

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年十月十四日

第 313 次會議記錄

出席者

規劃署署長馮志強先生

主席

賴錦璋先生

副主席

雷震寰先生

黃賜巨先生

譚鳳儀教授

陳偉明先生

梁廣灝先生

葉天養先生

民政事務總署助理署長(2)夏鎂琪女士

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)
區偉光先生

地政總署助理署長／新界吳恒廣先生

規劃署副署長／地區黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何建宗教授

呂耀東先生

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

吳祖南博士

運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會潘念雪女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年九月二十三日第 312 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二零零五年九月二十三日第 312 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案編號：2003 年第 24 號
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」
地帶的西貢相思灣第 230 約地段第 4 號 A 分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號 A/DPA/SK-CWBS/2)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零三年十一月二十五日接獲一宗反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)二零零三年九月五日裁決的上訴，當時城規會拒絕申請人在清水灣半島南發展審批地區(DPA)圖上劃為「綠化地帶」(87%)及「鄉村式發展」地帶(13%)的一塊用地興建一幢小型屋宇的申請(編號：A/DPA/SK-CWBS/2)。上訴委員會在二零零五年六月二十七日及二零零五年六月二十八日聆訊這宗上訴個案，並在二零零五年十月三日接納上訴，理由如下：

- (a) 擬議的小型屋宇發展不會嚴重抵觸「綠化地帶」的規劃意向，而且並不涉及大規模的樹木砍伐或影響現有的天然景觀；
- (b) 上訴用地周圍的地區均指定作小型屋宇發展。擬議發展不會對周圍環境及現有景觀帶來不良的影響；

- (c) 雖然擬議發展並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內的(a)及(b)項準則，但該發展卻符合其他準則；以及
- (d) 批准這項申請不會對同類申請立下不良先例。每宗個案都應該按本身的情理考慮，而這宗個案亦有多項特殊情況。區劃「鄉村式發展」與「綠化地帶」的界線頗為隨意，既非沿公路區劃，亦非依地形等高線釐定。有關的發展審批地區圖在二零零二年刊登，而上訴人則在一九九六年該圖刊登前，已向地政處提交建築許可證申請。目前，並沒有橫跨「鄉村式發展」與「綠化地帶」兩地帶的規劃申請尚待批准，預期將來亦相信不會有類似的申請。

3. 秘書說上訴個案摘要及上訴委員會的決定已於會上提交委員參閱。主席補充說，都會規劃小組委員會已在早上討論過這宗個案，與會者同意有需要檢討評審申請興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的臨時準則，以顧及上訴委員會的決定。秘書處將會檢討臨時準則，並於稍後向小組委員會匯報。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 20 號

在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 105 號餘段(部分)、106 號餘段(部分)、107 號、108 號(部分)、109 號、110 號(部分)、111 號(部分)、112 號至 116 號、118 號、119 號(部分)、120 號(部分)、124 號(部分)、127 號、128 號及 158 號(部分)及毗連政府土地關設附連修理服務的臨時貨櫃車停車場(為期三年)

(申請編號 A/YL-PS/207)

4. 秘書報告說，上訴委員會在二零零五年九月三十日接獲一宗反對城規會二零零五年七月二十二日裁決的上訴，當時城規會拒絕申請人在屏山分區計劃大綱核准圖上劃為「未決定用途」地帶的一塊用地關設附連修理服務的臨時貨櫃車停車場的覆核申請(為期三年)(編號 A/YL-PS/207)。有關聆訊日期未定，秘書處將代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴數據

5. 秘書說，截至二零零五年十月十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 23 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	81
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	23
有待裁決	:	1
合計		230

西貢及沙田區

[西貢及沙田區規劃專員沈恩良先生及此時獲邀出席會議。]

[黃賜巨先生此時到席。]

