

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年十一月十二日下午二時三十分舉行的
第683次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

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

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
葉子季先生

秘書

因事缺席

郭烈東先生

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
鄭韻瑩女士

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，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二一年十月二十九日
第 682 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二零二一年十月二十九日
第 682 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

[高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/60 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌
東涌第 3 約地段第 2536 號(部分)及
第 742 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
(地區康健站)(為期四年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/60 號)

4. 秘書報告，這宗申請由鄰舍輔導會提交，並由馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)擔任顧問。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司與鄰舍輔導會和馬海公司目前有業務往來。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 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，有效期為四年，至二零二五年十一月十二日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；

(b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年八月十二日或之前)，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；以及

(c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

8. 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。

[侯智恒博士、李國祥醫生及黃天祥博士於此時到席。]

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-HC/327 擬在劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 130 號 A 分段(部分)及餘段(部分)挖土，以作准許的農業用途(溫室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/327B 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請人未能證明有必要在申請地點進行擬議挖土工程以作農業用途；以及
- (b) 這宗申請不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議挖土工程不會對集水區的水質造成不良影響。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/70 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔路浪徑村
第 216 約地段第 416 號 A 分段、
第 416 號 B 分段及第 416 號餘段
進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/70B 號)

12. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間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/TKO/123 擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳坑口第 224 約地段第 146 號興建學校
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/123A 號)

14. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。以下委員已就此議項申報利益：

郭烈東先生 一 現為基督教家庭服務中心總幹事，該中心在將軍澳區設有 14 個社會服務單位；以及

盧錦倫先生 一 他和他的配偶在將軍澳擁有物業。

15. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。郭烈東先生因事未能出席會議。由於盧錦倫先生和他的配偶所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。

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

17. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生及關慧玲女士出席會議，解答委員的查詢。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目7

[公開會議]

擬修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/21 號)

18. 秘書報告，擬議修訂項目主要涉及一幅將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋用地以及兩幅根據先前獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/42 和 Y/ST/47)擬作靈灰安置所發展的用地。而科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是獲委聘就公營房屋用地發展建議，進行技術評估的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| 區英傑先生
(作為民政事務總署
總工程師(工程)) | — | 他是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 梁嘉誼女士 | — | 在大圍擁有一個單位； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問，目前亦與房委會及科進公司有業務往來；以及 |

郭烈東先生 — 他任職的機構在房委會協助下成立社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。

19. 小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於有關公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於張國傑先生就有關該兩宗第12A條申請的修訂項目所涉利益間接，而梁嘉誼女士擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

20. 下列的政府代表此時獲邀到席上：

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員；

易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區；

房屋署

余佩詩女士 — 房屋署高級規劃師／6；

馮淑薇女士 — 房屋署高級建築師／38；

梁凱傑先生 — 房屋署高級土木工程師／2；

運輸署

趙崇高先生 — 運輸署高級工程師／沙田 1

21. 主席請規劃署的代表向委員簡介擬議修訂。

22. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景及擬議修

訂，包括(i)把一幅位於火炭、佔地 0.9 公頃，現時建有屬於房委會的穗輝工廠大廈用地，由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明最高總地積比率限為 6.7 倍，建築物高度限制為主水平基準上 140 米；(ii)把兩幅根據先前獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/42 和 47)擬作宗教機構及／或靈灰安置所發展的用地，分別改劃為「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶；以及(iii)把位於車公廟路的現有住宅發展(名為「溱岸 8 號」)的用地，由「綜合發展區(1)」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以反映其發展完成後的情況；有關的技術考慮因素；區內的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應；已進行的諮詢工作和政府部門的意見。

[伍穎梅女士在簡介期間到席。]

23. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

24. 主席及一些委員提出下列問題：

工業樓面空間

(a) 把穗輝工廠大廈重建為擬議的公營房屋後，對火炭區的工業樓面空間的供應會有何影響；

(b) 沙田區內由房委會管理的工業大廈數目；

交通

(c) 擬議的公營房屋發展對交通造成的影響，以及當局會否進行道路改善工程，以紓緩新界東(包括大埔區和沙田區)現時在平日繁忙時間的交通情況；

(d) 擬議道路改善工程的詳情，以及就穗輝工廠大廈重建計劃進行的交通影響評估的結果；以及

靈灰安置所

(e) 沙田區現時及日後靈灰安置所的供應。

25. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、房屋署高級規劃師(6)余佩詩女士及運輸署高級工程師／沙田 1 趙崇高先生作出回應，要點如下：

