

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年十月二十八日下午二時三十分舉行的
第 567 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃文基先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

李美辰女士

黎庭康先生

李國祥醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年十月十四日 第 566 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年十月十四日第 566 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]

(i) 對已通過的小組委員會二零一六年七月二十九日第 561 次會議記錄作出修訂

2. 秘書報告，已通過的小組委員會二零一六年七月二十九日會議記錄第 73 頁所載的有效日期為打字錯誤。在席上提交了一頁顯示對該會議記錄作擬議修訂的資料。小組委員會同意更正已通過的會議記錄，以反映申請編號 A/YL-PS/521 獲批給為期三年的臨時規劃許可，有效期至二零一九年七月二十九日，而非二零一九年七月十三日。申請人會獲告知有關更正，而經修訂的會議記錄亦會上載至城市規劃委員會的網頁。

(ii) 一名市民要求索取資料

3. 秘書報告，一名市民自二零一六年八月起多次發電郵給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處，聲稱城規會考慮「農業」地帶和「綠化地帶」內的小型屋宇申請的政策有重大改變，因為最近的申請幾乎都獲城規會一致通過，該名市民要求秘書處提供理由。

4. 秘書處曾就上述事宜三次回覆該名市民，述明城規會是按相關的規劃考慮因素和個別情況來考慮每宗申請，並指出也有遭城規會拒絕的申請個案。雖然秘書處已作回覆，但該名市民仍於二零一六年十月十五日向秘書處、主席和規劃署署長發

出另一電郵，重複她的觀點，即城規會在考慮該等申請方面已改變了政策。有關電郵和秘書處先前的回覆顯示於實物投映機上，以供各委員參考。小組委員會備悉該名市民的電郵和秘書處先前所作回覆，並同意秘書處直接回覆該名市民，重述先前所作回應。

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-CC/6 進一步考慮申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/7》，把位於新界長洲內地段第 21 號及增批部分、第 47 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/6A 號)

5. 秘書報告，這宗申請由 Corona Land Company Limited 提交。該公司是香港置地有限公司(Hongkong Land Limited)(下稱「置地公司」)的附屬公司，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)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：

廖凌康先生	—	目前與置地公司有業務往來；以及
符展成先生	}	目前與景藝公司有業務往來。
黎慧雯女士		

6. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士尚未到席。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他在討論此議項時暫時離席。

[廖凌康先生此時暫時離席。]

7. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

林秀霞女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島

吳展雲先生 } 申請人的代表
陳劍安先生 }
梁秀雯女士 }
林廣良先生 }

簡介和提問部分

8. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着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／西貢及離島林秀霞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關建議及背景

- (a) 申請人建議把《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/7》上的申請地點(約 2 154 平方米)由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，擬議的地積比率為 0.8 倍，上蓋面積為 40%，建築物高度為三層，以便興建一項有六幢屋宇的私人住宅發展；
- (b) 小組委員會於二零一六年四月二十二日考慮這宗申請時，得悉申請人建議種植 74 棵樹木，以補償損失的 74 棵樹。然而，委員表示關注該補償植樹建議對景觀質素的影響，以及如何能確保補償植樹建議得以落實。委員普遍認為必須保護申請地點的樹木，而申請人所提交的保護樹木及美化環境建議卻未能充分回應他們所關注的事項。經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，就補償植樹提供更詳盡資料，以回應委員所關注的事項；

進一步資料

- (c) 申請人已提交進一步資料，就擬議的補償植樹計劃提供更詳細的資料。有關資料臚列制訂園景設計總圖時就設計方面考慮的各項主要先決因素，包括(a)樹木是否有足夠空間生長；(b)推廣本地樹木品種；(c)運送新樹到申請地點的可行性；(d)新樹的生長條件；以及(e)行人活動方面的要求；
- (d) 對於處理委員就按樹幹直徑比例補種樹木所關注的事項，申請人認為有兩個可能方法，即增加補種樹木的數目，或加大補種樹木的樹幹直徑。申請人擬備了另外兩個補償植樹方案(方案 B 和 C)，以便與原本的補償植樹方案(方案 A)作出比較，而有關內容載於文件第 2.4 段。方案 A 包括補種 74 棵樹幹直徑為 100 毫米的樹木。方案 B 包括補種 85 棵(增加 11 棵)樹幹直徑為 110 毫米的樹木，而方案 C 包括補種 98 棵(增加 24 棵)樹幹直徑為 130 毫米的樹木。然而，申請人認為方案 B 和 C 的建議在技術上不可行，原因是運送方面有困難，而且阻礙行人往來及與靜態康樂活動互不協調，另或會嚴重影響採光和透風度，以及因運送而須大幅修剪樹木；
- (e) 申請人考慮過種植新樹的所有基本先決要求，以及在困難的地盤狀況下運送樹木所涉及的技術挑戰後，認為原本的方案(即方案 A)對申請地點來說是最可取的方案。倘小組委員會認為必須種植額外的樹木，申請人不反對加種三棵新樹(即方案 D)，但由於種植該些樹的位置並不合適，故會對日後的居民造成負面的視覺影響；

政府部門的意見

- (f) 對於所提供的進一步資料，獲徵詢意見的規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見，因為所有擬議補償植樹方案都顯示以至少 1:1 的數量比例補種樹木是可行的。就改劃用途地帶的申請而言，將會清除和補種的樹木數量均為初

步數字。要確保達致理想的補償比例，最佳方法是採用現行有關管制私人發展清除及補種樹木的措施。關鍵是要在土地契約內加入一條保護樹木的條款，故應加以考慮，規定申請人須證明有真正必要才可清除樹木，並須種植足夠樹木以作補償；

公眾意見

- (g) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）沒有收到公眾意見書；

規劃署的意見

- (h) 規劃署考慮申請人提交的進一步資料後，維持先前的觀點，即基於文件第 4 段的評估，不反對這宗申請所提出的改劃建議。有關評估撮述如下：

- (i) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見，並認為要確保達致理想的補種樹木比例，最佳方法是採用現行有關管制私人發展清除及補種樹木的措施。因此，關鍵是要在土地契約內加入一條保護樹木的條款。據悉，擬議發展將須進行換地，而新的契約通常會有保護樹木和美化環境的條款；以及
- (ii) 相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而城規會亦沒有收到關於這宗申請的公眾意見書。鑑於申請地點並非位於顯眼的觀景位置、擬議的發展屬低層和低密度住宅，以及提供景觀美化緩解措施的可行性，依據擬議發展限制進行的這項發展，與周邊地區現有的環境及景觀特色並非不相協調。

[黎慧雯女士及伍穎梅女士此時到席。]

9. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。陳劍安先生說，申請人已提交進一步資料，處理委員就樹木補償方案提出關於按樹幹直徑比例補種樹木的事宜。申請人亦希望進一步闡述制訂和建議原有樹木補償方案的理據。

