

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年五月二十六日下午二時三十分舉行的
第 580 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

黎慧雯女士

李美辰女士

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

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)(署理)
區英傑先生

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(署理)
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年五月十二日 第 579 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」)二零一七年五月十二日第 579 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。

一般事項

[荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士，以及高級城市規劃師／新界區總部趙潔儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

二零一五／二零一七年度對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/17 號)

[公開會議]

3. 高級城市規劃師／新界區總部趙潔儀女士介紹「綜合發展區」用地檢討的背景。她表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)在一九九九年五月通過了關於「綜合發展區」地帶的指引，並同意每年檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。有關檢討有助小組委員會考慮可否把合適的「綜合發展區」用地改劃作其他適當的用途地帶，以及監察「綜合發展

區」的發展進度。二零一六年四月，城規會同意進一步修訂城市規劃委員會規劃指引，以訂明須每兩年檢討一次劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。

4. 趙潔儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近進行的新界區「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 截至二零一七年三月底，新界區共有 67 塊「綜合發展區」用地，其中七塊後來在二零一七年五月二十六日改劃作其他用途地帶。今次的檢討檢視了其餘 60 塊已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地；

尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 在劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地中，共有 19 塊尚未擬備核准總綱發展藍圖。當局擬把這 19 塊用地全部保留為「綜合發展區」地帶。把這些用地保留為「綜合發展區」地帶的理據載於文件的附錄 I；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 在劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地中，41 塊已擬備核准總綱發展藍圖。當局建議把其中 34 塊已擬備核准總綱發展藍圖的用地保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實。把這些用地保留為「綜合發展區」地帶的詳細理據載於文件的附錄 II；

已獲同意改劃作其他地帶的用地

- (d) 有六塊用地先前已獲小組委員會同意改劃用途地帶，以反映有關用地發展完成後的狀況。它們分別是作住宅發展的元朗德業街用地(NTW 20)、元朗洪水橋青山公路段用地(NTW22)、屯門福亨村路與藍地大街交界處用地(NTW29)、屏山屏廈路以

東和青山公路以北的「綜合發展區」用地南部(NTW44)、元朗元龍街與元政路交界處用地(YL-A1)，以及作住宅發展的沙田馬鞍山鐵路車公廟站的「綜合發展區」用地(NTE 22)。改劃該六塊用地的現時進度載於文件第 4.2.2 段和附錄 III；

有機會改劃作其他地帶的用地

- (e) 二零一三年三月十五日，小組委員會備悉馬灣東灣及東灣仔珀麗灣的用地(NTI 2)有機會改劃作其他地帶，因為有關發展計劃已經完成，而且當局已於二零零九年六月三十日發出珀麗灣最後一期(第 6 期)的佔用許可證。申請編號 A/I-MWI/38 的規劃許可附帶條件，除附帶條件(b)項(有關提交及落實經修訂的園境設計總圖)之外，大部分已經履行。珀麗灣發展項目的美化環境建議在二零零零至二零一四年間分階段落實，而落實情況可以接受。為確保申請人完全履行規劃許可附帶條件(b)項，當局於二零一六年十一月二十八日要求申請人提交資料，以確定該「綜合發展區」地帶的其餘部分(包括污水處理設施和垃圾轉運站的範圍)已落實經修訂的園境設計總圖。待所有規劃許可附帶條件妥為履行後，該用地在適當時候有機會改劃作其他地帶，以反映發展計劃完成後的狀況。

5. 主席扼要複述，凡已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，均會納入兩年一度的「綜合發展區」用地檢討。該檢討旨在積極促進發展，並密切監察「綜合發展區」用地落實發展的進度。舉例而言，油塘的「綜合發展區」用地多年來在落實發展方面毫無進展，經檢討後細分為數塊「綜合發展區」用地，而當局最近已收到一些擬在細分的「綜合發展區」用地進行發展的申請。至於已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，由於落實發展時或會遇到困難，故有需要監察該些用地落實發展的進度。此外，在「綜合發展區」發展計劃完成後，把有關用地改劃為其他用途會帶來好處，因為可更靈活地處理該用地其後的土地用途修訂。主席回應一名委員的詢問時進一步指出，油塘原來的「綜合發展區」地帶已細分為五個「綜合發展區」支區，以促進發展進程。

6. 一名委員就南丫島索罟灣的用地 (NTI 5) 作出提問，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，該用地有潛力作綜合住宅發展。在二零一二年就前南丫石礦場展開的規劃研究，審視了該用地的發展潛力。有關研究預定於二零一七年年底完成。規劃署會在該研究完成後檢討該「綜合發展區」地帶。

