

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年四月二十八日下午二時三十分舉行的
第 578 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黎慧雯女士

李美辰女士

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(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

梁慶豐先生

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
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

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四月七日
第 577 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」)二零一七年四月七日第 577 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/236 在劃為顯示為「道路」的地方的新界
西貢第 215 約的政府土地經營臨時食肆
(只限餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/236 號)

簡介和提問部分

3. 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) 有關的臨時食肆(只限餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (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(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，由一名個別人士提交，表示支持這宗申請；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。所申請的臨時用途為期三年，至二零二零年四月，因此不會妨礙落實該顯示為「道路」的地方的規劃意向，亦不會影響當局進行西貢公路改善工程第二期的道路改善工程。有關的戶外座位區先前曾獲小組委員會批准。自上一宗先前申請獲批准以來，規劃情況沒有改變。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年四月二十八日止，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，不得於午夜十二時至中午十二時在申請地點作業；
- (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二十八日或之前)，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；
- (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二十八日或之前)，

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；

- (d) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。」

6. 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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/9 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的新界西貢沙下第 221 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/9D 號)

7. 小組委員會備悉申請人已撤回申請。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/17 擬在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界西貢第 215 約地段第 86 號及第 94 號和毗連政府土地經營食肆(重建現有建築物及興建擬議建築物，並以行人天橋連接兩幢建築物)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/17 號)

8. 秘書報告，申請地點位於西貢市。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶在西貢市擁有一家商店。

9. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於從黎慧雯女士配偶的商店不能直接看到申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理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。

11. 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。王先生此時離席。]

[侯智恒博士此時到席。]

沙田、大埔及北區

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/526 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔元嶺村第 9 約地段第 853 號 E 分段第 1 小分段、第 853 號 F 分段、第 853 號 G 分段、第 854 號 C 分段第 1 小分段、第 854 號 C 分段第 2 小分段、第 854 號 C 分段餘段、第 854 號 D 分段、第 854 號 G 分段、第 854 號 H 分段、第 854 號 I 分段第 1 小分段、第 854 號 I 分段第 2 小分段、第 854 號 I 分段餘段、第 854 號 J 分段、第 855 號 B 分段第 1 小分段、第 855 號 B 分段餘段、第 855 號 D 分段第 1 小分段、第 855 號 D 分段餘段、第 855 號 E 分段、第 855 號 F 分段、第 855 號 G 分段、第 867 號 A 分段、第 867 號 B 分段、第 867 號 C 分段及第 867 號餘段
興建六幢屋宇(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/NE-KLH/526 號)

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員留意，文件第 11 頁(英文本)有關其中一宗先前申請的用途地帶須作出更正，該頁的替代頁已提交席上，供委員參閱。劉先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[伍穎梅女士此時到席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建六幢屋宇(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 V。水務署署長及環境保護署署長不支持

這宗申請，因為申請地點位於集水區內，而且擬建小型屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質。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，而且申請地點的西部有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為興建六幢小型屋宇是可予容忍的；

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到八份公眾意見書，分別由香港鐵路有限公司、香港觀鳥會、創建香港及個別人士提交。部分公眾意見書表示反對這宗申請，一份則表示關注這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，將無法接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地未能完全應付未來的小型屋宇需求，但足夠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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。申請地點涉及先前四宗小型屋宇發展申請。其中一宗是在臨時準則於二零零二年加入集水區內的發展項目須可接駁至污水收集系統的規定之前獲得批准。其餘三宗申請遭小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展未能接駁至現有或已計劃敷設的污水收集系統，以及批准申請或會對該區的水質造成不良影響。至於公眾意見，上述評估亦相關。

13. 一名委員詢問，待已計劃敷設的污水收集系統建成後，申請人可否就擬建小型屋宇提交新的申請給城規會考慮。主席

回應說，申請人可提交新的申請，並付上支持其個案的新資料。

商議部分

14. 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「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」，因為現時未有落實污水收集系統工程的確實時間表，故擬在集水區內興建的小型屋宇未能接駁至該區現有／已計劃敷設的污水收集系統；
- (b) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/604 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶
的新界大埔林村新村第 19 約
地段第 170 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
第 A/NE-LT/604 號)

簡介和提問部分

15. 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 9 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，因為申請地點復耕潛力高，而且可用作植物苗圃或溫室。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由一名個別人士提交的公眾意見書，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長也不支持這宗申請。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但該「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，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農

地。現在申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 林村新村及新村老圍的「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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/606 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔白牛石上村
第 10 約地段第 167 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-LT/606 號)