10. 林廣良先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 樹幹直徑指在離地 1.3 米處量度的樹幹直徑；
- (b) 為擬議發展項目進行整體景觀規劃和設計時，必須考慮如何使樹木品種多樣化和如何加強綠化效果等因素。另外，申請人會考慮用地限制，在不同用地按不同樹幹直徑比例補種樹木；
- (c) 制訂園景設計總圖(包括保護樹木和補償種植方案)時，有五項關乎設計的主要先決考慮因素。這些因素是：
 - (i) 留有足夠空間讓樹木生長——根據發展局關於正確種植方法的指引，不論是保留的樹木、移植的樹木還是新種的樹木，樹木之間必須留有足夠的空間。就擬議發展項目而言，申請人建議每棵新種樹木之間留有四米的種植範圍，以符合發展局的指引。若空間不足，長遠會導致樹木的健康和結構欠佳；
 - (ii) 多種植本地品種的樹木——應循「在適當地方種植適當植物」的主要原則來為發展用地選擇樹種。申請地點位處山坡上，因此，應優先選擇本地品種的樹木，例如朴樹、樟、楓香和木荷，以保持現有的生態環境；
 - (iii) 運送新樹到申請地點是否可行——申請地點位於長洲的山坡上，離長洲渡輪碼頭約 1.3 公里，沒有車輛通道可接達，所以只能靠現有迂迴狹窄的斜路運送新樹，而這些路只有 1.3 米至 1.6 米闊，坡度陡斜，最大可達 24 度。鑑於現時通往申請地點的路徑狹窄，估

計要把樹幹直徑 110 毫米和 130 毫米的樹分別修剪約 29% 和 41.8%，才可運送到申請地點，但這有違發展局所定最多修剪幅度不得超過原有樹冠 25% 的指引，做法不可接受。另外，考慮到樹幹直徑超過 100 毫米樹木的高度、重量和樹冠大小，以長洲可用的三種運送樹木方法(即輕型貨車、竹桿或平板車)運送這些樹木，技術上不可行。基於以上各種考慮因素，加上須在短時間內達致最大的綠化效果，只可在申請地點補種樹幹直徑 100 毫米的樹木；

- (iv) 新種樹木的生長狀況 — 應有足夠空間讓樹木生長。相對於建在地台上的花槽，在地面進行園圃植樹更為可取，因為這可讓新樹扎穩健康的根系，確保樹木健康生長和穩定。地面以上亦應有足夠空間，讓樹木長大至成齡，以及避免樹形不均稱。樹木與附近建築物最好相距至少兩米；
 - (v) 行人活動方面的要求 — 擬種新樹的位置不應妨礙行人的正常流通。應闢設 1.5 米闊暢通無阻的行人路，亦應有數量合理的休憩用地供居民享用；
- (d) 原本的補償植樹方案(即方案 A)已反映上述所有關乎設計的主要先決考慮因素，以達致最佳的綠化效果。在方案 A 中，大部分空地會種植新樹，亦已充分考慮樹木所需的空間，以免覆蓋範圍重疊；而其他兩個方案不是有欠妥善，就是不可行。就方案 B 而言，種植額外新樹的位置會阻礙行人的正常流通，既不可取亦不可接受。至於為闡述按樹幹直徑 1:1 的比例補種樹木的方案 C，由於部分擬種植的新樹會種在每幢屋宇的天台，這些額外的新樹會影響申請地點的採光和通風；
- (e) 在評估這三個補償植樹方案後，申請人認為方案 A 是最可取和最適合申請地點的理想方案，因為可按

1:1 的數量比例補種樹木；在使用土地種植新樹和把土地留給居民享用之間取得最佳平衡；因運送而須修剪樹木的程度減至最少；達致最可取的樹木距離；符合關乎設計的主要先決考慮因素；以及能達致即時的綠化效果；以及

- (f) 按怎樣的樹幹直徑比例補種樹木會視乎用地情況而定，而政府部門通常會認為少於 1:1 的比例可以接受。倘委員認為必須在申請地點額外植樹，申請人不反對在該處多種三棵樹，而按樹幹直徑的比例補償植樹便會由 1:0.59 增至 1:0.61。不過，這樣做會造成不良的視覺效果，亦會阻礙擬議發展項目內的行人流通情況。

11. 陳劍安先生補充說，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對進一步資料並無負面意見，對這宗申請亦無進一步意見。因此，從景觀規劃的角度而言，原本的方案 A 屬合理而且可以接受。

12. 一名委員查詢申請地點內及其四周的大樹品種。林廣良先生請委員參看樹木調查圖並回應說，申請地點東部現有樹羣為銀合歡，而申請地點附近其他大樹主要為樟樹等山坡常見樹種。

13. 這名委員詢問有否考慮種植較小的樹而非重標準樹，因為申請地點位於山上，樹木易受強風吹襲。種植重標準樹以增加按樹幹直徑計算的補償比例，此建議或非最為可取。林先生同意該委員的意見，並指出申請地點種植的樹種和有關的美化環境建議，會顧及相關政府部門在詳細設計階段所提供的意見而有改動。林先生回應同一委員的提問時表示，選擇補種何種樹時會平衡多個因素，例如申請地點的地盤狀況、不同樹種的生長速度和供應量、其綠化效果和美觀價值。

14. 一名委員詢問有否考慮調整擬議發展項目的布局設計，以改善有關的補償種植建議。林先生回應說，目前這宗是第 12A 條申請，擬議發展項目的布局會視乎詳細設計而定，而保護樹木和美化環境建議亦會提交地政總署和建築署審批。相關

政府部門會按申請人所依據的保護和補償樹木技術指引，審批有關的保護樹木和美化環境建議。

15. 鑑於申請地點位處斜坡，一名委員認為種植樹羣比單一種植較為理想。該委員詢問，擬種植新樹的位置是否在擬建屋宇的私人花園內。林先生給予肯定的答覆。該委員續問用以植樹的土壤類別。林先生說，土地平整後將在擬植樹的地面鋪上一層厚 600 毫米的優質土壤，並會挖一個長 1.2 米、闊 1.2 米及深 1.2 米的樹坑，填入優質土壤以栽種樹木。林先生回應該委員的進一步提問說，建築署已公布了一些有關優質土壤成分的一般規格，園景承建商亦須提供土壤測試結果以供審批。

16. 陳劍安先生補充說，目前這宗是改劃土地用途的申請，申請人為支持這宗申請而提交的美化環境和保護樹木建議只屬初步性質。在詳細設計階段，申請地點的砍樹和補償樹木建議將提交地政總署，以供該署提出意見及審批。

17. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

18. 主席表示，這宗個案是就先前提交的改劃土地用途申請作進一步考慮，委員在先前的會議上要求申請人提交更多資料，以回應委員就樹木補償提出的關注。主席繼而請求秘書扼要重述這宗改劃土地用途申請的背景。秘書表示，這是一宗第 12A 條申請，申請人擬把申請地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，當中主要涉及增加發展限制。在二零一六年四月二十二日考慮這宗申請時，委員大致認為申請人建議的發展限制可予接受，因為與四周發展項目的發展限制大致相配。即使申請地點不改劃土地用途也可用作住宅發展，而日後的地契亦會加入一項美化環境條款並由相關政府部門監察，雖然如此，委員仍認為有需要保護申請地點的樹木，而申請人應提供更多補償植樹的資料以回應委員的關注。因此，城規會延期考慮這宗申請，以待申請人提交進一步資料。

