

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年七月二十九日下午二時三十分舉行的
第 561 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

符展成先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黎慧雯女士

李美辰女士

簡兆麟先生

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
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年七月十五日
第 560 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年七月十五日第 560 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。

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生此時獲邀到席。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/6

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於上水第 92 約地段第 884 號餘段、第 887 號 C 分段餘段(部分)、第 888 號、第 889 號(部分)、第 891 號、第 892 號、第 893 號、第 894 號、第 895 號、第 896 號、第 897 號餘段(部分)、第 898 號餘段、第 899 號、第 900 號、第 901 號 A 分段餘段、第 901 號餘段、第 929 號 C 分段餘段(部分)、第 930 號餘段、第 931 號(部分)、第 934 號(部分)、第 935 號 A 分段(部分)及第 936 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/6C 號)

3. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司始基有限公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人委聘的其中三家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------------|
| 符展成先生 | — 現時與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 現時與新鴻基公司及英環公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 現時與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來； |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司的贊助； |
| 李國祥醫生 | — 為香港哥爾夫球會會員，該球會位 |

於申請地點的東南面；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。

4. 小組委員會備悉，黎慧雯女士、李美辰女士及李國祥醫生因事未能出席會議，而符展成先生則尚未到席。由於廖凌康先生涉及直接利益，因此小組委員會同意在會議討論此議項時請他暫時離席。由於伍穎梅女士不涉及密切利益，小組委員會同意她可留在席上。

[廖凌康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 吳曙斌先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
- 胡韻然女士
溫慧欣女士
官晨暉先生
徐景民先生
李可威先生
- } 申請人的代表

6. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生向委員簡介這宗申請的背景。吳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：

背景

- (a) 申請地點在一九九四年六月三日刊憲的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/1》上劃為「康樂」地帶；
- (b) 為順應就草圖提出的部分反對意見，城市規劃委員會(下稱「城規會」)建議把申請地點由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，最大上蓋面積為 20%，最高建築物高度為三層(包括停車間)。有關修訂建議其後收納於一九九七年十二月十九日刊憲的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/2》內。此後，該處便一直劃作「綜合發展區」地帶，界線也沒有改變；
- (c) 根據《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》的說明書，申請地點東北部分是一個佔地約 1.56 公頃的大果園，該果園滿布成熟的果樹，在美化環境和景觀方面的價值極高。當局認為應該保留該果園，同時，在申請地點進行的任何發展，都不應對該果園在美化環境和景觀方面的價值，造成不良影響。
- (d) 申請地點沒有其他同類的改劃申請。不過，申請地點涉及先前六宗有關屋宇發展的第 16 條申請(編號 A/DPA/NE-KTS/125、A/NE-KTS/5、6、75、220 及 267)。最近獲批准的申請(編號 A/NE-KTS/267)建議興建 90 幢屋宇，最高地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%及建築物高度為三層(包括停車間)，該宗申請於二零零八年十二月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准。

建議

- (e) 申請人建議把面積 37 560 平方米的申請地點(包括約 3 000 平方米的政府土地)由「綜合發展區」地帶(約佔申請地點面積的 96.6%)、「康樂」地帶(約佔申請地點面積的 1.9%)、「政府、機構或社

區」地帶(約佔申請地點面積的 0.9%)及顯示為「道路」的地方(約佔申請地點面積的 0.6%)改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便在申請地點進行擬議的住宅發展項目；

- (f) 構思中的發展建議的主要發展參數詳情載於文件第 1.2 段；
- (g) 為紓減潛在的噪音及空氣質素影響，擬議發展的建築物會由粉嶺公路後移 20 米，同時建議沿北面及東北面邊界設置 2 至 8 米高的隔音屏障，而其餘的邊界則會豎設 3 米高的邊界牆／圍欄；
- (h) 申請人在其提交的申請書表示，會保留申請地點東北部現有果園的大部分範圍，使之成為園景區。申請地點內有 226 棵樹，申請人建議把 85 棵砍掉，把 7 棵移植，把 134 棵保留，另再種植 329 棵新樹；
- (i) 申請人亦建議進行一些交通改善工程，例如擴闊金坑路西行線，以便在古洞路及坑頭路之間增加一條行車線，藉以改善交界處的交通容量；以及在申請地點以西約 30 米沿金坑路的地方設置行人輔助線，方便行人；以及於繁忙時間提供住客穿梭巴士前往上水鐵路站或日後的古洞鐵路站；

申請人的理據

- (j) 申請人為支持這宗申請而提出的理據載於文件第 2 段；

政府部門的意見

- (k) 政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV，內容撮錄如下：

- (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為建議在金坑路及古洞路增設的運輸服務／設施不足以

支持擬議的住宅發展項目。申請人沒有就現有公共交通服務能否應付有關發展的需要提交評估報告，而擬議的穿梭巴士服務是否可行亦令人存疑。此外，擬設橫跨粉嶺公路的隧道有待進行詳細設計，實施時間表仍未確定，因此未必能配合擬議發展項目；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的地積比率及建築物高度分別為 2.1 倍及 14 層，這樣會令有關發展的面積和高度遠超於周邊的現有發展，嚴重偏離該區的特色；
- (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (1) 在六次法定公布期的首三個星期內，城規會共收到 990 份公眾意見書，其中有 260 份表示支持申請、725 份表示反對申請，另有四份提出了意見。當中，由前北區區議員、上水區鄉事委員會、土地正義聯盟、環保觸覺、古洞南的村代表、燕崗的原居民代表提交的意見書均表示反對這宗申請。支持和反對意見載於文件第 11 段，並撮述如下：

支持申請的意見

- (i) 建議的發展參數與鄰近現有發展項目相若，而擬議住宅發展項目與附近現有和已規劃的中密度住宅用途並非不協調；
- (ii) 擬議發展項目非常接近公路和日後的古洞鐵路站，故不會對交通造成不良影響；
- (iii) 擬議發展項目不會在環境和視覺方面有不良影響；

