

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零零六年十二月一日下午二時三十分舉行的第 339 次會議記錄

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士

主席

賴錦璋先生

副主席

譚鳳儀教授

陳偉明先生

姚思教授

吳祖南博士

葉天養先生

陳炳煥先生

鄭心怡女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)鄭鴻亮先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生

地政總署助理署長／新界霍麗棧女士

規劃署副署長／地區黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會劉星先生

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二零零六年十一月十七日 第 338 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」)二零零六年十一月十七日第 338 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[譚鳳儀教授及黃漢明先生此時到席。]

## 議程項目 2

### 續議事項

#### (i) 新接獲的司法覆核個案

HCAL 12/2006

司法覆核城市規劃委員會就

《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》

反對個案所作的決定

---

2. 秘書報告，收到一宗司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)不支持申請人反對的決定。申請人反對把《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》上第 227 約申請人的地段劃為「自然保育區」地帶。二零零六年十一月八日，高等法院許可該宗司法覆核。有關司法覆核的理由撮錄於資料文件，並在會前發給各委員。理由包括城規會作決定時，在程序上對申請人不公平；城規會沒有履行作決定時應盡的責任；城規會超逾《城市規劃條例》賦予的權力，考慮了與個案不相關的因素；及城規會沒有顧及或適當地顧及申請人的合法期望，犯了法律上的錯誤。秘書將會如常代表城規會處理司法覆核的一切相關事務，並會把司法覆核的最新情況向各委員匯報。

(ii) 放棄的規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 9 號(9/06)

把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 P 室  
用作商店及服務行業用途

(規劃申請編號 A/K14/488)

---

3. 秘書續說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零六年五月二十二日接獲一宗上訴，要求推翻城規會覆核後駁回申請(編號 A/K14/488)的決定，該宗申請擬在觀塘南分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一塊用地經營商店及服務行業。二零零六年十一月二十四日，上訴人自願放棄上訴。二零零六年十一月二十七日，上訴委員會正式確定，上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零零六年十二月一日，上訴委員會有 28 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	87 宗
放棄／撤回／無效	:	120 宗
有待聆訊	:	28 宗
有待裁決	:	4 宗
總數	:	256 宗

---

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／屯門及元朗陳偉信先生此時應邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/TM/352 擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門震寰路  
11 號大興花園第 1 期第 2 層 7 號商店用作宗  
教機構用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/352 號)
- 

#### 簡介及提問部分

5. 小組委員會知悉，申請人在二零零六年十一月八日要求延期考慮這宗申請，以便申請人有較多時間因應地政總署的意見而解決有關的土地問題。

#### 商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[鄭心怡女士此時到席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/469 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「康樂」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)及第 7 號(部分)和第 125 約地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)、第 1527 號餘段、第 1528 號餘段及第 1529 號餘段和毗連政府土地關設臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/469 號)
- 

7. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生請委員參考文件附錄 III 和 IV，澄清兩個附表的最後一欄應為「拒絕理由」。

#### 簡介及提問部分

8. 陳偉信先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設的臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別提出環境保護署並不支持這宗申請，理由是在申請地點附近有易受影響用途，預期申請用途會對環境造成滋擾。運輸署亦表示擔心批准申請會立下不良先例。渠務署表示，申請書上並無足夠資料證明，申請用途在排水方面不會對附近地區有不良影響。並沒有接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.3 段。有關建議並不符合「住宅(丁類)地帶」的規劃意向，而且沒有充分理由偏離這個意向。由同一申請人提交申請同一用途的兩份先前申請(編號 A/YL-HT/423 及 A/YL-HT/433)已遭拒絕，而規劃情況至今沒有改變，故不足以小組委員會偏離先前的決定。根據城市規劃委員會就「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，申請地點坐落於第 2 類地區，而有關政府部門提出負面意見，因此申請用途不符合有關的指引。申請書內並無足夠的資料，證明申請用途在環境、交通及排水方面，不會對周圍地區產生不良影響。如批准申請，會立下不良先例。

9. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

10. 主席表示，申請不符合有關的城規會規劃指引。

11. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內並無充分理由足以偏離這個意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關政府部門提出負面意見，因此申請用途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。申請書內並無足夠的資料，證明申請用途在環境、交通及排水方面，不會對周圍地區產生不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶的同類申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-KTN/263 擬在劃為「農業」地帶的元朗七星崗第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)、第 376 號(部分)、第 377 號 A 分段餘段、第 377 號 B 分段餘段、第 377 號 C 分段餘段、第 378 號餘段、第 379 號餘段、第 380 號(部分)、第 381 號餘段、第 382 號、第 383 號、第 384 號(部分)及第 412 號臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/263 號)
- 