簡介和提問部分

18. 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的第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。水務署署長反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，而申請書沒有資料顯示擬建的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統。環境保護署署長不支持這宗申請，因為以化糞池／滲水井系統處理污水的建議不符合《香港規劃標準與準則》關於在集水區內進行發展的規定。土木工程拓展署土力工程處處

長表示，申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為只興建一幢小型屋宇可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留，因為沒有正式通道連接申請地點，不知道是否須進行地盤平整工程及／或日後是否會闢建永久通道(這些工程都可能影響附近現有樹木)，批准這宗申請會立下不良先例；

- (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表示反對的公眾意見書，分別由創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交。主要的反對理由載於文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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」，因為有關的「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；申請書內沒有資料，證明擬議發展項目可接駁至現有／已計劃鋪設的公共污水收集系統，不會對該區的水質造成不良影響，以及證明擬議發展不會對周邊地區的土力造成不良影響。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。在二零零八至二零一六年間，除一宗同類申請獲小組委員會從寬考慮，獲准興建部分屋宇外，其餘所有同類申請均被拒絕／駁回。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為上白牛石和下白牛石的「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；
- (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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有／已計劃鋪設的公共污水收集系統，不會對該區的水質造成不良影響，以及未能證明擬議發展不會對周邊地區的土力造成不良影響；以及
- (d) 上白牛石和下白牛石的「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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/103 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界西貢北西沙路馬牯纜村第 165 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/103 號)

簡介和提問部分

21. 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的第 10 段和附錄 IV。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，城市規劃委員會就這宗申請收到兩份公眾意見書，分別由西貢北約鄉事委員及一名個別人士提交，前者表示支持這宗申請，後者表示反對這宗申請。他們的意見載於文件第 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。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且「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，但鑑於申請地點現時空置並已鋪築硬地面，加上擬議發展的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，這宗申請或可獲從寬考慮。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

22. 一名委員提出以下問題／要點：
- (a) 有關該鄉村布局有序的背景；以及
 - (b) 申請地點是否政府土地。
23. 劉志庭先生作出以下回應：
- (a) 當年政府為鄉村發展平整土地和擬備發展藍圖，該鄉村就是在當時建成；以及
 - (b) 申請地點屬政府土地。
24. 一名委員提出以下問題／要點：
- (a) 位於「綠化地帶」內的那部分申請地點的狀況；以及
 - (b) 鑑於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付小型屋宇需求，批准這宗申請會否為其他位於「綠化地帶」內的同類申請立下先例。
25. 劉志庭先生作出以下回應：
- (a) 參照航攝照片，申請地點位於「綠化地帶」內的部分已經平整，沒有任何植物，而且申請地點毗連一些現有的村屋；以及
 - (b) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶的東南邊緣，有超過 66%的範圍位於「鄉村式發展」地帶內。沿該邊緣的其他申請地點會有少於 50%的範圍位於「鄉村式發展」地帶內，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」。

商議部分

26. 一名委員對這宗申請有保留，因為「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地發展小型屋宇。然而，一些委員則認為或可從

寬考慮這宗申請，因為申請地點現時已鋪築硬地面，沒有任何植物，毗連其他排列有序的現有村屋，而且申請地點西南面有一宗同類的小型屋宇申請在二零零七年獲得批准。

27. 一名委員認為「鄉村式發展」地帶內是否仍有土地可用，是考慮小型屋宇申請時的重要因素。不過，鑑於申請地點的狀況和情況，該名委員不反對這宗申請。部分其他委員贊同上述意見。

28. 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。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 按申請人的建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

29. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/626 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔船灣蝦地下村
第 26 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/626 號)

簡介和提問部分

30. 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，因為興建擬議的屋宇和進行相關的地盤平整工程須砍伐樹木和清除植物，對一棵鄰近申請地點的成齡土沉香尤其有不良影響。批准這宗申請會鼓勵更多人在「綠化地帶」進行同類的小型屋宇發展，令市區範圍擴展，該區的景觀質素下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦對這宗申請有保留，關注有關砍伐樹木的問題。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為只發展一幢小型屋宇可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見書。大埔鄉事委員會、一名區議員和一名個別人士表示支持這宗申請，而另外四份公眾意見書(包括香港觀鳥會、創建香港和兩名個別人士)則表示反對這宗申請。他們的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展會砍伐樹木，影響周邊地區現有的自然景觀。擬議的發展亦不符合「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「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。雖然申請地點附近有三宗同類申請獲批准，但是現在這宗申請的情況不同，擬議的發展會對景觀造成不良影響。至於公眾意見方面，上文各段所述的規劃評估及考慮因素亦相關。