議程項目 3

條例第 16 條

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

A/ST-KYS/7 擬在劃為「農業」地帶的
沙田觀音山崗背村第 192 約地段第 82 號
興建一幢屋宇(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/ST-KYS/7 號)

簡介及提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及沙田沈恩良先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請背景；

(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-水務署及環境保護署均反對有關申請，理由是申請地點位於並無鋪設公共污水渠的集水區內，而申請書沒有提供資料，證明擬建小型屋宇可接駁該區現有或計劃鋪設的污水系統；
- (d) 在為期三星期的法定期限內，並無收到市民的意見，區內人士亦沒有提出反對。在法定期限屆滿後收到一名市民的意見，但視為並無提出意見論；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署基於文件第 11.1 段所述的理由，不支持該申請，即擬建小型屋宇不符合「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」；擬建屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

7. 委員提出的問題如下：

- (a) 澄清區內可供發展小型屋宇的土地面積；以及
- (b) 申請人如何如文件第 11.1(c)段所載，證明並使小組委員會信納，在他居住的鄉村及其他認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內並無土地可供發展小型屋宇。

8. 沈恩良先生在回答時提出以下要點：

- (a) 為應付崗背村預計未來 10 年對小型屋宇的需求，需有 10 塊小型屋宇用地，即大約 0.33 公頃土地。現時該村的「鄉村式發展」地帶內只有 0.17 公頃土地(或相等於大概五塊小型屋宇用地)。雖然現有土地長遠來說未能完全應付未來 10 年對小型屋宇的需求，但在「鄉村式發展」地帶仍有一些土地可供使用。當局的用意是把新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，使發展模式較具條理，而在這類偏遠地區的土地運用及提供基礎設施和服務方面，較具經濟效益；以及

- (b) 申請人應解釋為何不可使用崗背村和沙田區其他認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍可供使用的土地，但申請書未有提供這些資料。

商議部分

9. 主席指出，申請地點位於集水區，是主要着眼的問題。申請人並無提供資料，證明擬建小型屋宇可接駁該區現有或計劃鋪設的污水系統。一名委員指出，先前一宗有關申請地點的申請(編號 A/ST-KYS/6)於二零零五年三月遭小組委員會拒絕，由於情況維持不變，因此無須偏離先前所作的決定。其他委員表示贊同。

10. 主席就一名委員的建議作出回應時表示，涉及同類申請的文件可予改良，以便清楚交代「鄉村式發展」地帶內可供發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的土地面積，以及是否有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求等資料。

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 擬議申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途。申請書內並未有提出充分理據，足以令小組委員會偏離該規劃意向；以及
- (b) 擬建小型屋宇不符合「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」，理由是擬建小型屋宇不可接駁該區現有或計劃鋪設的污水系統。申請書內未有提供足夠資料，證明在集水區進行擬議發展，不會對該區的水質構成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及沙田沈恩良先生出席回答委員的查詢，沈先生於此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗區規劃專員蘇應良先生及高級城市規劃師／屯門及元朗區吳少俊先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

條例第 16 條

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (i) A/TM-LTY Y/130 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順達街第 124 約
地段第 3866 號 B 分段
臨時停放泥頭車並附設自行修理工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/130 號)
-

簡介及提問部分

12. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時停放泥頭車並附設自行修理工場；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途的運作和為申請地點帶來的重型車輛流量，可能會對附近的住宅樓宇構成環境滋擾；而其他有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，有關理由詳載於文件第 11.1 段，即這項發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向及與附近地區的住宅特色不相協調；而且申請人沒有提供資料，以證明這

項發展不會對附近地區的排水及環境造成不良影響。

13. 委員並無就申請提問。

商議部分

14. 委員獲悉，先前的一宗申請(編號 A/TM-LTTY/125)擬在申請地點闢設臨時重型汽車停車場，於二零零五年三月遭小組委員會拒絕。委員認為，這些用途會對附近地區帶來環境問題。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即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。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展與附近地區的民居不相協調；以及
- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境及排水造成不良的影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-KTN/238 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田錦田公路第 109 約
地段第 466 號餘段(部分)
臨時露天存放汽車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/238 號)
-

