

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九月二十三日

第 312 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

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士

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／地區趙達萊先生

秘書

因事缺席

何建宗教授

呂耀東先生

陳嘉敏女士

民政事務總署助理署長(2)李百全先生

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會陸國安先生

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九月九日第 311 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九日第 311 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

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 18 號
擬在土地發展公司灣仔利東街及麥加力歌街發展計劃圖地區的「綜合發展區」地帶內作綜合住宅／商業發展附連政府、機構或社區設施及休憩用地用途
(規劃申請編號：A/H5/349)

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零五年九月十五日接獲這宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零五年七月二十二日駁回一宗覆核申請(編號 A/H5/349)的決定。這宗覆核申請擬在土地發展公司灣仔利東街及麥加力歌街發展計劃圖地區的「綜合發展區」地帶作綜合住宅／商業發展附連政府、機構或社區設施及休憩用地用途。有關上訴個案的聆訊日期尚未訂定。

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 19 號
擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約
地段第 120 號(部分)、第 121 號、第 122 號、
第 246 號餘段(部分)、第 247 號、第 248 號 A 分段、
第 248 號 B 分段、第 248 號餘段(部分)、
第 249 號餘段、第 250 號餘段和第 254 號餘段
關設臨時貨櫃車及貨車停車場(為期三年)
(規劃申請編號：A/YL-PS/206)
-

3. 秘書報告，城規會在二零零五年七月八日進行覆核後，駁回有關在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「未決定用途」地帶的地方關設臨時貨櫃車及貨車停車場的申請(為期三年)(編號 A/YL-PS/206)，而上訴委員會在二零零五年九月十六日接獲對該項決定提出的上訴。有關上訴的聆訊日期尚未訂定。

[區偉光先生此時到達加入會議。]

(iii) 上訴數據

4. 秘書說，截至二零零五年九月二十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 22 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

| | | |
|----------|---|-----|
| 得直 | : | 12 |
| 駁回 | : | 81 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 111 |
| 尚未進行聆訊 | : | 22 |
| 有待裁決 | : | 3 |
| 合計 | : | 229 |

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 3

第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

A/ST/628 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
沙田下禾輦第 175 約地段第 581 號
重建一幢現有屋宇(新界豁免管制屋宇除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/628 號)

[杜德俊教授此時到場參加會議。]

簡介和提問部分

5. 西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議重建一幢現有屋宇(新界豁免管制屋宇除外)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲公眾人士的意見，亦無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 10.2(a)段，即申請書並無充分理據，足以支持有關屋宇在重建後可大幅增加發展密度；以及批准這宗申請，會立下不良先例。

[簡松年先生此時到場參加會議。]

6. 主席和委員提出了下列問題：

- (a) 毗連申請地點(如圖 A-4 所示)的兩層高屋宇曾否獲批給規劃許可；

- (b) 查明擬議發展密度與契約權益和新界豁免管制屋宇的發展密度的比較；
- (c) 查明批准這宗申請會立下不良先例的可能性；以及
- (d) 申請人於文件第 2(c)段所宣稱的附近屋宇密度(上蓋面積為 100%和地積比率為三倍)是否屬實。

7. 陳俊鋒先生在回答時提出下列各點：

- (a) 該兩層高屋宇落成已久，而在同一「鄉村式發展」地帶內，並無任何同類申請的記錄；
- (b) 根據有關契約，申請地點只限作興建不超過兩層高的單一歐陸式住所，而上蓋面積不能超過該地段總面積的 50%。以地盤面積 255 平方米而言，根據契約的規定，獲准許的整體總樓面面積應為 255 平方米。與現有單一住宅屋宇(估計總樓面面積為 83 平方米)比較，申請涉及的擬議發展密度(整體總樓面面積為 309 平方米)增加了 272%。這個發展密度亦遠高於新界豁免管制屋宇的發展密度(整體總樓面面積為 195 平方米)；
- (c) 當局並無有關鄉村個別地段土地狀況的詳細記錄。由於擬議發展密度均高於契約權益和新界豁免管制屋宇的發展密度，批准有關申請，難免會立下不良先例；以及
- (d) 地政總署不會批准在整個地段進行新界豁免管制屋宇發展。因此，「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇實際上不會毗連一起。至於建築模式，正如圖 A-4 實地圖片所示，附近地區屋宇的建築物高度由一至三層不等。