31. 部分委員查詢申請地點南面申請編號 A/TP/618 於二零一七年二月獲得批准的原因，以及獲批准的申請與現在這宗申請有何不同之處。劉志庭先生回應時表示，獲批准的申請地點地勢平坦，沒有任何樹木。這宗申請的地點及相關的地盤平整工程須砍伐樹木，而且可能會影響鄰近的一棵~~成齡~~土沉香。

32. 部分委員提出以下問題／要點：

- (a) 該棵土沉香的位置；以及
- (b) 有沒有任何保護現有樹木的機制。

33. 劉志庭先生的回應如下：

- (a) 根據圖 A-4a，那棵土沉香是在申請地點外，位於圖中前面的植物的後方；以及
- (b) 申請地點屬政府土地，由地政總署監察砍伐樹木的事宜。

商議部分

34. 一名委員察悉擬議的發展須清除植物，同意規劃署對這宗申請的評估。

35. 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」的規劃意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

[黎慧雯女士和陳永堅先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

38. 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) 擬略為把地積比率限制由 0.6 倍放寬至 0.72 倍；
- (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(下稱「城規會」)共收到五份公眾意見書，其中兩份由逍遙雋岸管理處和翡翠花園業主委員會提交，表示反對這宗申請。其餘三份公眾意見書則來自兩名區內居民和一羣個別人士，對擬議發展表示關注。主要的反對理由和關注的事宜載於文件第 9 段；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。這宗申請符合政府政策，增加單位供應量，以應付房屋需求。擬議發展項目的建築物體積與周邊的發展並非不協調。擬增加的地積比率不會對視覺質素、景觀、交通、環境、排水、排污、土力、消防安全和空氣流通造成負面影響。日後的發展商必須根據地契要求，沿申請地點南面界線闢設五米闊的園景緩衝區，以及沿現有／替代行人路保留或重設一條免費開放予公眾使用、暢通無阻的公共行人通道。至於公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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) 在申請地點的地契加入要求，訂明須沿現有／替代行人路保留或闢設一條免費開放予公眾使用、暢通無阻的公共行人通道，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點的地契加入要求，訂明須進行排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點的地契加入要求，訂明須進行排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 在申請地點的地契加入要求，訂明須沿申請地點南面界線闢設五米闊的園景緩衝區，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在申請地點的地契加入要求，訂明須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；以及
- (f) 在申請地點的地契加入有關天然山坡災害研究的要求，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

41. 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。

[黎慧雯女士和陳永堅先生此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/108 擬在劃為「綠化地帶」的新界沙頭角麻雀嶺村
第 39 約地段第 1352 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-LK/108 號)

簡介和提問部分

42. 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) 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的第 10 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，因為申請地點長滿成齡樹和其他植物，包括《林區及郊區條例》(第 96 章)所列的受保護植物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為預料要在申請地點清除植物和砍樹，對景觀造成不良影響。此外，為建造通道，將需要進一步清除植物。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人提出同類申請。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為只興建一幢小型屋宇可予容忍。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七份意見書。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則表示對這宗申請沒有意見。其餘五份意見書分別來自創建香港有限公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道

理農場暨植物園公司及一名個別人士，他們均表示反對這宗申請。他們的意見載於文件第 11 段；

- (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。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會影響四周現時的自然景觀。由於麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。至於公眾的意見，上文所述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「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，因為擬議發展涉及清除植物，會影響四周現有的自然景觀；

- (c) 麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。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現有村落附近會較為合適；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境和景觀質素下降。」

[李美辰女士此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/625 擬在劃為「綠化地帶」的新界粉嶺
流水響第85約地段第589號F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/625號)

45. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月二十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，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/127 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角
萬屋邊第 37 約地段第 341 號 A 分段及
第 341 號餘段興建兩幢屋宇
(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/NE-MUP/127 號)

簡介及提問部分

47. 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) 擬建的兩幢屋宇(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 V。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，但認為興建兩幢小型屋宇可予容忍。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(下稱「城規會」)收到六份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。其餘四份公眾意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及兩名個別人士。他們都反對這宗申請或對申請表示關注。他們的意見載於文件第 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。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長也不支持這宗申

請，但擬議的發展與周邊的鄉郊環境並非不協調。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」(下稱「臨時準則」)方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有 50% 以上在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而有關的「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。儘管如此，申請地點先前曾有一宗興建兩幢小型屋宇的申請獲得批准，但有關規劃許可的有效期已於二零一七年一月屆滿。申請地點貼近有關的「鄉村式發展」地帶，附近有獲批准的小型屋宇申請，而這些發展的落實令該區逐漸形成新的村落。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關；

