生 一 香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心曾就若干藝術計劃與港鐵公司合作；以及

張國傑先生 一 其公司目前與港鐵公司有業務往來。

21. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於港鐵公司擬在改劃用地進行的住宅發展涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，委員就擬議修訂申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議的修訂項目，要點如下：

背景

(a) 擬議修訂主要旨在准許在百勝角香港鐵路通風大樓上蓋興建住宅。此舉符合政府探討現有及未來鐵路沿線鐵路車站和其相關用地的發展潛力的措施，以

期達到二零一五年施政報告公布的增加房屋供應的目標；

擬議修訂

- (b) 修訂項目 A：把位於昭信路目前被百勝角香港鐵路通風大樓佔用的一幅用地(約 0.45 公頃)及毗鄰政府土地由顯示為「百勝角香港鐵路通風大樓」的地方及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，地積比率限為 6 倍，建築物高度限為主水平基準上 130 米；
- (c) 修訂項目 B：把沿昭信路的一幅狹長土地(約 0.01 公頃)由顯示為「百勝角香港鐵路通風大樓」的地方改劃為「道路」，以作為日後行人徑的一部分；

技術評估

- (d) 為確定擬議住宅發展在技術上可行，港鐵公司已進行多項技術評估。結果證實，倘落實文件附件 VII 所載的技術評估所提出的適當緩解措施，則擬議發展不會在視覺、空氣流通、交通、環境、景觀和其他方面，產生無法克服的問題。相關政府政策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見；

政府、機構或社區設施及休憩用地

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》及規劃人口數目，除了長者設施及幼兒中心外，區內規劃提供的休憩用地及政府、機構或社區設施大致足夠。用地建有百勝角香港鐵路通風大樓及附屬設施，日後發展項目內不能設置長者設施及幼兒中心，因為根據相關規例，該等設施不可設於地面上超逾 24 米的位置；

擬對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目

- (f) 就「住宅(甲類)8」地帶的《註釋》作相應修訂，以訂明發展限制及納入經修訂的《法定圖則註釋總表》；以及

諮詢

- (g) 二零一九年五月五日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢西貢區議會。西貢區議員主要關注的事項包括交通運輸、空氣流通、政府、機構或社區設施及零售設施，以及將軍澳區的綜合規劃。有些議員認為應優先發展將軍澳第 137 區。有些議員亦質疑港鐵公司在有關用地享有的發展權。西貢區議會在會上通過動議，反對在有關用地興建住宅。

建築物高度

23. 副主席留意到議程項目 4 的東涌牽引配電站上蓋住宅發展項目的擬議地積比率同樣限為 6 倍，詢問為何兩個發展項目的建議建築物高度限制不同，將軍澳的是主水平基準上 130 米，而東涌的是主水平基準上 185 米。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，將軍澳用地的面積(即 0.45 公頃)比東涌用地的面積(即 1.44 公頃)小得多。根據港鐵公司提交的概念計劃，東涌用地主要會在現有的牽引配電站上興建三幢高度不超過主水平基準上 185 米的住宅樓宇。至於將軍澳的個案，考慮到地盤的限制和區內情況，把建築物高度限為主水平基準上 130 米，可容納擬議發展的整體總樓面面積。鑑於計劃在東北面緊鄰興建的公營房屋的建築物高度亦限為主水平基準上 130 米，將軍澳用地的擬議建築物高度限為主水平基準上 130 米實屬恰當，能與周邊環境協調。

環境

24. 副主席問及對空氣質素的潛在影響。譚燕萍女士回應時表示，港鐵公司進行了環境評估，以評估百勝角香港鐵路通風大樓在空氣質素及噪音方面對環境造成的影響。百勝角香港鐵路通風大樓會讓港鐵隧道空氣流通，不會排放污染物。採取建

議的緩解措施(例如規定要在百勝角香港鐵路通風大樓的通風口有 5 米的排氣地帶緩衝距離)後，預料百勝角香港鐵路通風大樓對擬議住宅發展的空氣質素不會有負面影響。擬議發展可以接受，能符合設計標準，故環境保護署署長及消防處處長對改劃建議不表反對。

25. 一名委員問及申請地點周邊的斜坡。譚燕萍女士回應時表示，有關斜坡是人造斜坡。由於百勝角香港鐵路通風大樓的現有用地面積較小，斜坡範圍亦包括在擬議住宅發展內，以支持擬議住宅發展的平台構築物。