簡介及提問部分

16. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生向委員報告最新資料：城規會在二零零五年十月七日進行覆核後，批准一宗同類申請(編號 A/YL-KTN/225)。

17. 吳少俊先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬議的臨時露天存放汽車用途；
- (c) 政府部門的意見-環境保護署不支持該宗申請，原因是有關發展會對附近易受影響設施造成環境滋擾。運輸署亦認為有關路段的車輛通道位置相當接近，進行擬議發展，會影響道路交通安全。其他有關政府部門對該申請大致上沒有反對或負面意見；
- (d) 收到一名市民的意見，對交通、安全及環境的影響表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署基於文件第 12.2 段所述的理由，不支持該申請，即有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13C；有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；申請人未能證明確曾盡力把業務遷往其他地區；以及有關部門對申請提出負面意見。

18. 在回應主席所詢問有關多宗同類申請的資料時，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生提出以下要點：

- (a) 編號 A/YL-KTN/225 的申請擬在目前申請地點東面的地方(兩個地點之間有一段距離)臨時露天存放汽車，為期三年。根據城規會規劃指引編號 13C，該申請地點位於「鄉村式發展」地帶，屬第 4 類地區範圍。當局先前曾批給許可。二零零五年十月七

日，城規會在進行覆核後，批准有關申請，規劃許可為期一年，理由是申請地點北面的住宅發展項目尚未動工，因此可給予申請人額外時間，物色地點搬遷；

- (b) 目前申請地點東面和西面的毗鄰地方亦是數宗同類申請所涉地點。編號 A/YL-KTN/171 及 173 有關臨時露天存放汽車的申請於二零零三年六月獲得批准，規劃許可為期一年。雖然有人對發展規模表示關注，而車輛通道安排亦未如理想，但小組委員會認為，錦田繞道仍在興建階段，附近一帶亦沒有任何新界豁免管制屋宇／小型屋宇。二零零四年七月，這些申請的許可期限獲准延長一年（編號 A/YL-KTN/196 及 197），以便給予申請人時間，遷往其他地點。申請人隨後在二零零五年九月二十三日再次要求延長許可期限（分別為申請編號 A/YL-KTN/236 及 237），但遭小組委員會拒絕，理由是准許「鄉村式發展」地帶的臨時用途持續運作，並非該地帶的規劃意向；以及
- (c) 目前申請地點同樣是先前六宗申請所涉地點。最近一宗申請（編號 A/YL-KTN/201）在二零零四年八月獲得批准，規劃許可為期一年，以便給予申請人時間，遷往其他地點。

商議部分

19. 主席表示，城規會在覆核後所批准的申請（編號 A/YK-KTN/225），就申請地點位置、車輛通道及附近地區的發展情況方面，均有別於現時這宗申請。至於小組委員會最近拒絕編號 A/YL-KTN/236 及 237 的申請，則與現時這宗申請較為相近，位置也較接近。

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因

為毗鄰有關地點的民居很容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾所影響；以及

- (b) 持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村及適宜作鄉村擴展的地區。申請書內沒有提供資料，以解釋申請人何以未能把業務遷往其他地點。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-NTM/187 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾竹攸路第104約多個地段及毗連政府土地臨時存放耐用品及消費品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/187號)
-

簡介及提問部分

21. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬議的臨時存放耐用品及消費品用途；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署不支持有關申請，理由是該申請會對場內及場外環境構成滋擾。運輸署認為基於區內人士憂慮有關申請會對交通產生不良影響，應暫時擱置處理有關申請，直至關注得到解決。渠務署則認為有需要進行排水影響評估。其他相關政府部門對該申請大致上沒有反對或負面意見；
- (d) 收到兩名市民的意見，反對有關申請，理由是會導致竹攸路的交通更為擠塞和交通意外可能增加、對環境構成不良影響，以及造成洪泛問題；以及

