

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年四月七日下午二時三十分舉行的
第 577 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

鄒桂昌教授

符展成先生

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

黎庭康先生

李國祥醫生

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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

李美辰女士

廖凌康先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
廖家傳先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年三月十七日 第 576 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」)二零一七年三月十七日第 576 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九月三十日第 565 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九月三十日會議記錄第 92 頁第 164 段所載的規劃許可附帶條件(j)項有一處編輯上的錯誤。一頁顯示對該會議記錄作擬議修訂的資料已發送各委員。小組委員會同意更正已通過的會議記錄，以反映規劃許可附帶條件(j)項必須符合規劃署署長的要求，而非符合渠務署署長的要求。申請人會獲告知有關更正，而經修訂的會議記錄會上載至城市規劃委員會的網站。

(ii) 對已通過的小組委員會二零一六年十月十四日第 566 次
會議記錄作出修訂

3. 秘書報告，被拒絕的申請(編號 A/YL-PS/523)的一名提意見人指出，已通過的小組委員會二零一六年十月十四日會議記錄第 69 頁第 113(d)段有幾處編輯上的錯誤。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，以反映一項公眾意見的反對理由。提意見人和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站。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/3

申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於新界元朗牛潭尾第 104 約地段第 850 號餘段、第 851 號餘段、第 862 號、第 863 號餘段、第 864 號、第 865 號、第 866 號、第 867 號、第 868 號、第 869 號、第 870 號、第 871 號、第 872 號、第 920 號、第 921 號、第 948 號餘段、第 949 號餘段及第 4210 號和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為：
方案 1 — 「住宅(乙類)1」地帶或
方案 2 — 「綜合發展區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NTM/3C 號)

4. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司城步有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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 | — 目前與恒基公司、艾奕康公司和弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與恒基公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 目前與恒基公司有業務往來； |

- | | |
|-------|--|
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 梁慶豐先生 | — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — 為香港中文大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學的司庫，該大學曾獲恒基公司贊助； |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助；以及 |
| 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獻。 |

5. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而廖凌康先生和李美辰女士因事未能出席會議，以及黎慧雯女士、袁家達先生和侯智恒博士仍未到席。小組委員會同意由於梁慶豐先生、鄒桂昌教授和李國祥醫生只涉及間接利益，他們可留在席上。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

6. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備資料回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人已提交並更新了生態檢討報告，以回應政府部門的意見。

7. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八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，不會批准再延期。

[黎慧雯女士、袁家達先生和侯智恒博士此時到席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/234 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」
地帶的新界西貢北港第 222 約地段第 492 號
A 分段第 1 小分段及第 492 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/NE-PK/234 號)

簡介和提問部分

8. 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) 這宗申請的背景；
- (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 10 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗僅涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。其他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，城市規劃委員會收到來自西貢規劃陣線和一名個別人士的兩份意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點大部分地方空置，長滿雜草和灌木，而且擬建的小型屋宇與周邊主要是村屋和灌木的地方並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為預料擬議的發展不會破壞天然景緻，亦不會涉及廣泛砍伐樹木。這宗申請亦符合「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」，因為該小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於北港村的「鄉村範圍」內，而且該村「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後的小型屋宇需求。雖然運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和評估亦相關。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

10. 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二零二一年四月七日止；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) 把污水收集系統接駁至現有的污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

11. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/235 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢北港第 222 約地段第 588 號 B 分段(部分)、第 592 號 B 分段(部分)及第 592 號餘段(部分)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/SK-PK/235 號)

12. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月三十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間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。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/50

擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢井欄樹清水灣道第 253 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，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-TLS/50 號)

14. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 廖凌康先生 | — | 目前與中電公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司過往與中電公司有業務往來；以及 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲中電公司的贊助。 |

15. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而廖凌康先生及李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會同意，由於黎庭康先生只涉及間接利益，他可留在席上。

16. 小組委員會備悉申請人於二零一七年三月十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間解決政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

17. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/146

擬在劃為「海岸保護區」地帶的新界大嶼山
長沙第 331 約地段第 62 號、第 63 號、
第 64 號、第 65 號、第 66 號 B 分段、
第 66 號餘段及第 67 號和毗連政府土地
闢設臨時度假營(露營車度假營)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/146 號)

12. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三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。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

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-FTA/163 擬在劃為「農業」地帶的新界上水沙嶺鄰近
文錦渡路和沙嶺路交界的政府土地
闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/163B 號)

20. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交，而奧雅納工程顧問（下稱「奧雅納公司」）是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與土木工程拓展署及奧雅納公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 現正與土木工程拓展署進行合約研究項目；以及 |
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來。 |

21. 小組委員會同意，由於黎慧雯女士和侯智恒博士涉及直接利益，應請他們在討論此議項時暫時離席。小組委員會亦同意，由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

[黎慧雯女士和侯智恒博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

22. 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) 擬闢設的政府垃圾收集站；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自上水區鄉事委員會主席及一名北區區議員，兩者均表示對這宗申請沒有意見。此外，據北區民政事務專員轉達，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、一名北區區議員，以及新屋嶺的原居民代表和居民代表均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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。闢設擬議的政府垃圾收集站，是為了重置附近那個受道路擴闊工程影響的現有垃圾收集站，以便繼續為區內居民提供垃圾收集服務。由於擬議的垃圾收集站規模細小，批准這宗申請不會妨礙落實該區的長遠規劃意向，而相關的部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。沒有公眾人士就這宗申請提出負面意見。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年四月七日止；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：

議程項目 10 至 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-LYT/617 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的新界粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 4 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/618 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 5 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/619 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 6 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/620 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 7 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/621 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 8 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/622 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的新界粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 9 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/623 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的新界粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 12 小分段
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/617 至 623 號)
-

27. 小組委員會備悉，這七宗申請性質類似，而且申請地點接近，都是位於或部分位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意一併考慮這七宗申請。小組委員會亦備悉，修訂文件第 11 段及第 12.7 段的替代頁(文件英文本第 9 及第 10 頁)已於會前送交各委員。

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這七宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這七宗申請的背景；
- (b) 擬分別在七個申請地點興建的屋宇(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的第 10 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這七宗申請，因為申請地點現時由一個苗圃花園所佔用，而且具復耕潛力。運輸署署長對這七宗申請有保留，但認為涉及興建七幢小型屋宇的申請可予容忍。其他相關政府部門對這七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，城市規劃委員會就申請編號 A/NE-LYT/617 收到六份意見書，以及就申請編號 A/NE-LYT/618 至 623 各收到五份意見書。一名北區區議員表示支持全部七宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席則表示對全部七宗申請沒有意見。反對的意見來自創建香港有限公司及個別人士，其主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這七宗申請。雖然擬建的七幢小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，部分亦不符合「綠化地帶」的規劃意向，但它們與主要為村屋、臨時構築物、樹羣和空地的周邊土地用途並非不相協調。至於「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」)方面，所有擬建小型屋宇的覆蓋範圍均有超過 50% 在馬尾下村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶仍有土地應付尚未處理的小型屋宇申請，但卻不足以應付未來的小型屋宇需求。然而，這七宗申請的地點涉及先前已獲批准的規劃申請編號 A/NE-LYT/453 至 458 及 461，而這些申請的許可有效期已在二零一六年一月屆滿。雖然漁護署署長從農業的角度反對這些申請，但從自然保育的角度並不反對那些部分位於「綠化地帶」內的申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這七宗申請。另外，運輸署署長認為興建七幢小型屋宇可予容忍。預料有關發展不會對景觀和交通造成重大影響。那些部分位於「綠化地帶」內的申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)的規定，因為所涉的申請地點接近現有的馬尾下村。至於有意見關注若干擬建的小型屋宇侵佔現有鄉村通道，相關政府部門(包括運輸署署長)對這方面沒有負面意見，因為有關的鄉村通道位於私人土地上。至於負面的公眾意見，上文所述的政府部門意見和評估亦相關。