48. 一些委員提出以下問題／要點：

- (a) 屋宇 2 的地盤形狀古怪的原因；以及
- (b) 屋宇 2 是否符合「臨時準則」，因為申請地點約有一半地方在「鄉村範圍」外。

49. 鄧永強先生回應如下：

- (a) 地盤形狀取決於有關地段的界線；以及
- (b) 由於屋宇 2 的覆蓋範圍有 51% 在「鄉村範圍」內，在屋宇 2 所涉地點發展擬議的小型屋宇符合「臨時準則」。

商議部分

50. 與會者備悉，先前申請於二零一三年獲批給的規劃許可有效期已於二零一七年屆滿，地政總署則仍在處理有關的小型屋宇申請。該先前獲批准申請的擬議發展(包括地盤界線及建築物的覆蓋範圍)與現在這宗申請相同。

51. 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) 如申請人所建議為兩幢擬議的小型屋宇各設置化糞池，而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。」

52. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/919 為批給在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下低層 G2 工場作臨時「商店及服務行業」用途的規劃許可續期五年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/919 號)

53. 秘書報告，申請地點位於火炭區，而鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因為他與配偶共同擁有一個在火炭的樓宇單位。

54. 小組委員會備悉鄒桂昌教授因事未能出席會議。

簡介和提問部分

55. 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) 為批給作臨時「商店及服務行業」用途的規劃許可續期五年；
- (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」)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 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引」)編號 34B 的規定，因為現在這宗申請與先前獲批給許可申請的內容相同，而規劃情況自批出先前的許可後並無重大改變。申請的用途亦大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素(包括消防安全及交通方面的因素)。申請人已履行先前批給的規劃許可的所有附帶條件，而且相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。根據規劃指引編號 34B，就續期的規劃許可所批給的有效期，不應超過臨時規劃許可原來的有效期。因此，建議批給為期三年(而非所申請的五年)的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向。

56. 一名委員提問有關臨時許可有效期的事宜。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應說，申請人也許並不知道規劃指引編號 34B 就續期申請訂明的最長規劃許可有效期，因而才申請為規劃許可續期五年。

商議部分

57. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年六月十四日起至二零二零年六月十三日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十二月十四日或之前)，提交並落實設置消防裝置及設備的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、鄧永強先生和劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。兩位劉先生和鄧先生於此時離席。]

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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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(申請編號A/NE-KTS/362)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/449A號)

59. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

} 目前與奧雅納公司有業務往來

60. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。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。

61. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名市民就這宗申請提出意見的兩封來信(日期為二零一七年四月三日和二零一七年四月二十二日)，其中一封附有一隻光碟(主要載有顯示申請地點附近一帶道路情況的錄像片段)，以及四封電子郵件(日期為二零一七年四月十八日)。這些信件和電子郵件的副本已在席上提交，而該光碟則存放在秘書處。由於這些意見是逾期提出，小組委員會同意，根據《城市規劃條例》第16(2H)(a)條，這些意見須視為不曾提出。小組委員會亦備悉，這名市民已在法定公眾查閱期內就這宗申請提交公眾意見書。該意見書的內容已納入文件正文。

簡介和提問部分

62. 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) 為批給作臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/362)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，因為申請地點附近有易受影響的住用用途，預料環境會受到滋擾。不過，過往三年並沒有收到任何關於環境方面的投訴。北區民政事務專員表示，有一宗存在爭議的土地糾紛個案，涉及在申請地點通道與一條公用道路交界處的一段道路的使用權。由於申請人的場地有很多車輛駛出，道路安全或會受影響。申請人已獲告知應制訂措施，確保

道路安全。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，城規會收到 11 份公眾意見書。由兩名北區區議員和上水區鄉事委員會主席提交的三份意見書，表示支持這宗申請。一份由個別人士提交的意見書表示沒有意見。其餘七份意見書是由市民／區內人士提交，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，規劃署認為該臨時貨倉連附屬辦公室及員工宿舍可再予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時並無落實有關地帶指定用途的已知計劃。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該「康樂」地帶的規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為若規劃許可獲續期，不會在規劃上帶來不良的影響；就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙該區的長遠發展；申請人已履行最近期的規劃許可的所有附帶條件；以及自上次批給臨時許可後，規劃情況沒有任何重大改變，附近地區的土地用途也沒有改變。這宗申請所涉的用途與周邊的土地用途並非不協調。關於道路安全方面，雖然通往申請地點的通道與村路交界處曾發生一宗交通意外，但據警務處處長所說，該處並非交通意外黑點。運輸署署長對通往申請地點的車輛通道並無意見。有關規劃許可的附帶條件訂明，不得有重型貨車進出申請地點。申請人亦已提出其他措施，改善行人安全。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