- (e) 規劃署的意見-規劃署基於文件第 11.1 段所述的理由，不支持該申請，即有關發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；與附近民居和鄰近村落的鄉郊特色不協調；先前拒絕兩宗有關申請地點的規劃申請，而規劃情況並無任何轉變；以及收到對環境問題所作投訴和部門提出負面意見。

22. 委員未有就該申請提出問題。

商議部分

23. 在回應主席所提意見時，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生表示，區內人士作出投訴，極表不滿。一如文件第 9.1.2 段所述，運輸署指竹攸路一帶的居民對重型車輛行走該道路所構成的環境及交通影響，極其關注。至於收到的市民意見，新田鄉鄉事委員會和攸潭尾村老人福利會對竹攸路的交通及環境影響，表示關注。

24. 經商議後，委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 擬議發展與附近地區的民居及村落不協調；以及
- (b) 申請書未有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水構成不良影響。

[雷震寰先生此時到席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-PH/507 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2008 號(部分)、第 2009 號(部分)、第 2010 號(部分)、第 2011 號(部分)、第 2012 號(部分)、第 2013 號(部分)及第 2018 號 A 分段(部分)開設臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/507 號)
-

簡介及提問部分

25. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬建臨時食肆；
- (c) 政府部門的意見－並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無收到市民的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.1 段所述的理由，不反對有關申請，但建議批給較短的規劃許可期(即 12 個月)。

26. 主席及委員提出的問題如下：

- (a) 申請擬用作食肆抑或飯堂，以及是否須就申請用途申領牌照；
- (b) 要求澄清該食肆的營業時間；
- (c) 申請人申請的臨時用途許可期限為 12 個月抑或三年；以及
- (d) 申請人是否一直以來，在未有取得規劃許可的情況下，從事申請用途達 10 年。

27. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回答時提出以下要點：

- (a) 申請人申請在申請地點開設食肆。根據食物環境衛生署的意見(載於文件第 10.1.10 段)，從事申請用途須申領食肆牌照；

- (b) 一如申請表所示，申請人聲稱其食肆的營業時間由上午九時至下午五時三十分；
- (c) 申請人申請為期三年的規劃許可，但規劃署建議批給較短的規劃許可期(即 12 個月)，以便監察有關發展及履行規劃許可附帶條件的情況；以及
- (d) 該食肆一直在未有取得規劃許可的情況下經營業務。申請人曾在二零零一年申請開設臨時食肆，但其後撤回該申請。

商議部分

28. 主席表示，有關政府部門並無提出反對，亦沒有收到市民的意見。

29. 主席在回應一名委員的查詢時表示，很多用途在未有取得規劃許可的情況下持續運作。當局會先對造成環境問題的個案，採取強制執行行動。

30. 考慮到一宗同類申請(編號 A/YL-PH/456)獲批給為期三年的規劃許可，一名委員建議就現時這宗申請批給相同的規劃許可期限。由於區內人士過往並未就該食肆作出投訴，其他委員表示贊同。

31. 經商議後，委員會決定根據提交城規會的申請書所載條件，批准該宗臨時用途申請，規劃許可為期三年，至二零零八年十月十四日止，但申請人須履行以下附帶條件：

- (a) 根據申請人的建議，有關發展每日的營業時間限定由上午九時至下午五時三十分；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年四月十四日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年七月十四日或之前)，落

實保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年四月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，申請人建議的排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年七月十四日或之前)落實，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述(a)項規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