19. 一名委員認為，雖然因在長洲運送樹木有技術困難而令方案 A 可予接受，但整體的園景設計和補償樹木建議在設計、補償植樹品種和植樹位置方面應加以改善。該委員表示，現時的土壤規格並不理想，因為土壤成分比例可靈活調整的程度太大。此外，考慮到長洲的土質，申請地點或宜種植較小的樹或籬笆植物。

20. 另一名委員也有同樣的看法，並表示樹幹直徑與樹冠比例會因樹種不同而有異。該委員不反對這宗申請，惟認為應提醒申請人在詳細設計階段仔細審視適宜補種哪些品種的樹。

21. 主席總結說，委員大致原則上不反對這宗改劃土地用途申請。小組委員會備悉，新地契會加入一項美化環境的條款，申請人須提交美化環境建議予相關政府部門審批。相關政府部門日後審批美化環境建議時，應充分考慮委員就申請地點的美化環境和保護樹木建議所提出的意見。

22. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並會要求行政長官會同行政會議把《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/7》發還城規會以作修訂。該分區計劃大綱核准圖的修訂會在提交小組委員會通過後根據條例的的條文刊憲。

[廖凌康先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/16 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-TK/19》，把位於新界大埔船灣
沙欄村第 27 約地段第 242 號、第 243 號及
第 248 號的毗連政府土地由「綠化地帶」
改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/16 號)

23. 小組委員會備悉，修訂文件第 6.1 段(b)項及 8.1.1 段(c)項的替代頁(英文版第 3 及 4 頁)已呈交席上。小組委員會亦備悉，申請人已表示不會出席會議。

24. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員；以及

容伯煬先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

簡介和提問部分

25. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 這宗申請要求把在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的申請地點(約 210 平方米)改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建兩幢小型屋宇；

申請人提出的理據

- (b) 申請人為支持其申請而提出的理據載於文件第 2 段；

申請地點

- (c) 申請地點位於沙欄西面邊緣的山麓，所在山坡長滿樹木，是草木茂生的「綠化地帶」的一部分。該地點完全位於船灣沙欄的「鄉村範圍」內，附近有數幢村屋，車輛不可到達。周邊地區饒具鄉郊特色，有數條鄉村的鄉村中心區都集中在申請地點的東面和南面較遠處；

- (d) 申請地點先前涉及三宗根據第 16 條提出的小型屋宇發展申請(編號 A/NE-TK/502、507 及 508)。

該三宗申請均於二零一四年被小組委員會拒絕或經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被駁回，主要理由是申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請不符合有關「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編號 10(規劃指引編號 10)；申請不符合「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」(下稱「臨時準則」)；以及批准申請會鼓勵其他人提出同類申請，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降；

- (e) 在同一「綠化地帶」內沒有根據第 12A 條提出的同類申請。不過，在同一「綠化地帶」內有 15 宗根據第 16 條提出的小型屋宇發展申請，其中 10 宗申請基於上文所述的類似理由而遭拒絕，另外 5 宗申請則獲批准，主要是考慮到應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求，以及有關的發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見載於文件第 8 段，並撮述如下：

- (i) 運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但倘准許在已獲批准的「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可能很大。儘管如此，這宗申請僅涉及興建兩幢小型屋宇，他認為這宗申請可予容忍；
- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的發展難免要切削山坡、進行地基工程和地盤平整工程、清除植物及移除樹木，受影

響的範圍或會較申請地點更大，很可能會對現有景觀資源造成嚴重的不良影響。然而，申請人沒有提供資料，證明可以緩解這些不良影響。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，損及沙欄現有景觀資源；

- (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (g) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到 47 份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、沙欄小築委員會主席、代表 18 名沙欄小築業主的顧問公司及個別公眾人士。他們反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和規劃指引編號 10，亦不符合「臨時準則」，因為有關改劃地帶的建議會對區內的斜坡穩定性、整體環境質素、自然景觀資源和生活質素造成不良影響；

規劃署的意見

- (h) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
 - (i) 申請地點位於沙欄西面邊緣的山麓，所在山坡長滿樹木，是草木茂生的「綠化地帶」的一部分。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。有關「綠化地帶」可作為鄉村民居之間的天然緩衝區。批准這宗改劃地帶的申請會令小型屋宇發展佔用草木茂密的山坡，削弱「綠化地帶」的功能和完整性；
 - (ii) 申請地點有狀況良好的幼樹和成齡樹。把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶後進行的小型屋宇工程，難免要切削山坡、進

行地基工程和地盤平整工程、清除植物及移除樹木，受影響的範圍或較申請地點更大。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為預料擬議發展會對現有景觀資源造成嚴重的不良影響；

- (iii) 運輸署署長對這宗改劃地帶的申請有保留，因為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可能很大；
- (iv) 雖然有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付預計未來 10 年全部的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。此外，如擬在「綠化地帶」興建小型屋宇，可根據規劃許可制度提出申請，城規會按個別情況考慮每宗申請；
- (v) 先前有三宗小型屋宇發展申請涉及申請地點。該三宗申請均被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回。申請地點沒有根據第 12A 條提出的同類申請，但在同一「綠化地帶」內有 15 宗發展小型屋宇的申請，部分鄰近申請地點。其中有 10 宗申請被拒絕，理由是申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請不符合規劃指引編號 10；以及申請不符合「臨時準則」。至於 5 宗獲批准的申請，所涉地點有部分地方位於「鄉村式發展」地帶內，與天然山坡有一定距離，所以預料不會對周邊地區的景觀造成嚴重影響；以及
- (vi) 有公眾意見反對這宗申請。

26. 由於申請人沒有出席會議，而委員亦再沒有提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會就這宗申請進行商議。主席多謝規劃署的代表出席會議。沙田、大埔及北

區規劃專員蘇震國先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生此時離席。

商議部分

27. 小組委員會備悉申請地點是草木茂生的「綠化地帶」的一部分，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付小型屋宇需求。

28. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點位於「綠化地帶」，是草木茂生的山坡的一部分。該幅土地現時在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」實屬恰當。「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。申請書沒有提出有力理據支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。批准這宗改劃地帶的申請會令小型屋宇發展佔用草木茂密的地方，削弱「綠化地帶」的功能和完整性；
- (b) 申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀有不良影響；
- (c) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令發展項目佔用「綠化地帶」，對該區的景觀和交通造成不良影響；以及
- (d) 船灣沙欄、詹屋、陳屋和李屋的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議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 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/24 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，把位於新界大埔蕉坑第 34 約及第 36 約的多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/24 號)