29. 一名委員問及倘若批准現時這七宗位於「農業」地帶和「綠化地帶」的申請，在規劃上會對該區帶來什麼影響。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，城規會在考慮日後位於「農業」地帶和「綠化地帶」的小型屋宇發展規劃申請時，仍會顧及「臨時準則」所訂的評審準則和「規劃指引編號 10」的規定，並按個別情況考慮每宗規劃申請。

商議部分

30. 小組委員會備悉，根據文件圖 A-3 及 A-2a，「綠化地帶」內的植物仍然完好，以及小組委員會會先前曾拒絕一宗完全位於「綠化地帶」的申請。一名委員強調，批准現時這七宗申請不應為日後其他位於「綠化地帶」的同類小型屋宇發展申請立下先例，因為批准現時這七宗申請是基於特別的考慮，即申請地點先前曾有相同用途的規劃申請獲得批准，但已在二零一六年一月屆滿。另一名委員贊同上述意見。

31. 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，批准這七宗申請。每宗申請的規劃許可有效期均至二零二一年四月七日止；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。每宗申請的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；
- (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；以及
- (c) 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。」

32. 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。

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-LYT/624 擬在劃為「農業」地帶及「康樂」地帶的新界粉嶺塘坑第 51 約地段第 2870 號 A 分段
闢設私人發展計劃的公用設施裝置
(變壓房－室內變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/624 號)

33. 秘書報告，中華電力有限公司(下稱「中電公司」)擔任申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

廖凌康先生 一 目前與中電公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司過去曾與中電公司有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲中電公司贊助。

34. 小組委員會備悉，廖凌康先生和李美辰女士因事未能出席會議。由於黎庭康先生只涉及間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

簡介及提問部分

35. 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) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(變壓房－室內變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從農業的角度而言，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。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，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。一名個別人士就擬議發展提出疑問；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。為向附近村屋供電，有必要闢設該公用設施裝置。該設施與周邊地區的鄉郊特色並非不協調。另外，預料有關發展不會對環境、景觀、排水和交通造成負面影響。除漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負

面意見。雖然漁護署署長從農業發展的角度反對這宗申請，但申請地點只有 9.2%(即約 6.5 平方米)的地方在「農業」地帶內，而該處先前有三宗作相同用途但規模各異的申請獲批准。擬議發展並非完全抵觸「農業」地帶和「康樂」地帶的規劃意向。至於有意見關注申請地點侵佔現有行人徑，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，禁止侵佔現有行人徑。公眾對這宗申請沒有負面意見。對於公眾意見提出的疑問，相關政府部門的意見和評估亦相關。

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點先前有三宗作同類公用設施裝置用途的申請於二零零七至二零一四年期間獲得批准。該三宗獲批准的申請遲遲未有落實關設有關裝置，理由為何；
- (b) 鑑於科技進步，而電力需求相若，為何現在這宗申請的擬議發展項目總樓面面積較先前那些獲批准計劃的總樓面面積為大；以及
- (c) 為何要用上面積大得多(約 70.4 平方米)的申請地點來容納覆蓋面積約為 30.7 平方米的擬議發展項目。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生作出回應如下：

- (a) 申請人未有提供資料解釋為何未有落實先前獲批准的規劃申請。根據文件第 1.3 段所載的上一宗申請和現在這宗申請的發展參數比較表，整體總樓面面積由 14.11 平方米增至 30.72 平方米，建築物高度由約三米增至五米。根據申請人提出的理據，現在這宗申請是為了符合中電公司最新的設計要求；
- (b) 申請人未有提供關於目前計劃下總樓面面積增加的資料。不過，電力支站的類型由先前那宗申請的組

合式變電站改為現在這宗申請的變壓房－室內變電站；以及

- (c) 地盤面積反映申請人擁有的私人地段面積。擬設的公用設施裝置佔用的土地面積約為 30.7 平方米。

商議部分

38. 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二零二一年四月七日止；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) 擬議發展不得侵佔在申請地點東南鄰的現有行人徑；
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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；
- (c) 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；
- (d) 提交並落實防止污染附近水道的保護措施，而有關措施和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

39. 小組委員會亦同意告知申請人留意文件附錄 IV 載列的指引性質的條款。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/2 擬在劃為「農業」地帶的新界上水文錦渡
蓮麻坑路第 90 約地段第 632 號 A 分段餘段及
第 633 號 A 分段餘段
關設臨時貨櫃車拖架停放場連附屬貯物處及
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-MKT/2A 號)

簡介和提問部分

40. 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) 擬設的臨時貨櫃車拖架停放場連附屬貯物處及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能提供車輛通道安排、交通影響評估、車輛通道出入口的闊度及位置、車輛種類及泊車位數目等資料。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，而申請地點於二零一六年曾涉及兩宗有關棄置廢物和雜類污染的環境投訴，而該兩宗投訴已證明屬實。此外，環保署於實地視察時發現該處有懷疑是非法的填土設施。香港警務處分區指揮官(打鼓嶺分區)認為這宗申請不可接受，因為申請人擬貯存機油及其他易燃液體，但卻沒有提供任何相關安全措施資料。此外，轉動長車進出申請地點會對其他道路使用者構成很大危險。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為發現申請地點已有植物被清除，批准這宗申請會立下不良先例，鼓

勵其他人同樣於未取得規劃許可的情況下便把植物清除，這樣會對景觀資源造成負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點可用作植物苗圃或溫室。其他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，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席及一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及另一名北區區議員則分別對這宗申請提出反對或表示關注。北區民政事務專員亦表示收到新屋嶺的原居民代表和居民代表，以及木湖的居民代表就這宗申請提出的反對意見，亦收到一名北區區議員和木湖的原居民代表對這宗申請表示支持的意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長並不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。從交通、道路安全、環境及景觀規劃角度而言，相關政府部門(包括運輸署署長、香港警務處分區指揮官、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請並不支持或有所保留。由於發現申請地點有植物被清除，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人未取得規劃許可便把申請地點的植物清除。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

41. 一名委員詢問是否有針對申請地點的任何執管行動。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應稱，規劃署曾收到一宗涉及申請地點的投訴個案，規劃署中央執行管制及檢控組已就此展開調查。此外，環保署於視察申請地點時發現有懷疑是非法的填土設施一事，亦已轉交相關政府部門跟進。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「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，並且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；
- (b) 申請人提交的申請書未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為文錦渡地區「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

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-PK/115 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺第 91 約地段第 1594 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/NE-PK/115 號)

簡介和提問部分

43. 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 段和附錄 IV。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。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗只興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。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，城市規劃委員會收到五份意見書。一名北區區議員支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。其餘的意見書分別來自創建香港及個別人士，均表示反對這宗申請。此外，據北區民政事務專員所轉達，另一名北區區議員及雞嶺的原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長也不支持這宗申請，但擬議發展與周邊主要是村屋、臨時構築物和空置／休耕農地的鄉郊環境並非不相協調。這宗申請符合「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超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及日後的小型屋宇需求。此外，申請地點靠近雞嶺現有的鄉村中心區。相關的政府部門(漁護署署長除外)不反對這宗申請，運輸署署長則認為只興建一幢小型屋宇可予容忍。預料不會對周邊地區造成嚴重的負面影響。此外，在二零零一至二零一七年間，同一「農業」地帶內有 86 宗同類申請獲得批准。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見及評估亦相關。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 鑑於雞嶺村的「鄉村範圍」幾乎全被現有和已批准的小型屋宇發展佔用，一名委員支持這宗申請。

46. 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二零二一年四月七日止；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規會的要求；
- (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；以及
- (c) 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。」

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/88

在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的新界上水丙崗第 91 約地段第 2120 號及第 2122 號 A 分段及 B 分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及附設燒烤場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/88B 號)

48. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十二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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請