交通及運輸

26. 一名委員問及通往擬議發展項目的車輛通道及行人路網絡。參考投影片的一些圖則／繪圖及文件的附錄 Vb，譚燕萍女士解釋說，有關住宅發展項目及百勝角香港鐵路通風大樓會共用同一個昭信路入口。由於用地面積較小，其大部分範圍現時建有百勝角香港鐵路通風大樓，擬議發展會採用汽車升降機把車輛送到不同樓層停泊。根據港鐵公司的概念計劃，擬議發展會提供 45 個汽車車位、10 個電單車位、2 個上落客貨位及 44 個單車位。上述設施數目達到《香港規劃標準及準則》所訂的最高要求，運輸署署長對此沒有負面意見。譚燕萍女士進一步表示，除了位於用地東面較遠處的現有行人天橋外，土木工程拓展署會在昭信路與銀澳路的交界處，興建橫過昭信路的新路面行人過路處，從該處可通往用地以北約 400 米的坑口港鐵站及用地旁的已規劃公營房屋用地。

政府、機構或社區設施

27. 一名委員留意到一些政府、機構或社區設施不能設於地面上超過 24 米的位置，故此查問用地的狀況，以及倘改善建築設計，是否可以把有關政府、機構或社區設施設於地面上超過 24 米。譚燕萍女士回應時解釋，用地面積十分細小，大部分地方已被百勝角香港鐵路通風大樓佔用，擬議發展只能建築在現有百勝角香港鐵路通風大樓的上蓋。有些樓面空間亦須用來設置擬議發展內規定提供的附屬設施，例如機房、機電房、停車場等，故已沒有空間容納政府、機構或社區設施。關於是否可

在地面上超過 24 米的位置闢設幼兒及長者設施，譚燕萍女士表示可將這建議轉達相關部門考慮。

諮詢

28. 一名委員留意到有些西貢區議員認為將軍澳第 137 區應優先用來發展住宅，於是詢問有關地區的規劃。譚燕萍女士回應時表示，政府目前正就將軍澳第 137 區進行研究，以探討該區的房屋發展及其他發展的潛力。由於該區位於將軍澳南面較遠處(現時將軍澳工業區南面)，有多項技術問題需要解決。

29. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對將軍澳分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，以及同意載於文件附件 II 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/26A》(展示時重新編號為 S/TKO/27)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條公開展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

30. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及林樹竹女士出席會議，回答委員的提問。她們於此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生此時獲邀到席。]

沙田、大埔及北區

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/681 在劃為「自然保育區」地帶的大美督第 28 約的政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣小食及出租和存放與釣魚有關的用具)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/681 號)

簡介和提問部分

31. 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) 經營臨時商店及服務行業(售賣小食及出租和存放與釣魚有關的用具)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，但申請用途規模細小，而且屬臨時性質，為期三年。由於申請地點已鋪築硬地面，從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，申請用途不會妨礙落實該「自然保育區」地帶的長遠規劃意向。申請用途可配合鄰近的康樂設施，與四周用途及周圍環境的景觀特色並非不相協調。申請用途不大可能會對環境、交通、排水、排污和消防安全造

成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前兩宗獲批准的申請。該兩宗申請的申請人、申請的臨時用途和發展參數與現時這宗申請的相同。由於自上次批准申請以來，規劃情況沒有改變，故批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應一名委員的詢問時表示，政府部門(包括環境保護署)並無收到關於申請用途的投訴。

33. 另一名委員詢問毗連池塘內的浮動渡頭或構築物與這宗申請是否相關。胡耀聰先生參照文件圖 A-3 解釋說，申請地點東北面的池塘位處政府土地上，大美督村的代表已獲批牌照在該處養魚。根據申請人所提交的申請書，申請的用途旨在服務到訪申請地點附近康樂設施的遊人，該用途並非毗連池塘的附屬用途。根據從地政總署取得的資料，該池塘只可用作養魚，不可作康樂用途，而該浮動渡頭可能是有關牌照並未准許的違例構築物。地政總署會在有需要時要求持牌人糾正有關違例情況。

商議部分

34. 委員備悉，先前有一宗由相同申請人提出在申請地點作相同用途的申請獲批規劃許可(有效期已於二零二零年三月屆滿)。自此，規劃情況並無任何改變。一名委員察悉有關池塘是在「自然保育區」地帶內，如欲在該地帶內作休閒農場或康樂用途，必須取得城市規劃委員會的規劃許可。該名委員關注申請的用途可能與該池塘的涉嫌違例康樂用途有關。一些委員認為目前並無充分證據證明這宗申請與該池塘的康樂用途有關。倘申請地點有違例發展，地政總署和規劃署可在有需要時採取執管行動。

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，至二零二三年五月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，不得於晚上十時至上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的渠務專用範圍豎設構築物；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的所有樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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 III 所載的指引性質的條款。

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/69

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 856 號(部分)、第 858 號餘段(部分)、第 861 號(部分)、第 865 號、第 866 號餘段(部分)、第 867 號、第 868 號餘段(部分)、第 869 號(部分)、第 870 號(部分)、第 871 號(部分)、第 872 號(部分)、第 873 號(部分)及第 889 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/69 號)