#### 簡介及提問部分

12. 小組委員會留意到申請人於二零零六年十一月十日要求城規會延期考慮其申請，以便有較多時間解決各政府部門就申請所關注的問題。

#### 商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[吳祖南博士此時到席。]



[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-KTN/264 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 511 號 A 分段、第 512 號 A 分段、第 513 號、第 515 號餘段及第 517 號 B 分段和毗連政府土地臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/264 號)
- 

### 簡介及提問部分

14. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，亦沒有接獲由民政事務專員轉介的區內人士的反對；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。根據城市規劃委員會就「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，申請地點坐落於第 4 類地區，其規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。申請地點涉及的兩宗先前申請(編號 A/YL-KTN/191 及 A/YL-KTN/225)獲批准，是為了解讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點。不過，這宗個案的申請書上並沒有提供足夠的資料，證明申請人確實已盡力遷往別處。申請地點如繼續用作露天貯物用途會違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即發展小型屋宇。在申請地點附近，坐落於「鄉村式發展」地帶的六宗同類用途申請均被拒絕。

15. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應主席詢問說，在先前兩宗申請的批准信件上，已向申請人清楚說明，批給為期一年的規劃許可，是為讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點。

### 商議部分

16. 經商議後，委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項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，因為申請地點坐落於第 4 類地區，其規劃意向是鼓勵盡早取締不協調的用途；以及
- (b) 申請地點繼續用作臨時露天貯物用途，有違「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有及認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內沒有提供足夠資料，證明申請人無法把業務遷往其他地點。

### [公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-KTN/265 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦慶圍第 109 約地段第 136 號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/YL-KTN/265 號)
- 

### 簡介及提問部分

17. 小組委員會知悉，申請人在二零零六年十一月十四日要求小組委員會延期考慮其申請，以期有更多時間擬備支持其申請的進一步資料。

## 商議部分

18. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(vi) A/YL-KTN/266 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 629 號 Q 分段、第 630 號 B 分段第 15 小分段及第 653 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放私家車及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/266 號)

---

19. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生說，已在會議上提交文件第 11 頁及第 12 頁的替代頁，其中對第 12.3 段作出修訂，增加規劃許可附帶條件(c)項。

## 簡介及提問部分

20. 陳偉信先生然後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放私家車及汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，理由是申請地點相當接近包括民居在內的易受影響用途，預期申請用途會對環境造成滋擾。並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；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。申請用途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，因為申請地點曾就同一用途獲批給規劃許可。現有申請已付上排水建議和美化環境建議，申請人亦確曾盡力履行規劃許可的附帶條件，故其申請可獲從寬考慮。雖然前次獲批准的申請（編號 A/YL-KTN/240）因申請人沒有履行提供滅火器的規劃許可附帶條件而遭撤銷，但申請人聲稱他其後已提供有關設施。儘管環境保護署不支持這宗申請，但有關發展的規模細小，區內人士也沒有提出反對。為了解決有關的環境問題，規劃署建議小組委員會附加規劃許可附帶條件，規定申請地點不得進行車輛維修和工場活動。規劃署亦建議給予較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行建議的規劃許可附帶條件(f)項的情況。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零零九年十二月一日止，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的任何時間，把申請地點的南面界線從錦田公路後移 25 米；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行車輛維修和工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放重型貨車或貨櫃車；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻保護現有樹木，並時刻妥為護理申請地點上為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/240 在申請地點提供的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零七年三月一日或之前在各個由貨櫃改裝而成的地盤辦公室內設置一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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)、(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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)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
- (i) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意小組委員會批給較短的規劃許可履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須就短期豁免書編號 2461 申請放寬覆蓋面積；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須把這宗申請的通道建議提交運輸署審批。如運輸署

批准有關建議，申請人須因應情況，按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或編號 H5115 及 H5116 的最新版本，在通道口建造車輛進出通道，以配合毗連行人路的類別；

