

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二一年十一月二十六日下午二時三十分舉行的
第684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

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

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

李國祥醫生

伍灼宜教授

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
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

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十一月十二日第
683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」)二零二一年十一月十二日第 683 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 12 A 條申請

[公開會議]

Y/SK-SKT/3 申請修訂《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》，把位於西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 Y/SK-SKT/3 號)

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月九日要求延期一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。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/50 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段及第 375 號 B 分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(淨土園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/50 號)

6. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。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關於發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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。

8. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/51 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田排頭村 179 號第 185 約地段第 613 號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/51 號)

9. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。這宗申請由道榮園(汝良)管理有限公司(下稱「道榮園公司」)提交，而盈電環保科技有限公司(下稱「盈電環保科技公司」)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 一 其公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問；以及

黃天祥博士 一 目前與道榮園公司有業務往來，以及為盈電環保科技公司的董事及合夥人。

10. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生涉及發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。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，但不應參與此議項的討論。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見和公眾意見。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/TP/33 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/29》，把位於大埔梅樹坑 8 號第 5 約地段第 136 號餘段(部分)及第 138 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/33B 號)

13. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問。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關於發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月十五日和二零二一年十一月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，以回應食物環境衛生署(下稱「食環署」)的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交文件，包括已簽署的靈灰安置所布局圖、暫免法律責任書和牌照申請的申請摘要、骨灰龕位的資料、管理計劃、交通評估報告，以及向食環署提交的短期租約申請。

15. 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，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/18 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》，把位於粉嶺第 51 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/18A 號)

16. 秘書報告，這宗申請由信祥有限公司及宏懋國際有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及梁黃顧建築師事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 一 過往與盧緯綸公司及梁黃顧公司有業務往來；以及

張國傑先生 一 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

17. 小組委員會備悉，申請人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。

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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，以回應政府部門的意見及公眾意見。

19. 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。

[袁家達先生此時到席。]

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-KTS/7 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》，把位於元朗大欖第 113 約地段第 2 號(部分)、第 4 號、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)、第 7 號餘段(部分)、第 8 號(部分)、第 9 號(部分)、第 10 號(部分)、第 11 號(部分)、第 37 號、第 42 號(部分)及第 43 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-KTS/7C 號)

20. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途，而彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)及中樑建築設計有限公司(下稱「中樑建築公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)的法律顧問，而且目前與彼

安托公司及中樑建築公司有業務往來。由於張國傑先生涉及發牌委員會的利益間接，而他亦沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

21. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 鄧永強先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

樂信(香港)物業顧問有限公司

蔡偉傑先生

楊碩衡先生

舒沛賢先生

中樑建築設計有限公司

歐中樑女士

生態系統顧問有限公司

賴志誠先生

LLA 顧問有限公司

吳小龍先生

建港規劃顧問有限公司

何小芳女士

張凱欣女士

22. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。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、擬議改劃申請地點的用途地

帶、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不支持這宗申請。

[黃元山先生及郭烈東先生在規劃署簡介期間到席。]

23. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表何小芳女士及歐中樑女士借助投影片作出陳述，要點如下：

應付對骨灰龕位的急增需求

- (a) 雖然政府一直在探討以不同措施增加公眾骨灰龕位的供應，但預計到二零四七年，香港將欠缺逾 110 萬個龕位。考慮到社會對龕位有殷切需求，而公眾骨灰龕位的供應有限，擬議的靈灰安置所可提供 20 000 個龕位，有助應付有關需求和紓緩有關壓力；

申請地點選址是否適合

- (b) 申請地點與住宅發展項目相距較遠(距離馬鞍崗村約 600 米)，而且有多種公共交通工具連接，方便訪客前往申請地點。自進行水道改道工程以便興建三號幹線以來，申請地點一直是荒廢農地。因此，申請地點適宜發展用作擬議的靈灰安置所；

概念計劃

- (c) 概念計劃包括三幢互相連接的靈灰安置所建築物，以及一幢行政辦公大樓。發展項目的非住用地積比率為 0.75 倍，一共會提供 20 000 個骨灰龕位。擬議的靈灰安置所內不得燃燒香燭冥鏹及其他祭祀物品，以免造成環境滋擾；

建築物設計及布局

- (d) 擬議的靈灰安置所包括三幢低層建築物，每幢建築物的高度不會超過 14 米，而且會坐落在不同平台之上，營造梯級式效果，以配合申請地點的地形；

- (e) 外觀設計及包含水景設施的園景建議，可配合該區的四季景觀特色，有助提升申請地點的整體視覺及景觀質素；

生態影響及自然保育

- (f) 申請地點位於大欖郊野公園山麓，而土地擁有人所擁有的私人地段有部分地方侵佔了分區計劃大綱圖上一處劃為「自然保育區」地帶的範圍。為了盡量減少有關發展可能對大欖郊野公園及周邊的自然保育區的影響，申請人把位於「自然保育區」地帶的私人土地從申請地點剔出，並提出把有關範圍交還政府作保育用途；
- (g) 擬議的靈灰安置所發展項目與大欖郊野公園(距離最近的樓宇 56 米)和大欖涌郊遊徑(距離最近的樓宇 11 米至 16 米)之間會預留足夠的緩衝範圍，以免發展項目可能對自然環境造成影響；
- (h) 香港房屋協會進行的可行性研究在郊野公園邊陲物色了多幅有潛力作房屋發展的用地，而申請地點是其中一幅用地。申請地點的生態價值相對較低；
- (i) 至於漁農自然護理署署長表示這宗申請屬「先破壞，後發展」個案的意見，應留意的是，申請人於二零一九年清除申請地點的植被，是為了進行土地及地形測量，而現時申請地點已恢復原狀；