31. 秘書報告，申請地點位於古洞北，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Hilder Company Limited 提交。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。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與長和公司及莫特公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞北地區擁有物業。

32. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五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。

34. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/70

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 1009 號(部分)、第 1010 號(部分)、第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)及第 1015 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/70 號)

35. 秘書報告，申請地點位於古洞北，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Hilder Company Limited 提交。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。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與長和公司及莫特公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞北地區擁有物業。

36. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，而侯智恒博士的物業又並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年五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。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士及歐陽允文先生此時獲邀到席。]

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-KTS/486 在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第100約地段第1623號B分段、第1624號A分段至I分段、第1624號餘段、第1626號、第1628號、第1629號、第1631號至第1637號及第1666號C分段餘段和毗連政府土地作臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/486號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議發展可予容忍三年。雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時並無使用申請地點作康樂活動用途的已知計劃或打算。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「康樂」地帶長遠的規劃意向。申請用途與周邊土地用途並非完全不協調。環境保護署署長就有關發展可能對周邊地區造成環境滋擾所提出的關注，可透過施加規劃許可附帶條件加以處理。其他曾諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有七宗申請獲得批准。當中，六宗涉及同類用途，自二零零六年起獲得批准。上一宗申請的規劃許可附帶條件已全部履行。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

46. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士在回應一名委員的提問時表示，這宗申請擬闢設三幢單層附屬員工宿舍(約 300 平方米)，但申請人沒有述明入住員工的人數。該附屬員工宿舍應僅限員工入住。考慮到這宗申請所涉貨倉的發展規模，擬建的附屬員工宿舍可以接受。

商議部分

47. 委員察悉，與申請所涉貨倉的規模相比，該附屬員工宿舍的規模不算過大，而且已按消防處的建議，在規劃許可的附帶條件中訂明，申請人必須提交並落實消防裝置和滅火水源建

議。先前申請(編號 A/NE-KTS/449)獲批給的許可亦有這項附帶條件，而申請人已予以履行。

48. 秘書應主席所請，解釋根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，准許的用途和發展在同一地帶內的所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的。分區計劃大綱圖並無就附屬用途規模的大小施加特定限制。城規會會按個別情況考慮有關附屬用途，即附屬用途的性質及該用途與主要用途兩者的範圍／規模是否符合比例。委員大致認為這宗申請所涉附屬員工宿舍的規模可以接受，申請可予批准。

49. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年五月二十九日止，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，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年八月二十九日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，提交有關交通改善措施的建議，以改善行人安全，而有關建議必須符合運輸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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實有關交通改善措施的建議，而有關情況必須符合運輸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(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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)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。」

50. 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。

[黃元山先生於此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/278 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 114 約地段第 782 號(部分)和毗連政府土地作臨時停車場(私家車及輕型貨車)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-SK/278 號)

簡介和提問部分

51. 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) 為批給作臨時停車場(私家車及輕型貨車)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；
- (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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。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，因為自上次申請獲批准以後，規劃情況沒有重大改變，而申請人亦已履行上次獲批申請的所有規劃許可附帶條件。申請用途不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成負面影響。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，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

52. 一名委員問及先前獲批准的申請(編號 A/YL-SK/137)。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生作出回應，解釋該宗申請於二零零七年經城市規劃委員會覆核後，在有附帶條件的情況下獲批准，理由主要是申請人表示不會容許中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸的貨車)停泊在申請地點，以盡量減低對環境的滋擾。

商議部分

53. 委員備悉，編號 A/YL-SK/137 的申請於二零零七年獲批准後，另有三宗申請獲批准後，因此委員同意批准這宗申請。

54. 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，由二零二零年六月十日至二零二三年六月九日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《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(包括旅遊巴士或貨櫃車拖頭／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，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 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日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年十二月十日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年三月十日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

55. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/707 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第107約地段第787號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(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-KTN/707號)

簡介和提問部分

56. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(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；
- (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。雖然擬議商店及服務行業不完全符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但批給屬臨時性質的規劃許可不會妨礙落實「工業(丁類)」地帶的長遠規劃意向。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，以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會曾批准四宗於同一「工業(丁類)」地帶內作不同臨時商店及服務行業用途的同類申請，而申請地點先前一宗獲批准的申請則因為申請人沒有履行設置消防裝置的規

劃許可附帶條件而被撤銷。申請人已就現時這宗申請提交消防裝置建議，並已獲消防處處長接納。這宗申請可予從寬考慮。

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應主席的提問時表示，自上一宗申請獲批准以來，有關商店尚未開始運作。

