

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年一月十四日下午二時三十分舉行的
第687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

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)
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
蔡嫻珍女士

規劃署副署長／地區
任雅薇女士

秘書

因事缺席

黃元山先生

郭烈東先生

余偉業先生

列席者

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
殷詠妍女士

開會詞

1. 主席表示，是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二零二一年十二月二十四日
第 686 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」)二零二一年十二月二十四日第 686 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 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-DB/2

重新考慮申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把位於大嶼山愉景灣第 6f 區第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/2E 號)

4. 秘書報告，申請地點位於愉景灣，這宗申請由香港興業有限公司(下稱「香港興業公司」)提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及科進香港有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

李國祥醫生 — 與配偶共同擁有一個位於愉景灣的單位；以及

張國傑先生 — 其公司目前與香港興業公司、奧雅納公司及科進公司有業務往來。

5. 小組委員會備悉，李國祥醫生尚未到席。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

6. 以下規劃署代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄧翠儀女士 — 西貢及離島規劃專員

蕭爾年先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

廖美芳女士 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

香港興業公司

張浩觀先生

Masterplan Limited

李禮賢先生

7. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

8. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介重新考慮有關申請一事的背景、改劃申請地點用途地帶的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

[黃天祥博士、袁家達先生、伍穎梅女士及民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生在規劃署簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李禮賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 扼要解釋這宗申請與申請人在二零一七年九月十九日就反對小組委員會決定而提出的司法覆核之間關係的背景。概括來說，原訟法庭裁定司法覆核得直，而上訴法庭駁回城市規劃委員會(下稱「城規會」)的上訴，並維持原訟法庭頒布的命令，把小組委員會的決定發還城規會重新考慮；
- (b) 改劃用途地帶的建議符合愉景灣發展區的規劃意向。正如《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》(下稱「分區計劃大綱圖」)的《說明書》第 7.2 段所述，分區計劃大綱圖訂明愉景灣發展區的總規劃人口約為 25 000 人，該圖亦訂明考慮任何會引致該區人口進一步增加的發展計劃時的要求，即必須以該區的整體規劃意向為依據，並須就基礎設施的容量和環境的承受能力，進行詳細的可行性研究。申請人已遵從《說明書》所訂明的要求，並已向小組委員會申請把申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶改劃作住宅用途，而人口會增加約 1 190 人；
- (c) 擬議發展有助落實政府提出加大加快房屋土地供應以善用土地資源作住宅發展的措施。發展局局長支持這宗申請，條件是沒有政府部門提出負面意見，而且擬議發展不會對該區造成無法克服的問題；
- (d) 由於已有多條通往北大嶼的便捷通道，加上現時的港鐵東涌線，已不再需要在愉景灣興建員工宿舍。

這宗申請旨在把一幅空置用地用作發展規模與毗鄰住宅發展項目(例如寶峰)相若的住宅發展項目；以及

- (e) 申請人同意載於文件第 12 段有關規劃署所作的評估，可把分區計劃大綱圖上的申請地點改劃為「住宅(丙類)12」地帶，最大總樓面面積為 21 600 平方米，最高建築物高度為 18 層(主水平基準上 128 米，包括天台構築物)。

10. 由於規劃署的代表和申請人的代表已簡介完畢，主席遂請委員提問。

11. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 自小組委員會在二零一七年考慮這宗申請以來，有關方案的主要發展參數是否有任何改變；
- (b) 據悉有部分公眾意見對通往申請地點範圍內現有遠足徑的公眾通道提出關注，該等範圍會否受擬議發展所影響；以及
- (c) 申請人就重新考慮有關申請所提交的三份進一步資料詳情為何。

12. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 自小組委員會上一次考慮這宗申請以來，有關方案的主要發展參數並無改變。這宗申請涉及在地盤面積約 7 623 平方米的用地上興建兩幢住宅大樓，以提供 476 個單位(可容納 1 190 人)，地積比率約為 2.83 倍，最大總樓面面積約為 21 600 平方米，最高建築物高度為 18 層(主水平基準上 128 米，包括天台構築物)。此外，應注意的是，最新的《愉景灣總規劃圖編號 MP7.0E》涉及在一個「住宅(丙類)2」地帶新增約 124 000 平方米的住用總樓面面積。該圖於二零二一年獲地政總署批准；