要求延期。自上次延期後，申請人在二零一七年二月十日提交進一步資料，包括回應部門意見表及經修訂的岩土工程規劃檢討報告。

49. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第三次延期，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。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/10

擬在劃為「康樂」地帶的新界沙頭角
第 41 約地段第 2079 號(部分)填塘，
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/NE-STK/10 號)

50. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十三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，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。

51. 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。

[黎庭康先生於此時暫時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/555 在劃為「農業」地帶的新界坪輦第 82 約地段第 1098 號(部分)、第 1099 號 A 分段(部分)、第 1099 號 B 分段(部分)、第 1100 號、第 1101 號及第 1105 號 A 分段餘段和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及器材，並作附屬存放建築器材及工具和地盤辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/555A 號)

52. 秘書報告，申請地點位於坪輦，黎庭康先生就此議項申報利益，因其父與人共同擁有坪輦地區兩個地段。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎先生已暫時離席。

53. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十七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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括回應政府部門意見的回應意見表及交通影響評估報告。

54. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/561 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界打鼓嶺坪輦路第 82 約的政府土地關設臨時公用事業設施裝置(電話機樓)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/561 號)

55. 秘書報告，這宗申請由香港電話有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-----------------------|
| 符展成先生 | — 目前與香港電話有限公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其父與人共同擁有坪輦地區兩個地段。 |

56. 小組委員會同意，由於符展成先生涉及直接利益，在會議討論此議項時應請他暫時離席。小組委員會備悉黎庭康先生已暫時離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

57. 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) 關設的臨時公用事業設施裝置(電話機樓)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見，而餘下來自一名個別人士的公眾意見書對申請表示關注，詳情載於文件第 9 段。北區民政事務專員亦轉達，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、一名北區區議員、大埔田村的原居民代表和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 10 段的評估，規劃署認為此臨時用途可予容忍五年。這宗申請是要延續現有的電話機樓用途，為打鼓嶺地區提供電話服務。基於申請的用途規模細小，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而且再批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長期規劃意向。另外，所申請的用途不大可能會對周邊地區造成負面影響。至於公眾意見所關注的事宜，上述相關政府部門的意見和評估亦相關。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 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，有效期為五年，至二零二二年四月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月七日或之前), 提交為美化環境而栽種的植物的護理狀況記錄, 而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月七日或之前), 提交現有排水設施的狀況記錄, 而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月七日或之前), 提交消防裝置和滅火水源建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (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(即在二零一八年一月七日或之前), 落實消防裝置和滅火水源建議, 而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (e) 如在指明日期當日仍未履行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, 並會於同日撤銷, 不再另行通知; 以及
- (f) 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。」

60. 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。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/6

在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的
新界打鼓嶺松園下第 78 約
地段第 387 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時零售商店及食堂，
並闢設附屬寫字樓(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/6 號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十四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，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。

[此時，黎庭康先生返回席上，而雷賢達先生離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/525 在劃為「綠化地帶」的新界大埔九龍坑南華莆
第 9 約地段第 617 號 B 分段第 1 小分段及
第 618 號 B 分段餘段(部分)
關設臨時貨倉存放康樂用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/525A 號)

63. 小組委員會備悉，文件英文本第 10.1.1(b)段有打字錯誤，更正有關錯誤的替代頁(文件英文本第 5 頁)已提交席上，供委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放康樂用品(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。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村屋，預料有關發展會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請地點先前曾涉及七宗在一九九五至二零一二年間獲批准作類似臨時貯物用途的申請。雖然環保署署長不支持

這宗申請，但申請所涉的用途規模細小，而且申請地點在過去三年並沒有收到環境方面的投訴。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理環保署署長所關注的事宜。基於上述各點，加上自上一次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，因此，這宗申請可從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和評估亦相關。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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，至二零二零年四月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境栽種的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月七日或之前)，提交防止上段間接集水區水質受污染措施的建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年一月七日或之前)，落實防止上段間接集水區水質受污染措施的建議，而落實情況必須符合水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(即在二零一七年十月七日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年一月七日或之前)，設置消防裝置和滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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。」

67. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/605 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村坑下莆
第 7 約的政府土地闢設公用事業設施裝置
(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/605 號)

68. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 目前與中電公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司過往曾與中電公司有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲中電公司贊助。

69. 小組委員會備悉，廖凌康先生和李美辰女士因事未能出席會議。由於黎庭康先生只涉及間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——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；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設的組合式變電站規模細小，是改善該區現有鄉村和日後發展項目供電的必要公用事業設施。有關設施與四周的鄉郊環境並非不相協調，預料擬議的發展不會造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 根據漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，若要修剪附近的一棵樹，必須聘請樹藝師。一名委員考慮應否在規劃許可加入一項附帶條件以處理漁護署署長此一要求。小組委員會備悉，建議的指引性質的條款(d)項已把漁護署署長的意見納入，而有關的那棵樹是位於申請地點範圍外。

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年四月七日止；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) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/600 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的新界大埔普門路 88 號大埔市地段第 198 號闢設宗教機構(擬增建佛法資源中心(二))及略為放寬總樓面面積／上蓋面積限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/600A 號)

75. 秘書報告，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：

符展成先生]	目前與奧雅納公司有業務往來。
黎慧雯女士]	

76. 由於符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的宗教機構(擬增建佛法資源中心(二))及略為放寬總樓面面積／上蓋面積限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的決策局和政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到合共 1 247 份意見書，其中收到的 1 245 份意見書為內容劃一的信件，表示支持這宗申請。餘下兩份

意見書來自一羣磡頭角村的村民和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的支持理由和反對理由載於文件第 10 段；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。有關的建議大致符合「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向。從宗教政策的角度而言，民政事務局局長不反對這宗申請。擬議的發展涉及把觀音像的加高地台內現時不能進入的空隙改建作擬議的佛法資源中心用途，而與分區計劃大綱圖訂明的限制比較，總樓面面積會增加 2 400 平方米，上蓋面積由 28% 增至 33%，但有關建議不會令擬議發展項目的外觀有改變，亦不會對景觀有負面影響。另外，申請人提交的交通影響評估顯示，有關發展預料不會對交通有負面影響，而交通／訪客管理計劃所述的訪客人數會保持不變。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，並認為申請人所提交的技術評估可接受。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

78. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議的發展會在何時完成；
- (b) 自該宗教機構運作以來，其使用率為何；
- (c) 既然只涉及加高地台內不能進入的空隙，何以上蓋面積會有所增加；
- (d) 申請地點的上蓋面積是怎樣計算的；以及
- (e) 是否曾有略為放寬上蓋面積限制的同類申請獲小組委員會批准。

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 申請人沒有提供發展時間表的資料。一般而言，由於申請人必須就擬議工程提交建築圖則，完成擬議發展需時至少二至三年；
- (b) 申請人沒有提供使用率的資料。根據先前的規劃申請(編號 A/NE-TK/182)獲運輸署署長接納的交通／訪客管理計劃，在節日期間會把每天最多訪客人數控制在不多於 5 400 人，而非節日期間則為每天 200 至 300 人不等。現時的最多訪客人數控制和預約安排會繼續實施。小組委員會亦備悉，申請人在申請書中提供了二零一四至二零一六年間到訪該宗教機構的團體名單。該份名單夾附在文件的附錄 Ia 內；
- (c) 先前批給的許可中，沒有把觀音像加高地台下不能進入的空隙計入上蓋面積。根據屋宇署的規定，擬建的佛法資源中心須計入上蓋面積；
- (d) 根據「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》，申請地點的最大上蓋面積限為 28%。釐訂申請地點的上蓋面積時，搭建了建築物的地方會包括在內，獲豁免計入上蓋面積者除外；以及
- (e) 這宗申請是該「政府、機構或社區(1)」地帶內首宗要求略為放寬上蓋面積限制的規劃申請。不過，在其他地區曾有同類申請獲小組委員會批准。