- (iv) 擬議發展項目與政府的房屋政策相符，有助解決本港房屋短缺的問題，並可穩定樓價；

反對申請的意見

- (v) 擬議住宅發展項目會與古洞南的低層及低密度住宅發展項目不協調；
 - (vi) 現有道路網將不勝負荷，會引致人車爭路，加劇區內現存的交通擠塞問題；
 - (vii) 擬議發展項目會對周邊地區的環境和生態造成不良影響，並會破壞郊區農地，影響附近村落的寧靜居住環境和風水；
- (m) 北區民政事務專員亦收到區內人士強烈反對這宗申請的意見，有關意見撮錄於文件第 10.1.19(b) 段；

規劃署的意見

- (n) 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：
- (i) 就發展參數而言，與先前第 16 條申請(編號 A/NE-KTS/267)的核准計劃比較，這宗申請的建議地積比率由 0.4 倍大增至 2.1 倍(增幅 425%)，上蓋面積由 20% 升至 37%(增幅 85%)，建築物高度由三層增至地庫停車場上建 14 層(增幅 400%)。雖然本港房屋土地需求殷切，但改劃土地並大幅調高發展參數則必須顧及各相關規劃考慮因素，包括土地用途是否協調，以及交通、環境和基礎設施的可持續發展；
 - (ii) 在土地用途的協調方面，擬議發展項目獲准大幅調高發展參數，遠高於周邊地區的發展參數。規劃署總城市規劃師／城市設計及園

境關注，擬議發展密度會與區內低矮、低密度的發展特色大相逕庭；

- (iii) 在技術考慮方面，運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明改劃作住宅發展的建議對周邊地方的交通不會造成不良影響；
- (iv) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，申請地點劃為「綜合發展區」地帶的規劃意向，是鼓勵進行綜合住宅發展，同時保留申請地點東北部分現有的果園。由於此規劃意向和該區在其他基礎設施方面的限制，申請地點較適合作低密度住宅發展。二零一六年四月八日，小組委員會基於土地用途協調問題和技術考慮，拒絕了一宗發展參數高於這宗申請的同類改劃申請(編號 Y/NE-KTS/9)。倘批准這宗申請，會為古洞南「綜合發展區」地帶的同類改劃申請立下不良先例。

7. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 改劃建議和擬議發展參數旨在盡量發揮申請地點的發展潛力，使之可配合粉嶺公路對面的古洞北新發展區；
- (b) 即使小組委員會同意擬議的改劃申請，申請人日後仍須根據第 16 條向城規會提出申請，因為申請地點仍是「綜合發展區」地帶。城規會和相關政府部門可在規劃許可加入適當的附帶條件，從而密切監察擬議發展項目的詳細設計；
- (c) 在技術方面，運輸署署長提出的意見主要涉及運作層面。古洞南目前的公共交通服務完善，古洞北新發展區落成後，公共交通服務和行人接駁設施料將更為完善。而且，公共交通服務是由需求帶動，會隨人口增長而改善。申請人會靈活調整入伙年期，以配合古洞北新發展區的落成時間。有關運輸署署

長對擬以穿梭巴士作主要交通工具的關注，穿梭巴士並非唯一的交通工具，擬議發展項目的布局設計可靈活調整，以配合現有和未來的公共交通服務；

- (d) 與周邊地區的協調方面，擬議的發展屬古洞南分區計劃大綱圖北部的中密度發展項目，位於日後古洞站 1 000 米服務範圍內，可讓古洞北新發展區的高層、高密度發展項目經其自然銜接至古洞南的低層、低密度住宅區；以及
- (e) 至於關注會立下不良先例的問題，新界也有與申請地點同樣情況的同類發展，屯門和藍地區就是其中一例。兆康站 1 000 米服務範圍內有中密度發展項目，讓兆康站附近的高層、高密度發展項目可經其與藍地區的低層、低密度發展項目自然銜接。至於古洞南分區計劃大綱圖另外兩幅「綜合發展區」用地，其中一幅遠離古洞站的用地最近已發展完成，另一幅的現有住宅發展項目正處於餘下工程階段。該區並無其他「綜合發展區」用地有同樣潛力可把地積比率增至 2.1 倍。再者，申請人認為這宗申請有別於小組委員會於二零一六年四月八日基於技術考慮而拒絕的改劃申請(編號 Y/NE-KTS/9)，兩宗申請所涉地點的規劃意向亦不相同。

與「古洞南規劃及工程研究」的關係

8. 一名委員留意到「古洞南規劃及工程研究」(下稱「古洞南研究」)仍在進行，於是詢問有關的改劃建議會否影響「古洞南研究」的結果，並為該區立下先例。胡韻然女士回應說，申請地點並非位於「古洞南研究」的研究範圍內。考慮到申請地點的情況和技術可行性，現時的改劃申請令申請地點的發展潛力有機會增加。

9. 一名委員查詢古洞南和古洞北新發展區之間的關係，以及這兩個地區的長遠規劃願景。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士說，根據古洞北新發展區的資料，日後古洞站 500 米範圍內的地方會發展高密度多層住宅項目，而古洞北新發展區南部(即粉嶺公路旁的地方)則計劃作其他用途(例如商貿科技

園)，以及作為緩衝區，阻隔粉嶺公路的繁忙交通所產生的噪音。至於古洞南，佔地廣闊，北部主要是住宅發展項目，南部則為鄉郊地區，有常耕農地。因此，在規劃古洞北和古洞南時，必須小心考慮兩區各自的獨特之處。當局正進行「古洞南研究」，研究範圍集中在古洞南劃為「康樂」地帶的地方，總面積約 19 公頃。該研究會探討適合「康樂」地帶的發展水平。

交通方面

10. 一名委員問到，交通影響評估是否已考慮過當附近一帶其他用地的發展潛力加強後所造成的累積影響。胡韻然女士回應說，為支持這宗改劃申請而做的交通影響評估已把申請人所知的該區所有已規劃和已承諾的發展考慮在內。徐景民先生補充說，交通影響評估在評估該區日後的交通流量時，已用上政府所有公開讓公眾查閱的資料。根據交通影響評估，建議在金坑路和古洞路交匯處進行道路改善工程，確保該交匯處設計的容車量足以負荷日後的交通量。申請人會在第 16 條申請階段，採用當時最新的數據，再檢討交通影響評估。