8. 吳恒廣先生回應上述問題(b)時補充說，申請地點只限作「單一住所」發展。倘批准擬議興建三個住宅單位的申請，則須修訂契約。

商議部分

9. 主席說，雖然申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶主要供原居村民進行新界豁免管制屋宇發展，但倘申請人根據契約擁有有關土地的建屋權利，則重建現有屋宇(新界豁免管制屋宇除外)的申請一般會獲得批准。然而，擬議發展密度已超出契約權益和新界豁免管制屋宇的規定，有關申請並不符合小組委員會過往的處理方法和「鄉村式發展」地帶原本的規劃意向。

10. 兩名委員對擬議重建發展有下列意見：

- (a) 與契約權益(即總樓面面積為 255 平方米)相比，擬議發展總樓面面積增加約 50 平方米，增幅並不顯著；
- (b) 擬議發展的建築物高度與新界豁免管制屋宇的建築物高度相同，不會令該區的面貌有重大改變；
- (c) 在同一「鄉村式發展」地帶內的同類重建發展非常罕有。批准這宗申請，不大可能立下不良先例；以及
- (d) 大部分政府部門(包括地政總署)均不反對這宗申請。

11. 若干委員對擬議重建發展有下列意見：

- (a) 把單一住所改建為三個屋宇單位，改變很大。現時並無出現特殊情況，可使小組委員會對這宗申請從優考慮；
- (b) 雖然與契約權益比較，總樓面面積增加約 50 平方米，實際上並不顯著，但小組委員會在處理涉及較大幅增加總樓面面積的同類申請時，將會有困難。因此，批准這宗申請所立下的不良先例，其影響並不只限於有關「鄉村式發展」地帶；以及

(c) 擬議重建發展會增加該區的發展密度。

12. 吳恒廣先生告知，有關土地是在第二次世界大戰前經政府通知批給的。有關契約訂明，該單一住所只供一個家庭居住。這個限制在新界地區份屬罕有，但把一幢新界豁免管制屋宇劃分三個單位以供三個家庭居住的做法並非不普遍。

13. 主席說，考慮這宗申請時，須依循兩大原則，即要充分考慮契約權益和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人提出可促使小組委員會偏離這兩大原則的理據不甚足夠。大部分委員對此表示同意。

14. 由於小組委員會先前曾處理若干宗同類個案，一名委員建議對小組委員會先前的處理方法予以整理，作為小組委員會審批這類申請的參考資料，其他委員同意這項建議。

15. 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) 擬議發展在重建後會導致發展密度大幅增加，申請書內沒有提供充分理據以支持大幅增加發展密度；以及

(b) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會嚴重影響該鄉村地區的基建設施的供應。

16. 小組委員會亦同意要求秘書處檢討小組委員會以往處理「鄉村式發展」地帶內重建屋宇(新界豁免管制屋宇除外)申請的方法。

[主席多謝西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生出席會議及解答委員的提問。陳先生此時離席。]

大埔及北區

[大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

根據第 16 條提出的申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-PK/25 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約
地段第 1604 號 B 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-PK/25 號)
-
- (ii) A/NE-PK/26 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約
地段第 1604 號 C 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-PK/26 號)
-

簡介和提問部分

17. 大埔及北區規劃專員許惠強先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬建小型屋宇；

[雷震寰先生此時到席。]

- (c) 各部門的意見 - 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 - 基於文件第 11.1 段所述的理由，
規劃署不反對有關申請。

18. 委員未有就有關申請提出問題。

商議部分

19. 一名委員指出，當局並無訂立機制，阻止規劃許可一再續期，因此建議批給較短的規劃許可有效期。主席回應表示，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「延長展開發展的期限」而頒布的規劃指引編號 35，經批准的發展可視為在批地文件／修訂契約簽立當日或建築圖則批准當日展開；倘經批准的發展未能在指定時限內展開，申請人可申請延長展開發展的期限。小組委員會通常會對這類申請從優考慮。根據城規會規劃指引編號 35，展開發展的期限在延長一次或以上後，累積的延長期不得超過核准發展計劃原來的展開發展期限。在合理情況下，小組委員會可批給較短的規劃許可有效期。