- (b) 如文件圖 FZ-3 所示，一條現有遠足徑有部分範圍位於申請地點內。根據申請人所提交的資料，將來公眾人士仍可經申請地點前往該遠足徑；以及
- (c) 申請人提交的第一份進一步資料旨在闡明這宗申請的主要發展參數並無改變。第二份進一步資料就政府部門的意見作出回應，述明污水管和水管的管道走線，以及擬議的斜坡鞏固／修正工程和天然山坡災害的緩減工程，會由相關政府部門在詳細設計階段和提交建築圖則階段進一步審批。第二份進一步資料亦指出，有關的影像資料／電腦合成照片並沒有顯示名為意峰的住宅發展項目，而意峰遠離申請地點，不會直接影響申請地點的景觀，所以申請人先前提交的資料仍然適用。第三份進一步資料旨在澄清將來公眾人士仍可經申請地點前往現有的遠足徑。

13. 一些反對意見關注申請人並非申請地點的唯一擁有人，以及申請人並無權利把毗鄰的寶峰的通路改為供擬議發展項目使用。兩名委員留意到這一點，於是詢問這些意見是否合理有據。申請人的代表張浩觀先生回應時表示，申請人擁有愉景灣的私人土地，但不包括「鄉村式的保留用地」內的地方。申請地點並不在毗鄰的寶峰的「鄉村式的保留用地」範圍內。至於有關通路的用途，根據寶峰的分公契，該通路屬「都市共用道路」（“City Common Road”），涵蓋愉景灣的地段範圍所有不分割份數的擁有人均可使用該通路，當中包括申請人和擬議發展項目日後的居民。

14. 一名委員問及在擬議發展項目的建造階段，重型／工程車輛增加所造成的道路安全問題。申請人的代表張浩觀先生回應時表示，申請人會在建造階段採取適當／所需的交通安排和道路安全措施。

15. 一名委員詢問申請人是否有意把分區計劃大綱圖上其他五個劃為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的用地重新發展作住宅用途。申請人的代表張浩觀先生回應時表示，有些「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶現時建有員工宿舍。至於位處山頂的「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶，申

請人無意把該處重新發展作住宅用途。至於餘下位於第 10b 區的「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶，該處屬後勤範圍，用作上落客貨活動及車房用途。由於有一些技術問題尚待解決，申請人現時沒有計劃建議把第 10b 區的用地改劃作住宅用途。申請人的代表李禮賢先生補充，一如分區計劃大綱圖《說明書》第 7 段所述，任何會引致愉景灣人口進一步增加的發展計劃須符合該區的規定，並須通過現有的發展管控機制，由小組委員會按個別情況考慮。

16. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表有關重新考慮這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

17. 主席扼述，這個聆聽會旨在遵照原訟法庭及上訴法庭就有關司法覆核所簽發的指令，由小組委員會重新考慮這宗申請。小組委員會考慮這宗申請時，應顧及相關的規劃考慮因素，例如土地用途是否互相協調和有關發展在技術上是否可行等。此外，申請人表示現時沒有計劃把其餘五個劃為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的用地發展作住宅用途。如小組委員會決定同意／部分同意這宗申請，分區計劃大綱圖的相關擬議修訂會提交小組委員會審批，然後會根據《城市規劃條例》在憲報刊登，當中須經過法定制圖過程的程序。

18. 小組委員會備悉，如小組委員會同意現時這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(丙類)12」地帶，申請人其後便無須提交第 16 條規劃申請以進行住宅發展。

19. 一名委員表示，申請人應注意和回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見(文件第 10.1.7(c)段)。有關意見涉及落實發展項目時的擬議保護樹木及補償種植安排。該名委員建議，當局可在修訂分區計劃大綱圖的階段，審視有關的樹木問題。

20. 一名委員表示不支持這宗申請，因為這宗申請不符合「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的規劃意向。該地帶的發展意向，是指定土地作員工宿舍，以配合愉景灣發展區的需要。其他委員則表示同意文件所載的規劃署評估，而且不反對這宗申請，主要原因是他們考慮到擬議發展大致上符合愉景灣的規劃意向(即作為度假勝地和進行低密度住宅發展)；擬議發展並非與周邊的發展用途不相協調；以及申請人已提交技術評估，證明擬議發展在技術上可行。委員亦備悉，申請人表示現時沒有計劃把其他劃為「其他指定用途」註明「員工宿舍」地帶的用地發展作住宅用途。

21. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(丙類)12」地帶，最大住用總樓面面積為21 600平方米，最高建築物高度則限為18層(主水平基準上128米，包括天台構築物)。分區計劃大綱圖的修訂會提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第5條在憲報刊登。

議程項目4

第16條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/67 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣坑口永隆路第238約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器和地底電纜)，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-CWBN/67A號)

22. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電控股有限公司轄下中電科技研究院總監；

- 黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與中電公司和金城公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 為中電客戶諮詢小組成員。

23. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生因事未能出席會議。由於吳芷茵博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，但不得參與討論。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。

24. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年一月七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，以及安排與當地村民和反對人士會面，回應公眾關注的問題，並就關設擬議裝置爭取他們的同意。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已努力與當地村民和反對人士溝通，並進行了實地視察，以回應政府部門的意見。

25. 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，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊和有強力理據支持，否則以後不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生和關慧玲女士此時獲邀到席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/59 擬在劃為「住宅(乙類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的大嶼山東涌東涌第 3 約地段第 1766 號餘段、第 1768 號(部分)、第 1770 號(部分)、第 1771 號餘段(部分)、第 1774 號(部分)和毗連政府土地興建分層住宅
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/59A 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

27. 一些委員提出下列問題：

- (a) 留意到申請人尚未提交生態影響評估，擬議發展會否可能對天然資源構成影響；
- (b) 在擬建大樓和申請地點西面的明渠之間，是否有園景緩衝區；以及
- (c) 留意到申請地點包括約 51% 的政府土地，過往是否有涉及如此高比例政府土地的用地換地申請獲得批准，以及政府評估此等建議的考慮因素為何。

28. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，理由是申請地點位於與發展相關的地帶(即「住宅(乙類)3」地帶及顯示為「道路」的地方)，而申請地點大部分長滿植物，有一些

常見品種的樹木。申請地點位於東涌新市鎮擴展計劃的東涌西擴展區，可能造成的生態影響已根據《環境影響評估條例》在東涌新市鎮擴展計劃研究的核准環境影響評估(下稱「環評」)內進行評估。環評確認，遠離申請地點的東涌河具有重要生態價值，建議採取適當的緩解措施，以盡量減少可能對東涌河造成的影響；

- (b) 根據申請人提交的資料(文件繪圖 A-9)，在擬議大樓和明渠之間會有園景區、邊陲綠化種植、私人花園和河畔長廊，作為緩衝區；以及
- (c) 手上沒有關於過往涉及多於 50% 政府土地而獲得批准的換地申請。申請地點包括約 51% 政府土地，主要位於「住宅(乙類)」地帶內。倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人須向地政總署提交換地申請，由地政總署根據既定準則考慮。

29. 地政總署助理署長／區域 3 蔡幗珍女士補充說，考慮涉及未撥用政府土地的換地申請時的一般準則，包括所涉及的政府土地是否不能獨立轉讓以進行發展，以及是否有可預見的公共用途等。申請地點內的政府土地形狀稍為狹長，政府在換地階段會決定有關政府土地是否適合納入申請地點內。

[李國祥醫生在簡介和提問部分進行期間到席。]

商議部分

30. 小組委員會備悉，沿申請地點西面外圍的範圍(文件繪圖 A-9 內灰色的部分)為私人花園。申請人已諮詢土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長的意見，該處處長沒有就沿明渠的美化環境建議提出意見。

31. 一名委員表示不反對這宗申請，但認為應改善美化環境建議，以助推展可持續大嶼辦事處的措施，透過提升和連接東涌新市鎮擴展計劃內更多藍綠通道，在市區內培育生物多樣性。主席建議可加入一項指引性質的條款，要求申請人就如何改善美化環境建議以在豐富生物多樣性方面與緊連的明渠更有

效地配合，諮詢可持續大嶼辦事處的意見。會上委員同意此建議。其他委員對這宗申請不表反對。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年一月十四日止；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) 設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估所提出的防洪措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交供水影響評估，並設置評估所提出的供水設施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設置消防裝置，並提交滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

33. 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和以下新增的指引性質的條款：

- 「就如何改善沿申請地點西面外圍的美化環境建議以在豐富生物多樣性方面與毗鄰的明渠更有效地配合，諮詢土木工程拓展署可持續大嶼辦事處的意見。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/28 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅發展，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-SKT/28A 號)

34. 秘書報告，新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司保潤有限公司是其中一名申請人，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------------------------------------------|
| 侯智恒博士 | — 為香港大學的僱員，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 余偉業先生 | — 為「要有光」的董事及行政總裁，該團體曾接受周大福慈善基金與新世界公司有關的捐款。 |

35. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士所涉利益屬間接，而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

36. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

[伍穎梅女士此時離席。]

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 沙下考古遺址內有何文物；
- (b) 在原有土層上將擬議發展項目的地面填高兩米至六米，是否足以保護地底的文物；
- (c) 留意到擬議緊急車輛通道有部分設於禁挖區內，如古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)日後進行挖掘工作，會否影響該緊急車輛通道；以及
- (d) 留意到運輸署要求並建議施加規劃許可附帶條件，規定在西貢公路改善工程第二期完工前，擬議發展項目不得入伙。西貢公路改善工程第二期的工程計劃為何。

38. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 沙下考古遺址內的文物屬於新石器時代和青銅器時代。當局在申請地點東面邊界興建惠民路之前，曾進行大規模考古搶救發掘，以確保地下文物得到妥善保護。當局亦已在申請地點內劃出禁挖區，以原址保留尚未出土的文物；
- (b) 根據申請人提交的資料，兩米至六米的填土深度屬估計數字，所須的填土深度可進一步減少，以配合園景設計及用地內的行人人流。因此，當局建議加入規劃許可附帶條件，規定須在展開建築工程前，就禁挖區提交經修訂的工程建議，以供古蹟辦審批；
- (c) 由於古蹟辦擬原址保留禁挖區內尚未出土的文物，故要求在建築工程展開前、工程期間及工程完成後／運作階段，均有權在有需要時進入禁挖區作實地視察和進行挖掘。儘管如此，除非情況緊急，否

則古蹟辦不大可能在該處進行挖掘工程。倘有需要，在禁挖區內進行考古搶救發掘，古蹟辦將會先諮詢日後的居民，再就緊急車輛通道作出安排；以及

- (d) 西貢公路改善工程第二期於二零二一年十月獲批，目標是在二零二二年上半年展開詳細設計工作，目前正在檢視西貢公路改善工程第二期的工程時間表。擬議發展預計於二零二八年完成，而申請人亦願意承諾，在西貢公路改善工程第二期完工前，擬議發展項目不會入伙。

商議部分

39. 主席表示，西貢的道路現已非常擠塞，為免該區的交通進一步受到影響，運輸署曾建議對西貢的同類發展施加規劃許可附帶條件，規定在道路改善工程完工前，擬議發展項目不得入伙，而城規會先前亦曾在有關規劃許可加入類似的附帶條件。

40. 一名委員不反對這宗申請，但表示擬砍伐的現有樹木有350棵，應當補種當中的主要樹種。對於申請人主動建議劃出15米闊的綠化緩衝區，並沿整個申請地點的邊界植樹作緩衝，這名委員表示欣賞，認為應種植重標準樹作緩衝，使屏障效果更佳。因應這名委員的意見，主席表示文件已建議加入規劃許可附帶條件，規定必須提交並落實經修訂的園景設計總圖，故可待提交園景設計總圖的階段，再處理補償種植及綠化緩衝區的細節。一名委員表示支持，而其他委員亦不反對這宗申請。

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二六年一月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交及落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及以下的附帶條件(e)至(n)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 在西貢公路改善工程第二期完工前，擬議發展項目不得入伙；
- (c) 申請人須自費落實交通影響評估所提出的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在擬議發展項目入伙前提交公共運輸檢討，而有關檢討情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並闢設車輛通道連接大網仔路的行人通道、公眾及附屬停車場、上落客貨設施及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 重置惠民路旁的現有行人路，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就保存及護理禁挖區提交經修訂的工程建議，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)或城規會的要求；
- (h) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實評估所提出的噪音緩減措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 在申請地點進行發展前提交土地污染評估，並落實評估所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 提交有關申請地點附近高壓煤氣管的定量風險評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；

- (l) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 設計並闢設垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；以及
- (n) 提交並落實述明綜合發展施工時間及分期安排的發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

42. 小組委員會亦同意告知各申請人，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／西貢及離島區晞凡先生及關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、陳卓玲女士、馮天賢先生及胡耀聰先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/988 擬在劃為「工業(1)」地帶的沙田圓洲角源順圍 2 號
闢設辦公室，並經營食肆(食堂)和商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/988D 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助一些圖則，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。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 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二零二六年一月十四日止；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) 設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所提出的排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在申請地點展開有關發展前，提交土地污染評估，並落實評估所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交供水影響評估，並落實接駁工程，而有關評估及落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
以及
- (f) 闢設消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

46. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/702 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村較寮下第 7 約地段第 1125 號(部分)及第 1132 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/702 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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，至二零二五年一月十四日止，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在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車檢查、保養、修理及清洗活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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(即在二零二二年十月十四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，提交有關隔油池和截油器的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實有關隔油池和截油器的建議，而有關情況必須符合水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(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，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)或(d)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

50. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/680 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣蝦地下村第 26 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/680 號)

51. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年一月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，以回應漁農自然護理署和規劃署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

52. 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10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/22 擬在劃為「康樂(1)」地帶的沙頭角第 41 約地段第 360 號餘段(部分)、第 392 號 A 分段、第 394 號 A 分段(部分)、第 394 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 394 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆，並闢設附屬停車場(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/22 號)