11. 主席要求申請人進一步解釋交通影響評估採用的假設和建議的道路改善工程。胡韻然女士回應說，除了區內已規劃／已承諾進行的發展，以及假設申請地點的地積比率為 2.1 倍外，他們是根據有關分區計劃大綱圖所訂的發展限制，假設區內其他用地的發展潛力。至於建議的道路改善工程，交通影響評估建議增建行人過路處，並擴闊金坑路和古洞路交匯處，以及在擬議發展項目正門附近的金坑路闢設行人輔助線。

12. 一名委員詢問交通影響評估是否有考慮「古洞南研究」。胡韻然女士回應說，由於現階段沒有「古洞南研究」的詳細資料，他們不可能把有關的研究結果納入交通影響評估內。倘這宗改劃申請獲批准，申請人會隨即提交第 16 條申請，讓城規會考慮。屆時，倘「古洞南研究」已有研究結果可查閱，他們為支持該宗第 16 條申請進行技術評估時，會考慮這些資料，使評估更為全面。

13. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生詢問是否已評估以下情況：應付擬議發展需求所需的公共交通服務班次；倘連接古洞北新發展區的擬議行人接駁通道未能如期落

成，步行前往搭乘公共交通工具所需的路程和時間；以及行人徑須擴闊的程度。徐景民先生回應說，他們只能待古洞站和古洞北新發展區完成發展後，才能切實評估公共交通服務。到第 16 條申請階段，屆時會有更多資料，申請人會評估所要提供的公共交通服務和行人徑須擴闊的程度。至於步行前往日後古洞站所需的路程和時間，徐景民先生說，擬議發展項目距離古洞站約 1 000 米，需步行約 10 至 15 分鐘，預計當局會在古洞北新發展區前往古洞站的沿路營造舒適的步行環境。

景觀方面

14. 一名委員留意到申請地點範圍內會砍除 85 棵樹，於是查問這些樹的位置，以及保留這 85 棵樹會對擬議發展項目有何影響。胡韻然女士回應說，大部分成齡樹位於現時的果園和申請地點西北部，這些樹會保存下來。要砍除的樹木大部分位於擬議發展項目正門的位置、申請地點邊界旁和阻礙住宅大廈的位置。他們會先考慮移植那些樹木，當其他方法都不可行，才會砍樹。與先前獲批准的第 16 條申請(編號 A/NE-KTS/267)的經核准方案相比，現時這宗申請建議的砍樹數量沒有改變。

15. 另一名委員留意到申請地點內有 107 棵樹幹直徑逾一米的大樹，按建議要砍除其中 35 棵。雖然申請人會補種 327 棵重標準樹苗，但這些補種的樹木總樹幹直徑始終比將要砍除的樹木總樹幹直徑為少。同一名委員亦認為，該 35 棵樹幹直徑逾一米的大樹有潛質編入《古樹名木冊》，因此，補種樹木建議並不是理想的做法。胡韻然女士回應說，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並沒有進一步意見。到第 16 條申請階段，申請人會檢討美化環境建議和住宅大廈布局，務求盡可能保留樹木，解決該名委員所關注的問題。

環境方面

16. 主席詢問是否有針對交通噪音及相關視覺影響的緩解措施，胡韻然女士回應說，申請人建議把建築物從粉嶺公路後移至少 20 米，並在面向粉嶺公路的地方設置 2 至 8 米高的隔音屏障。申請人在制訂建議時曾參考附近住宅發展項目的隔音屏障的高度和設計。此外，亦建議在住宅樓宇加設裝飾突鰭和隔

音陽台，藉以進一步減少交通噪音及盡量減低擬議隔音屏障的高度。

17. 主席進一步詢問為何建議在果園附近設置 8 米高的隔音屏障。胡韻然女士回應稱，由於有關果園是露天地方，須設置較高的隔音屏障，確保申請地點內易受噪音影響的地方的噪音處於可接受水平。

18. 另一委員詢問決定隔音屏障高度時有否考慮未來在粉嶺公路另一邊進行的古洞北發展計劃，以及有關隔音屏障會否影響擬議發展。胡韻然女士回應稱，已按照擬議發展的需要對擬設於申請地點的隔音屏障進行評估。

19. 一名委員關注申請地點四周圍牆的高度，胡韻然女士表示，圍牆高度僅 3 米而已，並已參考古洞南地區現有住宅發展項目的情況。申請人會在詳細設計階段進一步檢討圍牆的設計和高度。

20. 主席詢問有關擬議發展項目的污水處理安排，胡韻然女士回應稱，在申請地點設置污水處理廠只屬臨時措施，待石湖墟污水處理廠的改善工程完結後，申請人會把擬議發展項目的污水渠接駁至公共污水渠，有關接駁完成後，申請地點的污水處理廠便會關閉。關於擬議發展項目的排水安排，胡韻然女士表示，申請地點大部分範圍已鋪築地面，在擬議發展項目落成後，已鋪路面的地方不會有很大改變。她建議在申請地點周邊設置排水渠，並預料發展不會對排水造成負面影響。

21. 環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃傳輝先生查詢有關在申請地點所設的污水處理廠的進一步資料。胡韻然女士回應說，待石湖墟污水處理廠的改善工程完結後，申請人會把擬議發展項目的污水渠接駁至公共污水渠。規劃署可在處理第 16 條申請的階段加入規劃許可附帶條件，對於把污水渠接駁至公共污水渠方面的詳細設計及有關工程的落實時間作出規定。如有需要，申請人已預備接受規劃許可附加一項條件，即在基礎設施建成後，限制遷入擬議發展地區的人口數量。

預計項目落成年份及遷入人口數量

22. 一名委員詢問擬議發展項目的落成年份，胡韻然女士回應稱，有關落成年份可作彈性安排，申請人會在提出第 16 條申請的階段聯絡相關政府部門，商討應否對有關落成年份及人口遷入的時間稍作調整。假如相關政府部門在處理第 16 條申請的階段認為有需要作此安排，申請人願意接受有關人口遷入時間的規劃許可附帶條件。

23. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在申請人的代表離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

