

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年一月十三日
下午二時三十分舉行的
第 319 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
何建宗教授	
雷震寰先生	
黃賜巨先生	
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
杜德俊教授	
姚思教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
環境保護署助理署長(環境評估) 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

呂耀東先生

陳偉明先生

蔣麗莉博士

葉天養先生

運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士

民政事務總署助理署長(2)夏鎋琪女士

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／城市規劃委員會胡耀聰先生

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十二月二十三日 第 318 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」)二零零五年十二月二十三日第 318 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 25 號
擬在劃為「農業」和「露天貯物」地帶的
打鼓嶺第 83 約地段第 506 號餘段和毗連政府土地
臨時露天存放待展銷的汽車(為期三年)
(申請編號 A/NE-TKL/272)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年十二月三十日接獲這宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。這宗覆核申請(編號 A/NE-TKL/272)擬在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/10》劃為「農業」和「露天貯物」地帶內臨時露天存放待展銷的汽車(為期三年)。二零零五年十月二十一日，城規會駁回根據條例第 17 條提出的覆核申請，理由是有關申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城規會規劃指引，即擬議用途與附近地區的鄉郊鄉村特色不相協調；申請地點先前從未獲批給規劃許可，以及申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對景觀造成不良的影響。有關聆訊日期尚未訂定，秘書處將代表城規會處理這宗上訴個案。

(ii) 上訴數據

3. 秘書說，截至二零零六年一月十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 26 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	83
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	1
<hr/>		
合計		235

[區偉光先生和吳祖南博士此時到場出席會議。]

[總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生此時應邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

過去考慮新界豁免管制屋宇以外的新界屋宇的重建申請的一貫做法
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/06 號)

4. 總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生以 PowerPoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零零五年九月二十三日，小組委員會考慮一宗有關重建「鄉村式發展」地帶內一幢現有屋宇(新界豁免管制屋宇以外的屋宇)的規劃申請。為了確保日後考慮同類申請時能採用一致的處理方式，委員要求秘書處檢討小組委員會過去處理此類申請的一貫做法；

- (b) 「鄉村式發展」地帶可分為兩類，分別涵蓋認可鄉村或非認可鄉村。前者主要供原居村民根據小型屋宇政策興建小型屋宇之用，而後者則主要是提供土地，以保留及擴展現有鄉村，以及反映有關地區的鄉村建築形式；
- (c) 在二零零二年一月至二零零五年十二月之間，城市規劃委員會(下稱「城規會」)或小組委員會考慮過合共 12 宗在「鄉村式發展」地帶內發展或重建新界豁免管制屋宇以外的屋宇的申請，當中有 11 宗的所在地點位於涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內。該 12 宗申請的詳情載於文件附件內。
- (d) 一般而言，城規會及小組委員會在評估這類申請時，採用了以下做法：
- (i) 就涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶而言，倘所涉土地根據契約並無建築權，或擬議發展的密度超出契約條款的規定，申請通常不會獲得批准。如涉及額外土地(政府土地或沒有建築權的土地)，而有關的額外土地與有建築權的土地面積不成比例，或對於供原居村民興建小型屋宇之用的土地供應會造成不良影響，申請均不會獲得批准。就擬議發展密度超出契約條款規定的申請，獲批准的發展密度一般不會超過一幢新界豁免管制屋宇的相應參數。然而，當局會按每宗個案的個別情況作出評估，亦會考慮其他相關的規劃考慮因素，例如涵蓋所涉鄉村的發展藍圖(如有的話)、區內狀況和土地用途相容性；以及
- (ii) 於涵蓋非認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的申請，會按每宗個案的個別情況作出評估，考慮因素為契約條款、所涉及的額外土地面積、擬議發展密度及涵蓋鄉村的發展藍圖和土地用途相容性等。

5. 一名委員詢問，有關檢討有否涵蓋由原居村民興建，在

向政府支付所需地價後售予他人的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。凌志德先生答稱有關檢討並不涵蓋該範疇。

6. 另一名委員就涉及重建現有屋宇的個案，詢問何以有屋宇建於沒有建築權的土地，以及該等屋宇是否非法。凌志德先生答稱該等屋宇通常是根據政府土地牌照而興建的。

[雷震寰先生此時到場參加會議。]

7. 一名委員引用文件的附件，詢問何以在新界豁免管制屋宇的建築物高度限於三層的情況下，擬建四層屋宇的申請編號 A/DPA/SK-CWBS/6 會獲得批准。凌志德先生回答，有關申請涉及重建一幢符合契約條款的現有四層屋宇。他續說申請人在申請獲得批准後，發現若要符合有關政府部門的規定，在技術上會有困難。為了解決該技術問題，申請人後來另提交了一項擬建三層屋宇的申請(編號 A/SK-CWBN/1)，並於二零零五年十二月二十三日獲小組委員會批給許可。主席表示編號 A/DPA/SK-CWBS/6 的申請情況特殊，因為在「鄉村式發展」地帶內，獲契約准許可興建四層屋宇的用地，十分罕見。

8. 委員知悉載於文件內，城規會和小組委員會過去處理「鄉村式發展」地帶內新界豁免管制屋宇以外的屋宇的發展／重建申請的一貫做法。

[主席多謝總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生出席會議回答委員的詢問。凌先生此時離席。]

大埔及北區

[大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生此時獲邀出席會議。]

[譚鳳儀教授此時到場參加會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/12》
的擬議修訂項目
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/06 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生根據文件詳載的內容簡介《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/12》的擬議修訂項目，包括把松柏朗以南的一塊土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以反映低建、低密度住宅發展建成後的情況(A 項)；把石湖墟污水處理廠以東的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「河道」的地方(B1 項)、「綠化地帶」(B2 項)和「其他指定用途(污水處理廠)」地帶(B3 項)，以分別反映已完成的治河工程，現時植物茂生的斜坡和納入污水處理廠的土地；把一塊用地由「其他指定用途(污水處理廠)」地帶改劃為顯示作「河道」的地方，以反映已完成的治河工程；刪去一項指出當時的運輸局局長授權進行道路 D1 的道路工程的附註，因該工程已經完成。當局亦建議修訂有關分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映城規會通過的《法定圖則註釋總表》最新修訂，以及規定「住宅(丙類)3」地帶的發展參數。

10. 葉保光先生回應主席的查詢時說，擬議修訂項目旨在反映現有情況，並無包括新的土地用途建議。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 詳載於文件第 3 和第 4 段的對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/12》作出的擬議修訂項目；

- (b) 載於文件附件 B 的 修訂圖則編號 S/FSS/12A(將重新編號為 S/FSS/13)及載於附件 C 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 通過載於文件附件 D 的經修訂的《說明書》乃闡述城規會擬備有關分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 載於文件附件 D 的經修訂的《說明書》適宜連同修訂圖則編號 S/FSS/12A 及其《註釋》一併展示，以供公眾查閱。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/FSS/164 擬於粉嶺馬適路第 51 約地段第 682 號餘段的「鄉村式發展」地帶興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/164 號)
-

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇。

[區偉光先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見－北區地政專員反對這宗申請，原因是申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，並位於預留作靈山村鄉村擴展區的土地上。運輸署助理署長／新界對在馬適路設置通道的建議，以及有關通

道跨過現有行人徑 和單車徑有所保留。其他政府部門不反對這宗申請；

- (d) 在公布期內共接獲五份公眾意見書，反對有關申請，主要原因是擬議發展會妨礙靈山村鄉村擴展區計劃的實施，並影響村民獲批地興建小型屋宇的事宜。北區地政專員亦接獲若干區內人士主要基於交通和環境理由提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不支持這宗申請，原因是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，批准這宗申請會妨礙粉嶺／上水第 17 區和第 22 區發展藍圖的實施，以及申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對現有行人徑和單車徑在交通方面造成不良影響。