7. 一名委員詢問，在落實「綜合發展區」發展方面，過往取得甚麼經驗。主席回應說，有公眾意見認為「綜合發展區」地帶的限制太多，以致一些已劃為「綜合發展區」地帶多年的用地在落實發展方面毫無進展。此外，亦有一些情況是有關用地因規劃情況改變而不再適合作「綜合發展區」發展，應考慮劃作其他合適的用途地帶。對於發展已完成的「綜合發展區」用地，可考慮將之劃為適當的用途地帶，以反映已發展的用途，並更靈活地處理因情況轉變而需對土地用途作出的修訂。由於經核准的總綱發展藍圖已存放於土地註冊處供公眾查閱，若有關的核准藍圖具靈活性，足以配合情況的轉變，則無須急於把已完成發展的「綜合發展區」用地改劃為適當的土地用途地帶。主席續說，若委員認為把某用地劃作「綜合發展區」地帶並不適當，相關的分區規劃處會進一步檢討有關的「綜合發展區」用地，並會在適當時候向小組委員會匯報。

8. 一名委員詢問，若用地的發展並無進展，經核准的總綱發展藍圖的有效期會於何時屆滿。主席回應說，一般而言，經核准的總綱發展藍圖的有效期為四年，而申請人亦可申請延長展開發展的期限。同一名委員詢問該 19 塊尚未擬備核准總綱發展藍圖的用地已劃為「綜合發展區」地帶多久。秘書回應說，該些用地已劃為「綜合發展區」地帶 3 至 22 年。其中有部分用地因為涉及共有業權及新界區基礎設施不足，所以發展並無進展或進展緩慢。

9. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 備悉對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；

(b) 同意把文件第 4.1.1 和 4.2.1 段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 I 和 II；

- (c) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.2 段所述的用地改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 III；以及
- (d) 備悉文件第 4.2.3 段所述的用地有機會改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 IV。」

[主席多謝規劃專員周日昌先生、譚燕萍女士、朱霞芬女士和林智文先生，以及高級城市規劃師林秀霞女士和趙潔儀女士出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/24 擬在劃為「自然保育區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界西貢大坑墩第 236 約的政府土地關設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器及地底電纜)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ SK-CWBS/24 號)

10. 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：

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾向中電公司籌募贊助
- 黎庭康先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來
- 雷賢達先生 — 與配偶在清水灣區共同擁有兩幢房屋

11. 由於李美辰女士和廖凌康先生所涉及的是間接利益，黎庭康先生並無參與這宗申請，而從雷賢達先生的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

12. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(電線杆連變壓器及地底電纜)及擬進行的挖土工程；
- (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，他對這宗申請表示關注。主要的關注事項載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展，但擬關設的地底電纜和相關構築物，是應付大坑墩住宅發展的電力需求的必需裝置。擬關設的公用事業設施裝置及擬進行的相關挖土工程規模細小，而且與四周的環境並非不協調，預計不會對周邊地區的生態、環境、土力、排水及視覺造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

13. 主席及一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 擬議公用事業設施裝置是否為應付附近的住宅發展的電力需求而關設的；

- (b) 行車道沿路的現有植物會否受影響，是否須要砍伐樹木；
- (c) 由於早上繁忙時段該道路的交通頻繁，擬挖掘的壕坑如作出任何可能會影響現有道路的調整，便應進行交通影響評估。

14. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應如下：

- (a) 申請地點附近有兩幅劃為「住宅(丙類)」地帶的用地。當中北面的一幅用地現時有電力供應。這宗申請擬議的公用事業設施裝置是用以應付另一幅「住宅(丙類)」用地的電力需求；
- (b) 申請人擬議的壕坑走線已避開現有樹木的位置。根據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議的壕坑挖掘工程有部分或有機會影響現有樹羣，但藉提交保護樹木建議，對擬挖掘的壕坑作出所需調整以避開現有樹木，便可避免有關影響；以及
- (c) 擬議壕坑可能作些微調整的部分主要位於「自然保育區」地帶內，不會影響行車道；

商議部分

15. 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五月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 「提交並落實保護樹木建議，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。」

16. 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／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。王先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、黃錦鳳女士及劉振謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

[公開會議]

擬修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/17 號)

[已另訂會議日期]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/524 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔元嶺村
第 9 約地段第 708 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-KLH/524B 號和
第 A/NE-KLH/524C 號)

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月十七日要求延期考慮這宗申請，以待申請人提交排污建議以支持這宗申請。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

18. 秘書報告，規劃署不支持延期的要求，認為有關要求不符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 訂明的延期準則，因為小組委員會已兩度批准延期，給申請人合共四個月時間解決排污問題，而申請人卻提出無限期押後的要求。

19. 一名委員詢問，小組委員會可否設定延期時限。主席回應說，設定延期時限並無意義，因為計劃為元嶺村鋪設的公共

污水渠目前並無施工時間表，申請人只能在該區定出確實的公共污水渠建議後，才可確定接駁污水收集系統是否可行。

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕延期考慮這宗申請的要求，並同意應在這次會議上考慮有關申請。

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) 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 IV。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，政府已在憲報公布取消擬議為元嶺村進行的污水收集系統工程計劃，而目前沒有落實該項污水收集系統工程的確實時間表。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，距離最近的河溪不足 30 米，而且擬建屋宇無法接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在位於集水區內的申請地點使用化糞池和滲水井系統的建議是不能接受的。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請無可避免會削弱「綠化地帶」的作用和連貫性，或會立下不良先例。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但鑑於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。土木工程拓展署土力工程處處長指出有必要進行天然山坡災害研究；