24. 副主席認為申請地點靠近粉嶺公路，但遠離日後落成的鐵路站。交通噪音和公共交通服務是將要處理的兩大議題。他認為有需要為該區進行全面綜合的交通評估，以確定申請地點能否容納高密度的發展。關於保護申請地點的樹木和果園方面，他認為如減低擬議發展密度，便可減少砍掉樹木。由於該果園和多棵樹木臨近粉嶺公路，保留該些樹木有助改善該區的景致。此外，擬建的隔音屏障實在太高，而最高者更位於果園附近，這樣不但影響該果園，更會造成不良的視覺影響。雖然申請人承諾檢討須砍伐樹木的數量及隔音屏障的高度，但現時的建議未如理想，他不支持這宗改劃申請。

25. 一名委員贊同副主席的意見，表示如批准這宗改劃申請，會立下先例，尤其是對附近的用地而言。至於交通方面，在缺乏全面檢討的情況下，該名委員認為在此階段難以接受這宗改劃申請。

26. 另一委員認為，批准這宗申請可能會立下先例，因為此舉會影響古洞北和古洞南地區的整體長遠規劃意向。該名委員認為擬議發展的建築物高度、隔音屏障及圍牆都令人關注。由於小組委員會拒絕了一宗涉及申請地點附近的同類申請(編號 Y/NE-KTS/9)，該名委員認為不應批准這宗申請。

27. 對於古洞北和古洞南地區的整體長遠規劃意向，秘書表示古洞北將會是一個新發展區，而古洞南則主要用作鄉郊發展，在粉嶺公路附近有一些現有及擬議的住宅發展項目。「古洞南研究」是要調查申請地點南鄰劃為「康樂」地帶的地方的發展潛力。古洞北和古洞南地區在空間關係和規劃意向方面均有不同。

28. 委員大致上不支持這宗申請。雖然申請地點可能有發展潛力，但能否透過現有申請展現其發展潛力，則須視乎該區基礎設施的供應情況。主席表示或有可能把古洞南合適用地的發展密度增加，以便更善用土地資源及計劃興建的基礎設施。

29. 主席請委員審閱文件第 13 段所述的拒絕理由。委員認為公共交通服務的提供是運作事宜。在考慮一宗改劃申請時，着眼點應是道路網的承載力。就這宗改劃申請而言，主要關注的問題是對古洞南地區造成的累積交通影響，以及該區的基礎設施能否配合。委員繼而同意刪除文件第 13.1 段建議的拒絕理由(b)項。

30. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展參數(包括地積比率和建築物高度)遠超於周邊地區的發展參數，而有關發展項目與古洞南地區建築物低矮和低密度的現有特色並不協調；以及
- (b) 批准這宗改劃申請會為其他同類的改劃申請立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通及古洞南地區的基礎設施造成不良影響。」

[會議小休五分鐘。]

[符展成先生及廖凌康先生此時返回席上。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-PK/6 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，把位於西貢企壁山第 219 約地段第 169 號 A 分段、第 169 號 B 分段、第 169 號 C 分段、第 169 號 D 分段、第 169 號 E 分段、第 169 號 F 分段、第 169 號 G 分段、第 169 號 H 分段、第 169 號 I 分段、第 169 號 J 分段、第 169 號 K 分段、第 169 號 L 分段、第 169 號 M 分段及第 169 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-PK/6 號)

31. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及香港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三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司及弘達公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來。

32. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

33. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

36. 小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

37. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間與各政府部門聯絡，討論和解決這些部門所提出的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的技術評估)，以支持其申請。

38. 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。由於這是申請人第三次申請延期，而且前後已批准延期合共六個月，讓其準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/18 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》，把位於屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/18 號)

39. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及吳振麒園境規劃事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)是申請人的其中兩家顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及
- 黎慧雯女士 — 目前與吳振麒公司有業務往來。

40. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議，也備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，以及符展成先生沒有參與這宗申請，故同意他可留在席上。

41. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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有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。

西貢及離島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-PC/10

擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
坪洲露坪街坪洲渡輪碼頭 PC2 號舖經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-PC/10 號)

43. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月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。

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有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／西貢及離島王永德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/SK-CWBN/40 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢清水灣道第 238 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(微型基站及天線)，
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-CWBN/40 號)

簡介和提問部分

45. 秘書報告，這宗申請由電訊盈科有限公司(下稱「電盈公司」)的附屬公司香港電訊有限公司(Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited)(下稱「香港電訊」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與電盈公司有業務往來；以及

雷賢達先生 一 與配偶在清水灣地區共同擁有兩幢屋宇。

46. 由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他應在會議討論此議項時暫時離席。至於雷賢達先生，由於從他的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

47. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生借 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(微型基站及天線)及進行的挖土工程；
- (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」)沒有收到公眾意見書，而西貢民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／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。擬闢設微型基站是要改善區內流動電話的覆蓋範圍，電訊管理局總監支持這宗申請。設施的規模細，而且不須砍伐樹木。所有相關的政府部門對這宗申請都不表反對或沒有負面意見。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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二零二零年七月二十九日止；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：

「提交並落實保護樹木和景觀復原建議，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。」

50. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 II 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/257 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢莫遮峯第 223 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(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-HC/257 號)

簡介和提問部分

51. 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：

黎庭康先生	}	目前與中電公司有業務往來；以及
廖凌康先生		
李美辰女士	—	為香港活力都會協會秘書長，而該協會曾向中電公司籌募贊助。

52. 小組委員會備悉黎庭康先生及李美辰女士因事未能出席會議。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他在會議討論此議項時暫時離席。

[廖凌康先生此時暫時離席。]

53. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地底電纜)及進行的挖土工程；
- (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，城市規劃委員會沒有收到公眾的意見，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／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。為了應付莫遮峯的住宅發展項目的電力需求，中電公司有必要進行擬議的地底電纜鋪設工程及相關的挖土工程，以便向有關項目供電。根據有關建議，擬議的工程不涉及砍伐樹木，而且預料不會對生態、環境、土力、排水、交通及景觀造成負面影響。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二零年七月二十九日止；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。

56. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/48 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢伯公坳百花林路第 228 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(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-TLS/48 號)

簡介和提問部分

57. 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：

黎庭康先生	}	現時與中電公司有業務往來；以及
廖凌康先生		

李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾向中電公司籌募贊助。

58. 小組委員會備悉，黎庭康先生及李美辰女士因事未能出席會議，廖凌康先生則已暫時離席。

59. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地底電纜)及進行的挖土工程；
- (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，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，主要基於環境及生態理由反對這宗申請；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。擬闢設的地底電纜及相關挖土工程是維持穩定可靠供電服務的必要裝置，以應付飛鵝山未來的發展。所有相關政府部門均對這宗申請沒有負面意見或不表反對。關於公眾的意見，上述的規劃評估亦相關。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年七月二十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