29. 小組委員會備悉文件的替代頁(文件的第 13 及 14 頁及附錄 III)已在會議前送交委員參閱。小組委員會亦備悉申請人已表示不會出席會議。

30. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業發展有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及梁黃顧建築師(香港)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：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 符展成先生 | — | 為梁黃顧公司的董事，以及目前與恒基公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 目前與恒基公司及梁黃顧公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 張孝威先生 | — | 在大埔墟鄉事會街擁有一個單位； |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |

- 梁慶豐先生 — 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲恒基公司贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻；以及
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學司庫，而該大學曾接受恒基公司的捐獻；

31. 小組委員會備悉張孝威先生、符展成先生、李美辰女士及李國祥醫生因事未能出席會議。由於黎慧雯女士及廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於侯智恒博士、鄒桂昌教授、梁慶豐先生及袁家達先生涉及的是間接利益，小組委員會同意他們可以留在會議席上。

[黎慧雯女士及廖凌康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

32. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員；以及
- 容伯煬先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

33. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關建議

- (a) 申請人建議修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》(下稱「大綱圖」)，把面積約 3.64 公頃(包括 21 840 平方米政府土地)的申請地點由

「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶，以便進行擬議的住宅發展。擬改劃的「住宅(丙類)11」地帶，最高地積比率為 1.2 倍，最高建築物高度為主水平基準上 48 米、主水平基準上 55 米及主水平基準上 65 米。申請地點在現行的《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》上被劃為「住宅(丙類)」地帶，將不會有任何改變。

- (b) 申請地點分為兩個部分；北部為用地 A，南部為用地 B。申請人建議透過換地安排，把用地 A(面積約 1.42 公頃，包括約 12 140 平方米政府土地及約 2 020 平方米私人土地)交還政府出售，並透過換地保留用地 B(面積約 2.22 公頃，包括約 9 700 平方米政府土地及約 12 580 平方米私人土地)供其作發展之用。用地 A 的住用總樓面面積大約 16 994 平方米，可興建四幢樓高 12 至 14 層的住宅大廈連一層地庫停車場(建築物高度為主水平基準上 47.65 米至主水平基準上 53.95 米)，提供 289 個單位。用地 B 的住用總樓面面積大約 26 739 平方米，可興建五幢樓高 9 至 13 層的住宅大廈連其下的機電裝置樓層／會所／地庫停車場(建築物高度為主水平基準上 62.8 米至主水平基準上 64 米)，提供 506 個單位。擬議住宅發展計劃主要的建議發展參數載於文件第 1.2 段；
- (c) 根據申請人提交的資料，如與符合大綱圖的方案比較，擬議的布局設計連同緩減影響措施(包括在建築物之間保留間距、把建築物後移及提供空地)會令申請地點及附近一帶的通風表現得到改善；
- (d) 根據有關的樹木調查，申請人建議在申請地點內保留 285 棵樹、移植 34 棵樹、砍伐 379 棵樹及種植 492 棵新樹；
- (e) 為緩減交通噪音的影響，會盡量增加住宅樓宇與吐露港公路之間的距離。擬議發展會把建築物後移、採用自我保護的建築設計和安排，並加設建築簷；

- (f) 已為擬議發展進行交通、工程、環境、空氣流通、視覺及景觀方面的詳細評估；所有評估的結論是擬議發展不會在景觀、基礎設施、交通、空氣流通、土力工程或環境方面造成負面影響；

政府部門的意見

- (g) 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (h) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到合共 1 876 份公眾意見書，當中 785 份表示支持這宗申請，1 090 份表示反對，以及一份只提供意見。表示反對的意見書分別由鹿茵山莊及湓玥·天賦海灣的居民、一位區議員、創建香港有限公司、樟樹灘村村代表及大埔尾村村代表提交。表示支持及反對的意見載於文件第 9 段，並撮述如下：

表示支持的意見書

- (i) 申請地點適合發展中密度的中層住宅樓宇；
- (ii) 擬議發展與政府致力增加房屋供應的政策一致，且能善用荒廢土地和珍貴的土地資源；
- (iii) 擬議發展與附近土地的現有用途互相協調，不會對景觀、基礎設施、交通、空氣流通或環境造成負面影響；

表示反對的意見書

- (iv) 擬議發展的地積比率過高，與周圍地區的低密度低矮住宅發展並不協調；
- (v) 擬議發展會興建體積龐大的建築物，與附近發展項目不相稱，而且涉及清除大量植被和

砍伐樹木，也會對該區的景觀、交通、生態及環境造成負面影響；

- (vi) 擬議發展將影響鹿茵山莊的景觀；
- (vii) 交通基礎設施及其他配套設施不足；
- (viii) 申請地點大部分為政府土地，當局不應未經賣地或招標程序便把政府土地給予私人發展商進行發展。這種做法可能構成「利益輸送」及「利益衝突」；
- (ix) 會破壞樟樹灘及大埔尾的風水；
- (x) 會立下不良先例；

規劃署的意見

- (i) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 就當區特色及發展密度而言，該「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展。大綱圖上「住宅(丙類)」地帶的准許地積比率由 0.4 倍至 1.5 倍，最高建築物高度為 4 至 12 層(下設三層高的停車場)。按照大埔區整體建築物高度概念，申請地點位於市區邊緣分區，適合發展樓高 4 至 15 層屬低至中層的發展。擬議發展的擬議建築物高度為 9 至 14 層，與該分區的建築物高度概念一致，亦與周圍地區的其他住宅發展項目互相協調；
 - (ii) 就土地使用及政策方面而言，《二零一四年施政報告》公布，地積比率少於 1 倍的低發展密度分區，如確定交通和基礎設施的承受力可配合，以及不會對當區特色和周邊環境造成負面影響，可考慮把地積比率增加

100%。申請人建議增加發展密度，把地積比率增至 1.2 倍，這與《施政報告》提出的措施及政府致力增加房屋供應的政策一致；

- (iii) 至於土地用途是否協調的問題，申請地點位於低密度的住宅區，毗鄰的住宅發展項目主要屬低矮至中層樓宇，其西面地勢較高處的最高建築物高度為 12 層。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調；
- (iv) 關於城市設計及視覺影響方面，建議的最高建築物高度，會為當區現時的建築物高度輪廓增添一個梯級；對博研路單車徑沿路造成的負面視覺影響，屬於輕微而可予容忍；
- (v) 倘落實擬議的緩減影響措施及相關設計，擬議發展不會對交通、環境、排水、排污、景觀、視覺及空氣流通造成負面的影響。相關的政府部門對技術評估及擬議的住宅發展沒有負面意見；以及
- (vi) 關於日後發展的規劃管制方面，申請地點約有 30% 的土地業權由申請人擁有，其餘 10% 及 60% 的業權則分別由其他人及政府擁有。要落實這項發展建議，必須進行換地。如有需要，政府可以在批地契約條件加入適當的發展管制條款，例如要求提交總綱發展藍圖、園景設計總圖及定量空氣流通評估。由於私人地段大致位於斜坡上，亦沒有車路可到達，因此不大可能會有在個別私人地段進行的零碎發展。