[何建宗教授此時到場出席會議。]

13. 葉保光先生回應主席的查詢時說，申請地點是農業地段，根據租契沒有建屋權。

商議部分

14. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用；
- (b) 批准這宗申請，會妨礙落實粉嶺／上水第 17 區和第 22 區發展藍圖的規劃內容；
- (c) 申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對現有行人徑和單車徑在交通方面造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致區內供小型屋宇發展的土地流失。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-FTA/71 擬在劃為「農業」地帶的上水虎地坳
第 52 約地段第 199 號餘段
臨時露天存放貨櫃車拖架附設修車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/71 號)
-

簡介及提問部分

15. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放貨櫃車拖架附設修車場；
- (c) 政府部門的意見—運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是通往有關地點的通道不宜重型車輛和貨櫃車行駛。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是額外的重型車輛流量和與車輛修理有關的活動，會對附近地區造成嚴重的環境滋擾。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議用途會增加抽洪集水區內水質污染的風險，以及重型車輛在區內經常行駛，可能會影響南涌輸水管道的完整性和水務署的日常檢查及保養維修。其他政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內共接獲兩份公眾的意見，他們主要基於環境和交通理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 12.2 段詳載的理由，不支持這宗申請，因為擬議用途不符合城規會就「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(城規會規劃指引編號 13D)，有關地點先前從未獲批給規劃許可，以及申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對交通、水質和南涌輸水管道的完整性造成不良影響。

16. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 擬議露天存放貨櫃車拖架不符合城規會就「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，理由是申請地點先前從未獲批給規劃許可，以及申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議臨時露天貯物用途不會對交通、水質和南涌輸水管道的完整性造成嚴重影響。此外，區內人士基於環境和交通理由提出反對；
- (b) 連接申請地點的現有通道是一條不合標準的小徑，不宜大型車輛和貨櫃車使用。申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對現有鄉村小徑和鄰近的道路網絡造成不良的累積交通影響；
- (c) 擬議用途預料會對附近的易受影響用途和附近環境造成嚴重環境滋擾。申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (d) 有關地點位於抽洪集水區內。申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對抽洪集水區造成污染，以及不會影響南涌輸水管道的完整性和水務署的日常檢查和保養維修活動。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-HT/1 擬於劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺新屋仔第 76 約地段第 76 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-HT/1 號)
-

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並根據文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長不支持這宗申請，理由是申請地點被評為優質農地，而有關地點附近一帶農業活動頻繁。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請並無意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段所詳載的理由，不反對這宗申請，理由是擬議發展大致符合「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」；擬議發展與附近的鄉郊和鄉村環境大致互相協調，以及擬議發展不大可能對附近地區的環境、排水和交通造成嚴重的不良影響。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會申請書的內容，批准這宗申請。有關許可的有效期至二零二零年一月十三日止。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。有關許可有下列附帶條件：

- (a) 距離有關地點西面界線五米範圍劃為非建築用地，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關建議和情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及情況須符合渠務署署長或城規會的要求。

21. 小組委員會同意告知申請人應評估是否須把內部水管伸延，以接駁最接近的政府主水管，以及解決任何與供水有關的土地事宜(例如私人地段)，並告知申請人應負責私人地段內內部水管的建造、運作及維修保養，以達至水務署所訂標準。

[區偉光先生此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LT/352 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/352 號)
-

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 在公布期內，並無接獲公眾的意見，而民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對這宗申請，原因是擬議發展大致符合「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」。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 主席說，雖然申請地點位於集水區內，但把有關地點接駁區內的已規劃公眾污水收集網絡實屬可行，而環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)亦不反對這宗申請。

25. 吳恒廣先生澄清，申請人其實是一名擬申請興建小型屋宇的原居村民的代表。主席察悉吳先生的意見，並說地政總署可保證小型屋宇的承批人是原居村民。

26. 經商議後，小組委員會決定按照提交城規會申請書的內容，批准這宗申請，有關許可的有效期至二零一零年一月十三日止。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。有關許可須有下列附帶條件：

- (a) 提交排水建議和落實排水設施，而有關建議和情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道連街道消防栓／裝設住宅消防灑水系統，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供保護措施，以確保集水區沒有淤積或污染，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會 同意告知 申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠地方，以便接駁公共污水收集網絡；
- (c) 須採取適當措施，以免附近的林村河(上游)在興建屋宇期間受到影響。根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號，林村河(上游)已列為具重要生態價值的河道；以及
- (d) 申請地點附近有一組 11 千伏架空電纜。申請人及其承辦商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」。在展開建造工程前，應與中華電力有限公司聯絡，在有需要時改變現時架空電纜的路線，使有關路線不致靠近擬議發展，或以地下電纜取代架空電纜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-LYT/316 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 968 號 A 分段第 1 小分段及第 968 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/316 號)
-

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見— 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 公布期內接獲一份公眾意見書，表示對申請並無任何意見；以及
- (e) 規劃署的意見— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議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；以及擬議發展與四周的鄉郊和鄉村環境大致協調，並且不大可能會對附近地區的環境、排水及交通造成重大的不良影響。

29. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

30. 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申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年一月十三日止。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；以及
- (b) 提交排水建議並提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人，評估是否有需要把內部供水設施伸延以接駁最接近的政府主水管，以及解決與供水相關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-TK/201 擬在劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的大埔汀角船灣李屋村第 26 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段、第 422 號 B 分段餘段及第 422 號 C 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/201 號)
-

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，所持理由為在申請人提交申請前，有關地點的樹木已被砍伐，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即擬議發展大致符合「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」。此外，擬議發展亦大致符合城規會就「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議新界豁免管制屋宇的東面和東北面有村屋群，而有關屋宇跟四周的環境並非不相協調，以及有關發展亦符合城規會就「擬在政府、機構或社區地帶內發展／重建作政府、機構或社區用途以外的用途而提出的規

劃申請」所頒布的 規劃指引(城規會規劃指引編號 16)，因為擬議發展位於「政府、機構或社區」地帶的邊界範圍，不會妨礙日後進行的政府、機構或社區用途。

33. 一名委員詢問如何釋除提意見人的疑慮。主席說，委員考慮規劃申請時可顧及對樹木的影響，然而砍伐樹木是不須取得規劃許可的。他詢問，根據租契，砍伐樹木是否受到任何規管。吳恒廣先生回答說，申請地點涉及多塊私人農地，而有關租契並無對砍伐樹木加以規管。大埔及北區規劃專員許惠強先生引述地政總署於二零零五年六月十四日發給提意見人的信件(載於文件附件 VII)，表示已向提意見人說明有關情況。

34. 該名委員就文件圖 A-2 和 A-3 詢問，擬議發展會否影響佔用有關地點東南面部分土地的現有石級。許惠強先生說，在申請人提交並載於文件附錄 Ia 的圖 2 上，顯示有關地點東鄰的土地已獲准興建兩幢小型屋宇(申請編號 A/NE-TK/195)該宗申請的申請人將會重新設置有關石級。該名委員亦詢問，新的石級會否影響任何長滿樹木的土地。許惠強先生回答說，新石級的路線跟現有的路線大致相同。

商議部分

35. 主席說，由於附近的土地先前已獲准興建新界豁免管制屋宇，因此這宗擬建新界豁免管制屋宇的申請，與毗鄰發展協調。當局為解決可能對景觀造成不良影響的問題，須附加提交並落實美化環境建議的規劃許可條件，並須告知申請人避免對附近的樹木造成影響。