(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，由個別人士提交，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，規劃署不支持這宗申請。擬議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，該地帶內不宜進行發展。申請地點在上段間接集水區內，雖然申請人建議採用化糞池系統排放污水，但水務署總工程師／建設和環保署署長都不支持這宗申請，因為在集水區內使用化糞池和滲水井系統處理污水是不能接受的。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坐落在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，以及不會對該區的水質造成不良影響。此外，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會對周邊地區的景觀和排污有不良影響，亦會受附近一帶的斜坡影響。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 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「綠化地帶」的規劃意向。有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明坐落在集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對該區的水質造成不良影響，亦未能證明擬議發展不會在土力工程方面對周邊地區造成不良影響；
- (c) 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 條提出規劃申請」

的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會對周邊地區的景觀和排污有不良影響，亦會受附近一帶的斜坡影響；以及

- (d) 元嶺和九龍坑的「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。」

[雷賢達先生此時離席。]

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/603 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 261 號
B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/603A 號)

簡介和提問部分

24. 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 10 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到七份提出負面意見的公眾意見書，分別由創建香港和個別人士提交。主要的反對理由載於文件的第 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。雖然擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議的發展與饒富鄉郊特色，有村屋、休耕農地和樹羣的周邊地區並非不協調。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在大芒輦的「鄉村範圍」內，而且擬建小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。除漁護署署長外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前一宗獲批准作同一用途的申請(編號 A/NE-LT/443)，而自先前該宗申請在二零一二年獲批准以來，規劃情況並無重大改變。在申請地點附近同一「農業」地帶內曾有 15 宗同類申請獲小組委員會批准。該等申請所處的規劃情況與現在這宗申請相若。關於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有部分同類申請(包括編號 A/NE-LT/423、446、600 和 601)被拒絕，究竟獲批准的申請與被拒絕的申請有何不同之處；
- (b) 現在這宗申請是否由先前獲批准但有關規劃許可已失效的那宗申請的申請人提交；以及
- (c) 為何上次獲批准後擬議小型屋宇發展一直沒有展開。

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 編號 A/NE-LT/423 和 446 的申請被拒絕，因為小組委員會認為擬建小型屋宇不符合臨時準則，而編號 A/NE-LT/600 和 601 的申請被拒絕，則主要是因為有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。至於靠近申請地點的編號 A/NE-LT/596 和 607 的申請，小組委員會是考慮到先前曾批給規劃許可而予以批准；
- (b) 先前獲批准的申請是由同一申請人提交；以及
- (c) 由於申請地點於上段間接集水區內，擬議小型屋宇發展必須接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，但該系統尚未建成。申請人稱，其小型屋宇須待該公共污水收集系統建成後才可興建。

27. 主席說，一般而言，小組委員會是根據若干因素來評審小型屋宇申請。這些因素包括先前批准申請的背景、有關鄉村的「鄉村式發展」地帶是否仍有土地可供使用、與小組委員會先前的決定是否一致等。由於小組委員會近年採取較嚴謹的做法，有一些同類申請因先前不曾獲得批准而被拒絕。至於現在這宗申請，申請地點先前曾獲批准興建小型屋宇，而有關的小型屋宇批地程序已進入後期階段。

商議部分

28. 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五月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所建議的緩解措施，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。」

29. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/608 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的新界大埔放馬莆第 19 約的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/608 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) 擬經營的臨時食肆(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 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」)收到 24 份由個別人士提交的公眾意見書，其中 22 份對這宗申請表示支持，兩份表示

反對。主要的支持意見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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬設的戶外座位區與毗鄰主要建有村屋的地方並非不協調，而部分村屋的地下已作餐廳用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前一宗擬作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-LT/581)，小組委員會於二零一六年九月十四日在有附帶條件下就該宗申請批給為期三年的規劃許可，但由於申請人未有履行有關提交排水及污水渠接駁建議的附帶條件，相關許可於二零一七年三月十四日遭撤銷。自先前的申請獲批准後，規劃情況並無改變。規劃署建議，倘小組委員會決定批准這宗申請，可訂定較短的附帶條件履行期限，以監察履行進度。至於收到的公眾意見，上文所載的政府部門意見及規劃評估亦相關。

31. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 文件圖 A-4a 所示在申請地點前面的灌木會否被影響；
- (b) 申請人有否在規劃許可遭撤銷後提交有關排水及污水渠的建議；
- (c) 申請人有否表示需要更長時間履行相關的規劃許可附帶條件；以及
- (d) 相關政府部門一般需時多久來處理申請人就履行相關的規劃許可附帶條件而提交的建議。

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 文件圖 A-4b 所示在申請地點外的灌木不會受影響；

- (b) 雖然申請人已履行有關消防裝置的附帶條件，但卻因未有履行有關提交排水及污水渠接駁建議的附帶條件而遭撤銷規劃許可。由於規劃許可已被撤銷，申請人須提出新的申請；
- (c) 申請人曾表示需要更多時間履行相關的規劃許可附帶條件；以及
- (d) 對於申請人就履行相關的規劃許可附帶條件而提交的建議，不同部門所需的處理時間所不同。例如消防處需要較多時間(約兩個月)處理所收到的滅火水源和消防裝置建議。