- (d) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點環境問題作業指引》所述的環境影響紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請地點如設立車輛維修工場，所進行的活動涉及存放／使用危險品，則申請人／申請地點的營運人在有需要時應就有關處所作上述用途的申領牌照事宜，徵詢該處危險品課的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清除所有違例建築工程／構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人亦須委任一名認可人士，負責統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為申請地點的違例構築物可免於被屋宇署根據《建築物條例》作出追究。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及／或其承建商在架空電纜附近搭建任何構築物前，應先諮詢中華電力有限公司的意見；如有需要，應請求該公司把架空電纜移離擬建屋宇附近的地區。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (vii) A/YL-PH/530 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉水澗石第 111 約地段第 95 號(部分)、第 96 號 A 分段、第 96 號 B 分段(部分)、第 96 號餘段(部分)、第 97 號 A 分段、第 97 號 B 分段、第 97 號餘段、第 98 號 A 分段、第 98 號 B 分段、第 98 號 C 分段、第 98 號 D 分段及第 98 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/530 號)
- 

### 簡介及提問部分

24. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放待轉口私家車(為期三年) ；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，理由是與申請地點相當接近的位置有易受影響的用途，預期申請用途會造成環境滋擾。渠務署亦認為申請人須提交排水建議以支持這宗申請。並無接獲其他有關政府部門對這宗申請提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；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。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該用途也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，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，亦無特殊情況支持批給規劃許可。有關發展與附近村屋不相協調，環境保護署並不支持這宗申請。申請書內亦未有提供資料，以證

明申請用途不會對附近地區的環境和排水造成不良影響，並證明申請人未能在粉錦公路另一邊的「露天貯物」地帶內覓得合適地點。批准這宗申請，會立下不良先例。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「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。申請書內未有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬時性質亦然；
- (b) 有關發展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，理由如下：申請地點先前並無獲批給規劃許可；申請用途與附近村屋不相協調；有關的政府部門對這宗申請提出負面意見；以及沒有特殊情況支持批給規劃許可；
- (c) 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；以及
- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在該區擴展。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。



[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(viii) A/YL-PS/255 申請把劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 89 號、第 90 號、第 91 號餘段、第 92 號餘段、第 93 號至第 105 號、第 106 號(部分)、第 107 號至第 109 號、第 110 號(部分)、第 111 號、第 112 號(部分)、第 113 號、第 202 號餘段(部分)、第 203 號(部分)、第 204 號(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)、第 207 號至第 210 號、第 214 號、第 217 號至第 220 號、第 221 號(部分)、第 224 號(部分)、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號至第 230 號、第 231 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號至第 240 號、第 241 號(部分)、第 295 號(部分)、第 296 號、第 297 號、第 298 號 A 分段至 D 分段、第 298 號餘段、第 299 號、第 300 號、第 301 號(部分)、第 302 號(部分)、第 303 號至第 306 號、第 312 號至第 314 號、第 316 號(部分)、第 317 號(部分)及第 318 號和毗連政府土地臨時露天存放新車(只限私家車、的士及輕型貨車)的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/167)續期三年至二零零九年十二月一日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/255 號)

---

### 簡介及提問部分

27. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議把臨時露天存放新車(只限私家車、的士及輕型貨車)的規劃許可續期三年至二零零九年十二月一日；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。一份意見書建議在以下各方面實施多項限制，包括所涉及的地盤面積、可停泊的車輛類型、運作時間、更多的補償性栽種，以及通往申請地點的車輛通道。另一份意見書則反對這宗申請，主要理由是申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，並會對附近的住宅用途發展造成不良影響；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。規劃署先前曾批准三宗作同一用途的先前申請，這些申請基本上涉及同一地點，有關的規劃情況並無重大改變。申請用途屬臨時性質，不會違背「康樂」地帶的規劃意向。申請人確曾盡力履行先前申請的規劃許可附帶條件，有關的政府部門亦沒有對這宗申請提出反對。為針對區內人士的反對意見，建議附加適當的規劃許可附帶條件。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

29. 主席說，同一用途先前曾獲批給規劃許可，有關規劃許可的附帶條件亦已全部履行。

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零零九年十二月一日止，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，申請地點不得在晚上九時至翌日上午九時三十分進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得進行維修、洗車或工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得存放新私家車、的士及輕型貨車以外的車輛；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只許使用途經天華路的路線運送車輛進出申請地點；
- (e) 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須時刻妥為護理，包括重新種植樹木，以取代已枯萎的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零七年三月一日或之前，提交現有排水設施（這些排水設施根據申請編號 A/YL-PS/106 在申請地點提供）的狀況記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內現存但該宗申請