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年一月十三日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須避免對申請地點附近的大型樹木造成影響；
- (b) 如果有關發展涉及未獲豁免的地盤平整工程及／或公用排水系統，則申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關申請；
- (c) 可能需要把內部供水設施伸延以接駁最接近的政府主水管，亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 須就擬議發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見；以及
- (e) 須注意申請地點附近的主水管未能提供滅火所需的標準水流。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-TKL/278 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺坪輦路第 77 約地段第 752 號餘段(部分)臨時露天存放貨櫃作辦公室及貯物室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/278 號)
-

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/NE-TKL/279 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺坪輦路第 77 約地段第 761 號餘段(部分)臨時露天存放廢紙及金屬(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/279 號)
-

簡介和提問部分

38. 主席注意到編號 A/NE-TKL/278 及 A/NE-TKL/279 的申請性質相似，而且兩宗申請所涉地點在同一「農業」地帶內，且互相毗連，因此建議一併考慮這兩宗申請。委員贊同此建議。

39. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放貨櫃作辦公室及貯物室的用途(申請編號 A/NE-TKL/278)，以及擬議臨時露天存放廢紙及金屬的用途(申請編號 A/NE-TKL/279)；
- (c) 政府部門的意見—運輸署助理署長／新界就通往申請地點的車輛通道的事宜提出關注，對該兩宗申請有所保留。環境保護署署長不支持編號 A/NE-TKL/279 的申請，因為擬議用途涉及場內進行處理廢紙和金屬的活動，預料會對附近易受影響的用途構成環境滋擾。其他政府部門不反對有關申請；
- (d) 當局在公布期內接獲六份公眾意見書。公眾基於交通、排水、安全及環境方面的理由，反對該兩宗申請。北區民政事務專員亦接獲地區人士的反對意見，以與上述相若的理由反對該兩宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不支持該兩宗申請，理由詳載於有關文件第 12.2 段，即有關申請不符合城規會就「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(城規會規劃指引編號 13D)。就編號 A/NE-TKL/278 的申請而言，有關地點先前並沒有獲批給作同類用途的規劃許可，而且申請人未有提交資料，證明擬議用途不會對附近地區的交通及環境造成不良影響。至於編號 A/NE-TKL/279 的申請，雖然同類用途先前曾獲批給規劃許可，但申請人未能證明確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，或在提交該份申請書時一併付上相關的技術評估，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺、景觀和環境造成不良影響。

[簡松年先生此時暫時離席。]

40. 主席詢問，該兩宗申請的用途在營運上是否有任何關連。大埔及北區規劃專員許惠強先生回應說，有關申請是由兩名不同的經營者提交的。許先生就文件的圖 A-2 解釋，編號 A/NE-TKL/278 的申請所涉的辦公室及貯物室用途，乃附屬於申請地點東鄰的「工業(丁類)」地帶內的露天貯物用途。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

商議部分

41. 主席詢問，倘編號 A/NE-TKL/278 的申請不獲批准，毗連位於「工業(丁類)」地帶內的露天貯物用途是否仍可運作。許惠強先生認為，申請人可把附屬辦公室及貯物室遷往「工業(丁類)」地帶內的有關地點，以繼續其露天貯物用途。

42. 主席說，與露天貯物用途相比，編號 A/NE-TKL/278 的申請所涉的辦公室及貯物室用途，對附近易受影響的用途所構成的滋擾或會較少。許惠強先生就文件的圖 A-2 解釋，緊貼申請地點南面有多座住用構築物，位於「工業(丁類)」地帶內，申請人如獲准把附屬辦公室及貯物室設於申請地點，以擴充露天貯物場的運作，會令居民受滋擾的問題惡化。秘書補充，批准申請會立下不良先例，因為有關用途不符合城規會規劃指引編號 13D 的規定。一名委員與秘書有相同的看法，並表示該兩宗申請不應獲得從寬考慮。

43. 經商議後，小組委員會 決定拒絕有關申請，理由如下：

編號 A/NE-TKL/278 的申請

- (a) 申請地點位於劃為「農業」地帶的土地範圍內。
「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地，以便作農業用途；以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書未有提供充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向；以及
- (b) 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，原因是有關用途與毗鄰的住用構築物不相協調、申請地點先前並未獲批給規劃許可，以及申請人未有提交資料，證明擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響。

編號 A/NE-TKL/279 的申請

- (a) 申請地點位於劃為「農業」地帶的土地範圍內。
「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地，以便作農業用途；以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書未有提供充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向；以及
- (b) 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，因為有關用途與毗鄰的住用構築物不相協調，而且申請人未有提交技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區和易受影響的用途造成不良的交通及環境影響。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-TKL/280 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪洋村第 79 約的政府土地關設公用事業設施裝置(污水抽水站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/280 號)
-

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(污水抽水站)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 9.1 段，即這宗申請旨在解決區內人士就小組委員會於二零零二年批准的一座污水抽水站(編號 A/NE-TKL/204)所提出的反對；以及在目前的申請地點關設污水抽水站，不大可能會對該區的環境、交通、排水、景觀及視覺造成任何不良影響。

45. 一名委員詢問，既然先前獲批准的污水抽水站尚未落實興建，當局於過去數年在區內採取了何種污水處理措施。大埔及北區規劃專員許惠強先生回答說，當局採取了臨時措施，在申請地點興建一座臨時污水抽水站，把由該地點以南的公廁所排放的污水輸送至沿坪原路鋪設的現有污水渠。

商議部分

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，條件是申請人須提交並落實美化環

境建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零一零年一月十三日止。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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須遵守環境保護署擬備的「污水抽水站(為非指定工程項目)環保指引」所載的規定，並採取有關緩解措施；以及
- (b) 須向地政總署北區地政處申請永久撥出政府土地作擬議發展之用。

[梁廣灝先生及姚思教授此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-TKL/281 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 1344 號(部分)及第 1345 號(部分)臨時露天存放建築設備(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/281 號)
-

簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築設備；
- (c) 政府部門的意見 - 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近進行的農業活動頗為活躍。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申

請；以及

- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即擬議用途與有關地點先前獲批准的用途類似，而且自先前申請獲批給許可後，規劃情況沒有改變；以及這宗申請符合城規會就「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(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請人已經履行先前申請的規劃許可附帶條件，而且擬議用途不大可能會對附近地區的排水、交通、視覺、景觀及環境造成不良影響。

[吳祖廣博士及梁廣灝先生此時返回會議席上。]

49. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

50. 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臨時用途的申請，為期三年，即至二零零九年一月十三日止，但申請人須遵守下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在夜間(即晚上十一時至翌日上午七時)運作；
- (b) 在規劃許可有效期內任何時間，申請地點須設置周邊圍欄及鋪築路面；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即於二零零六年七月十三日或之前，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，美化環境及保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即於二零零六年十月十三日或之前落實，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的六個月內，即於二零零六年七月十三日或之前，提交車輛通道、泊車位及上落客貨車位安排的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，建議的車輛通道、泊車位及上落客貨車位必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即於二零零六年十月十三日或之前落實，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即於二零零六年七月十三日或之前，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即於二零零六年十月十三日或之前落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行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) 如在指定日期內沒有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，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 有關地段的擁有人須向地政總署北區地政處申請短期豁免書，以便把在私人地段上搭建的構築物納入規管範圍；以及

- (b) 須採取環境保護署 公布的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》內所指定的相關緩解措施，以減低對環境造成的任何潛在影響。