20. 經商議後，小組委員會決定分別根據提交城規會的申請書所載條件，批准編號A/NE-PK25 和A/NE-PK26 的申請，規劃許可的有效期至二零零九年九月二十三日為止；除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會停止生效。有關規劃許可有以下附帶條件：

- (a) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置及緊急車輛通道，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實景觀建議，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。

21. 此外，小組委員會同意告知申請人以下事項：

- (a) 應盡量保存申請地點附近的樹木；

- (b) 應評估是否有需要把申請地點內的供水設施延伸至最就近的政府總水管，並解決在私人地段鋪設水管的相關土地問題；以及
- (c) 擬議排水工程不論在地段界線以內或以外進行，均須由土地業權人負責進行及維修，有關費用由他本人承擔。至於在地段界線以外的工程，申請人事先須取得北區地政專員及／或有關私人土地業權人的同意，才可展開。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/TP/354 擬在劃為「綠化地帶」的
 大埔新圍仔村
 第 5 約地段第 426 號 E 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/TP/354 號)
-

簡介和提問部分

22. 大埔及北區規劃專員許惠強先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬建小型屋宇；
- (c) 各部門的意見 - 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 - 基於文件第 12.1 段所述的理由，規劃署不反對有關申請。

23. 委員未有就有關申請提出問題。

商議部分

24. 主席表示，擬建小型屋宇大致符合「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」。有關申請地點位於「鄉村範圍」，而「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。

25. 經商議後，小組委員會決定根據提交城規會的申請書所載條件，批准這宗申請，但申請人須履行規劃許可附帶條件，即提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及設施須符合渠務署署長或城規會的要求。規劃許可的有效期至二零零九年九月二十三日為止；除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，規劃許可會停止生效。

26. 此外，小組委員會同意告知申請人：

- (a) 應評估是否有需要把申請地點內的供水設施延伸至最就近的政府總水管，並解決有關在私人地段鋪設水管及水管操作和維修的土地問題；
- (b) 應就擬議發展的污水處理／排放方法，向環境保護署查詢；
- (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」，並在申請地點搭建構築物前，與中華電力有限公司聯絡，以便把現時在擬議發展附近的低壓電纜移離；以及
- (d) 應採取所需一切措施，避免附近河道在施工期間受到影響。

[主席多謝大埔及北區規劃專員許惠強先生出席回答委員的查詢，許先生此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和高級城市規劃師/屯門及元朗莫炳超先生此時應邀出席會議。]

議程項目 5

根據第 16/16A 條提出的申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/TM-LTY Y/128 擬在屯門順達街第 124 約地段第 3659 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 3669 號餘段(部分)、第 3670 號、第 3671 號(部分)、第 3675 號 D 分段、第 3675 號 E 分段(部分)、第 3675 號餘段、第 3676 號餘段(部分)和第 3721 號(部分)及毗連政府土地開設臨時汽車修理工場並經營汽車買賣連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/128 號)
-

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師/屯門及元朗莫炳超先生介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請背景；
- (b) 擬設臨時汽車修理工場，以及經營汽車買賣連附屬辦公室；

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

- (c) 各部門的意見 - 環境保護署不支持有關申請，原因是該申請所產生的環境影響和滋擾，會對附近現有的易受影響設施構成影響。運輸署認為擬設於順達街的車路不可接受。渠務署認為申請人應進行排水

影響評估，證明擬議發展不會導致附近地區的洪泛風險增加。

- (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 - 基於文件第 11.1 段所述的理由，即有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向、與附近地區的住宅特色並不協調、有關車路並不可接受，以及申請人未有證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響，規劃署不支持有關申請。

28. 委員未有就有關申請提出問題。

商議部分

29. 主席指出，該申請地點是先前兩宗分別於二零零一及二零零五年遭小組委員會拒絕的規劃申請所涉地點。有關政府部門對該申請仍然提出反對。由於情況沒有改變，因此並無理由偏離小組委員會先前所作的決定。

30. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。「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。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區的住宅並不協調；
- (c) 擬設於順達街的車輛出入口不可接受；以及
- (d) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和環境造成不良影響。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (ii) A/TM-SKW/47 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 258 號、第 260 號、第 261 號(部分)及第 262 號 B 分段(部分)設置臨時燒烤場連構築物(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/47 號)
-

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／屯門及元朗莫炳超先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的燒烤場連構築物；
- (c) 政府部門的意見 - 渠務署對申請地點的排水情況表示關注。倘申請獲批給許可，應提供適當的雨水疏導系統。在這方面，文件第 11.1(c)段的最後一句「規劃許可附帶條件(c)及(d)」應改為「規劃許可附帶條件(d)及(e)」。其他有關政府部門不反對這宗申請。
- (d) 並無接獲區內人士提出的反對意見，但接獲了一名公眾人士的意見，以燒烤活動產生滋擾為由提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署根據載於文件第 11.1 段的理由，不反對這宗申請。

32. 主席和委員提出的問題如下：

- (a) 編號 A/TM-SKW/42 的先前申請是否由同一申請人提出，以及現時的申請地點是否相對更接近村落；
- (b) 要求闡明文件第 9.1.1(b)段提及地政總署曾接獲的反對屬何性質；以及
- (c) 申請地點南面的露天貨櫃存放場是否已獲批給規劃許可。

33. 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) 編號 A/TM-SKW/42 有關臨時燒烤場的申請是另一個申請人提出的。兩個申請地點都位於大欖涌村同一「鄉村式發展」地帶內，並不在主要村落附近；但相對而言，現時的申請地點較接近北面一些房屋；
- (b) 有關投訴是一封反對申請地點現時活動的匿名信，性質不明；而大欖涌村和聯安新村的村民則反對現時這宗申請；以及
- (c) 申請地點南面的露天貯物用途乃現有用途，當局根據《城市規劃條例》容忍有關用途。

商議部分

34. 一名委員考慮到申請地點的實際面積以及該地點接近南面先前獲批給許可的燒烤場，擔心該地點會變成類似康樂中心的地方，其累積效果會影響區內村民；此外，規劃事務監督亦可能會對申請地點採取強制執行行動。蘇應亮先生告知委員，當局並沒有接獲區內人士就先前的申請(編號 A/TM-SKW/42)提出的反對意見；並指出當局可能對申請地點及其南鄰地區採取強制執行行動。

35. 主席表示燒烤場有別於申請地點先前獲批給許可的臨時汽車／貨車停放場(申請編號 A/TM-SKW/24)，不大可能僅供區內村民使用。現時的申請地點較接近民居，有一名公眾人士提出了有關環境滋擾的意見。就另設一個燒烤場會造成的累積影響，小組委員會宜加以留意。大部分委員亦同意這一點。

36. 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。申請書內未有提出有力理據，足以令城規會偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/420 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 678 號餘段(部分)設置組合支站(電力支站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/420 號)
-

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／屯門及元朗莫炳超先生報告，文件第七頁(第 11.2 段)已經作出修訂，而取代頁亦於會上呈閱。修訂本加入了一項規劃許可附帶條件，要求申請人按照消防處處長的要求，提供緊急車輛通道、滅火用水及消防裝置。

38. 莫炳超先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議的組合支站(電力支站)；
- (c) 政府部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (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 - 規劃署根據載於文件第 11.1 段的理由，不反對這宗申請。

39. 吳恒廣先生留意到有關支站只佔申請地點的一小部分，故此詢問剩餘地方的用途。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生請委員參考繪圖 A-2，並答稱擬議支站的周圍會進行美化，至於剩餘地方的用途，則並沒有標明。然而，申請人倘在獲得規劃許可後打算把該等剩餘地方作其他用途，則應重新提交規劃申請。