80. 一名委員對擬建佛法資源中心的消防安全表示關注。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，消防處處長對這宗申請沒有提出具體意見，而消防處在提交建築圖則的階段會制訂詳細的消防規定。

商議部分

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。有關的規劃許可有效期至二零二一年四月七日止；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) 提交並落實交通／訪客管理計劃(須納入車輛掉頭安排)，而有關計劃和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

82. 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]

A/NE-TK/606

擬在劃為「自然保育區」地帶的新界大埔大美督第 28 約的政府土地
關設臨時廁所設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/606 號)

83. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十八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，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。

84. 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/NE-TK/607 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔
蝦地下村第 26 約地段第 562 號
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/607 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 這宗申請的背景；
- (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 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為進行擬議發展須砍伐樹木，而且二零一六年在申請地點所見的植物已被清除。批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵人未取得規劃許可而先清除植物。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他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，城市規劃委員會收到四份意見書。一名區議員表示支持這宗申請，而香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合

「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會對景觀造成不良影響。這宗申請亦不符合「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」，因為蝦地下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。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。關於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

86. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據圖 A-2a 所示，位於獲批規劃申請編號 A/TP/269 所涉地點南鄰的住用構築物的類別和背景資料；以及
- (b) 比較圖 A-3 及圖 A-4a，是否反映有人在申請規劃許可前已將申請地點的植被清除。

87. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 有關住用構築物是於汀角地區首份法定圖則刊憲前已建成的村屋；以及
- (b) 圖 A-3 是攝於二零一六年九月十九日的航攝照片，圖 A-4a 是攝於二零一七年二月二十八日的實地照片，估計申請地點的植被於該段時間內被清除。

商議部分

88. 一名委員表示，申請地點東面較遠處是一片濕地，而有關「綠化地帶」可作為該濕地的緩衝區。鑑於該區保育價值高，該名委員支持規劃署有關拒絕這宗申請的建議，認為在評估該區任何發展建議時，漁農自然護理署都應考慮有關建議會否對生態造成潛在影響。

89. 一名委員察悉文件提及蝦地下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可興建 18 幢小型屋宇，於是詢問如何計算出該數字。小組委員會備悉該數字是根據一公頃土地可供興建 40 幢小型屋宇的假設而估計出來的。

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向是就市區的發展區劃定界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 擬議的發展不符合有關「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編號 10，因為擬議的發展和相關地盤平整工程涉及砍伐樹木，影響周邊地區現有的天然景觀；
- (d) 蝦地下的「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；以及
- (e) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的自然環境和景觀質素下降。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/623 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔半山洲第 21 約地段第 416 號 S 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/623 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，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 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為進行擬議發展將須清除現有植被，這樣難免會削弱「綠化地帶」的功能和延續性。批准這宗申請亦可能會鼓勵小型屋宇發展侵進「綠化地帶」，令該區的景觀質素下降。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十份意見書，分別由創建香港、世界自然基金會香港分會及個別人士提交，全都反對這宗申請。大埔民政事務專員亦轉達了一份表示反對的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。這宗申請不符合「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」)，因為半山洲的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是擬議發展會對景觀造成負面影響，並可能涉及清除現有的天然植被。因此，這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 和「臨時準則」的規定。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。
「綠化地帶」的規劃意向是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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；
- (b) 擬議發展不符合有關「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編號 10 的規定，因為擬議發展會涉及清除天然植被，影響該區現有的天然景致。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 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」，因為半山洲的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及

- (d) 半山洲村的「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 31

第 16 條申請

[公開會議](限於簡介和提問部分)

A/TP/624 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔馬窩路 43 號第 24 約地段第 6 號餘段、第 56 號(部分)、第 440 號 A 分段餘段、第 441 號餘段、第 443 號 A 分段、第 443 號餘段(部分)及第 445 號和毗連政府土地
關設宗教機構及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/624 及 A/TP/624A 號)

94. 主席表示，兩份分別關於考慮延期要求和考慮規劃申請的小組委員會文件已送交各委員，請小組委員會首先考慮有關是否接納申請人延期要求的文件。

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生按文件第 A/TP/624 號詳載的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 申請人於二零一七年三月二十四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，以回應政府部門及公眾的意見。這是申請人首次就現時這宗申請要求延期；
- (b) 自二零零八年以來，申請地點涉及或部分涉及八宗第 16 條申請及兩宗第 12A 條改劃用途申請，以作

類似的宗教機構或宗教機構及靈灰安置所用途。在這些申請中，五宗第 16 條申請及一宗第 12A 條申請被小組委員會拒絕或經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回，其餘的申請在小組委員會考慮前由申請人撤回；

- (c) 二零一七年四月六日，申請人提交進一步資料，以回應政府部門的意見，有關資料已在席上呈閱，供委員考慮。這些進一步資料主要是回應交通方面的問題，以處理運輸署署長和警務處處長所提出的意見。規劃署已就這些進一步資料諮詢該兩個部門，兩個部門大致上認為這些進一步資料未能妥善回應他們所關注的事宜；以及
- (d) 規劃署不支持有關的延期要求，因為申請人在先前數次提出申請時已有充分機會回應政府部門及公眾的意見，而這些先前申請與現時這宗申請性質類似。而且，鑑於城規會在法定公布期首三星期內接獲很多表示反對的公眾意見，批准延期會影響其他相關各方的利益。此外，申請人就先前的申請編號 A/TP/598 曾提出過兩次延期要求，分別在第 16 條和第 17 條申請階段不獲小組委員會和城規會接納。拒絕現時的延期要求與城規會／小組委員會先前的決定一致。倘小組委員會同意不延期就這宗申請作出決定，這宗申請便會提交小組委員會在這次會議上考慮。

96. 一名委員留意到小組委員會一般都會接納首次提出的延期要求，於是詢問拒絕有關要求的詳細理由。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應時說，申請人自二零零八年至今已提交多宗同類申請，全部都遭到公眾強烈反對。有關的延期要求並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 33(下稱「規劃指引編號 33」)所載的準則，因為申請人已有充分機會回應政府部門及公眾對這宗申請所關注的問題，並應在提交新的規劃申請前解決這些問題。

97. 秘書應主席的邀請解釋說，規劃指引編號 33 載列了延期的理由，包括須諮詢其他有關政府部門、提供重要的補充資

料，以及等待規劃研究或計劃的建議。指引亦指明在考慮延期要求時，應顧及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。

98. 一些其他委員提出以下的問題：

- (a) 就這宗申請提交的技術評估，有否回應政府部門就先前申請所提出的意見；
- (b) 現時的延期要求是否根據讓申請人有時間回應政府部門的意見這一理由而提出；以及
- (c) 提交延期要求是否須繳付費用。

99. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生的回應如下：

- (a) 與先前的規劃申請比較，現時這宗申請性質十分相似，但發展規模不同。申請人就這宗申請提交了各項技術評估(包括交通影響評估報告)，但這些評估均未能回應相關政府部門所關注的事宜；
- (b) 由於相關政府部門對申請人所提交的資料有負面意見，申請人於是要求延期兩個月讓其準備進一步資料以回應政府部門的意見；以及
- (c) 提交規劃申請及延期要求均毋須繳付費用。

商議部分

100. 雖然小組委員會一般都會接納首次提出的延期要求，讓申請人有時間提交進一步資料，以回應政府部門的意見，但一名委員認為現時的延期要求並不符合規劃指引編號 33 所載的準則，故不應獲從寬考慮，因為申請人先前已提交過多宗申請，有關的發展建議並無重大改變，申請人應十分熟悉相關政府部門就規劃申請提出的技術問題。同一名委員亦認為申請人意圖透過重複提交規劃申請／延期要求，拖延有關的規劃程序。另一名委員贊同這一看法，表示申請人的行為濫用了規劃申請機制。