63. 一名委員提出以下問題／要點：

- (a) 留意到在建議的規劃許可附帶條件中，有一項是禁止重型貨車進出申請地點，詢問會如何監察這項規劃許可附帶條件的遵守情況；以及

(b) 以文件的圖 A-3 作為參考，詢問是否有重型車輛（包括貨櫃車拖頭／拖架）在申請地點停泊。

64. 林秀霞女士回應如下：

(a) 建議的規劃許可附帶條件禁止重量超過 24 公噸的重型車輛進出申請地點。粉嶺、上水及元朗東規劃處在進行實地視察時所見，沒有重量超過 24 公噸的重型車輛在申請地點停泊；以及

(b) 如發展有重型車輛停泊，即屬違反規劃許可附帶條件，有關的規劃許可或會被撤銷。

65. 運輸署總工程師／交通工程（新界東）蕭鏡泉先生留意到，有公眾意見關注通往申請地點的車輛通道對行人安全的不良影響。他表示，申請人須證明該通道和在該處迴轉的車輛不會引致行人安全方面的問題，並建議納入一項適當的規劃許可附帶條件，以處理行人安全方面的事宜。

商議部分

66. 小組委員會備悉，申請用途自二零零六年起於申請地點運作，而就現在這宗申請，有公眾關注把現有的行人徑改建為通往申請地點的車輛通道的一部分，會構成行人安全方面的問題。

67. 秘書表示，申請人提出了一些建議，以處理行人安全方面的問題，詳情載於文件第 12.5 段，並在文件附錄 IV 的建議指引性質的條款中反映。她表示，委員可視乎情況，考慮把那些建議納入規劃許可附帶條件。

68. 委員普遍不反對這宗申請。為處理公眾對行人安全的關注，委員同意加入一項規劃許可附帶條件，規定須在通往申請地點的車輛通道提供改善措施，以改善行人安全，而有關情況必須符合運輸署的要求。

69. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有

效期為三年，由二零一七年五月十日至二零二零年五月九日止，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早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養現有的排水設施，如在有關設施運作期間發現有不足或欠妥之處，須作出糾正；
- (d) 在規劃許可有效期內，時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年八月十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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十日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)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十日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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十日或之前)，提交有關交通改善措施的建議，以改善行人安全，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年二月十日或之前)，落實有關交通改善措施的建議，而有關情況必須符合運輸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)、(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；
- (k) 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)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；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。」

70. 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，當中的(h)項修訂如下：

「留意運輸署署長的意見，有關交通改善措施的建議須包括進行評估，以證明行人可以安全使用有關的行人徑，以及任何需於申請地點前面的通道設置的過路設施，並提出交通改善措施，以處理評估所指出的受關注安全事項(如有的話)。」

議程項目 17
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/501 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)及第 295 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/501D 號)

71. 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」)旗下附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。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、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與博威公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過去曾與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |

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。

72. 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，而李美辰女士已經離席。由於黎慧雯女士和伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意應就此議項請她們暫時離席。由於廖凌康先生所涉的利益屬間接利益，而侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[此時，黎慧雯女士離席，伍穎梅女士暫時離席。]

簡介和提問部分

73. 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) 擬進行的住宅發展(分層住宅)；
- (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) 在七次法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到來自下高埔村村民、爾巒和高埔村的居民，以及市民合共 235 份公眾意見書。當中，110 份支持這宗申請，125 份反對這宗申請／就申請提出意見。元朗民政事務專員亦表示，收到下高埔村村民提出共 18 份反對意見。主要的意見載於文件第 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。擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向和所述明的發展限制。申請人已提交相關的技術評估，以顯示擬議發展在交通、環境、空氣流通、排水和排污方面均屬可行。相關

的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。因應下高埔村村民的意見，申請人已修改申請地點的邊界，把鄉村通道剔出。至於公眾意見，上述的規劃考慮因素和評估亦相關。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年四月二十八日止；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) 提交並落實園境設計總圖和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，並設計和落實經修訂評估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；
- (c) 就擬議發展設計並提供車輛通道及泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交有關接駁公共污水渠的最新排污影響評估，並落實當中提出的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中提出的緩減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的危險評估，並落實當中提出的緩減措施，而有關情況必須符合潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會或城規會的要求；