交通影響

- (j) 擬議的靈灰安置所產生的車流不會超出現有交通網絡的容車量，因此不會造成嚴重的交通影響。如這宗改劃土地用途地帶的申請獲得批准，申請人會提交交通管理計劃，當中會提出人羣管制措施，而有關計劃須符合運輸署的要求；以及

遵守《私營骨灰安置所條例》一事

- (k) 申請人須符合所有法定和政府要求，包括城市規劃、土地、建築物及消防安全，才可取得私營骨灰安置所牌照。申請人亦會設立管理基金，以供擬議靈灰安置所日後營運之用。

[伍穎梅女士在申請人的代表陳述期間到席。]

24. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

交通影響

25. 申請人的代表吳小龍先生回應一名委員就交通安排和人流管理計劃詳情(同類申請通常包括該等資料在內)的提問時表示，與本港的其他靈灰安置所相比，擬議發展的發展規模相對細小。預計在祭祀節日繁忙時間，每小時會有約 800 人次到訪。訪客可於大欖巴士轉車站使用各種公共交通工具和乘搭巴士／小巴往來港鐵錦上路站。申請人亦提出在祭祀節日提供往來申請地點與港鐵錦上路站的穿梭巴士服務，供訪客前往申請地點。現有公共運輸服務和擬議穿梭巴士服務應能應付擬議靈灰安置所帶來的交通需求，預計不會造成顯著的交通影響。此外，倘這宗改劃申請獲得批准，申請人可提交經修訂的交通影響評估，以及交通安排和人流管理計劃的詳情。

26. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生表示，由於在申請人提議的《註釋》中，「靈灰安置所」和「紀念花園」均屬擬議「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的第一欄用途，因此倘這宗改劃申請獲得批准，日後便無須就擬議靈灰安置所用途提出第 16 條申請。申請人的代表何小芳女士作出回應時建議，在城規會批准這宗改劃申請後，可於租契條件中加入相關條款。另一做法是，擬議「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的擬議《註釋》可予以修訂，把「靈灰安置所」用途從第一欄移至第二欄，以作出更有效的規劃管制。

規劃執行管制行動記錄

27. 就一名委員關於申請地點是否「先破壞，後發展」個案的提問，申請人的代表何小芳女士表示，在申請人於二零一八年取得申請地點之前，當局曾對申請地點的一大部分採取執行管制行動。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生補充，如文件第 4 段所述，規劃事務監督曾於二零零八年對申請地點內的違例填土工程採取執行管制行動，而當局其後發現該填土工程已中止，並於二零一零年發出完成規定事項通知書。現時並無與申請地點相關的違例發展。當局正監察申請地點的情況。

28. 申請人的代表賴志誠先生回應一名委員就申請地點內的池塘的提問時表示，該些池塘屬雨季期間出現的季節性池塘。根據他們進行的實地調查，在旱季期間沒有發現水道。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生進一步澄清，在二零零六年申請地點內曾有池塘，但如相關航攝照片所示，該些池塘在二零零八年被填平，而現時申請地點的西面部分有一個池塘。

生態影響評估

29. 一名委員就申請人提交的初步生態影響評估的詳情提問。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，申請人提交的生態影響評估所提供的生態調查和生態資料只涵蓋申請地點邊界以外 300 米的範圍，而並非環境影響評估程序的技術備忘錄(下稱「技術備忘錄」)一般規定的 500 米。由於申請地點的位置十分接近具有高生態價值的大欖郊野公園，因此漁農自然護理署署長認為，參照技術備忘錄，該生態影響評估應涵蓋申請地點邊界以外 500 米的範圍內。

30. 申請人的代表何小芳女士作出回應時解釋，根據技術備忘錄，申請地點的擬議靈灰安置所發展並非指定工程項目。有關研究方式和評估方法大致上遵照技術備忘錄的規定，但由擬議發展規模細小，對自然環境造成的滋擾輕微，因此將研究所涉地區的涵蓋範圍調整至 300 米。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生補充，根據技術備忘錄，申請地點的擬議靈灰安置所發展並非指定工程項目。儘管如此，申請人須提供適當規模的生境地圖，顯示申請地點及其周邊地區的各個生境(申請地點邊界以外 500 米的範圍或可能受該項目影響的

範圍)。考慮到申請地點的周邊地區容易受到影響，漁農自然護理署署長要求申請人就申請地點邊界以外的 500 米範圍內(可能受擬議靈灰安置所發展影響)進行生境調查。

本港龕位短缺的情況

31. 一名委員詢問本港骨灰龕位短缺的情況。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時表示，政府會繼續增加公眾龕位的供應。與此同時，倘擬議的私營靈灰安置所符合各項規劃準則及在技術方面屬於可行，當局便會給予規劃許可。不過，他手頭上沒有有關本港龕位短缺的資料。

公眾諮詢及意見

32. 一名委員問及所收到表示反對這宗申請的公眾意見。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生在回應時表示，一些公眾意見關注到，區內村民要求闢設一條由八鄉路通往青朗公路北行線的通道，但批准這宗申請或會令闢設該條通道的可行性減低。申請人的代表何小芳女士補充說，由於申請地點遠離八鄉路和青朗公路，因此擬議發展不會對區內村民要求進行的道路改善工程造成影響。

33. 一名委員詢問有否就這宗改劃申請諮詢持份者。申請人的代表何小芳女士在回應時表示，由於申請地點與住宅發展項目相對較遠，因此未有就這宗改劃申請諮詢持份者。

34. 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這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會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