工業樓面空間

- (a) 火炭區現時約有 148 萬平方米的工業樓面空間，當中並不包括穗輝工廠大廈及火炭桂地街一幅作工業用途的用地。該幅用地於去年售出，將提供 87 000 平方米的工業樓面空間。因此，把穗輝工廠大廈重建為擬議的公營房屋發展項目，不會對火炭區內工業樓面空間的整體供應造成重大影響；
- (b) 房委會在本港共有六幢工業大廈，而穗輝工廠大廈是房委會轄下唯一一幢位於沙田區的工業大廈；

交通

- (c) 為紓緩沙田區和馬鞍山區的交通情況，政府已建議採取交通改善措施，例如預計於二零二三年完成的大埔公路(沙田段)道路擴闊工程、預計於二零二八年完成的 T4 主幹路建造工程，以及正在研究中的大老山 T6 橋樑擴闊工程。運輸署亦會在《跨越 2030 年的主要幹道策略性研究》中探討和研究如何改善地區層面的運輸網絡，以及新界區內的連接；
- (d) 根據房委會進行的交通影響評估，為重要路口／連接道路進行的評估顯示須在火炭路／麵房街／山尾街路口進行改善工程，以改善路口容車量。在擬議發展項目入伙後，所進行的改善工程可令有關路口的行車量不會超出其容車量。大埔公路(沙田段)的道路擴闊工程將可紓緩大埔公路和火炭路現時交通擠塞的情況，而 T4 主幹路會把荃灣和馬鞍山之間的交通分流，有助疏導火炭路於源禾路和大涌橋路路口的車流；以及

靈灰安置所

- (e) 修訂項目 B 的靈灰安置所名為孝思園，位於火炭路以南。修訂項目 C 的靈灰安置所名為古巖淨苑，位於車公廟站附近。估計位於排頭地區的私營靈灰安置所已出售約 130 000 個骨灰龕位。這些私營靈灰安置所或會提出規劃申請(以第 16 條或第 12A 條申請的形式)，以便將該等骨灰龕位納入規範。當局會按每宗申請的個別情況作出考慮，當中會顧及與周邊環境是否協調、技術評估及政府部門的意見。此外，石門有一個正在興建的公眾靈灰安置所。

26. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 II 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/34A》(展示時會重新編號為 S/ST/35)所示的各項擬對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》作出的修訂，以及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/34A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

27. 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。

[主席多謝政府的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/744 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/745 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/744B 及 745B 號)

28. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月十日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應環境保護署及渠務署的意見。這是申請人第三次就這兩宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應運輸署的意見。

29. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/139 擬在劃為「綠化地帶」的十四鄉西沙第 209 約地段第 325 號 A 分段(部分)、第 325 號 B 分段(部分)、第 325 號 C 分段(部分)、第 496 號(部分)、第 497 號(部分)和毗連政府土地闢設行車通道，以便在毗連的「政府、機構或社區」地帶作政府、機構及社區用途，並進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/139A 號)

30. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司光時投資有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。以下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」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一； |
| 黃天祥博士 | — 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 袁家達先生 | — 其親戚是新鴻基公司的獨立非執行董事； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司、艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來； |

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。

31. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士及黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與此項目的討論。由於袁家達先生所涉利益間接，而侯智恒博士及張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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，申請人提交了進一步資料，包括顯示經修訂申請地點界線的經修訂布局圖、經修訂的園境設計和樹木保護建議、經修訂的環境報告、經修訂的生態影響評估報告、經修訂的土力規劃檢討報告，以及反映申請地盤範圍縮減的最新發展計劃，並就政府部門和公眾的意見作出了回應。

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/735 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 586 號 A 分段、第 586 號 B 分段、第 586 號 C 分段、第 586 號 D 分段、第 586 號 E 分段、第 586 號 F 分段、第 586 號 G 分段及第 586 號餘段(部分)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/NE-TK/735 號)

34. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多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。

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/677 擬在劃為「綠化地帶」的大埔竹坑村第 5 約地段第 715 號及第 722 號興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/677 號)

36. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她在大埔擁有一幢屋宇。

37. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，由於倫婉霞博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應地政總署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 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/TP/678

擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號重建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/678 號)

40. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她在大埔擁有一間屋宇。

41. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於倫婉霞博士的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意她可留在席上。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生及張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/81 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第 95 約地段第 736 號餘段(部分)、第 738 號餘段(部分)及第 739 號餘段和毗連政府土地闢設臨時倉庫和汽車修理工場連附屬辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/81 號)