62. 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。

[廖凌康先生此時返回席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/230 在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)及毗連政府土地普通道地下 10D 號舖及該舖前方的空地經營臨時食肆及餐廳戶外座位區(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/230 號)

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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) 擬經營的臨時食肆及餐廳戶外座位區(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接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，因為有關發展會對附近居民造成噪音滋擾；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。擬經營的臨時食肆及餐廳戶外座位區，為期僅三年至二零一九年八月，並不會影響落實道路改善工程。擬議的用途與附近屋宇地面現有的商業用途協調。至於公眾關注可能會對附近屋宇造成滋擾，擬議的食肆主要設於現有大廈內，經營者亦須遵從相關環境法例的規定。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，由二零一六年七月二十九日至二零一九年七月二十九日止。

66. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/14 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的新界西貢康定路 7 至 9 號(第 215 約地段第 963 號(部分)、第 963 號增批部分(部分)及第 991 號(部分)闢設分層住宅，並擬略為放寬地積比率(由 2 倍放寬至 2.036 倍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/14 號)

67. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及
- 其配偶在西貢市擁有一個舖位。

68. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生並無參與這宗申請，故同意他可留在席上。

69. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/93 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 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/DPA/NE-TT/93 號)

A/DPA/NE-TT/94 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 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/DPA/NE-TT/94 號)

簡介和提問部分

71. 小組委員會備悉這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是同一「非指定用途」地區內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

72. 這兩宗申請的文件各有 4 頁替代頁(即文件英文本的第 5 及第 12 頁和圖 A-1 及 A-2)，已呈交席上。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩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第 11 段和附錄 IV，撮述如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員對這兩宗申請有保留，因為兩個申請地點先前可由一條違例闢設的泥路前往，大埔地政處正對這條泥路採取土地管制行動。此外，大埔地政處持續收到針對這條泥路的投訴；
 - (ii) 運輸署署長對這兩宗申請有保留，並認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請有保留，因為兩個申請地點均為政府土地，因違例活動而令土地狀況變差。從自然保育的角度而言，較恰當的做法是讓植物自然再生以修復該處的生態。此外，批准申請會為政府土地上的同類非法破壞環境行為立下不良先例，鼓勵人進一步破壞其他完好的林地；以及

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為兩個申請地點和周邊地區的植物已被清除，預料日後須為建造新通道而再移除樹木。批准這兩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，林地整體質素會下降，對該區的景觀資源和特色造成嚴重的不良影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請各收到 17 份公眾意見書。這些意見書由環保／關注組織和多名個別人士提交，表示反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合有關發展審批地區圖／「非指定用途」地區的規劃意向；會預先決定了分區計劃大綱圖的土地用途地帶；對生態、景觀和環境會有不良的累積影響；該區涉嫌有「先破壞，後建設」的活動；申請人沒有提交相關的技術評估報告；沒有為新增的屋宇提供足夠的配套設施；沒有正式的通道；當局作出分區計劃大綱圖的詳細規劃之前不應批准進行任何發展；不符合《生物多樣性公約》；以及濫用丁權；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。這兩宗申請不符合「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」，因為擬議發展對周邊地區的景觀會有不良影響。相關的政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、漁護署署長、大埔地政專員及運輸署署長)對這兩宗申請不表支持或有所保留。批准這兩宗申請會為區內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的自然環境和景觀特色有不良影響。鑑於收到大量小型屋宇發展的規劃申請，並預料未來會收到更多規劃申請，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。

73. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 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」，因為擬議發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
- (b) 批准申請會為該區同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成不良影響；以及
- (c) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。」

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-LYT/598 擬在劃為「農業」地帶的新界龍躍頭第 83 約地段第 1571 號(部分)及第 1572 號(部分)
關設臨時公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/598 號)

簡介和提問部分

75. 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) 擬關設臨時公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對

這宗申請有所保留，因為申請地點道路交通完善，而且南鄰有農耕活動。漁護署署長認為，申請地點可用作苗圃及溫室等農業用途。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，當局收到七份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展可為村民帶來方便，而粉嶺區及上水區的鄉事委員會主席均表示對這宗申請沒有意見。四名個別人士反對這宗申請，主要理由是先前一宗申請(編號 A/NE-LYT/577)有些規劃許可附帶條件仍未獲履行；交通狀況欠佳並會影響道路安全；該區的寧靜環境會受影響；以及會為同類申請立下不良先例。北區民政事務專員接獲兩名龍躍頭原居民代表提出支持的意見，而粉嶺區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。由於有關發展的規模不大，而且屬臨時性質，因此這宗申請獲批臨時許可不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。小組委員會於二零一五年十一月批出規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/577)，容許在申請地點闢設停車場，而申請地點附近也有其他同類申請獲小組委員會批准。至於負面的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的所有時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車和電單車才可停泊／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所有時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車和電單車才可停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)，闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (1) 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。」

78. 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 16

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/88號)

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

80. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/582 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督村
第 28 約地段第 598 號 A 分段及第 598 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/582 號)

簡介和提問部分

81. 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 段及附錄 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) 在這宗申請的法定公布期內，當局收到六份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士。他們反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；會影響現有的天然景觀和斜坡的穩定性；會為同類申請立下不良先例；大美督村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可用；申請人並無提交影響評估報告；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。擬議的發展大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而大美督村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。申請地點非常接近現有的村落和村屋，並毗鄰一些已獲批准的小型屋宇申請地點。申請地點是先前一宗獲批准的小型屋宇發展申請（編號 A/NE-TK/419）所涉的地點，小組委員會於二零一二年十二月二十一日批准該宗申請。至於公眾的負面意見，上述的規劃評估已作相關回應。