35. 主席扼述，目前這宗第 12A 條申請擬把申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以便作擬議的靈灰安置所發展。根據擬議的「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的《註釋》，「靈灰安置所」和「紀

念花園」均屬第一欄用途。因此，倘這宗改劃申請獲得批准而分區計劃大綱圖相應作出修訂，日後便無須就擬議的靈灰安置所用途提交第 16 條申請。漁農自然護理署署長和運輸署署長對這宗申請有所保留，因為他們認為現時把申請地點劃為「農業」地帶實屬恰當，而且這宗申請沒有提出有力的理據，以支持改變土地用途地帶。此外，申請人未能證明擬議的靈灰安置所發展不會對周邊地區的交通、景觀及生態造成負面影響。

36. 委員普遍不支持這宗申請，因為擬議的靈灰安置所用途與該區，尤其是毗連的大欖郊野公園的自然地貌不協調，而且申請人未能在改劃建議中證明可妥善處理擬議靈灰安置所發展可能造成的通道、交通影響及人潮管理問題。此外，該區未曾出現同類發展。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點位於劃為「農業」地帶的範圍內，該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。現時把申請地點劃為「農業」地帶實屬恰當。這宗申請沒有提出有力的理據，以支持改變土地用途地帶；
- (b) 申請人未能證明可妥善處理擬議靈灰安置所發展可能造成的通道、交通影響及人潮管理問題；以及
- (c) 申請人未能證明這宗改劃申請涉及的靈灰安置所發展不會對周邊地區的景觀及生態造成負面影響，而且不會影響大欖郊野公園的管理。」

議程項目 9

[公開會議]

擬修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/21 號)

38. 秘書報告，擬議修訂項目主要涉及多個將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該些發展項目進行兩項工程可行性研究。科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任顧問的其中兩間公司。此外，擬議修訂項目亦涉及兩幅作既定／核准的商業發展的用地。香港中文大學(下稱「中大」)未來城市研究所是進行技術評估以支持改劃建議的顧問。以下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； |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式與土木工程拓展署進行研究項目，而過往曾與艾奕康公司有業務往來； |
| 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 | — | 目前與房委會及中大有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、科進公司及艾奕康公司有業務往來；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。 |

39. 小組委員會備悉，根據城規會的辦事程序與方法，由於建議的修訂涉及公營房屋發展，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、侯智恒博士及黃天祥博士並無參與有關建議修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

40. 下列的政府代表及顧問公司的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 陸國安先生 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 馮武揚先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 劉涵女士 | — | 助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |

土拓署

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 杜琪鏗先生 | — | 工程項目組長／工程項目 |
| 薛鳳聲先生 | — | 總工程師／房屋工程 3 |
| 滑維青先生 | — | 高級工程師 2／工程項目 |
| 祁德禮先生 | — | 高級工程師 5／工程項目 |
| 楊志遠先生 | — | 高級工程師 4／房屋工程 3 |
| 黃偉培先生 | — | 工程師 3／工程項目 |
| 梁潤昌先生 | — | 工程師 4／工程項目 |
| 林逸峰先生 | — | 工程師 9／房屋工程 3 |

房屋署

- | | | |
|-------|---|----------|
| 盧穎儀女士 | — | 高級規劃師(2) |
|-------|---|----------|

運輸署

張劍虹先生 — 工程師／北區 2

阿特金斯顧問有限公司

黃龍殊先生 — 技術董事

楊仲其先生 — 高級副董事

鄭嘉怡女士 — 高級工程師

科進公司

何耀宗先生 — 副技術總監

林祥輝先生 — 副技術總監

帖文初先生 — 副技術總監

艾奕康公司

郭仕聰先生 — 首席工程師

41. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介背景、主要為根據政府的政策方向進行擬議公營房屋發展的改劃建議(有關政策方向旨在增加在粉嶺和上水多幅用地的房屋土地供應)及為推展在全港工業用地分區研究下提出的改劃建議、技術考慮因素、區內政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢工作及政府部門的意見。修訂項目 A1 至 A3 涉及粉嶺第 17 區三幅用地作公營和私營房屋發展的改劃建議。修訂項目 B 涉及清曉路一幅用地作公營房屋發展的改劃建議。修訂項目 C1 至 C2 涉及近大頭嶺一幅用地作公營房屋發展的改劃建議，並就顯示為「道路」的地方作出技術性修訂。修訂項目 D1 至 D2 涉及彩順街一幅用地作公營房屋發展和興建擬議小學的改劃建議，並作出技術性修訂，以反映現有的上水救護站、上水通風大樓和東江水管。修訂項目 D3 及 D4 涉及在上水第 30 區興建三幢工業大廈(下稱「工廈」)和在上水第 4 區興建六幢工廈的改劃建議，以推展在全港工業用地分區研究下提出的改劃建議。

42. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提出問題。

43. 主席和一些委員提出以下問題：

政府、機構及社區設施

- (a) 政府、機構或社區設施是否須由相關政府部門在詳細設計階段確認後才落實提供；
- (b) 基於人口老化，而且近年對學校的需求下降，是否有真正需要興建修訂項目 D2 下的擬議小學；