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，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年五月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)落實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；以及
- (b) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/708 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 537 號餘段(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/YL-KTN/708 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) 擬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 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 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。雖然給予臨時許可未必會妨礙在「鄉村式發展」地帶內落實小型屋宇發展的長遠安排，但亦應考慮擬議用途究竟是為照顧村民的需要，還是為支持鄉村的發展。在這宗申請，擬議發展涉及露天停泊 59 部待售車輛。申請人並無提供充分資料以證明擬議用途是為支持鄉村發展，亦無提供有力理據以證明可在「鄉村式發展」地帶內臨時作出如此規模和性質的商業用途。擬議用途等同露天貯物，與周邊土地用途並不協調。由於同一「鄉村式發展」地帶內並無同類申請，若批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請

立下不良先例。倘批准這些同類申請，累積影響所及，會導致該區環境整體質素下降。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。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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。有關意向旨在反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區環境整體質素下降。」

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/838 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 303 號(部分)闢設臨時鄉郊工場(建築機械修理工場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/838 號)

簡介和提問部分

63. 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) 擬闢設臨時鄉郊工場(建築機械修理工場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士提交的公眾意見，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並認為擬議發展並不完全符合該區的景觀特色。在同一「農業」地帶內曾有兩宗同類申請，均被小組委員會所拒絕。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。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，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14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/572 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第52號餘段(部分)、第61號(部分)、第62號(部分)、第64號餘段(部分)及第65號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放二手待售私家車，並闢設有蓋工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/572號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放二手待售私家車，並闢設有蓋工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段；
- (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。這些意見分別來自新田鄉鄉事委員會及一名個別人士，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點並無已知的發展計劃。環境保護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。不過，該署在過去三年沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以緩解可能對環境造成的影響及處理相關政府部門所提出技術方面的要求。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前有 9 宗作同類性質臨時用途的申請獲得批准。批准目前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和規劃評估亦適用。

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生回應一名委員的提問時表示，參照文件圖 A-2，申請地點的北面和西面有住宅民居，而最接近的住宅民居距離申請地點西面只有大約 2.7 米。不過，申請地點已豎設圍欄，而擬議發展亦會關設有蓋構築物。

68. 另一名委員問到，對於室內存放車輛的申請與露天存放車輛的申請所作的考慮，有何不同之處。歐陽允文先生回應指，在考慮露天貯物及港口後勤用途申請時，可參考城市規劃委員會規劃指引編號 13F。不過，現時這宗申請是在有蓋構築物內貯物，不會視為露天貯物用途，故規劃指引編號 13F 並不適用。儘管如此，考慮這宗申請時會參考政府部門的意見。

69. 該名委員亦問及發展項目的擬議規模及如何在有蓋構築物內擺放車輛。歐陽允文先生表示，雖然申請人沒有提供資料，解釋如何在兩層的有蓋建築物內擺放車輛，但考慮到標準泊車位的大小(2.5 米乘 5 米)(如圖 A-1 所示)，在構築物內停泊 28 架車輛並非不合理。運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生表示，該有蓋建築物對於存放 28 架車輛而言並非過大，因為構築物內須設有迴轉空間、行車通道及附屬辦公室。歐陽允文先生回應主席的提問時，參照圖 4a 及 4b 的實地照片解釋申請地點的現況。他表示，現時申請地點正用作露天存放

二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃車拖頭，不包括拖架)，亦設有有蓋工場。這宗申請與現況的主要差別在於把車輛存放於有蓋構築物內。

商議部分

70. 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，至二零二三年五月二十九日止，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，不得於星期六下午一時至下午六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 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、修理及工場活動，包括貨櫃修理及車輛修理；
- (e) 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；
- (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內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木；

- (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) 在批給規劃許可之日起計起計三個月內(即在二零二零年八月二十九日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關情況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(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士及歐陽允文先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[發展局法律顧問李伯誠先生、屯門及元朗西規劃專員袁承業先生及高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生此時獲邀到席。]

屯門及元朗西區

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/381 進一步考慮第 16 條申請
擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地
第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、
第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號
餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、
第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、
第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、
第 247 號、第 367 號及第 368 號餘段
和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/381B 號)

72. 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」)的附屬公司仲英有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)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：

- | | | |
|-------|---|---|
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一； |
| 黃天祥先生 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；
以及 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司及呂元祥公司有業務往來。 |

73. 由於伍穎梅女士和黃天祥先生涉及直接利益，小組委員會同意他們不應參與問答和商議部分。由於侯智恒博士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。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——小組委員會於二零一九年十一月二十九日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署就法律問題和申請人在向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的進一步資料中所提出的理據尋求法律意見。申請人是在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/381A 號發出後，於二零一九年十一月二十七日提交進一步資料；
- (b) 擬議進行的住宅發展(分層住宅)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段和文件附件 A 第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會就這宗申請收到 121 份公眾意見。當中，114 份來自當區居民和個別人士，表示支持這宗申請；其餘 7 份來自屯門區議員、新慶村原居民代表和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件附件 A 第 10 段；
- (e) 法律意見——根據收到的法律意見，城規會應視目前這宗第 16 條申請為根據藍地及亦園分區計劃大綱核准圖新提出的第 16 條申請。城規會就目前這宗第 16 條申請作出考慮和決定時，不應以先前編號 A/TM-LTY Y/273-1 的申請(延長先前規劃許可的期限)為依據。就目前這宗第 16 條申請而言，城規會應集中考慮擬議私人住宅發展是否符合分區計劃大綱核准圖訂明的「住宅(戊類)」地帶的規劃意