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二月三十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/682 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪崙第 77 約地段第 885 號及第 1552 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/682A 號)

55. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為其公司在打鼓嶺地區擁有一幅土地。

56. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/690 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 82 約地段第 1115 號(部分)臨時露天存放建築機械，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/NE-TKL/690 號)

59. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司在打鼓嶺地區擁有一幅土地。

60. 由於黃天祥博士公司擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。」

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/42 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 80 約地段第 75 號餘段(部分)及第 78 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/42 號)

64. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二月二十三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。

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

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/602 擬在劃為「農業」地帶的大埔圍頭第 7 約地段第 1065 號 A 分段和毗連政府土地興建屋宇(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-KLH/602 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬

議發展、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。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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。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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目15及16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/157 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-PK/158 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1512 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-PK/157 及 158 號)

69. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點亦十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這兩宗申請不表反對。

71. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年一月十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

73. 小組委員會亦同意告知各申請人，留意文件附錄 VII 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/NE-TK/711 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 725 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/711A 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響。」

議程項目18及19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/737 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 15 約地段第 644 號 O 分段、第 646 號 H 分段餘段、第 646 號 L 分段、第 646 號 M 分段第 2 小分段及第 654 號 AA 分段和毗連政府土地興建屋宇(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-TK/737 號)

A/NE-TK/738 擬在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的大埔山寮第 15 約地段第 654 號 T 分段第 1 小分段餘段、第 654 號 T 分段第 3 小分段餘段、第 654 號 T 分段第 4 小分段、第 654 號 U 分段第 3 小分段餘段、第 654 號 U 分段第 4 小分段 A 分段及第 654 號 U 分段餘段和毗連政府土地興建屋宇(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-TK/738 號)

77. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)進行的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點亦十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、

擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這兩宗申請不表反對。

79. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年一月十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、陳卓玲女士、馮天賢先生及胡耀聰先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/286 在劃為「綠化地帶」的粉嶺黃崗山第 51 約的政府土地
闢設宗教機構及靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/286 號)

82. 秘書報告，這宗申請旨在闢設靈灰安置所。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(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。

83. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉與發牌委員會有關的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

84. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十二月二十四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，以回應食物環境衛生署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

85. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/322 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 361 號 B 分段餘段(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/YL-SK/322 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 委員備悉，先前由同一名申請人提交並擬作相同用途的上一宗申請，已於二零二一年九月二十四日被小組委員會拒絕。

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請地點靠近石崗軍營。批准這宗申請可能會構成保安問題。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/504 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水古洞南坑頭村第 94 約地段第 407 號 A 分段第 2 小分段 C 分段(部分)、第 407 號 A 分段第 2 小分段餘段(部分)及第 407 號 B 分段第 1 小分段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬收費處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第/NE-KTS/504A 號)

90. 秘書報告，申請地點位於古洞南，鄰近香港賽馬會(下稱「賽馬會」)雙魚河鄉村會所和香港高爾夫球會。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| 廖凌康先生
(副主席) | — 為賽馬會普通會員； |
| 伍穎梅女士 | — 為賽馬會普通會員； |
| 李國祥醫生 | — 為賽馬會遴選會員，並為香港高爾夫球會會員； |
| 張國傑先生 | — 為賽馬會普通會員； |
| 黃天祥博士 | — 為賽馬會普通會員； |
| 侯智恒博士 | — 曾就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助； |
| 簡兆麟先生 | — 為賽馬會普通會員； |
| 郭烈東先生 | — 他有一些項目曾獲賽馬會慈善信託基金贊助；以及 |

袁家達先生 — 為賽馬會普通會員，以及為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受賽馬會的捐助。

91. 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，而伍穎梅女士已離席。由於其他委員所申報與賽馬會和香港高爾夫球會有關的利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

92. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十二月二十八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。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。

93. 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，因此，這是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有有力理據支持，否則以後不會再批准延期。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/780 在劃為「綜合發展區」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 104 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(貯存寵物用品及園藝用品)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-KTN/780 號)

94. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年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，以回應消防處的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

95. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/788 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田第 104 約地段第 3307 號餘段(部分)、第 3308 號餘段(部分)、第 3312 號餘段及第 3313 號餘段經營臨時零售商店及批發行業，並作附屬存放乾貨食材用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/788 號)

96. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月七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、運輸署和規劃署城市設計及園境組的意見。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，以回應政府部門的意見。

97. 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。若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，而小組委員會已給其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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/791A 號)