101. 小組委員會亦備悉，申請地點現有的靈灰安置所用途或會受日後通過的《私營骨灰安置所條例草案》下的發牌規定所規管，而申請人有權申請覆核小組委員會的決定。若有任何進一步資料，可在第 17 條覆核階段提交。

102. 經商議後，小組委員會決定不同意申請人的延期要求，理由是有關延期要求並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的準則，因為申請人已有充分機會回應政府部門及公眾的意見，而鑑於當局在法定公布期首三星期內接獲很多表示反對的公眾意見，批准延期會影響其他相關各方的利益，因此，並無合理理由支持延期考慮這宗申請。小組委員會亦同意在是次會議考慮這宗申請。

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件第 A/TP/624A 號詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的宗教機構及靈灰安置所(重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，並認為申請人提交的資料不足以證明有關的交通安排可以接受。有關的交通安排方案及交通影響評估報告是以擬議的新通道安排作為基礎，但有關建議能否有效落實成疑。此外，該交通影響評估報告低估了發展項目所產生的泊車需求和行車次數。警務處處長反對這宗申請，理由是申請地點範圍內和附近的泊車位數目有限，以及節日期間交通流量會大增。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為據觀察多年來申請地點的植被逐步遭清除，而樹木亦遭砍伐，批准這宗申請或會立下不良先例，助長在「綠化地帶」內清除植被。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，城規會共收到 1 540 份公眾意見書，全部反對這宗申請。意見書分別來自一名立法會議員、一名大埔區議員、創建香港、「反對大埔馬窩忠和精舍骨灰龕大聯盟」、「各界關注骨灰龕法案大聯盟」及個別人士。大埔民政事務專員亦表示，馬窩、新峰花園和御峰苑的居民仍然維持他們的反對意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，與區內現有的住宅發展項目也不協調。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持相關建築／拆卸工程的建議規模。運輸署署長、警務處處長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對這宗申請提出負面意見。申請地點有已知及懷疑的違例建築工程，以及發現有逐步清除植被和砍伐樹木的情況。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議的發展不會對交通和景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，助長「先破壞，後建設」的活動和廣泛清除植被。與編號 A/TP/598 的先前申請比較，目前這宗申請的總樓面面積及私家車泊車位數目分別減少了 46% 及 9.4%，但其他主要的發展參數及靈灰龕位和靈主相片牌位的數目則大致維持不變。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離小組委員會及城規會先前的決定。至於負面的公眾意見，上述相關部門的意見及評估亦相關。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 一名委員問及倘若小組委員會拒絕現時這宗申請，會對申請地點現有的靈灰安置所用途有何影響。小組委員會獲悉有關當局會對申請地點的違例建築工程和現有靈灰安置所用途採

取執法行動。儘管如此，申請人可向城規會申請覆核小組委員會的決定或提交另一項規劃申請。

106. 申請地點現有的發展是「先破壞，後建設」活動所造成的結果，有關的靈灰安置用途與周圍的住宅用途並不協調，而且申請人未能證明擬議發展不會對交通和景觀造成負面影響。此外，先前的申請均被小組委員會拒絕或被城規會駁回，加上規劃情況並無重大改變。鑑於上述各點，委員普遍支持規劃署拒絕這宗申請的建議。

107. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的靈灰安置用途與周邊地區現有的住宅發展項目不協調；
- (c) 這宗申請不符合「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，因為申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，助長「先破壞，後建設」活動和廣泛清除植被。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通造成負面影響，並會令該區整體的天然環境和景觀質素下降。」

[黎庭康先生此時離席。]

議程項目 32
第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/917

在劃為「綜合發展區(1)」地帶的新界沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施及公共交通交匯處
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/917 號)

108. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉伍公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與領賢公司、奧雅納公司、弘達公司及英環公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與奧雅納及英環公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 目前與劉伍公司有業務往來；以及 |
| 鄒桂昌教授 | — 與配偶在火炭共同擁有一個單位； |

109. 小組委員會備悉廖凌康先生士因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於鄒桂昌教授的物業不能直接望向申請地點，而符展成先生及黎慧雯女士沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

110. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十四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，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。

111. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。鄧先生和劉先生此時離席。]

[會議休會五分鐘，符展成先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/32 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界上水河上鄉 H75 號及 H76 號第 95 約地段第 1386 號餘段(部分)、第 1387 號 A 分段、第 1387 號 B 分段(部分)、第 1387 號餘段(部分)、第 1388 號 A 分段(部分)及第 1388 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設社會福利設施(殘疾人士院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/32 號)

112. 秘書報告，申請地點位於古洞南。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞南擁有一個物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於從侯智恒博士的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

113. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十八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，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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/448 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶
的新界上水蕉徑村第 100 約地段第 546 號
A 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- KTS/448 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 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 10 段及附錄 IV。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。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請也有保留，因為批准這宗申請，可能會鼓勵更多同類申請，對「農業」地帶的景觀特色造成不能逆轉的改變。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，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。其餘的意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及兩名個別人士，都表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長也不支持這宗申請。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。關於「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」，雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑村的「鄉村範圍」內，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。批准這宗申請，會令小型屋宇發展在「農業」地帶內進一步擴散。至於負面的公眾意見，上述有關部門的意見及規劃評估亦相關。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 一名委員支持規劃署的建議，並認為古洞南的農地復耕潛力高。在評估該區日後的規劃申請時，應顧及這個考慮因素。

118. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議發展並不符合蕉徑地區「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，以及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；以及

(b) 蕉徑村的「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，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/449 為批給在劃為「康樂」地帶的新界古洞南營盤第 100 約地段第 1623 號 B 分段、第 1624 號 A 分段至 I 分段、第 1624 號餘段、第 1626 號、第 1628 號、第 1629 號及第 1631 號至第 1637 號和毗連政府土地作臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍用途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/NE-KTS/449 號)

119. 秘書報告，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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生] 目前與奧雅納公司有業務往來。
黎慧雯女士]

120. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生已離席。小組委員會同意，由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，因此可留在席上。

121. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月五日要求延期至小組委員會下次在二零一七年四月二十八日舉行的會議才考慮這宗申請，讓相關政府部門可提出意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

122. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。這宗申請將於二零一七年四月二十八日提交小組委員會考慮。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/552 在劃為「農業」地帶的
新界元朗錦田第 110 約
地段第 86 號餘段及第 113 號
臨時露天存放廢金屬及建築材料，
並闢設車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/552 號)

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放廢金屬及建築材料，並闢設車輛維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具作農業用途的潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，原因是申請地點毗連區內民居，預料會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准申請會立下不良先例，鼓勵他人在獲批給規劃許可前改變申請地點的狀況。其他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，城市規劃委員會共接獲六份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、大江埔居民代表、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長也不支持這宗申請。再者，環保署署長不支持申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對申請有保留，並預料會對環境及景觀造成負面影響。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，申請地點屬於第 3 類地區。這宗申請並不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點從未獲批給規劃許可，而政府部門及公眾對申請亦有負面意見。因此，這宗申請不值得從寬考慮。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

125. 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，有關意向是保存和保護良好的農地，以作農業用途，以及保存具良好復耕潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」的城市規劃委員會規劃指引編號13E，因為擬議發展與四周主要是住宅構築物／民居及空置土地／荒地的土地用途不相協調。申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且相關政府部門提出負面意見，區內人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶這部分範圍的其他同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/553 為批給在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉第 110 約地段第 377 號 C 分段餘段(部分)、第 379 號餘段(部分)、第 380 號餘段(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)、第 412 號餘段(部分)及第 414 號(部分)作臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室及員工休息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-KTN/553 號)