[姚思教授此時返回會議席上，而何建宗教授則此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/NE-TKL/282 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪洋第 79 約地段第 172 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-TKL/282 號)
-

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議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；以及擬議發展與四周的鄉郊和鄉村環境大致協調，並且不大可能會對附近地區的環境、排水及交通造成重大的不良影響。

53. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

54. 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申請。這項規劃許可的有效期至二零一零年一月十三日止。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) 保護有關地點的所有現有樹木和植物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交排水建議並提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

55. 小組委員會亦同意告知申請人評估是否需把內部供水設施伸延以接駁最接近的政府主水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/TP/363 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 86 號 B 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/363 號)
-

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的反對；

- (d) 公布期內並無接獲 公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段，即有關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；擬議發展大致符合城規會就「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)；以及有關發展不大可能會對附近地區的交通、環境及基礎設施造成重大的不良影響。

57. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

58. 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申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年一月十三日止。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) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交斜坡評估報告，並落實報告所指的鞏固斜坡工程，而有關報告和情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 須評估是否需要把內部供水設施伸延以接駁最接近的政府主水管，以及解決在私人地段內與內部水管的建造、運作及維修保養工作相關的土地問題；
- (b) 須注意申請地點附近的主水管未能提供滅火所需的標準水流；

- (c) 須就擬議發展的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；
- (d) 須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (e) 在供電電纜附近工作，必須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》，而申請人在建築工程展開前，應先聯絡中華電力有限公司，以便把位於擬議發展附近的現有低壓地下電纜遷移往別處。

[主席多謝大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生出席會議回答委員的詢問。許先生及葉先生此時離席。]

屯門及元朗區

[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此時應邀出席會議。]

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/TM/343 在劃為「工業」地帶的
屯門石排頭路 7 號德雅工業中心地下工場 I
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/343 號)
-

簡介和提問部分

60. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 當局在公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即有關申請符合城規會就「在工業地帶內進行的用途／發展」所頒布的規劃指引（城規會規劃指引編號 25B）；以及消防處處長不反對這宗申請。

[賴錦璋先生及何建宗教授此時返回會議席上。]

61. 主席注意到，在有關工業樓宇內已有多宗同類申請獲得批准，並詢問是否已超出消防處處長所訂在工業樓宇內最大商用樓面面積的許可範圍。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生就文件第 6.2 段的圖表回應說，有關樓宇內獲准作商店及服務行業用途的總樓面面積約為 285.7 平方米，而消防處處長所訂在設有灑水系統的工業樓宇內作有關用途的許可面積為 460 平方米，因此即使這宗申請獲得批准，仍不會超出有關限制。

商議部分

62. 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，批准這宗臨時性質的申請，為期五年，至二零一一年一月十三日止，但申請人須就申請處所提交消防裝置建議，並在該處提供消防裝置，而有關建議和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

63. 小組委員會亦同意告知 申請人：

- (a) 屯門地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書；申請人如獲發豁免書，便須遵守當局附加的條款及條件；以及
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請處所與毗連單位／走廊之間須設有分隔牆，其耐火能力不可少於兩小時。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-SKW/48 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及 268 號(部分)關設臨時燒烤場地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/48 號)
-

簡介和提問部分

64. 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) 擬議臨時燒烤場地；
- (c) 政府部門的意見－並無收到有關政府部門提出的反對；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事務專員也沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，同時申請人提交的文件內沒

有提供資料，以證明這項用途不會對附近地區的排水及環境造成不良影響。在申請地點東北面的一項同類申請(編號 A/TM-SKW/47)已於二零零五年九月二十三日遭小組委員會拒絕，自該宗申請遭拒絕後，規劃情況並無改變。雖然申請地點曾於二零零四年獲批給許可作相同用途，但自上一次獲批准後，區內情況已經改變，現時一間小型屋宇正在興建中，距離申請地點南面約只有五米。

65. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內沒有提出充分理據，足以偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/421 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村屏廈路東面近田廈路路口的政府土地設置臨時繳費公眾停車場(中型貨車、重型貨車、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/421 號)
-

67. 由於這宗申請是由地政總署元朗地政專員提出，地政總署助理署長／新界吳恒廣先生就此項目申報利益。

[吳恒廣先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

68. 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) 擬議臨時繳費公眾停車場；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長關注到現時對沿着屏廈路及田廈路的易受影響用途帶來的交通噪音滋擾，並表示在擬議停車場不停泊貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架、中型貨車及重型貨車的情況下，這宗申請可予接受。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於「屏廈路改善計劃－餘下工程(廈村段的南面部分)」的工程計劃範圍內，該計劃已訂於二零零七年三月施工，倘若批給較短的期限，使這項計劃的落實不會受到影響，則他不反對這宗申請。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 收到 20 份公眾人士反對這宗申請的意見，主要的理由是擬議用途會加劇區內的噪音問題及空氣污染、增加交通量和發生交通意外的可能，以及在落實屏廈路改善工程方面帶來負面的影響。元朗民政事務專員亦轉述區內居民所關注的事宜，即倘若這宗申請獲批准，會影響屏廈路改善工程的落實；以及

[黃賜巨先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議用途並非與附近的用途不相協調；以及申請人已解決環境保護署署長關注的事宜，在申請地點不停泊貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架、中型貨車及重型貨車。為免影響屏廈路改善工程的落實，規劃署建議就這宗申請批給為期 12

個月的臨時許可，而非申請人所建議的三年許可。

69. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 在文件第 11.3(b)段及(c)段建議的就美化環境附加的條件，是否有助減輕可能對附近居民帶來的環境滋擾，例如噪音滋擾；

[黃賜巨先生此時返回議席。]

- (b) 提出意見的公眾人士是否知道申請人不會在擬設停車場內停泊貨櫃車，並曾再修訂建議，不在該地點停泊重型貨車及中型貨車。委員注意到在公眾查閱期將結束時所收到的意見，仍然認為擬議用途會引致貨櫃車帶來的環境滋擾；以及
- (c) 該區對公眾停車場是否有迫切需求。

70. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時提出下列要點：

- (a) 在附加了建議的美化環境條件下，預期申請人會在申請地點提供圍邊植物，以美化該區。申請人在修訂建議內訂明不在該地點停泊重型貨車及中型貨車，以盡量減少可能帶來的環境滋擾，已回應了環境保護署署長對原有建議的關注；
- (b) 原有建議及經修訂的建議均曾予以公布，供公眾查閱，而提出意見的人士應該知道，申請人不會在該地點停泊貨櫃車、重型貨車及中型貨車。提出意見的人士維持反對這宗申請的意見，主要的原因是關注到屏廈路改善工程的延誤，以及現時使用屏廈路的重型車輛所帶來的滋擾。對於屏廈路改善工程計劃，土木工程拓展署新界西及北拓展處處長指出，該項計劃已訂於二零零七年年初展開。對申請批給為期 12 個月的許可，不會對有關計劃的落實有所影響。至於重型車輛往來方面，主要關乎區內其他

供重型車輛使用的 停車場。目前擬議的停車場只供停泊私家車及客貨車，不大可能會使情況惡化；以及

- (c) 據申請人所述，擬設停車場可迎合沿屏廈路及田廈路而建的現有住宅發展的泊車需求。

商議部分

71. 主席注意到，就這宗申請的公眾意見大部分由貼近申請地點西面的欣湖花園的居民提交。蘇應亮先生表示，除欣湖花園的居民以外，還有三名元朗區議員就這宗申請提交反對信。