32. 此外，委員會同意告知申請人以下事項：

- (a) 地政總署元朗地政專員指出，政府保留就申請地點內任何違例構築物，採取強制執行批約條款行動的權利；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西指出，所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。根據《建築物條例》，批給規劃許可，不應視作當局容忍現時任何根據《建築物條例》及有關規例在申請地點搭建的構築物。如發現違規情況，當局可根據有關條例及其他成文法則，採取適當行動；
- (c) 運輸署助理署長／新界指出，申請人應向負責地政事務的部門查詢由錦田公路通往申請地點的道路／通道／小徑的土地類別。申請人亦應澄清該道路／

通道／小徑在管理及保養方面的責任誰屬，並為此向負責地政及維修事務的有關部門查詢；

- (d) 路政署總工程師(新界西)指出，有關通往申請地點的車輛通道的維修保養並非由該署負責；
- (e) 水務署總工程師／發展(2)指出，為安排向有關發展供水，申請人可能須把水管延伸至最就近的政府水管。申請人應解決任何與供水有關的土地問題(例如水管穿越私人地段)，並負責私人地段築建水管及水管操作和保養事宜，確保符合水務署所訂標準；以及
- (f) 食物環境衛生署署長指出，在該地點經營食物業，須持有該署簽發的食肆牌照。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-TT/186 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1427 至第 1431 號，以及第 1539 號臨時露天存放建築材料，並設附屬的貨櫃改裝地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/186 號)
-

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，並設附屬的貨櫃改裝地盤辦公室的建議內容；

- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署不支持這宗申請，理由是申請地點有復耕潛力，可作農業用途，以及批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴展至「農業」地帶。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響，渠務署對此十分關注。環境保護署亦擔心擬議發展會削弱鄉郊特色，並造成潛在的環境滋擾。其他有關的政府部門對申請並無負面意見；
- (d) 並無接獲公眾人士的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據詳載於文件第 12.2 段的理由，不支持這宗申請。有關理由包括擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；發展與附近地區的鄉郊土地用途不相協調，因此不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13C；在同一「農業」地帶內並無同類申請曾獲批給許可，批准這宗申請會立下不良先例；此外，更有部門提出負面意見。

34. 主席和委員提出的問題如下：

- (a) 要求闡明當局對區內其他同類申請有何決定；以及
- (b) 申請地點西北面的「露天貯物」地帶內是否仍有土地未被佔用。

35. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答上述問題時提出下列各點：

- (a) 在這部分的「農業」地帶，過往未曾有作臨時露天貯物／貨倉／工場用途的同類申請獲批給許可。至於編號 A/YL-TT/184 的申請，當局已延期作出考慮；以及
- (b) 文件圖 A-3 顯示毗鄰的「露天貯物」地帶有部分被露天貯物用途所佔用，但應該尚有一些可供使用的

土地。北面較遠處還有一個「未決定用途」地帶，可以作露天貯物用途。

商議部分

36. 主席表示，小組委員會在考慮該區的同類申請時一向貫徹始終，而這宗申請並無有力理據，足以令小組委員會偏離一貫的考慮因素。委員表示同意。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要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。申請書內未有提出有力理據，足以令小組委員會偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為有關發展與附近地區的鄉郊土地用途不相協調。有關土地內有住宅構築物和休耕農地。申請地點過往並無露天貯物用途的申請曾獲批給規劃許可，以及有政府部門對申請持有負面意見；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途擴展至這個「農業」地帶。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生出席會議，解答委員的問題。蘇先生和吳先生此時離開會議。]

大埔及北區

[大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／大埔及北區鄧兆星博士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KLH/341 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑元嶺村第 9 約
地段第 856 號 A 分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/341 號)
-

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／大埔及北區鄧兆星博士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署和水務署不支持這宗申請，理由是申請地點位於集水區內，而且不能接駁任何現有或已規劃的排污系統。其他相關政府部門則不反對這宗申請；
- (d) 接獲了兩名公眾人士的意見，表示擔心擬議發展可能會堵塞一個現有行人徑及污染一個食水井；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。申請地點位於集水區內，並無資料證明擬議發展不會對該區的水質造成不良影響，而相關部門亦不支持這宗申請。因此，擬議發