44. 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，因為他在古洞北擁有一幢屋宇。

45. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，由於侯智恒博士所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。

46. 小組委員會備悉，申請人二零二一年十月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

47. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/790 在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約
多個地段和毗連政府土地臨時露天存放
未領有牌照新車(私家車和輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/790 號)

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

49. 一名委員查詢附近同類申請的詳情。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應時在圖 A-1a 指出了兩宗同類申請所涉地點。他闡述兩宗分別涉及臨時露天存放建築材料(編號 A/YL-KTN/487)及臨時露天存放全新車輛(私家車)(編號 A/YL-KTN/524)的同類申請分別於二零一五年十一月及二零一六年九月被小組委員會拒絕，主要因為有關發展不符合「農業」地帶、「綜合發展區」地帶及／或「鄉村式發展」地帶的規劃意向；該兩宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 3 及／或第 4 類地區，而擬議用途與四周的鄉郊土地用途並不協調；以及申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、景觀和排水方面造成負面影響。

商議部分

50. 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，至二零二四年十一月十二日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路／倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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星期內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，提供已獲發有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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；
- (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(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)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；以及
- (m) 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。」

51. 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]

A/YL-KTN/791 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗錦田
錦泰路第 109 約地段第 2206 號
進行住宅發展(「分層住宅」及「屋宇」用途)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/791 號)

52. 秘書報告，這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司 **Delight World Limited** 提交。以下委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 — 目前與長實公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與長實公司有業務往來。

53. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與這項議程的討論。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。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

55. 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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/894 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田
第 106 約地段第 702 號 C 分段(部分)
關設臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/894A 號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年十一月十二日止，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，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (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(即在二零二二年五月十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年八月十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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。」

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18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/906 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1811 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1812 號 G 分段第 1 小分段(部分)、第 1812 號 H 分段餘段(部分)及第 1812 號 I 分段餘段闢設臨時動物寄養所(貓舍)(為期三年)及進行填土(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/906 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容，簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

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，至二零二四年十一月十二日止，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，所有貓隻須關在密封構築物內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (d) 在規劃許可有效期內，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(即在二零二二年五月十二日或之前)，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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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，必須時刻維修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(即在二零二二年五月十二日或之前)，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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

63. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/317 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 10 小分段 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(五金雜貨店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/317 號)

64. 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，因為他在米埔擁有一個物業。

65. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，由於梁家永先生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。

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/427 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約地段第 2616 號(部分)
經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室、
停車位及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/427 號)

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

69. 一名委員備悉，先前有兩宗擬作地產辦公室和運輸辦公室用途的申請是由目前這宗申請的同一名申請人提出，因而詢問目前這宗申請的擬經營何種「商店及服務行業」。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士在回應時表示，根據申請人在申請表格所提供的資料，擬議臨時商店及服務行業旨在提供運輸、園景設計和金融服務。若申請獲批予規劃許可，申請人應把申請地點用作申請用途。

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，至二零二四年十一月十二日止，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，僅限長度不超過 7 米的私家車和輕型貨車進入或停泊在申請地點；
- (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(即在二零二二年五月十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

71. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/594 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)及第 768 號餘段(部分)、以及第 105 約地段第 199 號 C 分段(部分)、第 200 號 B 分段(部分)、第 204 號餘段(部分)及第 215 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬貨櫃車停車場和車輛維修工場及冷藏庫，並提供汽車美容服務(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/594A 號)

簡介及提問部分

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請的用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

73. 一名委員詢問文件圖 A-4 a 所顯示的食肆是否涵蓋在申請用途內。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士回應時解釋，該用餐區的規模相對小，應該是為工人而設，可視為申請用途的附屬用途。

商議部分

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，至二零二四年十一月十二日止，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) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月十二日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已在申請地點落實的排水建議；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

75. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/595 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段(部分)及第 674 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/595A 號)

76. 秘書報告，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合營公司旋高發展有限公司(下稱「旋高公司」)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：

- | | | |
|-------|---|--|
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司及龍運公司的股東之一； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司、新鴻基公司及莫特公司有業務往來； |

來；

- | | |
|----------------|--|
| 侯智恒博士 | — 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；另過往曾與恒基公司有業務往來； |
| 袁家達先生 | — 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；另其親屬為新鴻基公司的獨立非執行董事； |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學（下稱「理大」）校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及 |
| 廖凌康先生
(副主席) | — 為理大校董會前成員，該大學過往曾接受恒基公司的贊助。 |