33. 一名委員詢問，是否有任何機制避免因未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷規劃許可的申請人重覆提出申請。主席回應說，通常會就該等申請施加較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察履行進度。如許可屢次被撤銷，城規會不會再批給規劃許可。秘書補充說，就上述個案而言，申請人確曾盡力履行規劃許可附帶條件。不過，由於申請人上次太遲提出延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，城規會沒有足夠時間處理該宗延期申請，有關規劃許可因而被撤銷。

商議部分

34. 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，至二零二零年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至日晚上十一時至早上十一時在申請地點作業；
- (b) 不得在申請地點豎設任何永久構築物或構築物支架；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月二十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月二十六日或之前)，提交污水渠接駁建議，而有關建議必須符合水務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六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，落實污水渠接駁建議，而落實情況必須符合水務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(即在二零一七年八月二十六日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 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。」

35. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/610 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔井頭第 14 約地段第 271 號 C 分段及第 275 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-TK/610 號)

簡介和提問部分

36. 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。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」)收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。雖然擬議發展並不符合「綠

化地帶」的規劃意向，但與周邊主要是村屋、休耕農地和樹羣的鄉郊風貌並非不協調。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在井頭的「鄉村範圍」內。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 圖 A-4 所顯示的鄉村道路位於政府土地還是私人土地，是否屬違例發展；以及
- (b) 擬議發展所排放的污水是否會接駁公共污水收集系統。

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 該鄉村道路位於私人土地，是一項涉嫌違例發展。有關個案已轉交規劃署中央執行管制及檢控組跟進；以及
- (b) 申請人建議把擬建小型屋宇接駁申請地點附近的公共污水渠。地政總署會在處理有關的小型屋宇申請時，跟進所需的污水系統接駁工程。

商議部分

39. 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五月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

(b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

40. 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。

[區英傑先生此時暫時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/627

在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 821 號 A 分段、第 822 號 B 分段、第 823 號 B 分段及第 824 號餘段和毗連政府土地
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/NE-LYT/627 號)

41. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五月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，以回應運輸署和路政署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/3

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 474 號、第 475 號
餘段、第 476 號 A 分段餘段、第 477 號
A 分段餘段(部分)及第 518 號(部分)
和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、
器材及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MKT/3A 號)

43. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交一份交通影響評估、一份回應部門意見列表和經修訂的布局設計圖。

44. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/114 在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1641 號餘段、
第 1642 號 A 分段至 E 分段及第 1644 號
闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/114 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(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。環境保護署署長表示，二零一六年，該署收到一宗證實屬實的環境投訴，指申請地點有違例發展和填土工程。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點現有的大面積硬地與四周的鄉郊環境不協調，而且有人在取得規劃許可前已在申請地點大幅清除植物。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，申請地點具潛力發展農業用途，例如植物苗圃或溫室。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，城市規劃委員會共收到 872 份公眾意見書。當中，859 份來自兩名北區區議員和個別人士，表示支持這宗申請；十份來

自一名北區區議員、申請地點的部分土地擁有人、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請；兩份來自上水區鄉事委員會主席，表示沒有意見；餘下一份來自一名個別人士，就這宗申請提出意見。主要支持意見和反對理由，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，規劃署不支持這宗申請。有關的臨時私家車停車場不符合「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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，而申請人未能在申請書中證明有關發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，鼓勵他人同樣在取得規劃許可前清理地盤或清除植物（即「先破壞、後建設」），因而對區內的景觀資源和特色造成不良影響。如同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。漁護署署長亦不支持這宗申請。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

46. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請闢設的臨時私人停車場是否正在營運，以及該個案是否已轉交規劃署中央執行管制及檢控組，以採取執管行動；以及
- (b) 居民如何由清河邨前往申請地點。

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士作出以下回應：

- (a) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，申請地點涉及一宗執管個案。規劃署已就使用該處停泊車輛一事，向相關的土地擁有人發出強制執行通知書；以及

- (b) 參考文件圖 A-2，居民可由清河邨沿購物商場旁邊的休憩用地前往申請地點，步程約三分鐘。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請闢設的臨時私家車停車場不符合丙崗地區「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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) 申請人未能在申請書中證明有關發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/120 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1586 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-PK/120 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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的第 9 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展應盡可能局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動，而且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(下稱「城規會」)共收到四份公眾意見書。當中，一名北區區議員支持這宗申請；上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見；創建香港和一名個別人士反對這宗申請。主要支持意見和反對理由，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。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議發展與周邊地方主要是村屋、臨時構築物和閒置／休耕農地的鄉郊風貌並非不協調。預料擬議發展不會對景觀造成嚴重的負面影響。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內。運輸署署長雖對這宗申請有保留，但認為申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。除漁護署署長外，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。二零零一年六月至二零一七年五月期間，同一「農業」地帶內在申請地點附近共有 91 宗同類申請獲小組委員會批准。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

[區英傑先生此時返回席上。]