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料連附屬地盤辦公室及員工休息室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有民居，預期會造成環境滋擾。其他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，城市規劃委員會收到兩份表示反對申請的公眾意見書，分別來自創建香港和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但這宗申請與附近以露天貯物／露天貯物場、工場和貨倉為主的土地用途並非不相協調。為這宗申請批給的臨時規劃許可屬臨時性質，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，申請地點屬先前曾獲批給規劃許可作同樣用途，上一次批給規劃許可所提出的所有附加條件已全部妥為履行；自上次批給規劃許可以來，在規劃情況方面並無重大改變。儘管環保署署長反對這宗申請，但在過往三年並無收到針對申請地點環境方面的投訴。為回應環保署署長的關注，已建議施加相關的附加條件。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於表示反對的公眾意見，相關政府部門的意見和評估亦相關。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年五月二十四日起至二零二零年五月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日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，不得於星期日或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，《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年八月二十四日或之前)，提交現有的排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十四日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年二月二十四日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十四日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

129. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/554

在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的新界元朗錦田第 107 約地段第 812 號 A 分段(部分)及第 813 號 A 分段(部分)關設臨時貨倉(存放樂器、海報及文件)連附屬管理員辦事處及宿舍(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/554 號)

130. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月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，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。

131. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/555 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田大江埔第 110 約地段第 750 號 A 分段餘段興建屋宇(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/YL-KTN/555 號)

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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 段和附錄 V。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，城市規劃委員會收到兩份意見書，全部反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。雖然擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對這宗申請，因為申請地點四周為住用構築物，而且其復耕潛力低。規劃署亦認為這宗申請與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請符合「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」)，因為申請地點完全位於鄉村範圍內，以及大江埔沒有「鄉村式發展」地帶可供應付日後興建小型屋宇的需求。根據臨時準則，這宗申請可給予從

寬考慮。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。至於表示反對的公眾意見，上文相關政府部門的意見和評估亦相關。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 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二零二一年四月七日止；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。」

135. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/736 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉
錦田公路以東第 114 約地段第 1691 號餘段(部分)
及第 1691 號 E 分段和毗連政府土地
進行屋宇發展及略為放寬建築物高度限制
(由 6 米放寬至 6.6 米)，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-PH/736A 號)

136. 秘書報告，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：

- 黎慧雯女士
 - 其家人在八鄉地區擁有一個物業；
 - 目前與景藝公司有業務往來；以及
- 符展成先生
 - 目前與景藝公司有業務往來。

137. 袁家達先生是香港藝術中心監督團的成員。他亦就此議項申報利益，因為賴國輝顧問有限公司是擔任申請人顧問的其中一家公司，而這家公司也是擔任香港藝術中心顧問的公司。小組委員會備悉符展成先生和黎慧雯女士已離席。小組委員會亦同意，由於袁家達先生沒有參與這宗申請，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的屋宇發展及略為放寬建築物高度限制(由 6 米放寬至 6.6 米)，並進行的填土及挖土工程；
- (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，城市規劃委員會共收到 20 份公眾意見書。來自一名元朗區議員和四名個別人士的意見書表示支持這宗申請；來自村民、八鄉鄉事委員會主席、另一名元朗區議員和八鄉上村村公所其餘意見書則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的屋宇發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且與周邊地區並非不相協調。批准這宗申請可加快淘汰申請地點附近不符合規劃和不適宜的與工業相關用途。考慮到把建築物高度由 6 米放寬至 6.6 米這個建議幅度，以及擬進行的挖土及填土工程是為了平整地盤和進行回填工程以美化環境，預料有關發展不會對視覺和景觀造成嚴重的負面影響。申請人也提交了各項技術評估，證明只要實施適當的緩解措施，擬議的發展不會對周邊地區的交通、排污、排水、環境、生態和土力方面造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，而這些部門所關注的技術事宜，可透過在規劃許可施加建議的附帶條件來處理。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和評估亦相關。

139. 一名委員留意到水浸風險是公眾意見書所提出的關注事項，並詢問申請地點及其周邊地區是否面對易受水浸的風險。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，沒有資料顯示申請地點及其周邊地區是水浸黑點，而且渠務署對所提交的排水影響評估沒有負面意見。

商議部分

140. 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二零二一年四月七日止；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) 提交經修訂的交通影響評估，並設計和落實評估內所提出的道路改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供擬議發展的車輛通道、停車場和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提交環境評估(包括空氣質素和噪音方面)，並落實評估內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，落實排水系統，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交經修訂的山泥傾瀉危險評估，並落實評估內所建議的緩解工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

141. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/253 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗南生圍壘圍第 104 約地段第 3730 號 E 分段(部分)、第 3733 號(部分)、第 3734 號 A 分段(部分)、第 3734 號 B 分段第 1 小分段、第 3734 號 B 分段餘段(部分)、第 3734 號餘段(部分)及第 3535 號餘段(部分)作臨時私人游泳池及花園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-NSW/253 號)

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時私人游泳池及花園用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，城市規劃委員會收到一份表示反對的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。由於有關發展屬臨時性質，而申請地點又不會即時用作小型屋宇發展，因此不會有損落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為所申請的三年許可有效期與先前申請的相同，而上一次申請的規劃許可附帶條件已全部妥為履行。此外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；他們所關注的技術事宜，可藉施加建議的規劃許可附帶條件予以解決。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但這宗作臨時用途的申請可獲豁免遵守提交生態影響評估的規定。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年四月十六日起至二零二零年四月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 游泳池不得對外開放；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內為有關發展落實的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月十六日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月十六日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月十六日或之前)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(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；以及
- (i) 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。」

145. 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。

[侯智恒博士此時離席。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/254

擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗南生圍第 115 約地段第 732 號 A 分段及第 732 號 B 分段
闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/254 號)

146. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十三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，以回應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。

147. 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-NTM/342 為批給在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 99 約地段第 647 號餘段(部分)，以及第 102 約地段第 2971 號餘段(部分)、第 2972 號(部分)、第 2975 號(部分)、第 2976 號、第 2977 號、第 2978 號餘段、第 2979 號、第 2980 號、第 2981 號餘段、第 2982 號餘段、第 2983 號餘段(部分)、第 2986 號餘段、第 2987 號餘段(部分)及第 2988 號餘段和毗連政府土地作臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場連附屬工場及員工食堂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-NTM/342 號)

簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師/粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場連附屬工場及員工食堂用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期會有環境滋擾。其他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，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍多三年。所申請的用途大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而且與周邊地區露天貯物場和工場協調。這宗申請符合城市規劃委員會指引編號第 34B 的規定，因為規劃情況方面並無重大改變，而且申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，而所申請的三年規劃許可期與先前的申請一樣。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並無收到有關申請地點的環境投訴，因此建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理可能會有的環境影響。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這宗規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年四月二十六日起至二零二零年四月二十五日止，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進行夜間作業；
- (b) 就上文(a)項條件而言，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上午七時至上午十時及下午五時至晚上十一時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護養申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料，也不得停泊車輛；

- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十六日或之前)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；
- (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(即在二零一八年一月二十六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已落實的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十六日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(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。」

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 44
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/502

在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田第 96 約地段第 268 號餘段及第 269 號(部分)，以及第 99 約地段第 457 號、第 458 號、第 459 號、第 460 號餘段及第 461 號
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/502 號)

152. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十九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，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。

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 45
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/503

擬在劃為「其他指定用途」註明
「服務區」地帶的新界元朗新田第 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
經營食肆、娛樂場所和商店及服務行業，
並略為放寬高度限制及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/503 號)

154. 秘書報告，這宗申請由旋高發展有限公司提交。該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及香港環境資源管理顧問有限公司(下稱「環境資源管理公司」)是擔任申請人顧問的四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 符展成先生 | — 目前與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與恒基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 目前與恒基公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為香港大學的僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款； |
| 黎庭康先生 | — 其公司過往與環境資源管理公司有業務往來； |

- 梁慶豐先生 — 為香港大學的僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司的贊助；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲恒基公司的贊助；以及
- 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。

155. 小組委員會備悉，廖凌康先生及李美辰女士因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉符展成先生、黎慧雯女士、黎庭康先生及侯智恒博士已離席。小組委員會同意梁慶豐先生、鄒桂昌教授、李國祥醫生及袁家達先生涉及間接利益，故可留在席上。

156. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十七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。

157. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。林女士、黃女士及唐女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/331

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門青山公路及藍地大街交界第 130 約地段第 669 號 B 分段餘段和毗連政府土地經營商店及服務行業(零售市場)及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/TM-LTY Y/331 號)

158. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十一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，以回應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。

159. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/332 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門青山公路及藍地大街交界第 130 約地段第 692 號 B 分段餘段和毗連政府土地經營商店及服務行業和食肆、闢設宗教機構(神龕)及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/TM-LTY Y/332 號)

160. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十一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，以回應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。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生、劉潔瑩女士及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1051 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錫降圍第 125 約地段第 1089 號(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1051B 號)

162. 秘書報告，申請地點位於厦村，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(便利店)，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，城市規劃委員會共收到 25 份意見書，當中 23 份(包括一份意見來自一名元朗區議員)對申請表示支持，其餘兩份表示反對。元朗民政事務專員亦轉達一份來自一名錫降圍村民的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並非完全與「鄉村式發展」地帶的規劃意不符，因為該用途可應付該區對此類服務的需求，而且當

局並無接獲涉及申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。所申請的用途與周邊的鄉村環境亦非不相協調，預計不會對附近地區造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，亦已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決相關政府部門提出的技術關注。由於就先前規劃申請(編號 A/YL-HT/822 及 977)批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行這些條件的進度。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和評估亦相關。

164. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

165. 由於申請人在申請書承諾不會在申請地點範圍內提供廁所及其他排污設施，因此環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃文基先生建議施加一項禁止在申請地點排污的額外規劃許可附帶條件，以便監察申請人履行該條件的情況。小組委員會表示同意。

166. 一名委員對先前兩項規劃許可被撤銷表示關注。小組委員會備悉當局已建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而導致這宗申請的規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮，而且規劃事務監督會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。

167. 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，至二零二零年四月七日止，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，不得有車輛進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年七月七日或之前)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六個月內(即在二零一七年十月七日或之前)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，必須時刻妥為維修保養在申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月七日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年七月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月七日或之前)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) 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污水排放；
- (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(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

168. 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 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1057 在劃為「綠化地帶」的新界元朗厦村第 125 約地段第 192 號 A 分段、第 192 號 B 分段及第 193 號臨時露天存放建築材料及關設倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1057A 號)

169. 秘書報告，申請地點位於厦村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶所擔任股東的一間公司在厦村範圍擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

170. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年三月二十一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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以便就相關部門的意見提供回應，包括提供有關申請地點交通流量的資料。

171. 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。由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已給予合共四個月時間讓其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]

A/YL-HT/1075

擬在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗厦村第 124 約地段第 632 號(部分)、第 633 號(部分)、第 634 號、第 635 號、第 636 號 B 分段餘段(部分)及第 637 號餘段(部分)，以及第 125 約地段第 1996 號餘段(部分)、第 1997 號(部分)、第 1998 號餘段(部分)、第 1999 號、第 2000 號、第 2001 號(部分)、第 2003 號、第 2004 號、第 2005 號、第 2006 號、第 2007 號餘段(部分)、第 2008 號餘段(部分)及第 2009 號餘段(部分)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/YL-HT/1075 號)

172. 秘書報告，申請地點位於厦村，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在厦村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

173. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十三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，

以回應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。

174. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/293 為批給在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 2227 號(部分)作臨時露天存放雲石、建材、鋁罐、小型機械連附屬工場及 2 個上落貨車位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-LFS/293 號)

簡介和提問部分

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

(f) 申請的背景；

(g) 為批給作臨時露天存放雲石、建材、鋁罐、小型機械連附屬工場及 2 個上落貨車位用途的規劃許可續期三年；

- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份表示反對的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (j) 規劃署的意見——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。雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但並無已知的計劃落實有關地帶所劃定的用途。因此，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。此外，有關發展與主要是露天貯物場及停車場的附近地區並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區，申請地點涉及先前一些作同類貯物用途的已核准申請。除了環保署署長之外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議施加規劃許可附帶條件，以處理其對可能造成環境滋擾的關注，或其他相關政府部門所關注的技術問題。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自批給上一次的規劃許可以來，規劃情況沒有轉變；有關的續期申請不會造成負面的規劃影響；以及上一宗規劃申請的規劃許可附帶條件已全部妥為履行。至於表示反對的公眾意見，相關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年四月二十六日起至二零二零年四月二十五日止，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，不得於晚上八時三十分至翌日上午七時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有長度超過 10 米的車輛進出申請地點或停泊／存放在申請地點；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年七月二十六日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月二十六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年六月七日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十六日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月二十六日或之前)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；
- (n) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 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。」

178. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/294 擬在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山
第 129 約地段第 1862 號(部分)
設置臨時履帶式固定吊臂起重機及
闢設挖土機訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/294 號)

179. 秘書報告，這宗申請是由俊和建築工程有限公司(下稱「俊和公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

梁慶豐先生 — 目前與俊和公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司過往與俊和公司有業務往來。

180. 小組委員會備悉黎庭康先生已離席，並同意梁慶豐先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬設置臨時履帶式固定吊臂起重機及闢設挖土機訓練中心，為期三年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，以及預計會造成環境滋擾。其他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，城市規劃委員會收到兩份意見書，分別由一名元朗區議員和一名個別人士提交。該元朗區議員要求澄清將會提供的訓練課程數目，而另一名提意見人士則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「康樂」地帶的規劃意向，而申請書內並沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離「康樂」地帶的規劃意向。此外，擬議發展與附近的土地用途(包括長有植被的土地連同住宅用途的建築群)不相協調。環保署署長不支持這宗申請，而且過往在該「康樂」地帶內沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請會對同類申請立下不良先例。至於公眾意見，上述有關政府部門的意見及評估亦相關。

182. 一名委員詢問，有關履帶式固定吊臂起重機及挖土機訓練中心是否有必要為工人在擔任相關職責前提供培訓。高級城市規劃師／屯門及元朗西劉潔瑩女士回應時說，據勞工處表示，本港一些其他訓練中心亦有提供同類培訓課程。

商議部分

183. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有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；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「康樂」地帶內的其他同類發展項目申請立下不良先例，累積影響所及，會令整體環境質素下降。」

[梁慶豐先生此時返回席上。]

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/832 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/832 號)

184. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年三月二十八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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

185. 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 54
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/226

擬在劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的
新界元朗東頭工業區喜業街 16 號
(元朗市地段第 443 號)
關設辦公室及公眾停車場連地面商舖
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/226A 號)

186. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月二十三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，以回應政府部門所提出的意見。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，包括經修訂的交通影響評估及樓面平面圖，以回應政府部門的意見。

187. 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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已給予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 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/230

在劃為「住宅(甲類)1」地帶的新界元朗公庵路第 120 約地段第 1890 號 C 分段餘段(部分)及第 2273 號 B 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/230 號)

簡介和提問部分

188. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員會收到 23 份公眾意見書，分別來自原業主立案法團、溱柏客戶服務中心、榮寶發展有限公司及個別人士，對這宗申請表示反對或關注。主要的反對理據及關注事宜載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍六年。所申請的用途並非完全不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，並可提供地產代理服務以滿足區內的需求。發展的規模包括樓高一層的建築物，與四周主要夾雜倉庫及停車場的住宅用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加規

劃許可附帶條件，以盡量減少申請用途可能造成的負面影響及滋擾，並處理相關部門在技術方面所關注的事宜。至於公眾意見，有關政府部門的意見及上述評估亦相關。

189. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應一名委員的提問時表示，根據元朗分區計劃大綱圖的《說明頁》，為期不超過五年的臨時用途，只要符合任何其他政府規定，便屬經常准許的用途；預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或獲批予規劃許可。主席補充說，元朗分區計劃大綱圖不屬鄉郊地區的分區計劃大綱圖，即容許為期不超過三年的臨時用途規劃申請，儘管該用途不屬鄉郊地區的分區計劃大綱圖的第二欄用途。