擬議房屋發展

- (c) 公營及私營房屋發展的擬議住用地積比率(即分別為 6.5 倍和 6 倍)是否與區內其他房屋發展的發展密度相若；

對「綠化地帶」及生態造成的影響

- (d) 因建議修訂而導至失去「綠化地帶」的情況為何；
- (e) 可能對塋原的生態造成的影響為何；以及

交通改善工程

- (f) 備悉區議員和鄉事委員會委員已就擬議發展可能造成的交通影響提出關注事宜，擬議交通改善工程的詳情為何。

44. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及土拓署工程項目組長／工程項目杜琪鏗先生作出回應，要點如下：

政府、機構及社區設施

- (a) 相等於四個擬議公營房屋發展項目住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積會豁免計入地積比率，並會預留作提供社會福利設施之用，當中包括長者、幼兒和康復服務。社會福利設施的選址、種類和實際提

供情況會在取得社會福利署和房屋署在詳細設計階段給予的意見後才落實；

- (b) 當局是與教育局商討後才建議興建有關小學。教育局認為應在修訂項目 D2 的用地附近保留一塊興建小學的用地，以應付擬議房屋發展所引致的區內需求和其他來自粉嶺／上水新市鎮的需求。規劃署會繼續與教育局保持聯絡，以取得區內小學的最新供求情況；

擬議房屋發展

- (c) 周邊地區的主要房屋發展項目住用地積比率約為 5 倍。參照《香港規劃標準與準則》有關新市鎮發展的規定，上述住用地積比率過往一直是所容許的最高地積比率。因應公營房屋需求激增，行政會議在二零一八年同意，如技術上可行，容許把公營房屋用地的住用地積比率進一步增至 6.5 倍。現時就分區計劃大綱圖作出的建議修訂涉及粉嶺一塊公營房屋用地和兩塊私營房屋用地(A1 至 A3 項)，以及上水三塊公營房屋用地(B、C1 及 D1 項)，住用地積比率為 6.5 倍(公營房屋用地)或 6.0 倍(私營房屋用地)，符合上述政策綱要；

對「綠化地帶」及生態造成的影響

- (d) 只有修訂項目 B 及 C 涉及「綠化地帶」，而這些「綠化地帶」用地分別已平整用作露天臨時停車場和露天貯物用途；
- (e) 塋原距離修訂項目 D1 至 D2 涉及的用地約 260 米，是在生態影響評估範圍內(即距離發展用地 500 米)唯一有獲確認生態／保育價值的用地。塋原不會直接或間接受到擬議發展的影響，理由是最重要的水鳥飛行路線為北向沿梧桐河／石上河至深圳河及后海灣，該路線不大可能會受到位於塋原東面的擬議發展所影響。雖然在夜間，發展用地的明光和相關的眩光所造成的滋擾或會影響一些如夜鷹和

貓頭鷹等夜間活動的雀鳥，規劃署會在詳細設計階段與房屋署聯絡，採取如生態影響評估所建議的緩解措施，例如採用合適的玻璃和作出合適的外牆處理等，以盡量減低對塋原的影響；以及

交通改善工程

- (f) 除了主要的交通基礎設施，包括興建粉嶺繞道、寶石湖路行車天橋和南北連接路，以分流跨區交通，以免車輪駛入新市鎮中心，以及紓緩兩個主要迴旋處的交通擠塞情況(寶石湖路交匯處和掃管埔交匯處)，亦建議在北區主要道路交界處進行道路擴闊工程和改善工程，以應付北區未來發展所產生的交通需求，包括就現時分區計劃大綱圖所作出的修訂所產生的交通需要。

45. 委員並無就分區計劃大綱圖的其他建議修訂提出問題，並普遍認為有關修訂可予接受。

46. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》的建議修訂，以及載於文件附件 II 的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/24A》(展示後將重新編號為 S/FSS/25)及其載於附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25A》經修訂的《說明書》(載於文件附件 IV)，用以述明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同分區計劃大綱草圖一併公布。

47. 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。

[主席多謝政府部門的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[黃天祥博士於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 10

[公開會議]

擬修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》
及《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/21 號)

48. 秘書報告，擬議修訂項目主要涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目的一幅用地。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該項目進行工程可行性研究，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是該項目的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
身分) | — | 為民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式與土拓署進行研究項目，以及過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 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 | — | 其公司目前與房委會和艾奕康公司有業務往來；以及 |

- 郭烈東先生 — 他所任職的機構在房委會協助下營運社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。

49. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於建議的修訂涉及公營房屋發展，屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，而且相關委員可留在席上。小組委員會備悉，黃天祥博士已離席。由於張國傑先生和侯智恒博士並無參與有關的建議修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

50. 下列的政府代表和顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- 朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員
- 馮天賢先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
- 易淑儀女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

土木工程拓展署

- 杜琪鏗先生 — 工程項目組長／工程項目
- 滑維青先生 — 高級工程師 2／工程項目
- 陳澤榮先生 — 工程師 5／工程項目

房屋署

- 盧穎儀女士 — 高級規劃師 2

運輸署

- 張劍虹先生 — 工程師／北區 2

艾奕康公司

姚向紅女士 — 董事

楊令曦先生 — 首席工程師

郭仕聰先生 — 首席工程師

51. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並按文件詳載的內容簡介相關背景；改劃建議，即(i)把山麗苑以北的一幅用地，由「住宅(乙類)」和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便根據政府的政策方向進行擬議公營房屋發展項目(龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的修訂項目A1至A2)，以及(ii)把崇謙堂村以南的一幅土地，包括將從鶴藪分區計劃大綱圖剔出的「綠化地帶」及毗連龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖上的「農業」用地，改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，以理順崇謙堂崇真會基督教墳場的現有墳場用途(龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的修訂項目B及鶴藪分區計劃大綱圖的修訂項目A)；技術方面的考慮因素；區內政府、機構或社區設施和休憩用地的供應情況；曾進行的諮詢；以及政府部門的意見。

52. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提出問題。

53. 主席及兩名委員提出以下問題或就龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的修訂項目A1及A2提出意見：

- (a) 在申請地點外一塊位於塘坑附近的政府土地補償植樹，理由為何；
- (b) 會否進行道路改善工程，以應付擬議房屋發展項目所帶來的交通需求；以及
- (c) 當局就補償植樹所建議的樹木品種未必合適，此事應由相關政府部門作進一步考慮。

54. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、土木工程拓展署工程項目組長／工程項目杜琪鏗先生和艾奕康公司首席工程師郭仕聰先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局會在塘坑附近一塊約 0.83 公頃的政府土地上一併補種樹木，以補償申請地點及北區其他擬議公營房屋用地所損失的樹木。該補償植樹區可供前往塘坑食水配水庫的維修車輛進出，而且地點遠離有關地區的已建設區。補償植樹區的斜度相對較平緩，有助整理土地移植土沉香。除了在申請地點外補種及移植樹木外，當局亦會在申請地點內栽種約 240 棵新植的重標準樹和 685 棵樹苗，以作為擬議房屋發展項目美化環境措施的一部分，從而使整體綠化覆蓋率可達大約 30%；
- (b) 該區有多項已經完成及計劃進行的交通改善工程，例如粉嶺繞道建築工程、提升龍馬路為闊 7.3 米的雙線行車道工程，以及路口改善工程（例如在北區沙頭角公路／龍馬路、沙頭角公路／萃雲路、沙頭角公路／馬適路）。在考慮到上述交通改善工程後，交通影響評估所得的結論是有關路口會運作暢順，當局無須就現時改劃建議的擬議公營房屋發展帶來的交通量額外再進行交通改善工程；以及
- (c) 委員就補償植樹所提出的建議會向土木工程拓展署和漁農自然護理署轉述，以供採取所需的跟進行動。

55. 委員沒有就分區計劃大綱圖的其他建議修訂提問，並普遍認為該些修訂可予接受。

56. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意各項擬對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》作出的修訂，以及載於文件附件 II 的《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/17A》（展示時重新編號為 S/NE-LYT/18）和載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示；

- (b) 採納載於文件附件 IV 的《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/17A》(展示時重新編號為 S/NE-LYT/18)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同分區計劃大綱圖一併展示；
- (c) 同意各項擬對《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》作出的修訂，以及載於文件附件 VI 的《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/5A》(展示時重新編號為 S/NE-HT/6)和載於文件附件 VII 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (d) 採納載於文件附件 VIII 的《鶴藪分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HT/5A》(展示時重新編號為 S/NE-HT/6)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同分區計劃大綱圖一併展示。

57. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》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。

[主席感謝政府部門的代表和有關顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/26 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲興隆正街87至89號長洲約地段第408號A分段及第409號餘段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/I-CC/26號)

58. 秘書報告，這宗申請是由基督教正生會有限公司(下稱「正生公司」)提交，張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與正生公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月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。

60. 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12

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCV/18 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的大嶼山東涌谷東涌第1約地段第1890號(部分)關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/I-TCV/18號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月十五日要求延期一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。

62. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目13至17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/29 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路1號第215約地段第1104號關設社會福利設施(安老院舍及多元服務中心)

A/SK-SKT/30 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路2號第215約地段第1107號關設社會福利設施(安老院舍)

A/SK-SKT/31 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路6號第215約地段第1002號關設社會福利設施(安老院舍及多元服務中心連長者日間護理中心)

A/SK-SKT/32 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路7號第215約地段第963號(部分)關設社會福利設施(安老院舍)

A/SK-SKT/33 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路7號(部分)及9號第215約地段第963號(部分)、第963號(部分)增批部分及第991號(部分)和毗連政府土地關設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/29至33A號)

63. 秘書報告，這五宗申請由陞域(項目管理)有限公司(下稱「陞域公司」)轄下的不同申請人提交。Conley Investment Limited(下稱「CIL公司」)是其中兩宗申請(即A/SK-SKT/32及33)的申請人，而聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就上述議項申報利益，因為他的公司與陞域公司、CIL公司及聯協公司目前有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這些申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

64. 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，向委員簡介這五宗申請的背景、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。規劃署對這些申請不表反對。

65. 部分委員提出以下問題：

- (a) 各申請人提出五宗個別的規劃申請，而並非提交一宗申請把五個地點合併作綜合發展，原因為何；
- (b) 申請人是否屬同一間母公司旗下；
- (c) 委員備悉，有關申請地點涉及先前申請(編號 A/SK-SKT/23 至 27)，而城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回該些申請。當局卻接納現時這些申請所提出的建議，原因為何；
- (d) 委員備悉，各申請人在現時這些申請所建議的建築物高度為六層，為何不把建築物高度增至分區計劃大綱圖上「住宅(戊類)1」地帶所准許的上限八層，以及能否盡量運用各申請地點的發展潛力；
- (e) 「住宅(戊類)1」地帶內的道路屬於公用道路抑或私家路；以及
- (f) 擬議發展會否對交通造成負面影響。