(g) 落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(h) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[伍穎梅女士此時返回席上。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/556 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田大江埔第 110 約地段第 207 號(部分)闢設臨時動物寄養所(犬舍及犬隻康樂中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/556 號)

簡介和提問部分

77. 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) 擬闢設臨時動物寄養所(犬舍及犬隻康樂中心)，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。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，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在二零一二至二零一五年期間，申請地點已被人逐步清理，並鋪築地面。批准這宗申請會立下不良先

例，助長在取得規劃許可前便清除植被和改動申請地點的做法；

- (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」)收到兩份分別來自香港觀鳥會和一名個別人士的公眾意見書。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議發展僅屬臨時性質，批給這宗申請為期三年的許可不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。為盡量減少可能造成的環境滋擾，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制在申請地點作業的時間、使用廣播系統和吹哨子。關於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的查詢說，從航攝照片可見，二零一二至二零一五年期間，申請地點當時的植物被人逐步清除，而且有地盤平整工程陸續進行。

商議部分

79. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年四月二十八日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統和吹哨子；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年一月二十八日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；
- (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(即在二零一八年一月二十八日或之前)，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；
- (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；
- (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；
- (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；
- (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；以及

- (1) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

80. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/557 擬在劃為顯示為「道路」的地方的新界元朗錦田公路與錦泰路交界附近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/YL-KTN/557 號)

81. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。符展成先生、黎慧雯女士及侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他們目前與艾奕康公司有業務往來。

82. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士則已離席。由於侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

83. 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(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書。該意見書就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；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。擬議的垃圾收集站與周邊地區並非不協調。該垃圾收集站是用作重置東鄰現有的垃圾收集站，規模細小，不大可能會對周邊地區的交通、排水、排污、環境和景觀造成負面影響。環境保護署署長不反對這宗申請。申請地點涉及先前一宗在一九九九年獲小組委員會批准闢設垃圾收集站的申請。批准現在這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。關於公眾的意見，申請人表示擬議的垃圾收集站每天會進行至少一次垃圾收集及清潔。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年四月二十八日止；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：

「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。」

86. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/733

在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉錦上路
第 106 約地段第 1732(B 至 C)號 A 分段、
第 1732(B 至 C)號 B 分段及第 1732
(B 至 C)號餘段(部分)
闢設臨時康體文娛場所
(休閒農莊及附屬農業學習中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/733 號)

87. 秘書報告，申請地點位於錦田南地區。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一項物業。

88. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士已離席。

89. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年四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。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/743

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段第 900 號 A 分段(部分)及第 900 號 B 分段(部分)闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/743 號)

91. 秘書報告，申請地點位於八鄉地區。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。

92. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士已離席。

93. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

94. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/222

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
錦上路上村第 112 約地段第 440 號
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/YL-SK/222 號)

95. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年四月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就通道安排準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期後，申請人已一直就相關部門(包括運輸署)所提出的意見擬備回應。

96. 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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/223

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
錦上路上村第 112 約地段第 441 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/223 號)

97. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/250 擬在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地關設加油站連銷售辦公室及附屬設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/250B 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌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) 擬關設的加油站連銷售辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點貼近易受影響的用途，令人關注有可能會造成噪音滋擾。有關的環境評估未能證明擬議發展產生的噪音影響不會對附近易受影響的用途造成負面影響。房屋署署長反對這宗申請，原因是擬議發展很可能會對同一「未決定用途」地帶內可能進行的公共房屋發展造成限制。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人建議把一段現有單車徑改為進出擬議發展的行人徑及車道，但不會重置受影響的那段單車徑。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展有保留，因為現有的樹木全都會被砍伐，

而申請人只會種植三棵重標準樹及栽種竹樹作為補償；

- (d) 在三個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到四份公眾意見書。當中兩份來自一名元朗區議員，其餘兩份來自一名個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。有關的「未決定用途」地帶(包括申請地點在內)已被選定作公共房屋用途。批准這宗申請會造成限制，影響該區的長遠土地用途規劃。此外，擬議發展會影響一段現有單車徑(該單車徑為新界單車徑網絡屯門至上水段的一部分)，並會對周邊地區的交通、環境及景觀造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的加油站大部分地方位於正進行全面檢討的「未決定用途」地帶內。批准這宗申請會對該區未來的土地用途造成不當限制；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通、環境及景觀造成負面影響。」

[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、黃女士及唐女士於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1064 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗厦村深灣路第 128 約地段第 126 號(部分)、第 127 號及第 128 號和毗連政府土地闢設臨時道路維修工場及存放建築材料，並作附屬車輛維修及辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1064A 號)