72. 一名委員認為，區內居民提出強烈的反對，主要因為他們不滿屏廈路改善工程遲遲沒有落實，他們關注到擬設停車場會再度延誤有關計劃。因此，儘管申請人只限在該地點停泊私家車及客貨車，也沒有解決所提出的反對意見。

73. 同一名委員認為，申請人提交的文件內沒有提供足夠資料，以證明有確切需求在申請地點設置公眾停車場。該委員在提述文件第 9.1.3 段至 9.1.6 段時表示，有關政府部門在交通方面的意見，均是關於屏廈路改善工程計劃及擬設停車場的某些技術事項，例如提供通道及內部道路，而沒有就於申請地點設置停車場，提出正面的支持。另一名委員贊同這個看法，認為就這宗申請批給許可不會帶來顯著的利益。

74. 一名委員表示，倘若就申請地點劃定的長遠用途並不比擬議公眾停車場更佳，則可從優考慮這宗申請。主席在回應時表示，申請地點在「未決定用途」地帶內，還沒有決定日後的用途，不過，擬議停車場用途屬臨時性質，不會對申請地點的長遠用途有所影響。另一名委員在提述文件圖 A-2 時指出，申請地點位於屏廈路改善工程的範圍內，長遠來說該地點不大可能用作露天貯物或其他不理想的用途。這名委員認為就這宗申請批給許可並沒有益處。

75. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展與附近地區的住宅發展不相協調；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通及排水造成不良影響；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有需求在申請地點設置公眾停車場。

[吳恒廣先生此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/428 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 495 號及 496 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放可循環再造的硬紙板、壓縮膠樽、鋼線及木板(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/428 號)
-

簡介及提問部分

76. 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) 擬議臨時露天存放可循環再造的硬紙板、壓縮膠樽、鋼線及木板；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途會增加該區重型車輛的往來，對沿新運路和田廈路的易受影響用途帶來環境滋擾。運輸署助理署長／新界關注到，倘這宗申請獲批准，會為附近地區的同類申請立下不良先例。警務處處長認為，廈村區的交通已面臨非常大的壓力，而且該區沒有足夠基礎設施支持額外的重型車輛往來。渠務署總工程師／新界北表示，申請人應提交

排水建議，以證明 擬議用途不會對該區的排水造成不良影響。其他政府部門不反對這宗申請；

- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事務專員也沒有收到區內人士的反對；
- (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 12.2 段，即擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦不符合城規會就「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(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請書內沒有提供足夠資料，以證明該用途不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響。申請地點涉及五宗作類似用途的先前申請，上兩宗申請分別於二零零一年十月十二日遭城規會經覆核後駁回及於二零零五年七月二十九日遭小組委員會拒絕。自這些先前的申請遭駁回／拒絕後，規劃情況並無改變，而申請書內沒有提供充分理據，足以偏離先前的決定。

77. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 這項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，因為政府部門有重大的負面意見，而申請書內亦沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-HT/429 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1168 號(部分)、1177 號、1179 號、1180 號、1181 號(部分)、1190 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放舊電器及金屬器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/429 號)
-

簡介及提問部分

79. 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) 擬議臨時露天存放舊電器及金屬器皿；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長關注到可能出現的土壤及水質污染問題。警務處處長認為，廈村區的交通已面臨非常大的壓力，而且該區沒有足夠基礎設施支持額外的重型車輛往來。渠務署總工程師／新界北表示，申請人所提交的渠務評估沒有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的排水造成不良影響。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事務專員也沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦不符合城規會就「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(城規會規劃指引編號 13D)，因為申請書內沒

有提供足夠資料，以證明該用途不會對附近地區的環境及交通造成不良影響。雖然最近在申請地點的附近，有兩宗作循環再用金屬和塑膠臨時露天存放場（編號 A/YL-HT/397）及作露天存放舊塑膠製品（編號 A/YL-HT/417）的申請獲批給許可，這宗申請卻並不具備相同的考慮因素，原因是涉及露天存放舊電器，可能會導致土壤及水質污染問題，同時所佔的面積亦較大。

80. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

81. 主席表示，雖然先前曾從寬考慮某些沿新運路作露天貯物用途的申請，這宗申請與該等獲批給許可的個案並不相同，因為所佔的面積較大，而且存放的物料類別可能會導致土壤及水質污染問題。

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是這項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，因為政府部門有重大的負面意見，而申請書內並沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境及交通造成不良影響。

[雷震寰先生此時離席，區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-KTN/241 申請把劃為「露天貯物」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 529 號 B 分段(部分)及第 110 約地段第 644 號 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地的規劃許可續期以臨時露天存放私家車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/241 號)

簡介及提問部分

83. 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) 擬議臨時露天存放私家車；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長關注到在申請地點進行工場活動會對附近地區的環境構成滋擾，而其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾人士的意見，民政事務專員也沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即先前曾在申請地點批給作同一用途的申請(編號 A/YL-KTN/160)，申請人已落實進行美化環境及渠務工程，以減少對附近地區造成的不良影響。附近地區混雜着露天貯物場、工場及加油站，擬議用途並非與附近地區不相協調。在上一次所批給許可的期限內並無接獲投訴，至於解決環境保護署署長對在申請地點進行工場活動的關注，可施加一項相關的規劃許可附帶條件。

84. 委員並無就這宗申請提問。

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所提交申請的內容，批准這宗屬臨時性質的申請，有效期為三年，即有效至二零零九年一月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點內進行汽車修理及工場活動；

- (b) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-KTN/160 申請的規定在申請地點上設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年七月十三日或之前提交保護樹木及美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年十月十三日或之前切實執行保護樹木及美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行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，並即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指定日期或之前沒有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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會議定促請申請人留意，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的，至於現時存在於申請地點而不包括在申請內的其他用途／發展，則不會為當局所容許。申請人應立即採取行動，中止不包括在規劃許可內的用途／發展。

87. 小組委員會亦議定告知申請人下列情況：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即倘若並無批給短期豁免書／短期租約，而申請地點仍搭建違例構築物及侵佔政府土地，元朗地政處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的強制執行行動；

- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核接連申請地點與錦田公路的通道的土地類別，另須澄清同一通道管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (c) 路政署總工程師／新界西的意見，即擬議用途不應影響「錦田公路改善計劃第二階段」的道路改善工程；
- (d) 採取「處理露天貯物用地環境問題工作守則」內所載的環境緩解措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即應清拆所有違例建築工程／構築物，而所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。此外須委任一名認可人士統籌所有建築工程，而批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例構築物可獲接納。當局日後可採取強制執行行動，清拆所有違例工程；以及
- (f) 警務處處長的意見，即有關地點的保安安排是極為重要的，因此申請人應作出充分的關注。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTN/242 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 109 約
地段第 273 號(部分)
闢設臨時辦公室作貿易用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/242 號)
-

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生在簡介這宗申請時，按文件詳載內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時辦公室作貿易用途；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門對這宗申請的反對意見；
- (d) 在公布期內，並無接獲公眾的意見。民政事務專員亦無接獲區內人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.1 段詳列的理由，不反對這宗申請，即有關發展與周圍地區的用途並非不相協調；由於發展規模細小和發展性質的緣故，有關發展理應不會產生環境滋擾；以及這項發展不會影響任何小型屋宇。

89. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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，批給臨時規劃許可，為期三年，有效至二零零九年一月十三日，並附加下列條件：

- (a) 不得提供通往該地點的任何車輛通道和泊車位；
- (b) 在批給規劃許可的日期起計六個月內，即在二零零六年七月十三日或以前，提交排水建議，而內容必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，渠務建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年十月十三日或之前切實執行，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年七月十三日或之前提交消防裝置建議，而內容必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年十月十三日或之前切實執行，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明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，現時批給的許可會停止生效，並於同日撤銷，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。

91. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 地政總署元朗地政專員指出，當局發現在地段第273號和申請地點的邊界以外的政府土地，有一個違例構築物被用作寫字樓。元朗地政處會按照獲許可的申請範圍，把申請地點的違例構築物納入法定管制範圍。至於該違例構築物的其他部分，當局將會考慮對佔用人／擁有人採取適當的管制行動；
- (b) 消防處處長的意見，即待收到申請人正式提交的整體建築圖則，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西認為，申請地點必須可經一條至少4.5米闊的街道直達，否則有關的發展密度須受《建築物(規劃)規例》第19(2)條所規管(在二零零五年十二月三十一日《2005年建築物(規劃)(修訂)規例》實施以後，則受該規例第19(3)條規管)。在提供緊急車輛通道方面，則須遵守《建築物(規劃)規例》第41D條。批給規劃許可不應理解為當局已經根據《建築物條例》接納申請地點上

的違例構築物(如 有的話)。將來如有違例工程，當局可能會採取管制行動加以清除。如要進行非豁免的建築工程，申請人必須經由認可人士，根據《建築物條例》向建築事務監督提交建築圖則，申請批准；以及

- (d) 警務處處長認為，有關地點的保安措施極為重要，應小心留意。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-MP/151 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 A 分段第 2 小分段餘段(部分)設置臨時貨櫃車拖頭及拖架停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/151 號)
-

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生在簡介這宗申請時，按文件詳載內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨櫃車拖頭及拖架停車場；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途會對鄰近地區的易受影響用途造成噪音滋擾。渠務署總工程師／新界北認為，申請人必須提交並提供排水設施，以支持申請。運輸署助理署長／新界指出，該區現有的貨櫃車往來情況，已經引致區內居民的強烈反對，因此該地點不應獲准作貨櫃車的相關用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則從景觀規劃與視覺效果的觀點，對申請持保留態度。其他政府部門並不反對這

宗申請；

- (d) 在公布期內，共接獲八份公眾人士的意見，反對這宗申請，主要理由是擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並會對附近地區的交通、環境和排水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦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(城規會規劃指引編號 13D)；政府部門對這宗申請提出負面意見，並有區內人士反對這宗申請。同時，申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、排水、景觀和交通造成不良影響。

93. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要是就現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線；
- (b) 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，因為沒有特殊情況足以令當局批准這宗申請，而相關的政府部門曾提出負面意見，此外有區內人士反對這宗申請。申請書內沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水、景觀和環境造成不良影響；以及
- (c) 擬議發展與附近民居不相協調。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令該區的環境質素進一步下降。

[陳嘉敏女士此時離席，而區偉光先生則於此時返回議席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-PN/14 在劃為「農業」地帶的
元朗上白泥第 135 約
地段第 31 號(部分)、32 號、
34 號(部分)、35 號(部分)及
毗連政府土地
臨時露天存放循環再用物料
(木材及廢鋼)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/14 號)
-

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放循環再用物料(木材及廢鋼)；
- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點已列為優質農地，而且附近亦有農業活動。運輸署助理署長／新界認為批准這宗申請，會為附近地區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響。渠務署總工程師／新界北認為，申請書內沒有提供足夠的資料，以證明對排水並無不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則從景觀規劃的角度，不支持這宗申請。其他政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內，共接獲六份公眾人士的意見，反對這宗申請，主要理由是阻塞通道、對周圍地區的交通、環境和自然生態有不良影響，而且會為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見－規 劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向；而且申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明擬議用途不會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響，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(城規會規劃指引編號 13D)。

96. 委員沒有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，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內未有提出有力理據，足以偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與周圍地區的鄉郊特色不相協調，這些特色計有魚塘、農地和村屋，以至西北面的「海岸保護區」地帶；
- (c) 擬議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(城規會規劃指引編號 13D)，因為有關地點先前從未獲批給規劃許可，作露天貯存用途。申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 如批准這宗申請，會為在該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。如同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該鄉郊地區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PS/235 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶及「道路」用地的元朗洪水橋第124約地段第2241號餘段(部分)、2242號餘段(部分)、2261號、2262號餘段、2263號餘段、2264號餘段、2265號及2266號及毗連政府土地
闢設宗教機構及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/235號)
-

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生在簡介這宗申請時，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的宗教機構，以及略為放寬建築物高度限制的事宜；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門對這宗申請的反對；
- (d) 在公布期間，收到一份支持申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第10.1段詳列的理由，不反對這宗申請，因為擬議發展與「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向並無牴觸，亦不會在交通、環境、排水及景觀上對附近地區帶來嚴重的不良影響；放寬建築物高度限制是為闢設一個地庫停車場，因為地面並無足夠空間以容納所有泊車位；這宗申請只是修訂先前獲准的計劃(申請編號 A/YL-

PS/83)，以便當局將來擴闊田廈路，而自先前的申請獲得批准後，規劃情況並無任何改變。

99. 因應文件第 8.1.8 段所載的土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，一名委員問及申請人是否知悉當局要求把申請地點的界線後移，以便更改田廈路的道路路線。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回答表示，申請人知道有關要求。蘇先生以文件圖 A-2a 解釋說，先前獲准計劃(申請編號 A/YL-PS/83)的西面邊緣與田廈路未來的路線重疊，故此地政總署不接納申請人的換地申請。現時的申請旨在把申請地點西面邊緣部分從發展中剔除，以配合未來的道路路線。然而，土木工程拓展署新界西及北拓展處處長仍然擔心未能給予未來的道路足夠的設計彈性，故此要求把申請地點西面的界線從計劃中的道路邊緣後移最少 15 至 20 米。由於地形上的限制，申請人未必能夠符合土木工程拓展署新界西及北拓展處處長所要求的後移幅度。為了解決這個問題，規劃署在文件第 10.4(f)段建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人與土木工程拓展署共同制訂出一個可接受的後移幅度。如果後移引致現有計劃的擬議發展設計產生重大改變，申請人須重新向城規會申請許可。城規會可根據文件第 10.5(a)段的建議，以指引性質的條款告知申請人這項要求。

商議部分

100. 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，批准申請。這項規劃許可將會有效至二零二零年一月十三日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後終止有效。這項規劃許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並切實執行保護樹木和美化環境的建議，而有關建議及執行情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供泊車和上落客貨設施，以及內部道路／交通通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 制訂並切實執行消滅噪音措施，而有關措施及執行情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並切實執行排水建議，而有關建議及執行情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 把申請地點的界線後移，以免與田廈路的擬議改道路線重疊，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。

101. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 倘若為了符合上述規劃許可附帶條件(f)項(即把申請地點的界線後移，以免與將來的改道路線重疊)，擬議發展的現有設計須作重大更改，則申請人須向城規會重新提出申請，尋求批准；
- (b) 地政總署元朗地政專員的意見(詳載於文件第 8.1.1 段)，即倘若申請獲得批准，申請人須就擬議發展向其部門提交換地建議。在申請換地時，申請人須提出理據，證明其有理由獲批給額外的政府土地；
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見(詳載於文件第 8.1.2 段)，即申請人須查核及澄清申請地點的界線及土地類別，並且評估和告知當局，擬議發展附近的現有道路設施(包括行人路、行人過路處等)是否足以供未來的使用者及信眾使用；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即關於提供緊急車輛通道的《建築物(規劃)規例》第 41D 條適用於擬議發展，當局將會在申請人提交建築圖則時對建築圖則提出詳細的意見；以及
- (e) 土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於其下可能有大理岩溶洞的指定地區第 2 號附