商議部分

190. 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，有效期為六年，至二零二三年四月七日止，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，不得於晚上八時至早上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(即在二零一七年十月七日或之前)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；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(即在二零一八年一月七日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月七日或之前)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(即在二零一八年一月七日或之前)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，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；
- (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。」

191. 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 56

[第 16A 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/343-10 申請延長履行批准作臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)的規劃許可附帶條件(h)項的期限，所涉地點位於新界元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號 A 分段、第 4892 號餘段(部分)及第 4893 號(部分)和毗連政府土地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/343-10 號)

簡介和提問部分

192. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生請委員留意，文件的替代頁(文件第 2 頁和圖則 AA-2)及申請人二零一七年四月三日報告申請挖掘准許證進度的信件，已在席上提交，供委員參考。區先生說，如實物投影機所示，申請人在二零一七年四月七日開會前一刻提交另一封信件，指路政署剛批出挖掘准許證。區先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就申請編號 A/YL-TT/343 批准作臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)，申請延長履行關於提供車輛進出口通道的規劃許可附帶條件(h)項的期限；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。路政署總工程師／新界東負責處理新界的挖掘准許證申請，他表示申請人曾先後三次提交臨時交通管理／臨時交通措施建議書，最後一份建議書在二零一七年三月三十一日獲當局接納。此外，申請人也在二零一七年三月二十八日提交一份工作統籌報告，作為申請挖掘准許證的部分文件。一般而言，路政署需時一個星期處理申請文件。不過，處

理挖掘准許證申請所需時間主要決定於申請人所提交文件的質素。路政署總工程師／新界西和運輸署署長對這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不支持這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。是次申請已是申請人第九次要求延長履行規劃許可附帶條件(h)項的期限，這次申請要求再延期三個月，至二零一七年七月十六日止(合共 30 個月)。在上次批准延長期限的申請時，申請人已獲通知這是最後一次批准延長期限，不會再批准延期。申請人未能提供理據，解釋為何不能在合共 27 個月的延長履行期內履行規劃許可附帶條件(h)項，並且未能證明曾盡力履行規劃許可附帶條件。按規劃許可附加條件(g)項提交的車輛進出口通道建議，已於在二零一五年七月十日獲接納。雖然路政署在二零一五年至二零一七年期間曾多次建議／提示申請人需要申請挖掘准許證，但申請人在二零一六年七月二十八日才首次向路政署提出挖掘准許證的申請，但未能提供包括挖掘工程位置的重要資料。此外，申請挖掘准許證所須的臨時交通管理／臨時交通措施建議書在二零一七年三月三十日才獲相關政府部門接納。倘批准目前延長履行期限的申請，會造成負面的規劃影響，因為所申請的延長期限可能十分接近臨時規劃許可的屆滿日期，並會立下不良先例。

193. 主席表示，在考慮目前延長期限的申請時，應考慮申請人在履行規劃許可附帶條件(h)項方面的最新進展。

194. 據悉，申請人在申請挖掘准許證及履行規劃許可附帶條件(h)項上所花的時間，或是因為申請人提交了一份錯誤的位置圖，一名委員遂詢問申請人有否就提交錯誤的位置圖作出任何解釋。高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應說，申請人沒有就此提供任何資料。不過，先前有一宗申請(申請編號 A/YL-TT/301)因未能履行規劃許可附帶條件(包括提供車輛進

出口通道)而遭撤銷，該宗申請是由同一名申請人提交。區先生認為申請人應熟識該申請地點。

商議部分

195. 主席重述申請的背景，以及申請人在履行規劃許可附帶條件(h)項的最新進展。秘書應主席邀請，解釋根據城市規劃委員會規劃指引編號 34B，在任何情況下，履行規劃許可附帶條件的期限都不可延長至超出臨時許可原來的有效期。一般的做法是，倘申請人提供充分理據，履行規劃許可附帶條件的期限可容許延長至有效期的四分之三時間。倘小組委員會拒絕是次延長期限的申請，申請人可根據《城市規劃條例》第 17 條申請覆核。

196. 一名委員質疑，儘管申請人已獲批挖掘准許證，申請人能否在臨時規劃許可屆滿前履行規劃許可附帶條件(h)項。同一名委員支持規劃署的建議，並詢問撤銷臨時規劃許可的後果為何。小組委員會備悉，當撤銷臨時規劃許可後，規劃事務監督可能就申請地點的任何違例發展採取執法行動。

197. 一名委員備悉申請地點目前在使用中，而車輛可進出沒有設置適當車輛進出口通道的申請地點，遂詢問是否需要興建擬議的車輛進出口通道。小組委員會備悉，擬議的車輛進出口通道的設計會為行人／路面以及地下的公用設施管道提供最佳的保護。

198. 鑑於路政署剛向申請人發出挖掘准許證，而申請人又繳付了相關費用，有些委員認為可從寬考慮，批准目前延長期限的申請，但應提醒申請人，這是最後一次批准延長期限。一名委員詢問，倘小組委員會決定批准延長其期限的申請，為何只批准延長一個月，而非所申請的三個月。小組委員會備悉，建議延長期限一個月是為了緊密地監察履行附帶條件的進展。主席說，履行規劃許可附帶條件(h)項的情況，必須符合路政署署長或城規會的要求，以便城規會／小組委員會可靈活地考慮申請人就履行規劃許可附帶條件(h)項所提交的文件。

199. 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，批准這宗延長履行規

劃許可附帶條件(h)項的申請，為期一個月，由二零一七年四月十六日起至二零一七年五月十六日止，而非所申請的三個月，以便密切監察履行附帶條件的進展。按照原本的規劃許可所訂明的規定，須附加下列相關的條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天存放活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路及車輛進出通道停泊、排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在二零一七年五月十六日或之前提供車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (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(k)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(h)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項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。」

200. 小組委員會亦同意告知申請人，鑑於情況特殊，在從寬考慮的情況下，這是最後一次批准延長期限的申請。此後不會

再批准延期，避免所申請的延期期限十分接近臨時許可的屆滿日期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生、劉潔瑩女士和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。趙先生、劉女士和區先生此時離席。]

議程項目 57

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/592-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界大埔龍尾第 17 約
地段第 1681 號 B 分段 103A 號地下
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/592-1 號)

201. 秘書報告，這宗申請所涉的規劃申請於二零一六年九月三十日獲小組委員會在有附帶條件下批准。履行有關提交消防裝置及滅火水源建議的規劃許可附帶條件(b)項的期限是二零一七年三月三十日(即由批給規劃許可之日起計六個月內)。二零一七年三月二十一日，即在履行規劃許可附帶條件(b)項的期限屆滿前七個工作天，城市規劃委員會收到要求把履行規劃許可附帶條件(b)和(c)項的期限各延長三個月(分別至二零一七年六月三十日及二零一七年九月三十日)的申請。由於履行附帶條件(b)項的期限已於二零一七年三月三十日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷，故規劃署建議不考慮這宗申請。

202. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗根據第 16A 條提出的申請，原因是考慮申請時有關的規劃許可已失效。

[閉門會議]

(ii) 就規劃申請徵收費用

203. 一名委員察悉《2004年城市規劃(修訂)條例》訂有徵收申請費用的條文，遂建議政府應重新考慮就規劃申請徵收費用。小組委員會備悉，政府先前曾就規劃申請收費建議進行公眾諮詢，其間有意見表示關注收費之舉可能會窒礙市民大眾提出規劃申請。有關的規劃申請費用規例尚未予以執行。

(iii) 簡化考慮延期要求的會議程序

204. 同一名委員還建議，處理延期考慮申請要求的會議程序可予簡化。主席贊同該建議，並表示秘書處稍後會探討如何簡化有關的會議程序。

205. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。