101. 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。

102. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時道路維修工場及存放建築材料，並作附屬車輛維修及辦公室用途，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。環境保護署署長並不支持這宗申請，因為沿車輛通道一帶有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展與周邊環境並不協調，另注

意到申請地點和附近地方的景觀逐漸受到負面影響。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為附近的農業活動仍然活躍，申請地點的復耕潛力高，可用作溫室種植及苗圃。運輸署署長表示，從交通工程的角度而言，申請人沒有提供足夠資料供運輸署評估申請。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(下稱「城規會」)接獲三份提出負面意見的公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。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，規劃署不支持這宗申請。所申請的臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向。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。申請用途與周邊的鄉郊環境不相協調。這宗申請不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點未曾獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，而且相關政府部門對申請提出負面意見。申請書未能提供資料，以證明申請用途不會對景觀、環境和交通造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存

在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點未曾獲批給規劃許可，加上政府部門就農業、景觀、交通和環境方面提出負面意見。申請人未能證明擬議發展不會對景觀、交通和環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該「農業」地帶的整體環境質素下降。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/295 為批給在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 2075 號(部分)、第 2076 號(部分)、第 2082 號(部分)及第 2083 號(部分)作「臨時貨倉存放飼料」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/295 號)

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時貨倉存放飼料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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。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(下稱「城規會」)收到一份提出負面意見的公眾意見書，該意見書由一名個別人士提交。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，規劃署認為該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，但沒有已知的計劃會落實分區計劃大綱圖就有關地帶指定的用途，因此就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。申請用途與周圍地區並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上一次批給臨時許可至今，規劃情況沒有改變；規劃許可的續期不會帶來不良的規劃影響；申請人已履行所有規劃許可附帶條件；以及所要求的三年規劃許可有效期與先前許可的有效期相同。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 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，由二零一七年五月十日至二零二零年五月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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》所界定超過 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (d) 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工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點露天存放物料；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (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十日或之前)提交現有排水設施的狀態記錄，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十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年二月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；

- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

109. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/536 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)關設臨時小巴座椅裝嵌工場，以及露天存放小巴及存放汽車座椅和配件，並關設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/536 號)

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) 關設臨時小巴座椅裝嵌工場，以及露天存放小巴及存放汽車座椅和配件，並關設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地

點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；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由兩名個別人士提交的意見書，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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬申請進行的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意，即使僅屬臨時性質亦然。擬申請進行的發展與周邊地區的用途不相協調，亦不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 4 類地區，以及沒有特殊情況支持批准這宗申請。在有關「鄉村式發展」地帶沒有同類申請獲批給許可。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。至於表示反對申請的公眾意見書，上文的規劃評估亦相關。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 委員備悉申請地點涉及的兩宗先前申請涉及闢設臨時公眾停車場，而這宗申請主要涉及工場和露天存放用途。

113. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。擬申請進行的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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) 有關發展與四周主要是住宅並夾雜停車場、農地、果園、空置土地和荒地的土地用途不相協調；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；
- (d) 有關發展不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 4 類地區，申請人未能提出有力的規劃理據，以證明有特殊情況支持小組委員會批准申請；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為同類用途立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/400 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗第 116 約地段第 3586 號 B 分段餘段(部分)、第 3587 號(部分)及第 3588 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(寵物食品零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/400 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) 擬議商店及服務行業(寵物食品零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留，因為申請地點內原有的樹木和植物已被清除，並以混凝土鋪築地面代替。批准這宗申請，很可能會助長在未取得規劃許可前便在申請地點進行同類改動的做法，累積影響所及，會令現有景觀資源和景觀特色的整體質素下降。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(下稱「城規會」)接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，當中提出負面意見。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途與附近地區並非不相協調，而且可應付該區的需求。就這宗申請批給臨時許，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 38 的規定，因為預期不會對附近地區的環境、交通、排水及基礎設施方面造成重大的負面影響。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部提出有關景觀及其他技術要求的問題。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，不得於晚上九時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)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；
- (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二十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十八日或之前)落實美化環境建議，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六個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)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；
- (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(即在二零一八年一月二十八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點所設置的排水設施；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

117. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/833 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1263 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/833 號)

簡介和提問部分

118. 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) 臨時貨倉及露天存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有接獲公眾意見；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。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請亦大致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 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途，而且相關政府部門所關注的技術問題可透過落實規劃許可的附帶條件而得到解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴。小組委員會曾批准兩宗涉及申請地點的先前申請，以及 95 宗涉及申請地點附近地方的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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，至二零二零年四月二十八日止，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，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年七月二十八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)提交美化環境及保護樹木建