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 一名委員留意到這宗申請屬於跨村的小型屋宇申請，而上水有大量跨村的小型屋宇申請，他表示關注套丁問題。地政總署署理助理署長(區域 3)黎啟泰先生回應說，跨村小型屋宇申請與套丁不同。總括而言，跨村小型屋宇申請並非不合法，地政總署對此沒有強烈意見。至於懷疑套丁個案，則須有確實證據方可展開法律行動。

52. 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五月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/121

在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的新界上水丙崗大隴坑村第 91 約地段第 2120 號、第 2122 號 A 分段及第 2122 號 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/121 號)

54. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五月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

應土木工程拓展署土力工程處的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

55. 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。

[黎庭康先生於此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/560 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪輦大埔田第 84 約地段第 20 號(部分)及第 33 號 A 分段(部分)臨時露天存放建築材料、五金機械及金屬材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/560A 號)

56. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他父親與人在坪輦地區共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬臨時露天存放建築材料、五金機械及金屬材料，並闢設附屬辦公室(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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人所提交的交通影響評估仍未能證明擬議發展不會對交通造成不良影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，最接近的幾幢與申請地點相距不足 10 米。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有人在取得規劃許可前已在申請地點大幅清除植物。批准這宗申請會立下不良先例，令非農業活動進一步擴展至區內，使「農業」地帶的景觀特色因此而改變。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點可用作溫室或植物苗圃。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六份公眾意見書。當中，一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。其餘的公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名個別人士提交，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，規劃署不支持這宗申請。擬議的臨時用途不符合坪輦及打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請人未能證明有關發展不會對交通、環境和景觀造成不良影響。批准這宗申請會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。在二零零八至二零一六

年期間，有 11 宗同類申請被小組委員會拒絕。現時這宗申請的情況與那些被拒絕的個案相若。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請的臨時用途不符合坪輦及打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/7

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界打鼓嶺松園下第 78 約地段第 378 號 A 分段至 R 分段及第 378 號餘段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/NE-TKLN/7 號)

60. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

61. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/912

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的新界沙田銅鑼灣山路第186約地段第379號及第380號餘段(部分)興建單幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/912A號)

62. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生]
] 目前與英環公司有業務往來
黎慧雯女士]
黎庭康先生 — 其公司目前與莫特公司有業務往來
鄒桂昌教授 — 與配偶在沙田火炭共同擁有一個樓宇單位
李美辰女士 — 其配偶在大圍美田路擁有一個樓宇單位

63. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，而從鄒桂昌教授和李美辰女士的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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) 擬建的單幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬建的單幢屋宇屬低矮建築物，而且位置偏僻，因此預料不會對周圍地方造成嚴重的視覺影響，但是，對「綠化地帶」的環境來說，擬議房屋發展的相關地盤平整工程實過於龐大。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 39 份公眾意見書，來自沙田鄉事委員會、銅鑼灣村的村代表、沙田區議員、雲頂峰業主委員會、曉翠山莊業主立案法團、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和個別人士。他們全都反對或表示關注這宗申

請。主要的反對理由和關注事宜載於文件第 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。雖然擬議的單幢屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但是與周圍由宗教機構、低矮屋宇和中等高度住宅發展羣所構成的環境並非完全不協調。申請地點涉及先前一宗擬興建單幢屋宇的規劃申請(編號 A/ST/673)，該宗申請於二零零八年十一月七日在有附帶條件下獲小組委員會批准。與該獲批准方案比較，就地積比率和總樓面面積而言，現在這宗申請的擬建單幢屋宇的發展規模和密度與該方案大致相若。有關建議大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為發展規模和密度與周邊地區協調，而且申請人已提交技術評估報告，以證明有關發展不會造成視覺、景觀、交通、環境和排水方面的不良影響。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的地盤平整問題，申請人建議以園景美化的方法，令護土牆在視覺上較為柔和，以及遮蔽護土牆。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。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

通道

65. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內的擬建通道有多闊，該闊度是否須達到法定要求；
- (b) 銅鑼灣山路有多闊，通往銅鑼灣山路的通道出入口與建築地台的水平差距為何；以及
- (c) 擬建通道是否私家路，如獲批給規劃許可，如何監察落實興建該通道及其日後的維修保養。

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應如下：

- (a) 申請地點內的擬建通道闊 7.3 米，據申請人提供的資料，這是闢設緊急車輛通道的一項建築規定；
- (b) 銅鑼灣山路是通往沙田北食水配水庫的水務署通道，為單線道路，其上段不足 4.5 米闊。通往銅鑼灣山路的通道出入口與現有建築地台的垂直水平差距約為 10 米。由於因應《危險斜坡修葺令》進行的土力工程，令現有建築地台較先前獲批准申請(編號 A/ST/673)的建築地台高出 2.5 米，先前獲批准方案所採用的道路設計(坡度約為 1:3)已不能達到相關政府部門的要求。就此，申請人於現在這宗申請中建議採用道路坡度約為 1:10 的設計；以及
- (c) 擬建車輛通道是申請地點內的私家路。若小組委員會批准這宗申請，擁有人須向地政總署申請換地，以落實有關建議。契約條件中可訂明有關興建該車輛通道的具體規定。