近。倘若在土地勘測時發現有大理岩存在，應參考認可人士作業備考第 161 號以作處理，並且向屋宇署呈交詳細資料，以便該署提出意見。

[姚思教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-PS/236 申請把劃為「露天貯物」地帶的元朗屏山福喜街第123約地段第1094號(部分)、1095號(部分)、1102號(部分)、1104號B分段(部分)、1105號(部分)及毗連政府土地的規劃許可續期作臨時貨櫃車拖頭及拖架停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/236 號)
-

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時貨櫃車拖頭及拖架停車場；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門對這宗申請的反對；
- (d) 在這宗申請公布期間，當局收到一份反對的公眾意見書，反對理由為途經朗屏路及福喜街的貨櫃車拖頭及拖架會產生噪音及塵埃，滋擾附近朗屏邨的居民；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11.3 段詳列的理由，不反對這宗申請，因為擬議用途大致符合

「露天貯物」地帶的規劃意向及城規會就「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(城規會規劃指引編號 13D)；申請地點先前曾就相同用途獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-PS/134)；現時的申請符合城規會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34)；以及所有在該「露天貯物」地帶的同類申請均獲得批准，而自該些同類申請獲得批准後，規劃情況並無任何改變。

103. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

104. 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，批准申請，給予臨時的規劃許可，有效期為三年，即有效至二零零九年一月十三日止，並附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點不論任何時間均不得在晚上七時至翌日早上七時作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日及公眾假期作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內用以美化環境的植物、排水設施及消防裝置；以及
- (d) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述(a)、(b)或(c)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。

105. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書，以便當局把位於申請地點的政府土地內的違例構築物納入法定管制內，而假如申請人不獲

批給短期豁免書，其部門將會考慮向有關佔用人採取適當的執法行動；

- (b) 渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須在三個月內呈交申請地點現有排水設施的資料，而有關情況必須符合其部門的要求；
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核和澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及管理和保養維修責任誰屬；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移去申請地點的違例構築物，因為當局有權根據《建築物條例》第 24 條對有關違例構築物採取行動。任何擬進行的新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須按照《建築物條例》的規定，正式申請批准；
- (e) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人或須把內部供水系統接駁至最接近的政府水管。申請人應解決涉及供水的土地事宜(例如私人地段)，以及負責私人地段內部供水系統的鋪設、運作和維修保養事宜，而有關情況必須符合其部門的標準；以及
- (f) 必須遵守環境保護署發出的「處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則」。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/YL-ST/296 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 204 號餘段(部分)、331 號 B 分段餘段、332 號 B 分段餘段、333 號 B 分段餘段(部分)、356 號(部分)、357 號(部分)、358 號(部分)、359 號(部分)和 361 號 B 分段及毗連政府土地關設臨時貨櫃車拖頭及中型貨車買賣場

附設維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/296 號)

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議臨時貨櫃車拖頭及中型貨車買賣場附設維修工場；
- (c) 政府部門的意見－運輸署助理署長／新界認為通往申請地點的擬議車輛通道並不令人滿意。環境保護署署長表示，倘申請人不會在申請地點進行汽車清洗／拆毀／涉及金屬切割／鑽孔、錘鍊、噴漆和更換機油／潤滑劑的修理活動，他並無特別意見。其他有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 公布期內接獲一份公眾的意見，認為申請人應尋求第 105 約地段第 204 號餘段的土地擁有人的同意；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即擬議用途與周圍的用途並非不協調；運輸署助理署長／新界所關注的問題可以附加有關的規劃許可附帶條件來解決；關於環境保護署署長所關注的問題，須留意的是申請地點先前曾獲批給許可作臨時汽車修理工場用途(申請編號 A/YL-ST/184)，而申請人已履行一切有關的附帶條件。

商議部分

107. 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，有效至二零零九年一月十三日，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在晚上十一時至翌日早上七時之間於申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日或公眾假期進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年七月十三日或之前)，提交美化環境和保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十月十三日或之前)，切實執行美化環境和保護樹木的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年七月十三日或之前)，提交申請地點通道安排的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十月十三日或之前)，切實執行申請地點通道安排的建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年七月十三日或之前)，在地盤辦公室提供九公升水劑／三千克乾粉滅火器，而有關設施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 期內的任何時間沒有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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會同意提醒申請人，所批給的許可只適用於申請的用途／發展。申請地點上的任何其他現有用途／發展，如不包括在這宗申請內，則不會為當局所容許。申請人應立即採取行動，中止該等不包括在許可內的用途／發展。

109. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 地政總署元朗地政專員認為，申請所涉地段是集體政府租契下批出的舊批農地，在未取得元朗地政處批准之前，不得於該處搭建構築物。申請人須向元朗地政處提出申請，以便把違例構築物納入法定管制內；
- (b) 環境保護署署長表示，在申請地點上經營業務，須遵守「處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則」；
- (c) 路政署總工程師／新界西認為，申請地點並無適當的車輛進出通道可直達。申請人必須按照路政署標準圖則編號 H1113B 和 H1114A，建造一條車輛進出通道；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，即使批給規劃許可並不代表當局不會根據《建築物條例》及有關

規例對該地點上任何現有構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當管制行動。此外，任何擬進行的新工程(包括根據《建築物條例》獲批准的臨時構築物)須正式提交申請；

- (e) 消防處處長認為，申請人應在有需要時聯絡危險品課，以查詢在該處作上述用途所需牌照的申請事宜；
- (f) 水務署總工程師／發展(2)認為現有的一個消防栓會受到影響。申請人必須承擔在有關發展影響下需進行的改道工程所涉費用；以及
- (g) 勞工處處長認為，申請地點上進行的工序不應對毗鄰用戶產生不恰當的火警風險。同時，申請人應採取足夠的安全措施，以免在架空電纜之下或附近工作時受到任何電力／火警危險。

[簡松年先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/YL-TT/190 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉水蕉新村第 117 約地段的政府土地設置臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/190 號)
-

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議臨時蔬菜收集及轉運站；

- (c) 政府部門的意見－ 沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 公布期內接獲兩份公眾的意見，反對這宗申請，理由是擬議用途會增加交通量，而且泊車和貨物運送活動會對附近居民造成環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見－ 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即擬議用途是取代因落實道路改善工程而須重置的一項現有設施；考慮到擬議用途的性質和作業規模，擬議用途與鄉村特色並非不相協調，而且不會對附近地區的環境造成嚴重的不良影響；區內人士所反對的事宜可以附加有關的規劃許可附帶條件解決。

111. 主席說，根據文件圖 A-2，這宗申請若與先前獲批給許可的相同用途(申請編號 A/YL-TT/166)比較，申請地點北移了至較接近現有民居。由於擬議用途一般會在清早進行，而目前的擬議地點可能會對居民造成較大滋擾，因此確實會令人憂慮。他詢問何以地點會有改變，以及擬議用途是否可以重置到另一地點(如申請地點西面的空置土地)。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時解釋，改變擬議用途的地點是爲了避免砍伐樹木。至於可供重置用途的土地，蘇先生說申請人擬在政府土地經營業務，但他目前並無資料可確定申請地點西面的空置土地是否政府土地。

112. 一名委員說，擬議用途會產生噪音的部分，主要是在戶外進行的工作。申請人須提交一份顯示如何利用申請地點露天範圍的圖則，而並非像文件繪圖 A-1 那樣只標示擬議構築物位置的圖則，以便評估對居民可能造成的噪音滋擾。另一名委員說，蔬菜收集及轉運站一般只提供最基本的設施，但同意擬議用途可能會對居民造成噪音滋擾。