向和發展限制，以及是否已妥善處理技術問題；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致上符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，並遵從分區計劃大綱圖的限制。擬議發展的建築物高度為 15 米，地積比率為 1.0 倍，與周邊的低層住宅發展互相協調。申請人已提交各類技術評估，而相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展既不會受到周邊地區的負面影響，亦不會對周邊地區產生負面影響。建議加入規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。房屋署署長和土木工程拓展署總工程師(房屋工程 2)關注到這宗申請能否與現正根據「合約編號 CE 68/2018(CE)——屯門新慶路及康寶路發展之工地平整及基礎設施工程——可行性研究」進行的研究配合。雖然如此，法律意見確定，城規會在審議目前這宗申請時，不應考慮上述研究。批准這宗申請不會阻礙城規會修訂有關分區計劃大綱圖(包括土地用途和發展限制)，以便未來進行擬議的公營房屋發展，亦不會阻礙政府按照既定做法，根據《收回土地條例》收回土地，以便進行研究建議的公營房屋發展。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

城規會的酌情權

75. 發展局法律顧問李伯誠先生應主席邀請，解釋文件第 5.2 和 5.3 段所載的法律意見。法律意見指出，這是一宗全新的第 16 條申請，城規會對這宗申請作出考慮和決定時，不應以先前的申請(即編號 A/TM-LTY/273-1 的申請)為依據。此外，上訴法庭就 *International Trader* 案作出的裁決與這宗申請直接有關，當中核心的問題是城規會在考慮第 16 條申請時所行使的酌情決定權的性質和程度。在此方面，上訴法庭裁定，城規會若顧及分區計劃大綱核准圖範圍外的各考慮因素(即在本個案中研究建議的公營房屋發展)，則會視作城規會作出越權行事。

76. 一名委員詢問，目前這宗申請或未能帶來足夠的規劃增益，是否可延期考慮這宗申請；而在考慮這宗申請時，申請地點的未來規劃(即研究建議的公營房屋發展)所帶來的規劃增益，是否可作為其中一項考慮因素或評審準則。發展局法律顧問李伯誠先生在回應時表示，城規會在作出此等決定時應格外謹慎。應注意的是，分區計劃大綱核准圖是經過各項法定規劃程序後制訂的，其中包括將分區計劃大綱草圖刊憲、諮詢公眾、聆聽收到的申述／意見，以及由行政長官會同行政會議核准有關分區計劃大綱圖。根據《城市規劃條例》第 13 條，「核准圖須由所有公職人員及公共機構在行使其所獲賦予的權力時使用作為指引的標準」。因此，分區計劃大綱核准圖為城規會提供了明確的依據和指引，讓城規會在行使《城市規劃條例》賦予的酌情決定權和權力考慮申請時有所參考。

77. 發展局法律顧問李伯誠先生進一步解釋，就目前這宗申請而言，政府最新的意向是利用申請地點進行研究建議的公營房屋發展。然而，這項資料並未反映在分區計劃大綱核准圖上，城規會難以解釋這最新的意向如何作為城規會有權顧及的考慮因素。他建議應按提出這宗申請的法律背景(即分區計劃大綱核准圖訂明有關「住宅(戊類)」地帶的規劃意向)考慮這宗申請。

規劃評估

78. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生在回應一名委員的提問時表示，擬議住宅發展的地積比率為 1 倍，建築物高度為 15 米，與周邊地區相互協調，並符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。申請人已進行相關的技術評估，而有關政府部門(包括環境保護署)均對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

土地擁有權及研究

79. 部分委員詢問有關申請地點的土地擁有權，以及批准這宗申請如何不會阻礙城規會修訂有關分區計劃大綱圖，以便在未來進行擬議的公營房屋發展。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生在回應時參照文件附件 A 圖 A-2，指出申請地點有 5% 的土地為政府土地，其餘下的則是私人土地，為申請人所擁有。若第 16 條申請獲得批准，申請人在實行核准的發展計劃前，有

責任解決關乎與地政總署換地的土地問題。地政總署表示，申請人已提交換地申請，以便根據先前獲批准的申請在同一地點進行擬議的住宅發展。地政總署暫緩處理該換地申請，以待研究結果。不論這宗申請是否會獲批給規劃許可，地政總署也不會處理任何新的換地申請或就已提交的換地申請作出的修訂。另一方面，若政府進一步着手進行擬議的公營房屋發展，政府會按照既定做法，修訂分區計劃大綱圖，以及根據《收回土地條例》收回土地。