40. 一名委員提及文件繪圖 A-2 所示關於外圍栽種植物的品種，詢問有關植物能否有效作支站建築物的屏障。蘇應亮先生回答時表示，根據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 9.1.5 段的意見，有關的美化環境建議是可以接受的，但樹木的高度則不應少於 2.75 米。文件第 11.2(b)段建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實一個美化環境建議。同一名委員補充指應該加種灌木，以加強樹木的屏障效果。

商議部分

41. 主席建議加入一項條款，提醒申請人特別留意支站下段的美化工作。委員表示同意。

42. 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。這項規劃許可會有效至二零零九年九月二十三日止。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) 提交及落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供緊急車輛通道、滅火用水及消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求。

43. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請地點上的組合支站向元朗地政處申請短期豁免書；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人可能有需要把其內部供水系統伸延至最接近的政府水流總管，以進行水流接駁工程。申請人應負責解決任何與供水有關的土地問題(例如私人地段的問題)，並且負責建造、操作和保養私人地段的內部供水系統，達到水務署的標準；以及
- (c) 留意委員載於上文第 40 段的意見，即有關為支站下段進行美化以作屏障的意見。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-KTN/236 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 465 號 B 分段餘段(部分)
及 466 號餘段(部分)
臨時露天存放車輛及車輛零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/236 號)
-

- (v) A/YL-KTN/237 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)臨時露天存放車輛及車輛零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/237 號)
-

簡介及提問部分

44. 主席表示，編號 A/YL-KTN/236 及 A/YL-KTN/237 的申請所涉地點位於錦田公路旁邊，互相毗鄰，均作臨時露天存放車輛及車輛零件。由於申請地點的背景及申請用途相似，小組委員會同意將兩宗規劃申請一併考慮。

[簡松年先生此時暫時離席。]

45. 高級城市規劃師／屯門及元朗莫炳超先生報告，申請編號 A/YL-KTN/237 的小組委員會文件第 10.1.1(b)段漏掉第一行，取代頁已在會上提交。

46. 莫炳超先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放車輛及車輛零件；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署不支持有關申請，因為露天貯物用途帶來的環境滋擾，會對附近的住宅造成影響。運輸署對通道安排表示關注。
- (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－規劃署不支持有關申請，理由載於文件第 12.2 段，即有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；並不符合城規會規劃指引編號 13C；以及從道路安全的角度而言，運輸署認為有關通道安排不可接受。

商議部分

47. 主席表示，兩宗申請於二零零四年七月第二度獲批給為期一年的許可，以便給予申請人時間搬遷至其他合適地點，而申請書內沒有提供資料，證明申請人確曾盡力搬遷至其他地區。

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合城規會就「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，因為貼近申請地點的民居，很容易受有關發展所引致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並不符合「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。而申請書內沒有提供足夠資料，證明申請人不能搬遷至其他地點。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/354 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田錦上路第 106 約地段第 466 號
和毗連政府土地
臨時露天存放汽車和汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/354 號)
-

簡介及提問部分

49. 小組委員會獲悉，申請人於二零零五年九月六日要求延期考慮這宗申請，以便給予時間就進出口安排提交進一步資料。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦議定，這宗申請應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。小組委員會亦議定促請申請人留意，由於已經有一個月的時間給申請人準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/355 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田高埔新村第 103 約
地段第 425 號 A 分段(部分)、
428 號餘段(部分)和 429 號餘段(部分)
臨時露天存放二手私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/355 號)
-

簡介及提問部分

51. 高級城市規劃師／屯門及元朗莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放二手私家車；
- (c) 政府部門的意見 - 環境保護署關注到潛在的修車及工場活動帶來的環境滋擾，而其他政府部門不反對這宗申請；
- (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 - 規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.2 段，即這些年來該區的農耕活動已經

停止，合適的臨時用途可予容忍；這項發展並非與附近地區不相協調；以及申請人已在申請書內提交景觀設計圖及排水設施圖。該署建議另外附加規劃許可附帶條件，禁止在申請地點內進行車輛維修、噴油及工場活動，以解決令人關注的環境問題。