113. 一名委員詢問，有否關於每天早上使用擬議設施的車輛數目。蘇應亮先生回答說，申請人表示，每天早上八時左右會有一輛 5.5 公噸的貨車駛到申請地點收取空籃子，然後前往大棠路沿途的農場收集蔬菜。上落貨活動會在大棠路路邊而並非申請地點進行。

商議部分

114. 一名委員說，根據申請人所述的運作模式，擬議用途理應不會引起一大群人聚集的情況，而且產生的滋擾亦不會太大。主席說，考慮到新界有眾多同類用途容許交易活數在場內進行，查核申請人所說是否屬實是重要的。小組委員會就這宗申請作出決定前，宜要求申請人提供更多有關實際作業模式的資料，以及確認會否有其他地點可供使用。

115. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，並同意要求申請人提交有關實際作業模式的進一步資料，以及確認有沒有其他地點可作擬議用途。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/YL-TYST/301 在劃為「工業」地帶的
元朗灰沙圍第 121 約
地段第 1807 號餘段相鄰的政府土地
設置臨時私家花園及私人停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/301 號)
-

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議臨時私家花園及私人停車場；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲相關的政府部門的反對；
- (d) 在公布期內，並無接獲公眾的意見，而民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見－規 劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即擬議用途與周圍的土地用途並非不相協調；自毗鄰的住宅發展落成以來，申請地點已用作私家花園和私人停車場；以及擬議用途屬臨時性質，應該不會對附近地區的交通、環境及排水造成嚴重的不良影響。

117. 主席注意到毗鄰申請地點的現有住宅發展基達花園位於「工業」地帶內，而此地帶劃分未能反映該地點的實際用途。蘇應亮先生在回應時說，基達花園在唐人新村發展審批地區圖刊憲之前，已於一九九二年落成，在分區計劃大綱圖上是當局所容許的「現有用途」。

商議部分

118. 主席說，該區混雜着露天貯物和工業用途，擬議用途會改善區內環境。他亦指出，如有機會，應檢討基達花園的地帶劃分，以反映實際用途。

119. 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，有效至二零零九年一月十三日，並須附加下列條件：

- (a) 任何車輛如未領有根據交通規例發出的有效牌照，不得停放在申請地點；
- (b) 申請地點只供基達花園的居民作私人停車場之用，貨車和貨櫃車均不得停放／存放在申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年七月十三日或之前)，提交美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年十月十三日或之前)，切實執行美化環境的建議，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(即在二零零六年七月十三日或之前), 提交排水建議, 而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (f) 就上文(e)項而言, 在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十月十三日或之前), 提供所建議的排水設施, 而有關情況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(即在二零零六年十月十三日或之前), 提供車輛進出口通道, 而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求;
- (h) 如在規劃許可有效期的任何時間內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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;
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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, 並會於同日撤銷, 不再另行通知; 以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後, 把申請地點恢復原狀為美化市容地帶, 而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

120. 小組委員會亦同意促請申請人注意下列事項:

- (a) 地政總署元朗地政專員表示, 申請人須向元朗地政處申請短期租約, 以便取得許可使用該塊土地;
- (b) 運輸署助理署長/新界認為, 有關申請地點的車輛通道安排、泊車位和內部車輛通道/車輛轉動空間應按比例標明, 並提供尺寸的詳細資料;
- (c) 環境保護署署長認為, 申請人應遵守環境保護署所發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》; 以及

- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，即使批給規劃許可，並不代表當局不會根據《建築物條例》及有關規例對該地點上任何現有構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當管制行動。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xv) A/YL-TYST/302 擬在劃為「住宅(乙類)3」地帶的元朗丹桂村第124約地段第2565號、2566號、2567號、2568號、2569號、2570號和2572號闢設學校(幼稚園及補習學校)、宗教機構(教堂)、機構(社區會堂)和住宅單位(經常准許的用途)，以及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-TYST/302號)
-

121. 譚鳳儀教授就此議項申報利益，原因是她在申請地點以南的菁雅居擁有一個單位。她說申請地點並不在其單位的視線範圍內，而菁雅居業主立案法團對於這宗申請未曾提出任何意見。小組委員會認為譚教授涉及的是間接利益，因此她可以繼續參與此議項的討論和決定。

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議幼稚園、補習學校、教堂、社區會堂和住宅發展，以及略為放寬地積比率的事宜；
- (c) 政府部門的意見－運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，並認為泊車及上落貨設施應設置於擬議發展內，以及應評估申請地點附近一帶的現有道路設

施，以確定它們是否足以應付日後居民的出入。土木工程拓展署總工程師／土地工程指出，擬議發展會影響可能劃作田廈路和丹桂村路擴闊工程的工程區。渠務署總工程師／新界北表示，申請地點附近一帶沒有公共排污駁引設施。其他政府部門不反對這宗申請；

- (d) 在公布期內接獲兩份公眾的意見。該兩份意見表示反對這宗申請，理由是擬議發展會侵佔反對者的居住範圍和一條排水道，而且會對該區造成交通和視覺影響；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，即擬議放寬的地積比率限制的程度並不輕微，而且申請書內沒有提供足夠的資料，以證明已訂定的發展限制不能應付擬議機構和社區用途；沒有規劃或設計上的優越之處，足以支持把發展密度增加至超出「住宅(乙類)3」地帶的限制；申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對交通和排水造成不良影響；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 地積比率的擬議放寬是由 1 倍放寬至 1.1914 倍，即增加 19.14%，加幅不算輕微。申請書內沒有提供足夠的資料，以證明已訂定的發展限制不能應付擬議發展，或證明有任何規劃或設計上的優越之處，足以令地積比率的放寬變得合理；
- (b) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地區的城市設計、交通或排水造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為區內住宅地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響

所及，會對洪水橋 區的交通和城市設計造成不良影響。

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

西貢及沙田區

[西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBN/4 在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢大埔仔村 25 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇除外)
(第 227 約短期租約編號 SX309)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/4 號)
-

簡介和提問部分

124. 西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 擬議屋宇用途；
- (c) 政府部門的意見－社會福利署署長支持從寬考慮這宗申請；有關的政府部門沒有提出反對；
- (d) 公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務專員亦

沒有接獲區內人士 的反對；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段，即上述建築物在《清水灣半島北發展審批地區圖編號 DPA/SK-CWBN/1》展示前已經存在，而且有關建議不會影響該區對於小型屋宇發展的整體土地供應，亦不會造成任何不良影響。由於申請人提出申請是爲了在其患病女兒可享用療養服務前，照顧她的特別需要，因此規劃署建議就這宗申請批給爲期三年的臨時許可。

125. 委員未有就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 主席表示這宗申請是非常特殊的個案，社會福利署署長因體恤有關情況而支持申請。該建議不涉及現有建築物的重建。爲免使擬議用途成爲在「鄉村式發展」地帶內的永久用途，當局宜批給有效期爲三年的臨時許可。

127. 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，有效期爲三年，有效至二零零九年一月十三日。

128. 小組委員會亦同意促請申請人聯絡地政總署署長，以查詢在短期租約所涉範圍進行擬議住宅用途的申請事宜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/TKO/77 擬在劃爲「住宅(甲類)」地帶的
將軍澳寶寧路 25 號富寧花園商場地下
第 17 號鋪
設置宗教機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/77 號)
-

簡介和提問部分

129. 小組委員會注意到申請人於二零零六年一月五日要求延期考慮其申請，以便有時間回應運輸署對於車位提供方面的關注。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以等候申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意提醒申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。