98. 秘書報告，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 **Delight World Limited** 提交。下列委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 — 目前與長和公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與長和公司有業務往來。

99. 由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他在討論此議項時暫時離席。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。

[黃天祥博士此時離席。]

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議的發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

101. 主席及一些委員提出以下問題：

(a) 澄清文件繪圖 A-2 所示地庫層的用途為何；

- (b) 與上一宗獲批的申請(編號 A/YL-KTN/567)相比，現時這宗申請的用地面積有所減少(-422 平方米)，原因為何；以及
- (c) 沿西面邊界劃設的 50 米後移範圍旨在提供一個緩衝區，把緊連的「自然保育區(1)」地帶濕地分隔開，但申請人建議在該後移範圍關設一些康樂設施，例如庭院花園、休閒農場和兒童遊樂處。該等康樂設施能否遷到後移範圍以外的地方。

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生作出回應，要點如下：

- (a) 地庫層主要作車位、上落客貨處和會所用途；
- (b) 地政總署最近已批出涵蓋申請地點的土地。現時這宗申請的用地面積有所減少旨在反映獲批土地的用地面積；以及
- (c) 建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人沿申請地點西面邊界關設緩衝區，把「自然保育區(1)」地帶分隔開，而有關情況必須符合漁農自然護理署的要求。緩衝區的詳細設計可以在該階段再作修改。

商議部分

103. 一名委員指出，擬種植作緩衝之用的植物大多為落葉樹木，其作為視覺屏障的功能在冬季將有所減低。因此，相關政府部門在評估緩衝區的種植建議時應考慮樹木品種。

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。這項規劃許可有效期至二零二六年一月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點西面關設緩衝區，把「自然保育區(1)」地帶分隔開，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (b) 提交可預防或緩解有關發展對申請地點西面「自然保育區(1)」地帶造成場外影響的建議，並落實有關的預防／緩解措施，而有關建議和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (c) 提交綜合交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展項目設計並關設車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實往來錦泰路的車輛進出口通道建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (f) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交有關接駁公共污水渠的最新排污影響評估報告，並落實報告所提出的排污改善措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長和渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交最新的排水影響評估報告，並落實報告所提出的排水建議，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就擬議發展項目提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (j) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

105. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/802 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1397 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，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-KTN/802 號)

106. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年一月七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。

107. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/803 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 109 約地段第 36 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/803 號)

簡介和提問部分

108. 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、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。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年一月十四日止，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》所界定重量超逾 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，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》所界定重量超逾 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

111. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/804 擬在劃為「工業(丁類)」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約多個地段闢設臨時冷藏庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/804 號)

簡介和提問部分

112. 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、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。規劃署認為，擬議的臨時用途可予容忍三年。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 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，至二零二五年一月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

115. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/914 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦上路第 109 約地段第 291 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)和食肆(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/914 號)

簡介和提問部分

116. 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、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。規劃署不反對所涉的申請用途，但根據城市規劃委員會規劃指引編號 15A，建議批出為期較短的三年許可，而非申請人提出的五年許可，藉此保留對申請地點的發展計劃的規劃管制，從而應付不斷轉變的社會情況。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 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，至二零二五年一月十四日止，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九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，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(c)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(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，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。」

119. 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30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/322

為批給在劃為「自然保育區」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 47 號餘段(部分)作臨時農業用途(耕種)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-MP/322 號)

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

121. 由於梁家永先生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。

122. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件第 12 段所載的考慮因素和評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年二月二日至二零二五年二月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得有車輛進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點北面部分涵蓋現有水道的擬議農耕範圍以外的地方進行任何農耕活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪築地面；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年八月二日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年十一月二日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年五月二日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(d)、(e)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。」

124. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/431 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾
第 105 約多個地段和毗連政府土地
興建臨時過渡性房屋連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/431 號)

125. 秘書報告，這宗申請由基督教香港信義會社會服務部(下稱「基督教香港信義會」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司與基督教香港信義會目前有業務往來。

126. 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

127. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些圖則，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。

128. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉申請地點附近有一宗同類申請（編號 A/YL-NTM/432），亦提交予小組委員會在同一會議上考慮。當局是否已顧及該等申請在各個技術層面，以及在政府、機構及社區設施的供應方面所帶來的累積影響；以及
- (b) 由於申請地點位置偏僻及現時的公共交通服務有限，建議提供哪些公共交通服務。

129. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時這宗申請和該宗同類申請（編號 A/YL-NTM/432）的申請人，各自提交了交通影響評估。該兩份交通影響評估已考慮到該兩個擬議過渡性房屋發展項目對交通造成的累積影響。就環境影響而言，該兩個申請地點會就地各闢設一所三級污水處理廠，以處理各自所排放的污水。申請人亦建議每個發展項目都提供一些用以滿足居民基本需要的設施，例如便利店和洗衣服務等。至於政府、機構及社區設施的供應，元朗區有足夠的學位，以應付該兩個擬議過渡性房屋發展項目所增加的適齡兒童人數所需；以及
- (b) 申請地點在步行距離內有公共交通服務可使用，沿新潭路和青山公路一米埔段現時有若干巴士線和綠色專線小巴線，接駁上水、元朗市中心和元朗其他地方。申請人亦建議增加一些現有巴士線和綠色專線小巴服務的班次，或提供接駁巴士服務來往錦上路港鐵站，以應付擬議發展項目所增加的公共交通需求，從而提升公共交通服務。至於提升公共交通服務的詳細安排，會視乎當局與相關營運商和政府部門作進一步檢討後而定。

130. 一名委員表示，過渡性房屋日後居民的日常出入須依賴公共交通服務，相關政府部門和申請人必須及時提升公共交通服務，讓日後居民使用。

商議部分

131. 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，至二零二五年一月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，就「米埔具考古研究價值地點」內的建築工程提交考古監察工作報告，包括提出適當的緩解措施建議和落實方案，而有關建議和落實情況必須符合古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，提交文件以證明申請地點沒有土地污染問題，而有關文件必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，因應情況，在申請地點的建造工程或發展展開前，進行適當的土地除污工程，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，提交噪音影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，落實上述噪音影響評估報告所提出的消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，提交新潭路的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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，落實新潭路的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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)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；
- (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(1)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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、

(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

132. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/432 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約多個地段和毗連政府土地
興建臨時過渡性房屋連附屬設施(為期三年)，
並進行填塘和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/432 號)

133. 秘書報告，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 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
以及

張國傑先生 — 其公司目前與艾奕康公司有業務
往來。

134. 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

135. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

136. 一名委員詢問，為何擬議補償植樹方案未能符合政府規定，以 1:1 數量比例補種樹木(即砍伐 37 棵樹木而補種約 22 棵新樹木)。該名委員對補種樹木不足表示關注，因為申請地點內的樹木數量一經減少，便會成為日後在任何永久發展項目進行補償植樹的基線。當局應要求申請人改善補償植樹方案。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應時表示，申請人已解釋擬議用途屬臨時性質，日後當申請地點作其他永久用途時，或需把補種的樹木砍除。此外，申請地點大部分範圍會被樓宇和配套設施佔用，可供植樹和讓樹木可持續生長的空間有限。儘管如此，相關政府部門會在詳細設計階段與申請人聯絡，以盡量增加補種樹木的數量。

商議部分

137. 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，至二零二五年一月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，提交噪音影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，落實噪音影響評估提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，提交真善路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長和運輸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十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，落實真善路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長和運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，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九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估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十二個月內(即在二零二三年一月十四日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (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(i)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(a)、(b)、(c)、(d)、(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。」

138. 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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生和鄧永強先生出席會議，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／屯門及元朗西張嘉琪女士、李佳足女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目33

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/572 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門建泰街6號恆威工業中心地下10A(部分)工場
經營商店及服務行業和批發行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/572號)

簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助一些圖則，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。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，提交並落實在申請處所設置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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

142. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/416 在劃為「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1696 號
臨時露天存放貨櫃、五金材料、建築及工業用具和機器(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-LFS/416 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，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。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請發展不符合「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請；而「綠化地帶」的規劃意向，則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。此外，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行

發展。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離上述規劃意向；以及

- (b) 申請發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)關於「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」的規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13F」)和關於「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 10」)。申請人未能證明申請發展不會對周邊地區的交通、環境、景觀和土力方面造成重大的負面影響。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/417 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2661 號 W 分段第 1 小分段、第 2661 號 W 分段餘段、第 2662 號 F 分段、第 2662 號 G 分段(部分)、第 2662 號 H 分段第 1 小分段、第 2662 號 H 分段餘段、第 2662 號 I 分段第 1 小分段、第 2663 號 G 分段、第 2663 號 H 分段、第 2663 號 I 分段、第 2663 號 J 分段、第 2663 號 L 分段、第 2663 號 M 分段第 1 小分段、第 2663 號餘段(部分)、第 2664 號、第 2665 號(部分)及第 2672 號(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)，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/417 號)

簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，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。規劃署不支持這宗申請。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，委員決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 所申請的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。
「綠化地帶」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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 所申請的發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 10」)，因為所申請的發展與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明所申請的發展對周邊地區的景觀不會造成重大的負面影響。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/343 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錫降村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)和
毗連政府土地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/HSK/343 號)

149. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件第 12 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

150. 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，由二零二二年一月二十三日至二零二五年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年四月二十三日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年七月二十三日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年十月二十三日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

151. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/344 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的元朗鳳降村第 125 約地段第 6 號 C 分段(部分)及第 7 號(部分)闢設臨時汽車維修工場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/344 號)

簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，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。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 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，至二零二五年一月十四日止，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，不得在申請地點的露天地方進行工場活動，包括汽車拆件、保養、修理、清洗或噴漆；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

155. 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。

[李國祥醫生及簡兆麟先生此時離席。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/345 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/345 號)

簡介和提問部分

156. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，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。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 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，至二零二五年一月十四日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，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(即在二零二二年四月十四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

159. 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39及40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/346 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶的厦村第 125 約地段第 447 號餘段(部分)、第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 452 號餘段(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號餘段、第 455 號餘段及第 458 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放可循環再造物料，並闢設附屬工場和地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/346 號)

A/HSK/348 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段臨時露天存放可循環再造物料及貨櫃，並闢設附屬工場和地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/348 號)

160. 小組委員會同意，由於這兩宗關於臨時露天存放可循環再造物料的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，故可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署認為這兩宗申請所涉的臨時用途可予容忍三年。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年一月十四日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/HSK/346

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點清洗、熔煉和燃燒塑膠廢料；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年二月二十五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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)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(b)、(c)、(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。」

申請編號 A/HSK/348

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至上午九時，以及星期六下午二時至六時，在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切碎、磨碎、熔煉或燃燒活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，提交環境緩解措施建議，包括但不限於就處理及／或貯存鋁質廢料而實施的空氣污染控制措施，以及為清洗、潔淨及／或處理鋁質廢料所產生的污水而設置的處理設施，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，落實環境緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，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六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年二月二十五日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年七月十四日或之前)，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)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(d)、(e)、(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。」

164. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VI 及 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/524

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村
第 117 約地段第 1213 號(部分)闢設臨時私家車
及輕型貨車公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/524A 號)

165. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月七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。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

166. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/532 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗第 119 約地段第 1631 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1631 號 C 分段(部分)及第 1631 號 D 分段(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/532 號)

簡介和提問部分

167. 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。規劃署對這宗申請不表反對。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 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，至二零二五年一月十四日止，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的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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(即在二零二二年七月十四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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(即在二零二二年十月十四日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

170. 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43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/533 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號(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-TT/533 號)

171. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十二月三十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

172. 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44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1127 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1020 號(部分)、第 1021 號(部分)及第 1024 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1127 號)

簡介和提問部分

173. 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。規劃署對這宗申請不表反對。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

175. 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，至二零二五年一月四日止，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的任何時間，不得有《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，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，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(b)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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

176. 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45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1128 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1020 號(部分)、第 1021 號(部分)及第 1024 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1128 號)

簡介和提問部分

177. 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。

178. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

179. 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，至二零二五年一月四日止，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的任何時間，不得有《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) 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、處理或裝卸舊電器、電腦／電子零件、陰極射線管或其他類別的電子廢料；

- (c) 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三個月內(即在二零二二年四月十四日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年二月二十五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，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)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
- (i) 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)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。」

180. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1129 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大道村第 121 約地段第 378 號 C 分段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/1129 號)

簡介和提問部分

181. 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。規劃署對這宗申請不表反對。

182. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

183. 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，至二零二五年一月十四日止，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，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

184. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1130 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗公庵路第 119 約地段第 1516 號、第 1517 號(部分)及第 1518 號關設臨時貨倉存放建築機械和建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1130 號)

簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容，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。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

186. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

187. 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，至二零二五年一月十四日止，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的任何時間，不得有《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)進出申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零二二年十月十四日或之前)，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)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

188. 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 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1131 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1493 號 A 分段(部分)、第 1494 號 A 分段(部分)及第 1494 號餘段(部分)闢設臨時貨倉存放建築機械和建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1131 號)

189. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年一月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消防裝置建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

190. 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 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1132 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第 120 約的政府土地(前華封學校)闢設臨時社會福利設施(安老院舍)(為期十年)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1132 號)

191. 秘書報告，莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與莫特公司有業務往來。

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

193. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十二月三十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

194. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1133 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1195 號作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1133 號)

195. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據載於文件第 12 段的規劃考慮因素和評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

196. 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，由二零二二年一月十九日至二零二五年一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年四月十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二二年二月二十三日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年七月十九日或之前)，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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士、李佳足女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 51

其他事項

198. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。