66. 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) 根據申請人提供的資料，並行提交五宗個別申請旨在讓落實建議時保持彈性，既不會影響現有公用道路，亦可以分拆處理契約修訂。假如將各申請地點合併作綜合發展，要修訂契約便會複雜得多，而且各申請地點內的公用道路將要更改走線，屆時須涉及道路刊憲程序；
- (b) 這些申請由四間業權單一的個別公司提交；
- (c) 申請地點涉及的先前申請編號為 A/SK-SKT/23 至 27，申請闢設分層住宅及／或安老院舍，並略為放寬地積比率限制。城規會經覆核後駁回該等申請，理由為申請人未能提出有力的規劃理據及設計優點，以支持略為放寬地積比率限制，亦未能證明無法在同一「住宅(戊類)1」地帶內連同毗鄰用地進

行綜合重建。與先前的申請比較，現有的計劃沒有要求放寬地積比率限制，而建築物高度則由八層減至六層，符合「住宅(戊類)1」地帶的建築物高度限制。鑑於社會對長者住宿照顧服務有持續需求，當局認為容許個別申請地點進行重建時作擬議安老院舍用途，而不進行綜合重建，並非完全不可接受；

- (d) 儘管建築物高度減至六層，但分區計劃大綱圖上「住宅(戊類)1」地帶所准許的地積比率為 2 倍，現時這些申請已盡用有關地帶的發展潛力；
- (e) 「住宅(戊類)1」地帶內的道路(即康定路、康定徑及康年徑)，屬於由路政署負責維修保養的公用道路；以及
- (f) 雖然申請地點 B、C 及 D(申請編號 A/SK-SKT/30 至 32)有小部分土地涉及顯示為「道路」的地方，但這些地方主要規劃作避車處及盡頭路，並不屬於現有公用道路的一部分。交通方面，運輸署署長原則上不反對這些申請。

商議部分

67. 主席扼要重述，「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，是透過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。現時這五宗申請所涉的重建計劃符合規劃意向中逐步淘汰現有工業用途的部分。與先前的申請(編號 A/SK-SKT/23 至 27)比較，現時計劃的擬議發展參數符合「住宅(戊類)1」地帶的發展限制。

68. 兩名委員備悉，儘管擬議發展未必完全符合規劃意向中透過進行重建計劃使申請地點改作住宅用途的部分，但他們仍表示支持這些申請，因為擬議安老院舍用途連多元服務中心可有助回應社會對安老院舍的殷切需求，而且與綜合發展比較，可以更早落實。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這五宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二五年十一月二十六日止。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。每項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，並落實評估所提出的交通改善措施，而有關評估及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 在申請地點進行發展前，根據現行指引提交土地污染評估，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；
- (e) 提交經修訂的排污影響評估，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環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交排水影響評估，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渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 提交有關申請地點附近的高壓輸送管的定量風險評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

70. 小組委員會亦同意告知各申請人，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／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目18

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/140 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
沙頭角凹下村第39約地段第113號
經營臨時商店及服務行業(五金貨品及建築材料)
連附屬辦公室及貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LK/140號)

簡介和提問部分

71. 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，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。規劃署不支持這宗申請。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/753 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1778 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/753 號)

簡介和提問部分

74. 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，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。規劃署對這宗申請不表反對。

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二零二五年十一月二十六日止；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) 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市規劃委員會的要求；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市規劃委員會的要求。」

77. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/676 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔新屋家村第21約地段第470號C分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/676號)

簡介和提問部分

78. 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、擬議發展項目、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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 委員知悉，申請地點的西鄰有兩宗擬興建屋宇的申請(申請編號 A/TP/641 及 662)，分別於二零一八年獲小組委員會批准，以及於二零二零年獲城市規劃委員會經覆核後批准，主要的理由是該等擬議發展項目不會造成土力方面的負面影響，而且十分接近現有的小型屋宇和已獲批准的小型屋宇申請所涉用地羣。委員亦知悉，申請地點的北面和西面是現有的村屋羣，亦涉及獲批准發展小型屋宇的地點(包括上述兩宗申請，以及另外兩宗先前獲批准的申請(編號 A/TP/571 及 572))，申請地點南鄰則是長滿植物的人工斜坡。由於上述村屋羣已再沒有空間可供興建屋宇，這宗申請可予從寬考慮。

81. 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二零二五年十一月二十六日止；除非在該日

期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[簡兆麟先生此時到席。]

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，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生和張芝明女士此時獲邀到席上。]

議程項目 20A

新增議程項目

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/503-1 擬延長開展在劃為「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、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地進行擬議商業發展(經營食肆、娛樂場所和商店及服務行業)的期限，並同時延長略為放寬高度限制及進行挖土工程的期限，至二零二六年一月二十六日止(為期四年)(即把原來獲批的許可期限延長四年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/503-1 號)

83. 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」)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。周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及 Environmental Resources Management Limited(下稱 ERM 公司)是擔任申請人顧問的其中三間公司。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」)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、周余石公司、艾奕康公司及 ERM 公司有業務往來；

- 侯智恒博士 — 過往與恒基公司及艾奕康公司有業務往來；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；另其親戚是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，該大學曾獲恒基公司的贊助；以及
- 廖凌康先生 (副主席) — 為理大校董會前成員，該大學曾獲恒基公司的贊助。

84. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議，而黃天祥博士已離席。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意須請她在討論此議項時暫時離席。由於袁家達先生和廖凌康先生所涉利益間接，而張國傑先生及侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、延長開展已獲批准發展項日期限的建議、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

86. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應一名委員的詢問時表示，有關的規劃許可屬臨時性質，有效期至二零二二年一月二十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

[伍穎梅女士此時離席。]