82. 劉志庭先生回應一名委員的問題，表示編號 A/NE-TK/577 的申請地點位處斜坡，主要因有關發展會對土力和景觀造成不良影響而被拒絕。

83. 另一名委員詢問，現在這宗申請與先前那宗申請（編號 A/NE-TK/419）有何分別。劉先生回應說，申請地點的範圍有所修訂，不再涵蓋西北面的政府土地，取而代之的是西南面的一幅私人土地。申請地點並無向東面的斜坡伸延，現申請地點的西面大致是平地，因此擬議發展不會對景觀造成不良影響。

商議部分

84. 一名委員表示不反對現在這宗申請，並認為考慮該區日後的申請時，應顧及申請地點東面的天然景物。小組委員會對此表示同意。

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。這項規劃許可有效期至二零二零年七月二十九日止；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；

(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) 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。」

86. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/584 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督村 69B 號第 28 約地段第 882 號毗連的政府土地作臨時「食肆(餐廳戶外座位區)」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-TK/584 號)

簡介和提問部分

87. 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) 為批給作臨時「食肆(餐廳戶外座位區)」用途的規劃許可(先前申請編號 A/NE-TK/447)續期三年；

(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」)沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。有關建議(包括申請人要求批准的規劃許可有效期)與先前獲批准的計劃(申請編號 A/NE-TK/447)相同。這宗申請符合「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 15A)及「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的規定，因為申請人已履行先前獲批許可的所有附帶條件，而自先前的規劃許可獲批以來，該區的規劃情況並沒有重大改變。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展與南面現有的鄉村道路之間必須有 1.6 米的距離；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的排水駁引設施，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年四月二十九日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (g) 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。」

90. 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、大埔及北區楊倩女士、鄧永強先生及劉志庭先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士及梁懿德女士此時獲邀到席上。]

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/530 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔村
第 109 約地段第 943 號 A 分段第 2 小分段及
第 944 號 A 分段第 1 小分段 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/YL-KTN/530 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自一名公眾人士及創建香港，表示反對這宗申請，主要理由是擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦無有力的理據足以要偏離有關規劃意向；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；當局已提供足夠的「鄉村式發展」地帶用地，且應考慮現時及日後小型屋宇發展的累積影響；沒有進行技術評估；以及擬議發展會產生不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。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」)的規定，因為有關用地完全位於「鄉村範圍」內，而大江埔內亦無「鄉村式發展」地帶，以應付尚待處理的小型屋宇建屋申請及未來十年建屋需求。批准這宗申請會符合小組委員會就大江埔內同類申請所作的決定。至於表示反對的公眾意見，上述的規劃評估也適用。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二零年七月二十九日止；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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而相關位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實樹木保育建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

94. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/531 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
大江埔第 109 約地段第 1037 號 A 分段(部分)、
1037 號 B 分段(部分)及 1037 號 C 分段(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(寵物店
連附屬辦公室及警衛室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/531 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(寵物店連附屬辦公室及警衛室)(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。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，而且申請地點可用作植物苗圃或溫室。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境要求申請人提交美化環境建議。渠務署總工程師／新界北亦要求申請人把經修訂的排水建議提交該署考慮。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三份分別由大江埔居民代表及兩名市民提交的意見書，表示反對這宗申請或提出關注，理由主要是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；這宗申請看來是為發展小型屋宇而提出的，最終會對環境造成不良影響(包括噪音及土地污染)；申請地點缺乏支援在該區經營有關行業的基礎設施(例如緊急車輛通道、垃圾收集設施及廁所)；擬議發展會造成環境衛生、污染及消防安全的問題；關注欠缺規管寵物行業的規例；以及批准這宗有關臨時用途的申請會立下不良先例，助長發展項目進一步侵進「農業」地帶；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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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，而且申請地點可用作植物苗圃或溫室。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請人沒有提交足夠資料，證明有關寵物店只為附近鄉村服務而不會導致出入車輛數量增加，也未能證明區內居民有飼養寵物的需求而須在該特定地區開設寵物店。雖然在同一「農業」地帶內有四宗有關經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)的同類申請獲批准，但該等申請所涉用途較接近苗圃用途，漁護署署長對該等申請並沒有負面意

見。現在這宗有關經營寵物店的申請並不涉及農業用途，如獲批准，會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 一名委員察悉這宗申請位於分區計劃大綱圖的「農業」地帶內，而上一個議項(申請編號 A/YL-KTN/530)所涉地點也位於同一分區計劃大綱圖上，詢問在考慮這兩宗申請時有何分別。主席表示，擬議的寵物店不符合「農業」地帶的規劃意向，而相關政府部門關注到擬議寵物店的規模會吸引其他地區的顧客前往該區。至於擬建小型屋宇的另一宗申請(編號 A/YL-KTN/530)，由於申請地點位於「鄉村範圍」內，因此該宗申請獲從寬考慮。

98. 秘書補充說，漁護署署長表示現在這宗申請所涉地點附近有常耕農地，但編號 A/YL-KTN/530 的申請所涉地點的復耕潛力低。兩宗申請所涉地點的環境各異。

99. 一名委員詢問會否因為有關行業可能會對附近居民造成滋擾，以致只有少量有關寵物店的先前申請獲小組委員會批准。主席回應稱，該等申請涉及經營狗房，並設有供狗隻戶外活動的地方，但現在這宗申請擬設的寵物店則設於室內。

100. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(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，並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。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些

同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致良好的農地被侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

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-KTS/698 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第113約地段第1023號(部分)及第1024號臨時露天存放建築材料，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-KTS/698A號)

簡介和提問部分

101. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她家人在錦田南長埔村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這宗申請，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，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，撮述如下：
 - (i) 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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高，可用作植物苗圃或溫室；以及

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面有易受影響的用途(即民居)，預料擬議發展會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。河背村的村代表不反對這宗申請，因為先前的規劃許可涵蓋申請地點的部分地方。一名市民及創建香港則反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及申請書並沒有提供交通影響評估報告；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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書並沒有提供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。擬議的發展也不符合「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 (規劃指引編號 13E)，因為申請地點有超過一半的地方(59%)沒有先前的規劃許可涵蓋，申請地點在規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區內。政府部門對這宗申請提出負面意見，這宗申請不應獲得從寬考慮。批准這宗申請會為同一「農業」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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，以便作農業用途，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申