52. 委員並無就申請提問。

商議部分

53. 主席表示，在「農業」地帶內的同類申請曾獲小組委員會批給許可，申請地點是一宗先前申請的所在地，而申請人已履行所有的規劃許可附帶條件。一名委員建議，應提醒申請人不得在申請地點上進行維修活動，並在規劃許可失效前儘早提交申請。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時表示，上一個規劃許可有效期內並沒有接獲有關維修活動的投訴，而最近的一次實地視察，並無發現進行此類活動。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

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，批准這宗申請，這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零八年九月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 不應在申請地點內進行車輛維修、噴油及工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上落實的排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 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，並即時撤銷，不再另行通知；以及

- (e) 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。

55. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列事項：

- (a) 元朗地政專員的意見，即申請地點上現有住用構築物的用途、位置及尺寸，偏離修訂租約及批准書所訂明的規定，元朗地政處保留取消這些文件及對違反批租條件採取強制執行契約條款行動的權利；
- (b) 路政署總工程師／新界西的意見，即申請人應留意現有通往申請地點的車輛通道並非由其辦事處進行維修保養。申請人或可與其他政府部門，例如元朗民政事務專員聯絡，以澄清有關通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人應查核接連申請地點與錦田公路的道路／小路／路徑的土地類別，另應澄清同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關當局的意見；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應提供一份最新的景觀設計圖，以供參考；以及
- (e) 申請人應採取「處理臨時用途和露天貯物用地環境問題工作守則」附件 I 內所載的紓緩環境影響措施。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (viii) A/YL-KTS/356 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗元崗村政府土地(近第106約地段第1581號餘段)關設公廁(旱廁改裝為沖水式廁所)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/356號)
-

簡介及提問部分

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議關設公廁；
- (c) 政府部門的意見 - 地政總署關注到這宗申請會影響現有的垃圾收集站，而其他政府部門不反對這宗申請。
- (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 - 規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第11.1段。申請人在回應地政總署的關注時表示，會在公廁旁邊提供流動垃圾收集站，並會就該垃圾收集站另外申請規劃許可。

57. 委員並無就申請提問。

商議部分

58. 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，並須附加條件，即提交並切實執行美化環境建議，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。這項許可有效期至二零零九年九月二十三日止。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。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-ST/234-1 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 377 號(部分)、378 號(部分)、379 號、380 號、381 號餘段、382 至 384 號、385 號(部分)、389 號餘段(部分)、390 號(部分)和 392 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/YL-ST/234-1 號)
-

簡介及提問部分

59. 高級城市規劃師／屯門及元朗莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬就切實執行渠務工程的規劃許可附帶條件申請延長履行期限；
- (c) 政府部門的意見 - 渠務署表示，渠務工程的執行情況仍未能符合他的要求，而其他政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及
- (d) 規劃署的意見 - 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6 段。申請人曾五度獲批延長履行規劃條件(h)項的期限，由九個月延至二十三個月，至二零零五年八月五日止。再延長履行這項條件的期限，與規劃許可同時終止並不恰當。

60. 主席及一名委員的提問如下：

- (a) 規劃許可是否已經屆滿；以及

- (b) 要求澄清在規劃許可已經失效時，提交延長履行期限申請的理據，並問及申請人有否就申請地點提交一份新的規劃申請。

61. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆時提出下列要點：

- (a) 規劃條件(h)項關乎提供排水設施，履行期限已於二零零五年八月五日屆滿。申請人於二零零五年八月三日提交延長履行期限的申請，為期一個月，規劃署繼而將這宗延長履行期限的申請傳閱給有關政府部門考慮。同時，申請人告知渠務署，渠務工程已經完成。其後渠務署於二零零五年九月十六日表示，所需進行的渠務工程的執行情況，仍未能符合他的要求。規劃署認為再延長履行期限，與規劃許可於二零零五年九月五日同時終止並不恰當。在上一次延長履行期限的申請中，已清楚向申請人表明無意批准進一步延長履行期限的申請。城規會已授權規劃署署長以 B 類修訂方式考慮履行規劃許可附帶條件的申請，這類申請如不獲有關政府部門接受，便會提交小組委員會考慮。雖然規劃許可已於二零零五年九月五日失效，但這宗申請屬於有效，因為申請是在履行規劃許可附帶條件(h)項的限期前提交；以及
- (b) 已提醒申請人規劃許可期限會與現正申請的延長履行期限同時終止；不過，申請人拒絕撤回申請。沒有資料顯示申請人有提交任何新的申請。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