議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年六月九日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)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；
- (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(即在二零一八年一月二十八日或之前)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；
- (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)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/834 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的新界元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下 4 至 5 號商舖前的政府土地作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/834 號)

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生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「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途的規劃許可續期一年；
- (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(下稱「城規會」)收到市民提交的五份提出負面意見的公眾意見書。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，規劃署認為該臨時用途可再予容忍一年。所涉露天座位附屬於一幢住宅發展地下的一間持牌餐廳，與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向及附近的土地用途並非不相協調。由於其規模細小，不大可能會對附

近地區的行人交通、排水及環境造成重大的負面影響。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自批給先前的規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大轉變；先前所批准申請的所有規劃許可附帶條件已履行；以及為期一年的許可有效期與上次許可的相同。至於負面的公眾意見，上文規劃評估亦相關。

123. 一名委員留意到就這宗續期申請所建議的許可有效期為一年，於是詢問可否容許較長的許可有效期，以便簡化處理日後續期申請的行政工作。

124. 區裕倫先生回應說，所涉處所涉及五宗由同一名申請人提出並作同一用途的先前申請。申請人在第一宗申請時申請為期五年的臨時許可，但城規會僅批給為期一年的臨時許可。因此，申請人在其後的續期申請中均申請為期一年的規劃許可，包括現時這宗申請。

商議部分

125. 鑑於有委員關注到規劃許可的期限短，以及預計擬議露天座位不會造成重大的負面影響，主席要求規劃署與申請人聯絡，探討提交較長許可有效期的新規劃申請的可能性。

126. 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，有效期為一年，由二零一七年五月十二日至二零一八年五月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時三十分至上午九時在申請地點作業；
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

127. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/835 為批給在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗山下村第 119 約地段第 319 號作臨時「露天存放貨櫃以貯存雜物」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/835 號)

簡介和提問部分

128. 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) 為批給作臨時「露天存放貨櫃以貯存雜物」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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。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(下稱「城規會」)接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，對申請表示關注。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關發展與附近用途並非不相協調。有關申請大致符合城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指

引」)編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變；申請人已履行規劃許可附帶條件；以及所要求的三年許可有效期與上次規劃許可的期限相同。有關申請亦大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分範圍坐落在適宜作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；相關政府部門的關注事宜屬技術性質，可透過落實規劃許可附帶條件而得到解決；申請人已證明確已盡力履行先前規劃申請的規劃許可附帶條件；以及已附有相關技術評估／建議，以證明沒有對附近地區造成負面影響。儘管環保署署長不支持這宗申請，但過往三年沒有接獲關於申請地點在環境方面的投訴。至於公眾的關注，上述規劃評估亦相關。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，由二零一七年五月九日起至二零二零年五月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至翌日早上八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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、維修、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (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排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年八月九日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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九日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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二十日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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九日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)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
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

131. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。黎先生、黃女士及區先生此時離席。]

議程項目 32

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/981-5 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厦村第 125 約地段第 240 號、第 241 號、第 242 號、第 243 號、第 244 號(部分)、第 245 號、第 248 號、第 284 號、第 285 號(部分)、第 307 號、第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、第 315 號(部分)、第 317 號、第 318 號、第 319 號(部分)、第 320 號、第 322 號、第 323 號、第 324 號、第 325 號、第 326 號、第 328 號、第 329 號、第 330 號、第 331 號、第 332 號、第 333 號(部分)、第 334 號(部分)、第 335 號、第 336 號(部分)、第 337 號、第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號(部分)、第 346 號(部分)、第 348 號餘段(部分)及第 349 號和毗連政府土地

132. 秘書報告，申請地點位於厦村區。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司在厦村擁有兩幅土地。

133. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

134. 秘書報告，這宗申請於二零一六年一月二十二日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(i)項涉及落實獲接納的排水建議，而規劃許可附帶條件(1)項涉及落實保護樹木及美化環境建議，該兩項附帶條件的履行期限為二零一七年四月二十二日。

135. 小組委員會備悉，城市規劃委員會是在二零一七年四月六日收到要求延長規劃許可附帶條件(i)項及(1)項的履行期限三個月的申請，沒有足夠時間就這宗申請徵詢相關政府部門的意見。由於履行規劃許可附帶條件(i)項及(1)項的期限已於二零一七年四月二十二日屆滿，而就有關申請批給的規劃許可已停止生效，並已於當日撤銷，因此建議不考慮這宗延期申請。

136. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已失效。

137. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。