展並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」)。

39. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

40. 主席指出，城規會致力保護集水區的水質，在臨時準則中訂明，集水區內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請，有關屋宇需接駁現有或已規劃的排污系統。批准這類申請，可能會為同類申請立下不良先例。

41. 大埔及北區規劃專員許惠強先生回應一些委員就區內同類申請提出的查詢時，表示除了編號 A/NE-KLH/304、328 和 339 的申請外，該區所有新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的規劃許可，均是在臨時準則於二零零二年進行修訂以加入有關集水區的準則前批出的。他請委員留意文件的圖 A-1，並向委員簡介多宗同類申請的背景，內容如下：

- (a) 申請編號 A/NE-KLH/328 所涉的地點十分接近這次申請的地點，是一宗先前申請(申請編號 A/NE-KLH/273)所涉的地點。該申請於二零零一年五月四日獲小組委員會批給許可，但許可於二零零四年五月四日到期。編號 A/NE-KLH/328 的申請是在許可到期後約六個月提出的，於二零零四年十二月十七日獲小組委員會從寬考慮及批給許可。編號 A/NE-KLH/273 和 328 的申請由同一申請人提出；
- (b) 編號 A/NE-KLH/304 和 339 所涉的地點部分位於「鄉村式發展」地帶，符合臨時準則的規定。兩宗申請分別於二零零三年二月二十一日及二零零五年七月二十九日獲小組委員會批給許可；
- (c) 編號 A/NE-KLH/321 的申請於二零零四年經城規會覆核後遭駁回，並不涉及任何先前申請；

- (d) 現時這宗申請所涉的地點與一宗於一九九六年獲批給許可的先前申請(編號 A/NE-KLH/107)所涉地點相同，但該先前申請的規劃許可已於一九九八年十一月十五日期滿。這宗申請和該宗先前獲批給許可的申請，所涉的申請人並不相同，這點與編號 A/NE-KLH/328 的申請有別。

42. 許惠強先生回應一名委員的查詢時表示，只有「鄉村式發展」地帶內的地點可以接駁將來的公共污水收集系統。這宗申請及申請編號 A/NE-KLH/328 所涉的地點，均在「鄉村式發展」地帶以外，不能進行接駁。

43. 主席提及會上較早時就城市規劃上訴委員會裁決得直的城市規劃上訴個案編號 2003 年第 24 號所作的報告，詢問現時這宗申請與該個案有沒有相似之處。秘書指出，該上訴個案的申請地點部分位於「鄉村式發展」地帶，部分位於「綠化地帶」，而這宗申請的地點則完全位於「農業」地帶，而且還在集水區的範圍內。

44. 秘書繼續指出，這宗申請和編號 A/NE-KLH/328 的申請均涉及現存新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展之間的騰空地盤；而在其他地區，最近有兩宗涉及騰空地盤的同類申請雖然不符合臨時準則，但仍獲批給許可。

45. 委員認為雖然這次的申請地點位於集水區範圍內，但這宗申請的情況與編號 A/NE-KLH/328 的申請類似。至於區內人士擔心會污染食水井和堵塞行人徑，這些均屬技術性問題，可以另行解決。基於這宗個案的背景和申請地點周圍現時的情況，當局可根據其特殊情況從寬考慮這宗申請。

46. 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。這項規劃許可會有效至二零零九年十月十四日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議和設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 接駁污水排放系統至公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或積聚淤泥，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供足夠空間，使現有行人徑可越過申請地點，讓公眾人士使用，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 擬建小型屋宇的實際興建工程應在公共污水收集網絡的工程完成後才開始；
- (b) 應提供足夠空間，以便擬建小型屋宇接駁公共污水收集網絡；以及
- (c) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與中華電力有限公司聯絡，以便改變有關電纜的路線，使其不致接近擬議發展。