發展密度、建屋權和景觀方面的事宜

67. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 申請地點的土地類別和契約條件為何；
- (b) 把申請人建議的總樓面面積與契約中建屋權所容許的總樓面面積作一比較；
- (c) 通道和建築地台所佔的土地面積為何；
- (d) 因興建通道和屋宇而遭影響／砍伐的樹木數目為何，申請人在樹木補償建議中有否建議本土樹木品種；以及

- (e) 據樹木調查報告第 8.1.9 段所述，補種樹木比例以數量計為 2.9:1，但以合計樹幹直徑計則未能達到 1:1 的比例。

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應如下：

- (a) 申請地點是申請人擁有的私人土地，包括兩個地段，即地段第 379 號和第 380 號餘段。前一地段為屋地，容許的總樓面面積約為 240 平方米。根據契約條件，在該地段搭建的屋宇不得高於兩層，而且在該地段搭建的建築物不得用作「齋堂」或任何其他類似性質的用途。後一地段為農地，申請人所建議的總樓面面積(即約 518 平方米)多於契約中建屋權所容許的總樓面面積；
- (b) 沒有關於建築地台大小的資料，不過，根據申請人的建議，該單幢屋宇的建築物覆蓋範圍約為 330 平方米；
- (c) 申請地點有 80 棵樹木會因直接阻礙擬議發展而遭影響／砍伐。申請人聲稱受影響的樹木多數是果樹，以及狀況一般或欠佳的常見品種樹木，美化景觀的價值不高。文件的繪圖 A-14 顯示保留的樹木和砍伐的樹木所在位置。申請人在所提交的樹木補償建議中，提議補種 229 棵新樹，以補償失去的樹木，詳情載於文件附錄 Ia 內補充規劃說明書的樹木調查報告；以及
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對補種樹木的比例沒有特別意見，而規劃署則提議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實保護樹木和美化環境建議。此外，規劃署亦提出一些意見以供申請人修訂美化環境建議，使擬議發展與周邊的自然景觀更為配合。

商議部分

通道

69. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生回應主席的查詢說，從交通工程的角度而言，路面闊 3.5 米對單幢屋宇來說是可接受的。不過，其他相關政府部門也有一些規定，例如作為緊急車輛通道的道路至少闊 6 米。

70. 一些委員表達意見，要點如下：

- (a) 雖然根據屋宇署的規定有關通道必須闊 7.3 米，但建造這樣規模大的道路，便要進行龐大的地盤平整工程和砍伐大量樹木。另外，現時銅鑼灣山路只有 4.5 米闊，要闊設一條闊 7.3 米的通道，未免不合邏輯；
- (b) 先前獲批准申請(編號 A/S T/673)擬建的通道規模細小得多。若可降低擬議建築地台的高度，通道的規模可大幅縮減。不過，據悉會涉及龐大的清拆和挖掘工程，以移除申請地點現有的混凝土構築物；以及
- (c) 可考慮以其他方案取代興建寬闊的通道，例如使用汽車升降機，或在路口闊設泊車處。

發展規模和建屋權

71. 一名委員留意到申請人建議的建築物覆蓋範圍(即約 330 平方米)頗大，認為發展規模過大。由於按一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，申請人提交的申請書並無提出足以偏離有關規劃意向的有力理據，以支持這樣的發展規模。

72. 另一名委員亦留意到，雖然擬議總樓面面積與先前獲批准方案相同，約為 518 平方米，但卻遠高於建屋權所容許的約 240 平方米。

73. 一名委員留意到申請地點的背景，該處在一九八三年之前是劃為「住宅(乙類)」地帶，而且曾有興建單幢屋宇的方案獲得批准，故認為若現在這宗申請能符合相關政府部門的所有規定，可予以從寬考慮。

74. 經進一步討論後，委員普遍認為，基於申請地點位於「綠化地帶」內，加上擬議發展涉及興建一條 7.3 米闊的通道，要進行大規模地盤平整工程和廣泛清除現有的天然植物，故並無有力的規劃理據支持批准有關方案。至於申請人可否繼續進行先前獲批准的申請的發展，委員得悉就編號 A/ST/673 的申請批給的規劃許可經已失效。

景觀方面

75. 一名委員表示，持續監察補種樹木的生長和護理對達致樹木補償建議的目標十分重要，值得相關政府部門作出長遠考慮。

[梁慶豐先生此時離席。]

76. 主席總結說，鑑於這宗申請的發展規模過大，特別是要興建一條寬闊的通道，以及最終會對景觀造成嚴重影響，委員普遍對這宗申請有保留。

77. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(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，因為並無有力理據支持進行擬議發展及其地盤平整工程。有關工程須廣泛清除現有天然植物，並會對現有天然

景觀造成不良影響。擬建的車輛通道與有關發展的規模不相稱；以及

- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例。倘這些建議均獲得批准，累積影響所及，會助長建築物發展在區內擴散，使該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、黃錦鳳女士和劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[此時，黎慧雯女士、李國祥醫生和伍穎梅女士離席，鄒桂昌教授、侯智恒博士和區英傑先生暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/451

擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的新界上水金錢村第 92 約地段第 2031 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
連附屬私家車泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/451 號)

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月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修訂有關建議，以處理相關政府部門關注的問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

79. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/560 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田第109約地段第1160號(部分)、第1163號(部分)、第1173號(部分)、第1174號餘段、第1175號餘段(部分)及第1176號餘段(部分)和毗連政府土地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/560號)

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，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。

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

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/736 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗錦田錦上路第 109 約地段第 353 號餘段(部分)及第 354 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車美容產品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/736 號)

82. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。由於黎慧雯女士的家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

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) 擬經營臨時商店及服務行業(汽車美容產品)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，並指出雖然擬議發展預計不會對景觀資源造成進一步的負面影響，但批准這宗申請或會鼓勵其他同類的規劃申請在取得規劃許可前便先行發展。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，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議用途並

不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。然而，擬議用途提供零售設施以配合鄰近住宅發展的部分地區需求，以及申請地點沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議臨時用途與周邊的土地用途亦非不相協調，後者包括低層住宅構築物／居所、露天貯物／貯物場、西鐵高架橋及空置土地／荒地。由於臨時商店及服務行業用途的規模不大，對附近的住宅構築物／居所不大可能構成嚴重的環境滋擾。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議施加有關提交和落實保護樹木及美化環境建議的規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

84. 委員並無就申請提出問題。

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，至二零二零年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期晚上七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，不得於星期一至星期五下午六時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點的現有界線圍欄；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)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；
- (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(即在二零一八年二月二十六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年二月二十六日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年二月二十六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(k)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；
- (o) 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)、(j)、(l)或(m)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
- (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。」

86. 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。

[鄒桂昌教授和侯智恒博士此時返回席上；袁家達先生此時暫時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/255 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗榮基村 B6A 號培康社關設住宿機構(弱智人士及精神病患者私人院舍)，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/255 號)

簡介和提問部分

87. 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) 有關的社會福利設施(弱智人士及精神病患者私人院舍)，並略為放寬地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。社會福利署署長(下稱「社署署長」)支持這宗申請，因為培康社自二零零零年起運作至今，批准這宗申請可讓其繼續為需要住宿照顧的殘疾人士提供服務。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」)收到由錦田鄉事委員會和個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。社署署長支持批准這宗申請，讓該殘疾人士院舍可以繼續提供服務。雖然這項發展並不完全符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但可為殘疾人士提供殘疾人士院舍服務，或可從寬考慮。該殘疾人士院舍位於一幢現有的三層高新界豁免管制屋宇和一幢現有的一層高建築物內，與周邊的住宅土地用途和鄉郊特色環境並非不協調。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，但考慮到申請地點的範圍內並無濕地，而且擬議發展的規模小，預料不會對濕地和魚塘的生態價值造成很大的影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，因為預計有關發展不會對環境、交通、排水和視覺造成很大的負面影響。至於所收到的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

[區英傑先生此時返回席上。]

88. 唐寶煌女士回應一名委員的提問，表示過去沒有收到就該項殘疾人士院舍服務的投訴。

商議部分

89. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年二月二十六日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年二月二十六日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/497

在劃為「綠化地帶」的新界屯門第 376 約地段第 294 號 A 分段(部分)孝思堂地下(部分)闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/497 號)

91. 秘書報告，這宗申請是由聖普誠堂提交。符展成先生已就此議項申報利益，表示他目前與聖普誠堂有業務往來。

92. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便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。

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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/297 在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界元朗流浮山
第 129 約地段第 1709 號(部分)、第 1710 號(部分)、第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1713 號、第 1714 號(部分)、第 1715 號(部分)、第 1719 號(部分)、第 2276 號 A 分段(部分)、第 2277 號 A 分段、第 2277 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段(部分)、第 2280 號(部分)、第 2285 號(部分)、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段、第 2314 號餘段(部分)、第 2317 號(部分)、第 2318 號(部分)、第 2320 號(部分)、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號(部分)、第 2327 號(部分)、第 2328 號、第 2329 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2348 號、第 2349 號(部分)、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)及第 2353 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室及泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/297 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/8》於是日根據《城市規劃條例》第 5 條展示以供公眾查閱，而申請地點的用途地帶在該草圖上則維持不變。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時物流中心連附屬辦公室及泊車位(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易受影響的用途(最接近的民居相距約 5 米)，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」)收到一份公眾意見書。該意見書由一名個別人士提交，就這宗申請表達關注。主要的關注事宜載於文件第 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。雖然擬議用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但尚未有任何計劃／已知的意向要落實有關地帶指定的用途。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到環境投訴，而對環境方面的關注，可藉施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。申請地點涉及先前 10 宗作同類露天貯物用途的規劃申請，自一九九八年起先後在有附帶條件下批給許可。由於自批給先前的許可以來，規劃情況並沒有重大改變，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。由於先前就申請編號 A/YL-LFS/267 批給的規劃許可被撤銷的原因，是申請人未能履行一項規劃許可附帶條件，故規劃署建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於所收到的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 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，至二零二零年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、清洗、拆件、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月二十六日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

98. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/334 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門
藍地大街 26 號第 130 約地段第 694 號 L 分段
餘段及毗連政府土地
闢設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/334 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士請委員留意，《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/9》於是日根據《城市規劃條例》第 5 條展示以供公眾查閱，而申請地點的用途地帶在該草圖上則維持不變。她繼而簡介這宗申請，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。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，沒有收到公眾意見；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。雖然臨時用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，不過申請地點並無涉及小型屋宇申請；再者，就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。該臨時用途與四周主要為商鋪、餐廳和零售商店的土地用途並非不相協調，預期不會對交通、環境和排水造成任何負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准三宗涉及該地點的申請，其中兩宗申請作辦公室用途。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。不過，上一次批給的規劃許可被撤銷的原因，是申請人未能履行規劃許可的附帶條件，落實有關排水和消防裝置的建議，故規劃署建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件的期限。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 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，為期三年，至二零二零年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持由藍地大街起計最少為 500 毫米的水平闊度距離，以及由路邊範圍的地面之上起計最少為 3.5 米的垂直淨空高度，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。」

102. 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。

[蕭鏡泉先生於此時暫時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/538 為批給在劃為「康樂」地帶的新界元朗屏山第 126 約地段第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 209 號(部分)及第 214 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放建築材料」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-PS/538 號)

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士請委員留意，《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/17》於是日根據《城市規劃條例》第 5 條展示以供公眾查閱，申請地點的用途地帶在該草圖上則維持不變。她接着簡介這宗申請，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用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/446)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(最接近的民居相距約 50 米)和有關通道(天華路)沿路有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。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(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員和一名個別人士提交，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，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點目前未有任何已知建議擬落實有關地帶指定的用途。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請用途與毗鄰以臨時露天貯物場及荒地為主的用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為規劃情況自上次批給臨時許可後並無重大改變；預計規劃許可獲續期不會在規劃上帶來負面影響；申請人已履行先前許可的所有附帶條件；以及所申請的許可有效期與先前批給許可的有效期相同。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到環境投訴，而所關注的環境問題可藉施加相關的規劃許可附帶條件來解決。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。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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，續期三年，由二零一七年六月四日起至二零二零年六月三日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的所有時間，只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的輕型貨車可在申請地點停泊／進入申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻依循經天華路往返申請地點的運送路線；
- (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，時刻把申請地點內受影響水管的中心線起計的 1.5 米範圍內的地方劃為水務專用範圍；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年九月四日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年七月十六日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 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四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年三月四日或之前)，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；
- (n) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的美化環境植物(包括樹和灌木)；
- (o) 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；
- (p) 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)、(h)、(i)、(n)及(o)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；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)及(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
- (r) 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。」

106. 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。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/402 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠第 117 約地段第 1579 號 B 分段闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/402 號)

107. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應環境保護署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/403 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1186 號(部分)、第 1187 號 M 分段、第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/403 號)

109. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人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。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/404 在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠
崇山新村第 118 約地段第 2270 號 A 分段(部分)、
第 2273 號(部分)、第 2274 號(部分)及
第 2275 號和毗連政府土地
闢設臨時鏟車訓練中心連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/404 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人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。

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/837 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗山下村第 121 約地段第 1562 號餘段(部分)闢設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/837 號)

113. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人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。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/838 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗山下村第120約地段第2685號(部分)、第2686號(部分)、第2687號(部分)、第2688號(部分)、第2689號、第2690號(部分)、第2700號(部分)、第2701號(部分)、第2702號、第2703號(部分)、第2704號A分段及B分段(部分)、第2705號(部分)及第2713號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/838號)

簡介和提問部分

115. 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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬地盤辦公室，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(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宅用途(最近的位於申請地點西南面約 65 米處)，預料環境會受到滋擾。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(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 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。這項臨時用途與該「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正就該區的用途進行檢視，但該研究仍未完成。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃發展。這宗申請亦大致上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，是當局認為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並沒有接獲關於環境方面的投訴，而且環境方面的關注事項可以透過施加相關的規劃許可附帶條件來解決。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。小組委員會曾批准五宗涵蓋申請地點的同類露天貯物用途申請，以及 107 宗位於同一「未決定用途」地帶的其他同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 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，至二零二零年五月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一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，不得在申請地點進行拆件、修理、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，不得有任何《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)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現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月二十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年二月二十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年七月七日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十六日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年二月二十六日或之前)，

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；

- (m) 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)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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
- (o) 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。」

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

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

議程項目 31

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/81-3 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
 所涉地點位於新界上水丙崗第 91 約
 地段第 2338 號餘段
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第 A/NE-PK/81-3 號)

119. 秘書報告，編號 A/NE-PK/81 的規劃申請於二零一六年六月二十四日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在有附帶條件下批准。履行規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)及(h)項的期限是二零一七年五月二十四日。二零一七年五月十一日，即在履

行規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)及(h)項的訂明期限屆滿前十個工作天，城市規劃委員會收到要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。

120. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗要求延長期限的申請，理由是履行附帶條件(d)、(e)、(f)及(h)項的期限已於二零一七年五月二十四日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。小組委員會不能考慮這宗根據第 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。

121. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。