視覺影響

34. 一名委員請沙田、大埔及北區規劃專員闡釋擬議發展對白石角造成的輕微負面視覺影響。蘇先生借助一張合成照片作出闡釋，表示從博研路的單車徑眺望，用地 B 的擬議發展與位於斜坡較高位置屬中層住宅樓宇的鹿茵山莊在視覺上互相協

調，將會形成明顯的建築物高度輪廓。另一方面，用地 A 的擬議發展的建築物高度，雖較鹿茵山莊的建屋地台為低，但該擬議發展與後面鹿茵山莊的低矮屋宇在視覺上的協調度則較不可取，因為所形成的梯級狀建築物高度輪廓不夠明顯。不過，由於受影響的主要是路過的騎單車者或司機，所以視覺上的輕微負面影響可予忍受。

35. 一名委員詢問，從白石角私人住宅發展項目眺望申請地點，是否也會受到同樣的視覺影響。蘇先生給予肯定的回答，並補充說，在選擇觀景點進行視覺影響評估時，只會挑選一些公眾人士可以到達而遊人較多的地點。一般而言，視覺影響評估不會顧及私人地點所受到的視覺影響。

發展密度

36. 主席詢問，鹿茵山莊及白石角地區的發展限制為何，以及目前的建議是否與該等限制協調。蘇先生回應時借助文件圖則 Z-2a 作出解釋，指出鹿茵山莊在大綱圖上屬「住宅(丙類)5」地帶，由於該發展項目的地盤面積大，發展密度相對較低，地積比率只是 0.32 倍；建築物高度方面，鹿茵山莊北部是三層高的屋宇，而南部則是樓高 12 層的大廈，其下有三層停車場。鹿茵山莊西面有若干大約八層高的學校。鹿茵山莊北面則有兩個低密度的低矮住宅發展項目，兩個項目的地積比率約為 0.4 倍，建築物高度為四層。至於白石角地區，私人住宅發展項目的地積比率約為 3 倍及 3.5 倍，建築物高度為 30 米至 45 米。這宗申請的擬議建築物高度大致上與周邊發展項目的高度互相協調，並能保持梯級式的建築物高度輪廓，高度由山坡向海旁地區遞降。

37. 一名委員詢問，按擬議「住宅(丙類)11」地帶的發展限制，擬議發展計劃所顯示用地 A 的建築物高度是否已達上限。蘇先生回應時表示，用地 A 所屬的「住宅(丙類)11」地帶，擬議的最高建築物高度為主水平基準上 55 米。申請人建議讓用地 A 的發展呈現梯級式建築物高度輪廓，由南部的主水平基準上 55 米遞降至北部的主水平基準上 48 米。至於用地 B，則建議因應用地的地勢把最高建築物高度訂為主水平基準上 65 米。此外，根據擬議發展計劃，用地 A 及用地 B 的建議總樓面面積均已達到「住宅(丙類)11」地帶的建議最高地積比率。

38. 該委員繼續問，假如用地 A 日後由另一發展商負責發展，發展計劃是否會有不同。蘇先生解釋，這宗涉及改劃用途地帶的申請，所提交的發展計劃只屬擬議性質，旨在顯示擬議的發展參數可行。將來用地 A 及／或用地 B 進行發展時，日後的發展商必須遵從大綱圖所訂的發展限制。此外，用地 B 進行換地時，會在土地契約內訂明發展限制，過程中亦須參考這宗申請所建議的參數。關於用地 A，政府在擬備賣地章程時，一般會參考這宗申請的擬議發展計劃，惟亦須視乎所加入的其他適當發展／設計限制而定。

39. 一名委員備悉政府的政策措施是要盡量善用地點合適的建屋用地的發展潛力，並詢問是否有任何指引以助評估這類增加發展密度的申請。主席表示，《二零一四年施政報告》公布，地積比率少於 1 倍的低發展密度地區，可考慮把地積比率增加 100%，惟必須是規劃條件可予接受。以上述方式增加發展密度，必須取得規劃許可，而城市規劃委員會會按個別情況考慮每宗申請。鑑於這宗申請建議大幅增加發展密度而非略為放寬發展限制，故不能以第 16 條規劃申請的方式來處理。該委員續問，把發展密度增加 100% 這個基準是怎樣計算出來。主席回應說，根據規劃署先前進行的分析，當局認為在技術上屬可行的情況下，把低發展密度地區的地積比率增加 100%，可能是可以接受的。蘇先生補充說，規劃署先前亦曾建議放寬大埔一塊建屋用地的發展密度限制，把地積比率由 0.6 倍增加至 1.2 倍，而這個放寬是得到技術評估支持，證明這幅度的發展密度增加不會對環境造成負面影響，並能與當區特色互相協調。

40. 一名委員注意到用地 A 有兩個不同的擬議建築物高度，分別是主水平基準上 48 米及主水平基準上 55 米，並詢問兩個高度會如何在大綱圖上劃定。蘇先生回應說，根據申請人的擬議發展計劃，在用地 A 所劃定的兩個建築物高度，可能不是最合適的。為讓日後的發展商在設計方面有更大的靈活性，規劃署建議把整個用地 A 的最高建築物高度劃一定為主水平基準上 55 米，並恰當地在大綱圖的《說明書》及契約條件註明必須採取梯級式的建築物高度輪廓設計。

土地事宜

41. 一名委員就換地機制及用地 A 會否由申請人進行發展提問。蘇先生回應說，申請人建議把用地 A 內的私人地段交還政府，以換取用地 B 內的政府土地。申請人亦會盡力從其他土地擁有人購入用地 B 內的私人地段。倘政府同意換地建議，在完成換地後，用地 A 內全部土地均會成為可供政府出售的政府土地。該委員詢問擬議的建築物高度及用地 A 的賣地時間表。蘇先生回應時表示，規劃署認為用地 A 現時建議的建築物高度大致上可以接受；至於賣地時間表，則須視乎申請人完成徵集土地及換地程序的時間而定。

42. 秘書在回應一名委員有關用地 A 換地申請的提問時表示，這宗申請是第 12A 條申請，申請人建議把申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶，當中的分別主要涉及建築物高度及地積比率。為提供理據支持這宗申請，申請人提交了擬議發展計劃，以顯示擬議的建築物高度及地積比率適用於申請地點，就所有技術方面而言，這宗申請的建議均屬可行。倘申請獲小組委員會同意，當局將修訂大綱圖，把申請地點改劃為「住宅(丙類)11」地帶，並訂明地積比率及建築物高度的限制。倘這宗申請的建議得以落實，則須處理相關的土地管理事宜，例如整合土地業權，以及把用地 A 內的私人地段交還政府。將來用地 A 出售後，便須遵循大綱圖上「住宅(丙類)11」地帶的法定發展限制。

43. 一名委員表示，雖然申請人建議以換地方式把用地 A 交還政府出售，但用地 A 的地盤限制或會令其土地價值低於用地 B。主席表示，評估土地價值及換地安排均屬土地管理事宜，不是小組委員會的主要考慮因素。