80. 發展局法律顧問李伯誠先生重申，考慮到上訴法庭就城規會酌情決定權的裁決，城規會應根據現有的分區計劃大綱核准圖考慮目前這宗申請。然而，研究可繼續進行，而研究提出的建議可透過在適當時候修訂分區計劃大綱圖推展。因此，應提醒申請人，申請地點的土地可能會被收回，以發展公營房屋，而此事可能會在規劃許可有效期內發生。就此，文件附件 E 已加入指引性質的條款。

81. 一名委員詢問，批准目前這宗申請會否影響研究建議的公營房屋發展。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生表示，參照圖則 FA-1b，申請地點的東面部分坐落在研究建議的學校用地內。由於研究已處於後期階段，預定於二零二零年完成，相關的技術評估已完成，而環境影響評估亦正按照擬議發展計劃進行。若把申請地點剔出研究範圍外，部分技術評估可能須再次進行，因而會對擬議公營房屋發展計劃造成影響。

82. 一名委員詢問，既然申請人擁有申請地點的九成土地，那申請人可否使用整個申請地點進行發展。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生應主席邀請作出澄清，指出《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)中並沒有條文容許擁有計劃中大量地段(例如九成)的土地擁有人可申請強制售賣由其他土地擁有人所擁有的餘下地段，以便實行整項計劃。然而，根據第 545 章，如土地擁有人取得同一地段若干百分比的不分割份數(通常指多層大廈)，則在取得法庭批准後可強制售賣地段。

修訂分區計劃大綱圖的程序

83. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生在回應一名委員的提問時表示，研究完成後，規劃署會根據研究結果修訂分區計劃

大綱圖。分區計劃大綱圖的修訂建議會先交由城規會考慮。如城規會同意分區計劃大綱圖的修訂建議，便會把分區計劃大綱草圖刊憲，供公眾查閱。市民可在為期兩個月的圖則展示期內，就分區計劃大綱草圖提交申述。城規會會公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。收到的申述和意見會提交城規會考慮。聆聽申述的程序完成後，分區計劃大綱圖會提交行政長官會同行政會議核准。法定制訂圖則程序須在 11 個月的法定時限內完成，其中包括為期兩個月的圖則展示期。

[伍穎梅女士和黃天祥先生此時暫時離席。]

商議部分

84. 主席扼要重述申請規劃許可和修訂分區計劃大綱圖所涉及的程序，以便委員討論。如規劃申請獲得批准，申請人可開始實行擬議計劃。然而，獲城規會批准的任何用途或發展亦須符合其他相關法例、有關政府租契條件，以及其他政府規定(如適用)。至於就分區計劃大綱圖提出修訂建議，有關修訂建議一經城規會同意，收錄有關用地最新的地帶規劃資料的新分區計劃大綱草圖便會根據《城市規劃條例》展示供公眾查閱。屆時，用地的最新地帶規劃會相應生效。就目前這宗個案而言，若申請獲得批准，申請人可按所提交的資料開始實行擬議的私人住宅發展，惟申請人須遵行所有相關的政府法例／規定。至於政府方面，不論目前這宗申請是否獲得批准，政府如認為適當，仍會根據研究結果修訂分區計劃大綱圖。

85. 一名委員表示，房屋供應嚴重短缺，申請地點的擬議發展可考慮採用更高的地積比率。部分委員則認為，提高申請地點地積比率的規劃意向尚未通過分區計劃大綱圖修訂程序，亦未反映在現有的分區計劃大綱核准圖上，因此在考慮目前這宗申請時，不應列作考慮因素。委員備悉上訴法庭就 *International Trader* 案作出的裁決，普遍認為城規會應根據現有的分區計劃大綱核准圖，行駛權力考慮目前這宗第 16 條申請，即擬議私人住宅發展是否符合分區計劃大綱核准圖所訂明的「住宅(戊類)」地帶的規劃意向和發展限制，以及是否已妥善處理技術問題。

86. 一名委員關注到擬議住宅發展與周邊現有棕地和墓地為鄰所產生的問題。委員參考文件附件 A 的繪圖 A-7 和圖 A-2 後，察悉擬議計劃提出沿申請地點外圍種植樹木以作緩衝，而墓地的位置並不接近申請地點。

87. 部分委員認為可批准這宗申請，理由是擬議住宅發展項目的發展參數符合分區計劃大綱核准圖所訂明「住宅(戊類)」地帶的發展限制，而相關的政府部門對這宗申請的技術方面沒有負面意見。此外，申請人的建議已處理工業與住宅為鄰所產生的問題。