商議部分

87. 主席扼要重述這宗申請的背景，以及延長期限申請的主要規劃考慮因素，包括是否符合詳載於文件的城市規劃委員會規劃指引編號 35C 所載列的準則。現時規劃情況有重大改變。與原先申請(編號 A/YL-ST/503)獲批時相比，政府現在有更明確的意向及更確實的計劃，展開涵蓋申請地點的新田／落馬洲發展樞紐的發展。自編號 A/YL-ST/503 的申請獲批以來，建築圖則尚未獲得批准，租契亦未簽立。因此，申請人未能證明有望在延長的期限內展開擬議發展。

88. 委員普遍不支持這宗延長期限申請，認為批准這宗延長期限申請會妨礙敲定新田／落馬洲發展樞紐的土地用途。

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 35C，因為現時的規劃情況已有重大改變。政府現時有明確的意向及計劃，把申請地點用於發展新田／落馬洲發展樞紐內的企業及科技園。批准這宗申請涉及在有關土地用途地帶進行並非有當然權利進行的永久發展，會對敲定及落實新田／落馬洲發展樞紐的發展造成規劃方面的負面影響。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/27 擬在劃為「農業」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的粉嶺石湖新村第 51 約的政府土地作臨時機構用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/FLN/27 號)

簡介和提問部分

90. 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，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。

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的提問時表示，機構用途指慈善組織、非政府組織、專業機構或其他非牟利組織所使用的地方或處所，而其目的是作慈善或社區用途，或促進藝術、教育、學術、文學、科學或研究的發展，或提高社會公德及促進市民的身心健康。這宗申請由石湖新村(河北段)街坊會提交。根據《稅務條例》第 88 條，石湖新村(河北段)街坊會屬於慈善機構。

商議部分

92. 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，為有效期三年，至二零二四年十一月二十六日止，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，申請地點內現有的公眾行人徑範圍須闢設為每日 24 小時開放的公眾行人路；
- (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二十六日或之前)，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九個月內(即在二零二二年八月二十六日或之前)，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，必須時刻保養已裝設在申請地點的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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；
- (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；以及
- (i) 在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。」

93. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/282 擬略為放寬劃為「商業／住宅」地帶的粉嶺聯發街 1 號的住用地積比率限制，以作准許的住宅發展連商業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/282B 號)

94. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和王董建築師事務所有限公司(下稱「王董公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與王董公司有業務往來；以及

余偉業先生 一 過往與盧緯綸公司有業務往來。

95. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，另余偉業先生因事未能出席會議。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。

96. 小組委員會備悉，申請人的顧問於二零二一年十一月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。這是申請人第三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。

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。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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/284 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂門街 33 號
經營商店及服務行業、食肆及其他用途
(包括藝術工作室／辦公室／資訊科技及電訊業／
康體文娛場所)(改裝整幢現有工業大廈)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/284 號)

98. 小組委員會備悉，申請人的顧問於二零二一年十一月十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。

99. 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。

[侯智恒博士此時離席。]

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-SK/318 在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路第 112 約地段第 288 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業用途(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-SK/318 號)

簡介和提問部分

100. 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，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。

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的詢問時表示，基於排水方面的關注，進行填土工程必須取得城市規劃委員會的規劃許可。他進一步表示，渠務署

總工程師／新界北原則上不反對申請用途和填土工程，這宗申請倘獲批准，會就排水設施加入適當的規劃許可附帶條件。

商議部分

102. 一名委員表示，鑑於申請地點已鋪築硬地面，而且現時在沒有有效規劃許可下用作申請的用途，他對這宗申請有所保留。其他委員普遍不反對這宗申請。

103. 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二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二二年八月二十六日或之前)，落實車輛進出口通道建議，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月二十六日或之前)，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；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)項的任何一項，現時批給的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(d)、(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。」

104. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/774 在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1506 號餘段(部分)、第 1508 號餘段、第 1509 號、第 1510 號(部分)、第 1518 號及第 1519 號餘段進行填土工程，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/YL-KTN/774A 號)

105. 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。

106. 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，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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/785 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1758 號、第 1759 號、第 1760 號、第 1761 號、第 1763 號餘段(部分)、第 1766 號餘段(部分)及第 1767 號餘段(部分)關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/785A 號)

107. 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」)的附屬公司輝強有限公司(下稱「輝強公司」)提交。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「龍運公司」)董事，而新鴻基公司是九巴和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； |
| 袁家達先生 | — 其親戚為新鴻基公司的獨立非執行董事；以及 |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來。 |

108. 小組委員會備悉，伍穎梅女士和黃天祥博士已離席。由於袁家達先生所涉利益間接，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。

109. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月十二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。

110. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/792 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田
第 110 約地段第 629 號 Q 分段、第 630 號 B 分段
第 15 小分段及第 653 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放私家車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/792 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月十八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。

112. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/793 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 225 號餘段(部分)及第 226 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/793 號)

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

114. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/907 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1319 號(部分)及第 1336 號 A 分段(部分)作臨時露天存放汽車及輕型貨車和貨車改裝工場的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/907 號)

115. 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 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時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 34D。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

商議部分

116. 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，由二零二一年十二月十九日至二零二四年十二月十八日止，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，不得在申請地點的露天地方進行噴漆活動；
- (d) 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)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的現有樹木和園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已在申請地點落實的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年三月十九日或之前)，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；
- (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(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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/909 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1336 號 A 分段(部分)作臨時貨倉存放建築材料製品用途的規劃許可續期三年

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-KTS/909 號)

118. 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 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時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 34D。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年一月九日至二零二五年一月八日止，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拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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的現有樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年四月九日或之前)，提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年七月九日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二二年十月九日或之前)，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。」

120. 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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/910

擬在劃為「農業」地帶元朗八鄉元崗新村
第 106 約地段第 1542 號餘段(部分)
闢設宗教機構(清真寺)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/910 號)