環境及生態事宜

44. 一名委員備悉用地 A 較用地 B 更接近吐露港公路，並詢問用地 A 的發展潛力會否因噪音影響而受到限制。蘇先生回應說，用地 A 接近吐露港公路及港鐵東鐵線。為提供理據支持這宗改劃申請，申請人進行了噪音影響評估。鑑於用地 A 的北部植被茂密，而且較接近噪音來源，申請人建議把住宅大廈集中於申請地點的中央及南部，盡量增加分隔的距離。此外，申請

人亦建議實施緩減影響的措施，包括採用自我保護和單向的建築設計，並加設建築簷，以盡量減少噪音的負面影響。在落實緩減影響措施後，用地 A 的噪音水平可全面符合環境保護署所訂的相關標準。預期用地 A 不會有無法克服的噪音影響。

45. 蘇先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點內有一些細小的天然河溪。該委員注意到有公眾意見認為這宗申請須進行生態影響評估，而申請人卻沒有進行。該委員詢問，倘這宗申請獲得批准，是否仍有機會要求申請人進行生態影響評估。主席表示，申請地點在大綱圖上已劃為供發展住宅的「住宅(丙類)」地帶，這宗申請是要求增加其發展密度。蘇先生表示，倘相關政府部門認為有必要，可在換地階段把進行生態影響評估這項要求納入契約條件。

46. 由於申請人未有出席會議而委員亦再無提問，主席表示這宗申請的聆訊程序已完成，小組委員會將就這宗申請進行商議。他多謝規劃署的代表出席會議。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生此時離席。

商議部分

47. 一名委員備悉改劃土地用途地帶建議會令地積比率及建築物高度增加，而申請地點亦包括若干私人地段，並詢問是否須補地價。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應時表示，幾乎所有位於申請地點內的私人地段都受集體政府租契規管，批租作農業用途。要落實有關發展建議，必須進行換地。須繳付的土地補價金額，會根據申請地點獲准許的發展參數來評定。

48. 一名委員備悉申請地點草木茂盛，更有一些優良的樹木品種，例如土沉香和八角楓；雖然申請地點在大綱圖上已劃為「住宅(丙類)」地帶，但應就擬議發展進行生態影響評估，因為申請地點相當接近大埔滘自然護理區，而且地點內亦有天然河溪，而且區內亦錄得雀鳥飛行路徑。有關發展未來的設計，應顧及申請地點的生態特色。主席表示，可把該委員認為有需要進行生態影響評估的關注事項記錄在案，讓當局日後擬備土

地契約時適當地予以考慮。至於進行樹木調查、提交保護／補償樹木計劃及美化環境建議等要求，通常會納入契約條件內。

49. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請的建議，把申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶，並訂明擬議住宅發展的地積比率及適當的建築物高度限制。待分區計劃大綱圖獲發還後，對大綱圖的擬議修訂會在提交小組委員會通過後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[會議小休 5 分鐘。]

[黎慧雯女士及廖凌康先生此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PH/4 申請修訂《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》，把位於新界八鄉粉錦公路第 108 約地段第 111 號及第 116 號至第 119 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-PH/4 號)

50. 秘書報告，申請地點位於八鄉，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)和胡周黃建築設計(國際)有限公司(下稱「胡周黃公司」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與奧雅納和胡周黃公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 其家人在八鄉梁屋村擁有一項物業。

51. 小組委員會得悉，符展成先生和黎庭康先生因事未能出席會議。由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

52. 小組委員會得悉申請人於二零一六年十月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

53. 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。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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

屯門及元朗西區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PS/3 申請修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》，把位於新界元朗屏山第 127 約地段第 32 號 A 分段餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「工業(丁類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-PS/3 號)

54. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。梁慶豐先生已就此議項申報利益，因為永利行曾捐款給他任職的香港大學建築學院房地產及建設系。由於梁慶豐先生所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

55. 小組委員會得悉申請人於二零一六年十月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備要再提交的資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

56. 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。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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/10 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把位於新界元朗第 120 約地段第 2231 號餘段、第 2232 號、第 2233 號、第 2235 號、第 2236 號、第 2237 號、第 2238 號、第 2239 號(部分)、第 2240 號(部分)、第 2241 號(部分)、第 2296 號(部分)、第 2297 號(部分)、第 2300 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2303 號(部分)、第 2304 號餘段、第 2305 號(部分)、第 2306 號餘段(部分)、第 2497 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/10B 號)

57. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與奧雅納和英環公司有業務往來；

黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納有業務往來。

58. 小組委員會備悉，符展成先生和黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會得悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

59. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括新的和經修訂的視覺影響評估、新的交通影響評估和排污影響評估，以及新的和經修訂的空氣流通評估方法說明書。

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三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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/248 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的新界西貢蠔涌第 247 約地段第 287 號(部分)、第 288 號(部分)、第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號、第 299 號、第 309 號(部分)及第 815 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時電影製作室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/248C 號)

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設的臨時電影製作室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。其中一份由一名區議員提交，表示支持這宗申請，因為有關發展可推廣電影業及本地製作和創作。其餘兩份分別來自蠔涌村村務委員會委員及一名個別人士的意見書，均反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「康樂」地帶的規劃意向、會製造噪音和滋擾區

內居民、有關地點會用作貯物區而非電影製作室，並會對區內的交通造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。這宗申請類似上次獲批准的一宗申請(編號 A/SK-HC/224)，該申請由同一申請人提交作相同用途。該宗申請的規劃許可因為申請人未能履行有關落實滅火水源及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷。儘管如此，申請人已履行其他所有規劃許可附帶條件。關於現在這宗申請，申請人已提交資料，證明建議的消防措施可行，而消防處處長認為現有的消防裝置建議可以接受，故不反對這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於過往有規劃許可被撤銷的記錄，故建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

62. 一名委員詢問如何可確定有關地點用作電影製作以及是否有任何製作記錄。王永德先生回應說，實地視察時發現申請地點內有拍攝電影的場地和設施，而且這些場地和設施正在運作。雖然沒有實質製作記錄，但據了解申請地點是出租作拍攝電影之用。

63. 由於有公眾意見提及有關地點用作貯物區而非電影製作室，一名委員詢問貯物用途是否申請地點的准許用途。王先生回應說，把申請地點作臨時貯物用途須取得城規會的規劃許可。

商議部分

64. 一名委員察悉現今香港的電影大都不是本地製作，因此關注若申請獲批准，如何可確保有關地點會用作電影製作室。

65. 主席請委員留意相關文件第 10.1 段所載有關地政總署的意見。由於有關地點內的私人土地屬集體政府租契持有的農地，因此須申領短期豁免書。主席詢問地政總署透過批給短期

豁免書，會否亦監察有關地點的申請用途。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生說，如在有關地點搭建構築物，便須取得短期豁免書。關於這宗個案，該署會因應電影製作室這個獲批准的用途來評估短期豁免書的費用，並會在短期豁免書上註明此用途。