88. 主席在總結時表示，委員普遍認為可批准這宗申請。委員亦同意告知申請人，申請地點的土地可能會被收回，以興建公營房屋，而此事可能會在規劃許可有效期內發生。

89. 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五月二十九日止；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：

- 「(a) 為擬議發展設計並闢設車輛通道及泊車設施，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告所提出的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估報告，並落實報告所提出的污水渠接駁工程，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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

- (e) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝發展局法律顧問李伯誠先生、屯門及元朗西規劃專員袁承業先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[廖凌康先生和郭烈東先生此時離席。]

[伍穎梅女士和黃天祥先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、蕭亦豪先生、陳栢熙先生和李佳足女士此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/537 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 501 號及第 533 號
和毗連政府土地作靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/537C 號)

91. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途。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。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞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) 有關的靈灰安置所用途；
- (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 236 份公眾意見。這些意見分別來自三名屯門區議員(包括 112 個居民簽名)、富盈軒的業主立案法團、楊小坑村的村代表、龍逸邨健龍樓的互助委員會、一名學校代表，以及一些個別人士。當中 230 份反對這宗申請，6 份沒有表明支持或反對這宗申請。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。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協調。申請地點設有輕鐵、巴士及小巴等公共交通服務。申請地點內沒有泊車位。為解決交通網絡容量的問題，申請人建議在清明節和重陽節當日及其附近日子關閉靈灰安置所，不准人到訪，並採取「預約入場」的安排。諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但認為須加入相關的規劃許可附帶條件。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

93. 一名委員問及文件圖 A-4c 顯示申請地點以東的構築物。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應指，該構築物是正在興建的靈灰安置所「善果」，涉及一宗先前獲批准的申請(編號 A/TM/441)，可提供 8 000 個龕位。

94. 何婉貞女士回應一名委員的提問時解釋，參照圖 A-1a 及 A-3，楊青路西面主要是宗教設施，包括宗教機構及靈灰安置所。當中部分設施已取得規劃許可，部分的規劃申請則正在

處理中。在東面和南面較遠處，即楊青路和散石灣北路對面劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，有中學校、廉政公署訓練營和屯門兒童及青少年院。楊青路東面並沒有靈灰安置所。所有靈灰安置所及宗教機構均位於楊青路的西面。

商議部分

95. 一名委員認為申請地點適合作靈灰安置所用途，不反對這宗申請。

96. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請地點內的靈灰龕位數目不得超過 4 444 個，紀念牌位不得超過 48 個；以及
- (b) 提交並落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實排污駁引建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

97. 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-TT/496 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 117 約地段第 1200 號餘段(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/YL-TT/496 號)

簡介和提問部分

98. 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 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個別人士的公眾意見，對這宗申請提出關注。有關意見載於文件第 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。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議的商店及服務行業用途可應付區內這類需求。當局沒有收到／正在處理擬於申請地點興建小型屋宇的申請。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議用途與周邊用途並非不協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議施加規劃許可附帶條件，以盡量減低擬議用途可能對環境造成的滋擾，或處理相關政府部門技術方面的要求。該「鄉村式發展」地帶曾有四宗同類申請獲得批准，批准現時

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。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年五月二十九日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，闢設適當的連接道路或車輛進出口通道，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，在展開任何地盤工程前，提交現有集水溝的遷置計劃，而有關計劃必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

101. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1015 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 2377 號(部分)
作關設臨時貨倉存放建築機械及建築材料用途
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-TYST/1015 號)

簡介和提問部分

102. 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) 為批給作關設臨時貨倉存放建築機械及建築材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一份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請提出問題。有關意見載於文件第 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。這宗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，因為自上次批給許可後，規劃情況並無重大改變，先前申請的規劃許可附帶條件亦已履行，而這宗申請所要求的許可有效期與先前規劃許可的有效期相同。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。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。

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(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：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、拆件、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)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，必須時刻護理申請地點現有的樹木及園景植物；
- (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；

- (i) 在規劃許可有效期內的所有時間，申請地點的現有消防裝置必須時刻保持操作良好；
- (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(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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)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。」

105. 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。

[黃天祥先生此時離席。]

議程項目19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/216 在劃為「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第 129 約多個地段闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/216 號)

簡介和提問部分

106. 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) 闢設臨時物流中心，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 40 份公眾意見。這些意見分別由當地村民及一名個別人士提交，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。雖然申請用途不符合該些地帶的規劃意向，但該部分新發展區的落實計劃仍在制訂中。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。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 所載的準則，因為申請地點位於洪水橋及厦村新發展區內，先前亦有規劃申請獲得批准。雖然先前兩宗獲批准的申請，因未有履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，但申請人已就現時這宗申請提交消防裝置建議，而相關政府部門(除環境保護署署長外)對這宗申請沒有負面意見。這宗申請或可獲從寬考慮。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理擬議發展可能造成的環境滋擾或相關政府部門提出技術方面的要求。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。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 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，至二零二三年五月二十九日止，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，不得於下午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) 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申請地點；
- (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(即在二零二零年八月二十九日或之前)，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三個月內(即在二零二零年八月二十九日或之前)，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(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，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)、(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。」

109. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/218 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)3」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 1824 號
B 分段餘段(部分)及第 1824 號 C 分段(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/218 號)

簡介和提問部分

110. 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；
- (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，但該部分新發展區的落實時間表仍在制訂中，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。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋及厦村新發展區內，以及曾在先前的分區計劃大綱圖下獲批給規劃許可。雖然上一宗獲批准的申請因未有履行有關落實排水、保護樹木及美化環境建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可，但目前這宗申請由另一名申請人提

交，擬在較小的用地露天存放不同的物品，而相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。這宗申請或可獲從寬考慮。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理對於可能造成環境滋擾的關注或相關政府部門所提出的技術要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年五月二十九日止，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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園境植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，提交提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落

實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年七月十日或之前)，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(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(f)、(g)、(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。」

113. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/352 在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1613 號(部分)、第 1614 號(部分)、第 1615 號(部分)、第 1616 號(部分)、第 1619 號(部分)、第 1628 號(部分)、第 1629 號(部分)、第 1630 號、第 1631 號、第 1632 號(部分)及第 1635 號(部分)和毗連政府土地關設臨時宗教機構(觀音廟)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/352 號)

簡介和提問部分

114. 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) 關設臨時宗教機構(觀音廟)，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公眾意見。這些意見分別來自一名沙江圍村村民及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 10，委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。就現在這宗申請而言，申請地點有 59%的土地已鋪築硬地面，並建有八個構

築物，包括觀音像、禮拜室、避雨處、管理處及流動廁所。據申請人表示，宗教／節慶活動期間會有約 200 至 300 位訪客到訪該地點。申請書內沒有資料說明該地點的宗教設施如何運作。考慮到發展的性質及規模，申請用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而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。此外，申請地點內部分已鋪築硬地面的地方是在九十年代末期由池塘改建而成。申請地點涉及作禮拜場所用途的違例發展，規劃署正就此採取規劃執管行動。申請地點先前有五宗申請。當中，編號 A/YL-LFS/31 的申請擬填塘作高爾夫球練習場用途，於一九九八年被拒絕；其餘四宗擬作農業或靜態康樂用途的申請則獲批准，理由是該等用途大致符合「綠化地帶」的規劃意向及規劃指引編號 10 所載的準則。批准現時這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類的宗教機構用途在該「綠化地帶」內擴散，因而妨礙落實該地帶的規劃意向。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。

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，理由是：

- 「(a) 申請用途不符合「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，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，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「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/602 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山馮家圍
第 126 約地段第 226 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料(金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/602 號)

117. 小組委員會備悉，兩頁替代頁(文件第 8 頁及文件附錄 VII 第 1 頁)已呈交席上，供委員參閱。該兩頁替代頁旨在更正實物投影機上顯示的資料。

簡介和提問部分

118. 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) 擬臨時露天存放建築材料(金屬)，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，規劃署認為擬議發展可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展計劃，以及就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊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 13F 所載的準則，因為申請地點先前一宗由同一名申請人提

交的申請獲得批准；全部規劃許可附帶條件已履行；擬議用途不會產生負面影響；以及可通過落實規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術關注。小組委員會先前已批准 11 宗在申請地點作不同露天貯物用途的申請，以及自二零零八年以來已批准九宗在同一「康樂」地帶的同類申請，因此批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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，至二零二三年五月二十九日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過 24 公噸的重型貨車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，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (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(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，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；

- (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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持良好狀況；
- (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十日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年十一月二十九日或之前)，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(即在二零二一年二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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(f)、(g)、(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。」

121. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/603 為批給在劃為「康樂」地帶的新界元朗屏山第 126 約地段第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 209 號(部分)及第 214 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材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-PS/603 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材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一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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 和 13F 所載的準則，因為規劃情況自上次就相同申請用途批給規劃許可後，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；以及所申請的許可有效期與先前批給許可的有效期相同。申請用途不會造

成負面影響，而相關政府部門所關注的技術問題，可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，由二零二零年六月四日起至二零二三年六月三日止，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) 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、拆件及工場活動；
- (d) 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》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的所有時間，只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的輕型貨車可在申請地點停泊／進入申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (g) 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；

- (h) 在規劃許可有效期內，時刻把申請地點內受影響水管的中心線起計的 1.5 米範圍內的地方劃為水務專用範圍；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年九月四日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二零年七月十六日或之前)，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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年十二月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (n) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (o) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的圍欄；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(n)或(o)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
- (q) 如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，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

125. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、蕭亦豪先生、陳栢熙先生及李佳足女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 24

其他事項

126. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。