121. 秘書報告，這宗申請是由愛順貿易有限公司(下稱「愛順公司」)提交。豐展設計及營造有限公司(下稱「豐展公司」)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，因為其公司目前與愛順公司及豐展公司有業務往來。

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

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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。

124. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/911 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 577 號餘段(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/YL-KTS/911 號)

簡介及提問部分

125. 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。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 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，至二零二六年十一月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，除《道路交通條例》所界定的私家車外，所有車輛不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出至公共道路；

- (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二十六日或之前)，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(即二零二二年八月二十六日或之前)，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，必須時刻維修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(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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(即在二零二二年八月二十六日或之前)，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。

128. 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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/875 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 986 號(部分)、第 987 號、第 988 號、第 1221 號 A 分段(部分)、第 1221 號餘段(部分)及第 1230 號(部分)關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-PH/875C 號)

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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，以回應渠務署的意見。這是申請人第四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。

130. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共七個月時間以準備所需提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/893 在劃為「住宅(丁類)」地帶的八鄉打石湖第 108 約地段第 121 號(部分)、第 122 號、第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 127 號(部分)及第 128 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時犬隻訓練場、犬貓寄養所及犬隻游泳康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/893 號)

131. 小組委員會備悉，申請人於二零二一年十一月二十二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。

132. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/318 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 16 小分段餘段及第 3250 號 B 分段第 17 小分段餘段經營臨時商店及服務行業和公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/318 號)

133. 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，因為他在米埔地區擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

134. 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。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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二十六日止，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至公共道路；
- (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二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年八月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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(即二零二二年八月二十六日或之前)，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，必須時刻維修保養申請地點已裝設的排水設施；
- (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(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
- (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)、(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。」

137. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/292 擬在劃為「未決定用途」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號和毗連政府土地作保育歷史建築物(潘屋)用途，以及闢設康體文娛場所(美術館／收藏品展館及文物教育場地)和社會福利設施(安老院舍)連附屬食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/292 號)

138. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月十二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。

139. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/428 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾
第 105 約地段第 1377 號餘段及第 1378 號餘段
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/YL-NTM/428 號)

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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。

141. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/598 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 196 號(部分)、197 號(部分)、198 號餘段(部分)、198 號 B 分段(部分)及 199 號餘段和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/598 號)

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生和張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/647 在劃為「住宅(甲類)6」地帶及「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 227 號(部分)、第 231 號(部分)、第 232 號 A 分段(部分)、第 232 號 B 分段(部分)、第 232 號 C 分段、第 232 號餘段(部分)、第 234 號(部分)及第 235 號(部分)關設臨時塑料及五金物料貨倉和露天存放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/647 號)

144. 秘書報告，申請地點位於屏山。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他在屏山有一個工程項目。小組委員會備悉余偉業先生因事未能出席會議。

簡介及提問部分

145. 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。

146. 一名委員詢問，批准這宗申請會否影響天慈路附近擬議公營房屋發展項目的實施時間表。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應時解釋，預計該擬議公營房屋發展項目的居民會於二零三三年入伙，而地盤平整工程會於二零二五年展開。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。

商議部分

147. 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二十六日止，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，不得於星期一至五下午六時至上午九時和星期六下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二二年一月七日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月二十六日或之前)，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六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

148. 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40及41

第16條申請

[公開會議]

A/TM/567 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 13 號的地積比率限制，以作准許的工業用途

A/TM/568 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 15 號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/567 及 568 號)

149. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任這兩宗申請的申請人顧問其中一間公司。張國傑先生已就此等議項申報利益，因為其公司現時與崔德剛公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這些申請。由於張國傑先生沒有參與這些申請，小組委員會同意他可留在席上。

150. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十一月十日要求延期兩個月才考慮這些申請，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。

151. 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，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]

A/TM/569 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門洪祥路 3B 號的地積比率限制，以作准許的工業用途及／或貨倉(危險品倉庫除外)用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/569 號)

152. 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。

153. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/529 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 3131 號餘段經營臨時商店及服務行業(為期三年)，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-TT/529 號)

簡介和提問部分

154. 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。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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二十六日止，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，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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；

- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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(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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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；以及
- (j) 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。」

157. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1121 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1277 號 B 分段(部分)、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及第 1281 號闢設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1121 號)

簡介和提問部分

158. 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。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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二十六日止，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；
- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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。」

161. 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/HSK/319 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/319A 號)

簡介和提問部分

162. 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。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 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二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或工場相關活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須保存申請地點的現有樹木，並時刻護理該等樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年二月二十六日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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；
- (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)、(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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

165. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/334 在劃為「商業(4)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 3144 號(部分)、第 3200 號餘段(部分)、第 3201 號餘段、第 3206 號餘段及第 3207 號(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆，並闢設臨時貨倉(太陽能發電配件及建築材料)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/334 號)

簡介和提問部分

166. 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。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 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二十六日止，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以作貨倉用途，以及不得於晚上十時至上午七時在申請地點作業以作食肆用途；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業以作貨倉用途；
- (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二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年八月二十六日或之前)，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)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(c)、(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。」

169. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/335 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新屋村第 125 約地段第 1743 號 H 分段(部分)及第 1743 號 I 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理及室內設計樣本陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/335 號)

簡介和提問部分

170. 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。規劃署不反對這宗申請。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 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二十六日止，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內現有的樹木；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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月內(即在二零二二年五月二十六日或之前)，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二十六日或之前)，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。」

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

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

議程項目48

其他事項

174. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。