請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為擬議發展與附近主要具鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點的主要部分先前沒有獲批給規劃許可，而且有關政府部門對這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境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」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/700 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
元崗新村第106約地段第1542號餘段(部分)
臨時露天存放貨櫃(存放貨物、舊家具及
辦公室記錄)，以及闢設附屬拖頭／拖架和
私家車停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/700A號)

105. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她家人在錦田南長埔村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

106. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間委託相關的專業人士或工程師擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

107. 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有兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會已給予合共四個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況特殊，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/YL-KTS/711 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田
錦上路第 109 約地段第 341 號(部分)、
第 342 號(部分)、第 344 號(部分)及第 348 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(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-KTS/711 號)

簡介和提問部分

108. 秘書報告，申請地點位於錦田南。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幢屋宇。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

109. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為申請

人提交的美化環境建議不可接受，而擬議的停車場會為同類用途立下不良先例，導致該「住宅(丙類)」地帶的鄉郊環境質素下降。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) 在法定公布期首三個星期內，當局共接獲兩份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會及一名個別人士，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；以及申請地點與先前屬同一土地用途的違例發展有關；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。擬議的臨時公眾停車場並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，而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。由於申請地點的擬議公眾停車場全日 24 小時運作，因此可能會對該區居民造成負面的環境影響；申請人並無在申請書內提供擬紓減潛在環境影響的緩解措施。與上一宗被拒絕的申請(編號 A/YL-KTS/662)比較，儘管現時這宗申請的地盤面積和泊車位數目有所減少，但規劃情況並無重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 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「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。有關意向主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請地點四周都是住宅建築羣。申請人未能證明有關發展不會對鄰近住用構築物／民居的環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在該「住宅(丙類)」地帶內激增。倘該些同類申請也獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降及失去鄉郊特色。」

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-KTS/712 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 1448 號(部分)、第 1476 號(部分)、第 1477 號 A 分段(部分)及第 1478 號餘段(部分)
關設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/712 號)

簡介和提問部分

112. 秘書報告，申請地點位於錦田南。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幢屋宇。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

113. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)，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。有關意見撮述如下：

- (i) 漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為申請地點仍具備用作植物苗圃及溫室的潛力；
 - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，恐會鼓勵該區出現其他闢設停車場的同類申請，違反劃設「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的目的，令現有的景觀資源進一步受損；以及
 - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局共接獲三份公眾意見書，分別來自元崗村村公所、創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向；對道路安全、「風水」、交通及／或排水造成負面影響；批准這宗申請與政府最新的農業政策背道而馳；批准這宗申請會令申請地點更難改作其他更合適的用途；以及先前一宗擬作相同申請用途的申請(編號 A/YL-KTS/681)已被小組委員會拒絕，因此亦應以相同理由拒絕這宗申請；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。擬闢設的臨時公眾停車場大部分位於「農業」地帶內，而且擬議用途不符合「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「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃情況並無重大改變，亦沒有特殊理由致令要偏離小組委員會先前的決定。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「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，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。擬議發展亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

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-KTS/713 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 133 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，並關設辦公室、員工休息室及儲物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/713 號)

簡介和提問部分

116. 秘書報告，申請地點位處錦田南。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幢屋宇。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

117. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這宗申請，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及機械，並闢設辦公室、員工休息室及儲物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，撮述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，理由是申請地點已有足夠通道可供使用，並具備潛質作農業用途，如植物苗圃或溫室；以及
 - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點北面和南面有易受影響用途（即民居），預計會造成環境滋擾；
- (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」）收到世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士提交的三份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要理由是擬議發展與「農業」地帶的規劃意向並不一致、未有提供交通影響評估報告、擴大及經營臨時露天貯物場會在區內產生大量交通流量、批准這宗申請會與政府的新農業政策有所抵觸、申請地點與先前一項違規發展有關，並關注到申請地點或已發生「先破壞、後建設」的情況；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不支持這宗申請。擬議發展與「農業」地帶的規劃意向並不一致，申請書內亦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。擬議發展不符合擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請地點未為任何先前的規劃許可所涵蓋；以及政府部門對這宗申請有負面意見。在同一「農業」地帶內有一宗同類申請（編號 A/YL-KTS/599）於二零一二年八月十七日經覆核後遭城規會拒絕。拒絕現有申請符合城規會就同類申請所作的先前決定。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展與「農業」地帶的規劃意向並不一致，此意向就是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存具有良好復耕潛力的休耕農地。申請書內亦沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請地點未為任何先前的規劃許可所涵蓋，而且政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，亦會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。批准這類申請的累積影響所及，會令該區的鄉郊環境質素普遍下降。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/489 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 205 號(部分)及第 206 號和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/489 號)

120. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

121. 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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士及梁懿德女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/490 擬在劃為「綠化地帶」的屯門望后石谷堆填區
闢設康體文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的
公用設施裝置(抽水房及變壓房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/490 號)

122. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人其中一間顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 現與英環公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 現與英環公司有業務往來；

123. 小組委員會備悉黎慧女士因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有涉及這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

124. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間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。

125. 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的資料。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。

[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。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/67 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗天水圍
天湖路 1 號嘉湖新北江商場 1 樓 B20 號舖
開設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/67 號)

簡介和提問部分

126. 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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見詳載於文件第 9 段。有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」)收到一名區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，但未有述明理由；
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展為市民(包括鄰近居民)提供服務，普遍與有關的規劃意向一致。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為擬議學校位於一幢商業大樓一樓，與樂湖居分開。因此，預計不會對居民造成滋擾，對周邊地區也不大可能造成重大的負面影響。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二零年七月二十九日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

「為擬議學校提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

129. 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]

A/YL-PS/507

擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的
元朗屏山庸園路第 122 約地段第 581 號(部分)
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/507B 號)

130. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠的時間回應相關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。自上次延期以來，申請人已於二零一六年六月八日提交經修訂的平面圖及景觀設計圖。

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的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第三次延期，而小組委員會已給予申請人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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/515 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號 A 分段、第 438 號餘段(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/515A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是有易受空氣污染影響用途，而且車輛會沿位於民居附近的通道行駛，預計會構成環境滋擾。其他相關政府部門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，表示反對這宗申請。主要反對理由是基於道路安全、噪音污染、環境滋擾，及申請地點更適合作房屋或其他用途，以善用土地；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。縱使擬議發展與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並不完全一致，但有關發展可提供泊車位，以配合該區的泊車需求。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。縱使環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，該署並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長對可能造成的環境滋擾的關注，建議附加規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月二十九日止，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) 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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 必須在申請地點的顯眼位置張貼告示，表明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)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，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (e) 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、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (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，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月二十九日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，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；
- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九月內(即二零一七年四月二十九或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (n) 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)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) 如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。」