66. 一名委員察悉就上次獲批准的申請，水務署已批准裝設消防栓，但不能鋪設適當的水管，因此質疑現在這宗申請的地點會否有水供應。小組委員會從申請人最近提交的消防裝置建議得悉，除擬在有關地點入口附近裝設消防栓，電影製作室亦會裝設消防栓，而現有的水箱可為新的消防栓供水。消防處處長認為此消防裝置建議可行和可以接受。

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至上午七時，不得在發展項目內進行戶外拍攝及相關活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在發展項目內使用煙火物料；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有中型或重型貨車駛進電影製作室範圍；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年一月二十八日或之前)，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六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施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(即在二零一七年一月二十八日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年四月二十八日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年一月二十八日或之前)，提交能夠確保集水區不受污染的詳細建議，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六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)，落實能夠確保集水區不受污染的詳細建議，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

68. 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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/231 擬在劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界西貢北港第 222 約地段第 490 號 A 分段第 1 小分段、第 490 號 B 分段、第 491 號 D 分段第 1 小分段、第 491 號餘段、第 492 號 B 分段第 2 小分段、第 492 號 E 分段、第 492 號 G 分段、第 588 號 C 分段餘段和第 588 號餘段興建三幢屋宇(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/SK-PK/231 號)

69. 小組委員會得悉申請人於二零一六年十月二十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

70. 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。

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/13 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的
新界西貢康定路 1 號第 215 約地段第 1104 號
興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/13 號)

71. 秘書報告，申請地點位於西貢市中心，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與弘達公司和英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來，以及
- 其配偶在西貢市中心擁有一間商店。

72. 小組委員會得悉，符展成先生因事未能出席會議。小組委員會得悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，而且其配偶所擁有的商店並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

73. 小組委員會得悉申請人於二零一六年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

74. 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，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/SK-SKT/16 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶及「綠化地帶」的新界西貢康健路第 212 約地段第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段及第 9 號 B 分段和毗連政府土地興建 19 幢屋宇及略為放寬地積比率限制
(由 0.75 倍放寬至 0.756 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/16A 號)

75. 秘書報告，申請地點位於西貢市中心。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶在西貢市中心擁有一間商店。小組委員會得悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士的配偶所擁有的商店並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

76. 小組委員會得悉申請人於二零一六年十月二十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回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

77. 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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。王先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生、鄧永強先生及劉振謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/587 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村社山村第 19 約地段第 889 號餘段興建屋宇(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-LT/587 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 II。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到八份公眾意見書，其中七份意見書分別由

社山村的原居民代表和居民代表以及個別市民提交。他們均對這宗申請提出反對，理由主要是擬議的發展會堵塞現有的行人徑及影響維修保養服務。餘下的一份意見書由一名市民提交。該市民建議限制擬議發展的地盤平整高度，以免對環境造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。申請地點位於社山村南緣，有一小部分(主要為私人土地)現用作行人徑。申請人已承諾在工程施工期間及完工後會繼續把該行人徑開放給公眾使用。申請地點周圍以鄉郊特色為主，夾雜村屋、常耕及休耕農地和樹羣，擬建的小型屋宇與周邊地區並非不協調。申請地點位於上段間接集水區，申請人已承諾把擬建的小型屋宇接駁至計劃鋪設的公共污水收集系統。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在社山村的「鄉村範圍」內。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付未來的小型屋宇需求，但可應付尚未處理的小型屋宇申請。申請地點毗鄰現有的一些村屋，擬建小型屋宇的覆蓋範圍只有很小部分(約 4.8 米或 7.4%)位於「鄉村式發展」地帶外。小組委員會曾於二零一一年批准一宗所涉地點在申請地點附近屬同一「農業」地帶的同類申請，因為擬議發展可以接駁至計劃鋪設的污水收集系統。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

79. 一名委員留意到有一些表示反對的公眾意見指擬議的發展會堵塞現有行人徑和影響公用設施的維修保養服務，遂詢問該條現有行人徑底下是否有地下公用設施。容伯煬先生給予肯定的回答，並表示對該現有行人徑須繼續供市民使用和地下公用設施的維修保養服務的關注事宜，可在地政總署處理小型屋宇申請時予以處理。

80. 同一名委員續問擬建的小型屋宇會否侵進現有的行人徑。容先生回應說，擬建的小型屋宇會堵塞一小部分行人徑，但申請人已承諾會繼續讓當地村民及公眾使用該行人徑的餘下部分(闊約 2.5 呎)。主席詢問該條現有行人徑的闊度為何。容先生答說，該條現有行人徑最狹窄的部分闊約一米。雖然擬建的小型屋宇有一小部分會侵進現有行人徑，但申請人會保留一條闊約 2.5 呎的行人徑供市民使用。

商議部分

81. 為了處理委員和市民關注堵塞現有行人徑的問題，主席建議，倘申請獲得批准，應加入一條規劃許可附帶條件，以確保現有行人徑繼續可供使用。就主席的詢問，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應說，由於須繼續開放現有行人徑給公眾使用亦是該署關注的重點，該署在批准小型屋宇申請時，通常會加入這樣的規定。

82. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二零年十月二十八日止；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；
- (c) 採取保護措施，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；
- (d) 如申請人所建議，在擬議發展施工期間及完成後，申請地點內的現有行人徑必須一直開放給公眾使用，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/539 擬在劃為「農業」地帶的
新界打鼓嶺沙頭角公路(馬尾下段)第 76 約
地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、
第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段
臨時露天貯物(建築材料)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/539B 號)

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天貯物(建築材料)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，現撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，預料有關發展會造成環境滋擾；
 - (ii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有良好的復耕潛力；

- (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到五份公眾意見書。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對申請沒有意見。另一名提意見的北區區議員認為，沙頭角公路交通繁忙，申請人應就擬議的發展進行交通影響評估。嘉道理農場暨植物園公司和一名公眾人士反對這宗申請，理由包括擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人沒有提出有力的規劃理據，有關發展會對周邊環境造成負面影響，並會立下不良先例。據北區民政事務專員轉達，孔嶺的原居民代表和居民代表、嶺仔的居民代表，以及簡頭村的原居民代表和居民代表均反對這宗申請，理由主要是擬議的發展會造成污染，影響鄉郊地區的寧靜環境，阻塞交通，以及危害附近居民的健康。粉嶺區鄉事委員會主席、當區的北區區議員和嶺仔的原居民代表對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請地點坐落於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會指引(規劃指引編號 13E)所指的第 2 類地區。擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。然而，申請地點的四周都有同類的露天貯物場和貨倉／物流中心用途，擬議的發展與周邊的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。為處理環保署署長所關注的事宜，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間和作業日數，以及禁止工場活動。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為政府部門對這宗申請的負面意見不大，而相關政府部門所關注的技術問題和區內人士的反對意見，則可通過實施相關的