77. 由於伍穎梅女士和黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們在討論此議項時暫時離席。由於袁家達先生、廖凌康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沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[伍穎梅女士此時暫時離席，黃天祥博士此時離席。]

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

79. 副主席問及有關先前的申請。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士回應時表示，申請地點(全部或部分)

涉及九宗先前獲批的申請。其中六宗申請由不同的申請人提交，作臨時過境交通服務站用途；其餘三宗申請由現時的申請人提交，作臨時邊境購物中心(申請編號 A/YL-ST/476 及 529)和商業發展(申請編號 A/YL-ST/503)。申請編號 A/YL-ST/529 因申請人未有履行有關落實消防裝置建議和排水措施的規劃許可附帶條件而遭撤銷。申請編號 A/YL-ST/503 作永久商業用途的申請人正在進行工程，以展開已獲批准的發展項目。

商議部分

80. 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，至二零二四年十一月十二日止，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，不得於晚上七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公共道路；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重型車輛行經青山公路 — 新田段永平村前面一帶及越過東永安路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年十二月二十四日或之前)，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；
- (h) 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；
- (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(h)項的任何一項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)或(g)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。」

81. 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、上水及元朗東鄧永強先生和張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

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/646 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 139 號(部分)、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 145 號(部分)、第 146 號、第 147 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 151 號、第 152 號、第 155 號(部分)、第 159 號、第 160 號(部分)、第 164 號(部分)、第 165 號(部分)、第 166 號(部分)、第 167 號、第 168 號(部分)、第 169 號、第 170 號、第 177 號、第 178 號(部分)及第 179 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(貯存日用品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/646 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

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，至二零二四年十一月十二日止，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，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，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月十二日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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 V 所載的指引性質的條款。

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/283 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的元朗宏業東街 18 號宏業工貿中心地下 L 室(部分)經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/283A 號)

86. 秘書報告，英匯建築顧問有限公司(下稱「英匯公司」)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，因為其公司目前與英匯公司有業務往來。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。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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二零二三年十一月十二日止。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) 在展開擬議用途前，提交並落實消防裝置及設備的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開擬議用途前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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

90. 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-TYST/1117 擬在劃為「工業」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1945 號餘段(部分)進行臨時工業用途(製造惰性氣體和滅火劑、為滅火筒和壓縮氣體瓶提供維修保養服務及補充惰性氣體和滅火劑，以及進行水壓測試)，並闢設危險品倉庫(存放惰性氣體和滅火劑)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1117 號)

簡介及提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，至二零二四年十一月十二日止，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的任何時間，不得在《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年八月十二日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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(即二零二二年八月十二日或之前)，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，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前), 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(即在二零二二年八月十二日或之前), 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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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(c)、(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。

94. 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-TYST/1118 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 120 約地段第 2722 號餘段(部分)、第 2727 號(部分)、第 2728 號、第 2729 號(部分)、第 2730 號(部分)、第 2731 號(部分)及第 2735 號(部分)、第 121 約地段第 1678 號餘段(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料和電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1118 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

96. 一名委員詢問先前申請的地盤界線。蕭亦豪先生在回應時透過實物投影機，在圖 A-1b 顯示現時這宗申請和先前申請的界線。與先前的申請相比，現時這宗申請的地盤面積較小。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年十一月十二日止，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) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月十二日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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；

(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)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；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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

98. 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及28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1119 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 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-TYST/1119 號)

A/YL-TYST/1120 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1071 號 A 分段餘段(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-TYST/1120 號)

99. 小組委員會備悉，這兩宗有關作臨時商店及服務行業用途(為期三年)的申請性質相似，而且兩個申請地點均位於「住

宅(乙類)1」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、申請／擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這兩宗申請。

101. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年十一月十二日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-TYST/1119

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月十二日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月十二日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；

- (e) 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)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
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

申請編號 A/YL-TYST/1120

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年八月十二日或之前)，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；
- (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)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；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

103. 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／屯門及元朗西蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目29

其他事項

104. 一名委員表示，最近有新聞報道指在新界用地出現貯存走私食品的情況，詢問若該些用地涉及城規會批給的規劃許可，會帶來什麼影響。主席解釋，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已清楚訂明，在進行《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。委員備悉，獲批准的規劃申請的申請人有責任確保有關用地的用途／發展符合所有現行的政府法例／規定。

105. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。