商議部分

62. 兩名委員指出，這宗申請應由規劃署署長經城規會授權下考慮，以便可於二零零五年九月五日前作出決定。主席在回應時表示，根據城規會規劃指引編號 36「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」，當局承諾會於六個星期內處理此類申請。申請人知道，即使這宗申請經授權下考慮，但在僅餘四個星期

內實際上不能將申請處理妥當。此外，有政府部門反對這宗申請，故必須由小組委員會對這宗延長履行期限的申請作出決定。

63. 一名委員注意到，申請人確曾盡力履行附帶條件，因為他在提交延長履行期限的申請後，仍繼續落實渠務工程。蘇應亮先生在回應時表示，規劃許可附帶條件(g)項所要求的渠務影響評估於二零零四年九月獲渠務署接納，申請人自此開始落實渠務工程。蘇應亮先生在引述文件附錄 VI 時表示，城規會於二零零五年七月第五度批給延長履行規劃許可附帶條件(h)項的期限時，已向申請人表明不會再批給延長履行期限的申請，因為規劃許可會於二零零五年九月五日屆滿。

64. 一名委員表示，申請人看來堅持履行所有規劃許可附帶條件，以便保持沒有違反條件的記錄。不過，只在規劃許可有效的情況下，這宗申請才可適用。由於臨時公眾停車場仍在營運中，小組委員會在批給有追溯力的許可時應份外謹慎。

65. 主席表示，小組委員會或不宜就這宗延長履行期限的申請作出決定，因為規劃許可已經失效，也許應將這宗申請退回申請人。一名委員同意這個看法，並指出城規會已向申請人表明，決定不會再批給延長履行期限的申請。

66. 秘書表示，小組委員會職責所在須批給或拒絕批給規劃許可申請。兩名委員認為此事涉及技術問題。這宗申請在提交時有效。小組委員會已給予申請人足夠時間履行規劃許可附帶條件，因此有充分理由拒絕這宗申請。另一名委員建議小組委員會不批准這宗申請，並同時告知申請人其規劃許可已經失效。經討論後，委員認為作出決定、並拒絕這宗申請是恰當的，因為小組委員會只不過確認城規會較早前不批准進一步延長履行期限的決定而已。

67. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請，理由是臨時規劃許可有效期為 24 個月。由於已批給 23 個月履行規劃許可附帶條件(h)項，即按渠務影響評估所建議提供排水設施，再延長履行這項條件的期限，與規劃許可同時終止並不恰當。

68. 小組委員會亦議定告知申請人，由於他未能於二零零五年八月五日前履行規劃許可附帶條件(h)項，上述申請的規劃許可已於同日撤銷。

69. 一名委員詢問是否有必要提供一份城規會規劃指引，作為考慮在規劃許可已屆滿的情況下延長履行期限申請的指引。蘇應亮先生回應說，根據城規會規劃指引編號 34「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」，申請人最遲須於指定期限屆滿前六個星期向城規會提交延長履行期限的申請。不過，這只是一項須知條款，規劃署職責所在，必須處理在履行期限屆滿前提交的申請。

[雷震寰先生、吳祖南博士及杜德俊教授此時離席。]

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-TYST/298 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶和
「鄉村式發展」地帶的
元朗唐人新村山下村第 121 約
地段第 1551 號餘段
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
A/YL-TYST/298 號)
-

簡介及提問部分

70. 小組委員會獲悉，申請人於二零零五年九月二日要求延期考慮這宗申請，以便給予時間提交進一步資料。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦議定，這宗申請應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。小組委員會亦議定促請申請人留意，由於已經有兩個月的時間給申請人準備擬提交的進一步資

料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會再延期考慮這宗申請。

[葉天養先生此時離席。]

備註

72. 主席表示，議程的餘下項目涉及在《2004年城市規劃(修訂)條例》生效之前提交的申請，因此不會公開給公眾觀看。