規劃許可附帶條件妥為處理。至於負面的公眾意見，上文所載的規劃評估亦相關。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 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，至二零一九年十月二十八日止，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，不得於星期一至五下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六中午十二時至晚上十二時，以及於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)，在申請地點的邊界設置圍欄，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(即在二零一七年四月二十八日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃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(即在二零一七年七月二十八日或之前)，落

實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年七月二十八日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十二月九日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年七月二十八日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)，提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年七月二十八日或之前)，落實車輛出入口建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；

- (p) 如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)、(k)、(l)、(m) 或 (n) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

87. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/900 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新界沙田石門安心街 19 號滙貿中心地下 2 號工場
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/ST/900 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請經營的商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請處所擬作的「商店及服務行業」用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。有關用途屬小規模用途，與所在的工業大廈內的工業相關用途及該區轉變中的土地用途特色並非不相協調。擬議用途亦符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議用途對該大廈內的各項發展及毗鄰地方不會帶來消防安全、交通、環境及基礎設施方面的負面影響。相關的政府部門(包括消防處處長及運輸署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)提交並落實消防安全措施建議，包括在申請處所設置消防裝置及設備，以及提供與有關樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生、鄧永強先生及劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[關偉昌先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/29 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界上水古洞北河上鄉第95約
地段第1080號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(零售商店)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/KTN/29號)

92. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已申報利益，因為他在古洞區擁有一個物業。侯智恒博士澄清，他居於河上鄉，但他的居所不是直望申請地點。小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給經營臨時商店及服務行業(零售商店)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。有兩份意見書是由北區區議員提交，表示對這宗申請沒有意見。其餘一份意見書是由一名公眾人士提交，表示反對這宗申請，理由是為擬議發展的規劃許可續期會把申請地點的不當用途合法化，並導致在該處設置永久康樂設施的計劃一再推遲。北區民政事務專員表示，河上鄉的居民代表支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席和河上鄉的原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然擬議的發展不符合古洞北區「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但是申請地點位於棄置校址，目前未有用作指定的「政府、機構或社區」用途。為規劃許可續期三年並不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。此外，該發展大致符合有關『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請』的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 16)，以及「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。對於負面的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

94. 一名委員察悉申請地點劃作「政府、機構或社區」地帶，是一間棄置學校。該委員詢問申請地點的構築物是否屬政府所有。何幹忠先生回應說，申請地點位於私人土地，申請地點的構築物並非政府所有。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一六年十一月二十三日至二零一九年十一月二十二日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，護理所有現有的樹木，使其健康狀況保持良好；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年二月二十三日或之前)，提交根據規劃申請編號A/NE-KTN/174 批准的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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年五月二十三日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年八月二十三日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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) 如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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/538 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 97 號 A 分段(部分)、第 97 號 B 分段餘段(部分)、第 106 號(部分)及第 107 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/538 號)

97. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年十月十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

98. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生出席會議解答委員的提問，他此時離席。]

屯門及元朗西

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/316 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
新界屯門第 124 約地段第 3862 號餘段
臨時存放及露天存放循環再造物料(五金廢料)
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/TM-LTY Y/316 號)

99. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年十月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

100. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

[梁慶豐先生此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/317 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界屯門
順達街第 124 約地段第 3839 號餘段(部分)及
第 3840 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
(寵物食品及盆栽零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/317 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(寵物食品及盆栽零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。一名屯門區議員表示支持這宗申請，但沒有述明理由，而一名市民則反對這宗申請，理由是擬議發展令土地用途欠缺效益，亦不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是改善鄉郊地區現有的臨時構築物。目前並沒有落實這個地帶用途的已知發展建議；批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意

向；所申請的用途與附近的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十月二十八日止，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，不得於晚上八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(即在二零一七年四月二十八日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政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(即在二零一七年七月二十八日或之前)落實車輛出入口建議，而落實情況必須符合路政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(即在二零一七年四月二十八日或之前)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(即在二零一七年七月二十八日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)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(即在二零一七年七月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)提交經修訂的保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年七月二十八日或之前)落實經修訂的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月二十八日或之前)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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(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；以及
- (n) 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 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/520 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗屏山橋頭圍第 124 約地段第 636 號 B 分段第 5 小分段及毗連政府土地作商店及服務行業、食肆、辦公室及娛樂場所用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/520 號)

105. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司必衝投資有限公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 目前與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助。

106. 小組委員會備悉符展成先生及李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士已離席。小組委員會亦備悉申請人要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，並同意雖然廖凌康先生及伍穎梅女士涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。

107. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

108. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 21 和 22

第 16 條申請

[公開會議(只限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/524 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
新界元朗洪水橋大街 1 號德祥樓地下 22 號鋪
經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/524 號)

A/YL-PS/525 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
新界元朗洪水橋大街 1 號德祥樓地下 32 號鋪
經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/525 號)

109. 小組委員會備悉，兩宗申請的性質相若，而申請處所位於同一座建築物內。小組委員會同意可一併考慮有關申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請處所經營食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，對這宗申請不表反對。雖然有關發展並非全部符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，但會使用現有商鋪作食肆用途，不會影響建築物現有的住用部分。而且，有關發展可為附近的住宅區提供食肆服務。擬議發展與同一座建築物內的用途或與四周的土地用途並非不相協調。擬議發展規模細小，不會對交通、排水及排污造成重大的影響。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可另須附加下列條件：

「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。」；

113. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/390 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗木橋頭村第 119 約地段第 2069 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/YL-TT/390 號)

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附件 II。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名市民的意見書，表示反對這宗申請，理由主要是這宗申請不符「農業」地帶的規劃意向，以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點有部分位於「鄉村式發展」地帶，有部分位於「農業」地帶，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。不過，申請地點位於木橋頭村的東北邊陲，接近其西南面現有的主要村落。擬議小型屋宇與四周主要是農地、住宅構築物及空置土地的鄉郊環境並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。現時這宗申請大致符合評審新界豁免

管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地應付尚待處理的小型屋宇申請，但不足以應付小型屋宇的長遠需求。先前曾有三宗涉及申請地點附近並橫越有關「鄉村式發展」地帶及／或「農業」地帶的同類申請獲城規會批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年十月二十八日止；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，而其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。」

117. 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／屯門及元朗西黃蓉女士及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 24

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/517-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所
涉地點位於新界元朗大井圍福順街丈量約份
第 123 約地段第 289 號 B 分段

118. 秘書報告，這宗申請是在二零一六年四月二十二日獲小組委員會在有附帶條件下批准，當中落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件(e)項的履行期限為二零一六年十月二十二日。

119. 小組委員會備悉，城市規劃委員會在二零一六年十月七日收到關於履行規劃許可附帶條件(e)項的延期申請，而該日子是在履行規劃許可附帶條件(e)項指定期限屆滿前十個工作天之內。由於履行規劃許可附帶條件(e)項的期限已於二零一六年十月二十二日屆滿，以及有關申請的規劃許可已經停止生效，並於同日撤銷，故建議不考慮這宗延期申請。

120. 委員同意小組委員會無法考慮這宗第 16A 條申請，因為該規劃許可可在小組委員會進行考慮時已不復存在。

121. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。