135. 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-PS/521 在劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(戊類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山屏興里第 122 約地段第 568 號(部分)、第 569 號餘段(部分)、第 585 號(部分)、第 586 號、第 590 號(部分)及第 591 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及小巴)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/521 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及小巴)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩名個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要理由是土地未能有效使用、申請地點應發展為房屋或政府、機構或社區用途、申請地點及其毗連政府土地涉嫌有中型及重型貨車違例停泊，導致環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署認為該臨時用途可予容忍一年。縱使申請用途與「鄉村式發展」地帶、「住宅(戊類)2」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「綜合發展區」地帶的規劃意向並不完全一致，但擬議發展可提供泊車位，以配合該區的泊車需求。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」、「住宅(戊類)2」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。然而，先前的申請(編號 A/YL-PS/458)因未有遵守有關作業時間的附帶條件而於二零一五年八月十九日遭撤銷。縱使現行申請是由另一名申請人提交，停車場未有停止作業。規劃署建議規劃許可的有效期為一年，較申請人要求的三年為短，以便密切監察停車場的作業情況。至於表示反對的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

137. 黃蓉女士在回應主席的提問時表示，「住宅(戊類)2」地帶的環境問題，主要是因為鄰近工業作業所致。

商議部分

138. 小組委員會備悉規劃署建議只批給為期一年的臨時許可，是由於先前的申請(編號 A/YL-PS/458)未有遵照所規定的作業時間，以致當局應一宗獲確證的投訴而撤銷申請。因

此，規劃署認為有必要密切監察擬議臨時公眾停車場的作業情況。主席認為由於撤銷條款已納入為規劃許可附帶條件，如發現申請人未有履行任何一項規劃許可附帶條件，有關申請可隨時被撤銷。因此未必有需要將規劃許可期限由三年減為一年以密切監察停車場的作業情況。

139. 一名委員認為先前的規劃許可遭撤銷是由於未有履行規劃許可附帶條件，批給較短的規劃許可期限可容許當局密切監察擬議發展。主席回應說，透過撤銷條款可達致同一效果。

140. 另一名委員表示，以往如預計規劃情況會有所改變，當局會批給較短的規劃許可期限，如先前申請是因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，便會批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。該名委員認為沒有必要就現有申請批給較短的許可期限。小組委員會表示同意。

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月二十九日止，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) 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 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 必須在申請地點的顯眼位置張貼告示，表明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 公噸的中型及重型貨車(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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (e) 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、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (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，必須時刻妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月二十九日或之前)，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三個月內(即在二零一六年十月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月二十九日或之前)，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；
- (m) 就上述(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一七年一月二十九日或之前)，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；
- (n) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (o) 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)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。」

142. 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，內容如下：

- 「(c) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了監察停車場的作業。如申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的規劃申請未必會獲小組委員會從寬考慮。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/384 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 266 號餘段(部分)及第 268 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(士多連附屬貯物區及地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/384 號)

簡介和提問部分

143. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(士多連附屬貯物區及地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名元朗區議員提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，但未有述明理由；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。縱使申請用途與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並不完全一致，擬經營的商店及服務行業可提供服務以配合該區的需求。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。至於表示反對的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月二十九日止，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，不得於晚上十時至早上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的任何時間，不得有車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)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；
- (d) 就上述(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一七年四月二十九日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)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) 就上述(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)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，在批給規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)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) 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(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；
- (k) 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)、(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。」

146. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/385 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1827 號 H 分段(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/385 號)

簡介和提問部分

147. 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) 擬關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)，並進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對意見／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬闢設的公用設施裝置須供應所需的電力，以支援鄰近的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展，並與「鄉村式發展」地帶的規劃意向一致。相關的挖土工程及回填工程不會對周邊地區構成任何重大的負面影響。

148. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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。有關規劃許可有效期至二零二零年七月二十九日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

150. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/784 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 702 號餘段(部分)、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 707 號、第 708 號、第 709 號、第 710 號、第 711 號、第 712 號、第 713 號、第 714 號(部分)、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號、第 719 號(部分)、第 720 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號餘段(部分)及第 757 號餘段和毗連政府土地闢設臨時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-TYST/784A 號)

簡介和提問部分

151. 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) 擬闢設臨時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。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」)收到一名個別人士提交的公眾意見書，對擬議發展與有關的規劃意向並不一致表示關注，並指批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。縱使擬議發展

與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並不完全一致，但申請地點未有已知的永久發展計劃。擬議發展可提供服務以配合此項需求。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該區的長遠發展。至於表示反對的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

152. 委員沒有這宗申請提出問題。

商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月二十九日止，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，不得於晚上七時至早上九時在申請地點作業，但通宵營業的犬舍除外；
- (b) 在規劃許可有效期內，所有狗隻在作業時間過後必須存放在封閉的圍板設施內；
- (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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，必須在申請地點設置邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，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；
- (i) 就上述(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)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)或(j)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(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(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。」

154. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/798 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1250 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號(部分)及第 1267 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料及家具(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/798 號)

簡介和提問部分

155. 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) 擬關設臨時貨倉存放建築材料及家具，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，理由是申請地點以東有易受影響用途(即住宅構築物)，預計會造成環境滋擾。然而，在過往三年，當局並沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。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」)收到一名元朗區議員提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，但沒有述明理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議發展與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，與該「未指定用途」地帶的周邊用途也並非不相協調。至於表示反對的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

156. 委員沒有就對這宗申請提出問題。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月二十九日止，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，不得於晚上七時至早上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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢物；
- (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修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 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

的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (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，必須時刻妥為保養申請地點所有現有樹木和園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一七年一月二十九日或之前)，必須在申請地點設置邊界圍欄；而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)，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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)，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，必須時刻妥為保養申請地點已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)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) 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(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；

(o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(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。」

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

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

議程項目 36

其他事項

159. 餘無別事，會議於下午六時結束。