並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

32. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請短期租契和短期豁免書，以便把違例構築物和佔用政府土地的情況納入法定管制內。否則，該處會考慮對佔用人／擁有人採取適當的管制行動。不過，該處並不保證短期租契／短期豁免書的申請最終會獲得批准；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須澄清通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及有關道路／小路／路徑的管理和維修保養的責任誰屬；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清除申請地點的違例構築物，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對這些違例構築物採取行動。根據《建築物條例》，若擬進行包括搭建臨時構築物在內的新工程，均須正式提交申請，以待批准；
- (e) 遵守由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點環境問題作業指引》；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展（2）的意見，即有關發展會影響現有水管，申請人須把水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ix) A/YL-PS/256 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 592 號、第 593 號及第 618 號闢設臨時私家車、輕型貨車及貨車公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/256 號)
- 

### 簡介及提問部分

33. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私家車、輕型貨車及貨車公眾停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預期擬議用途會對環境造成滋擾。運輸署擔心批准這宗申請，可能會立下不良先例，累積影響所及，會對附近道路網的交通造成不良影響。渠務署認為申請人須提交經修訂的排水建議。並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；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。擬議的停泊貨車用途與附近的住宅用途發展不相協調，環境保護署並不支持這宗申請。小組委員會已根據由同一申請人提交的申請編號 A/YL-PS/239，批准緊接申請地點南面的現有公眾停車場。倘批准這宗申請，會使現有的停車場得到擴展。運輸署擔心擬議發展可能對區內道路網的交通造成不良的累積影響。申請書內未有提

供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

35. 主席表示，申請地點附近已有一個停車場。申請地點附近也有住宅用途發展，這宗申請的用途會造成不良影響。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近的住用構築物不相協調；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、交通和排水造成不良影響。

#### [公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (x) A/YL-ST/324 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 252 號餘段、第 253 號(部分)、第 254 號(部分)、第 258 號餘段(部分)、第 266 號(部分)及第 270 號關設臨時公眾停車場連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/324 號)
- 

37. 秘書說這宗申請是由 Top Bright Consultants Ltd (Top Bright) 代表申請人提交。劉志宏博士近期與 Top Bright 有業務上來往，因此就這個議程項目申報利益。小組委員會備悉劉博士因未能出席會議而致歉。

#### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請的臨時公眾停車場連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別提出運輸署不支持這宗申請，因為預期在落馬洲支線啓用後，有關發展會帶來大量交通，令落馬洲交通擠塞。此外，警務處處長亦不支持這宗申請，因為有關發展會影響落馬洲支線公共交通交匯處的運作。並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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 12.1 段。申請地點坐落於落馬洲支線工程項目範圍外，因此在過渡期使用該地點作暫時用途可從寬考慮。預期申請用途不會在景觀、排水和環境方面對周圍地區產生重大的影響，亦不會與鄰近地區的用途不相協調，而且過往曾有申請作同類用途獲得批准。為釋除運輸署和警務處處長的憂慮，現建議批給較短的八個月規劃許可有效期。

39. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應主席的詢問說，雖然申請用途不被視為與周圍的用途不相協調，但運輸署和警務處處長認為落馬洲路交通量不宜增加，批給為期八個月的規劃許可有效期至二零零七年八月一日，將可配合小組委員會最近在二零零六年八月四日就一宗同類申請(編號 A/YL-ST/316)批給為期十二個月至二零零七年八月四日的規劃許可。

#### 商議部分

40 一名委員說，落馬洲路的交通容量受到關注，而落馬洲支線環境影響評估沒有顧及該區這類臨時用途對交通的影響，但批給短期規劃許可的建議仍屬合理。

41. 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

許可屬臨時性質，為期八個月，至二零零七年八月一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點內停泊／存放未領有根據《道路交通條例》發出的有效牌照的車輛；
- (b) 申請地點只准停泊私家車、的士、輕型客貨車和電單車；
- (c) 不得在申請地點進行洗車和修車工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年三月一日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，有關的美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月一日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年三月一日或之前)提交申請編號 A/YL-ST/251 核准的現有排水設施狀況記錄，而有關狀況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年三月一日或之前)提交適當的車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，適當的車輛進出通道必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年六月一日或之前)提供，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；



- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，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(e)、(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
- (l) 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。

42. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批出較短的規劃許可有效期和履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了避免日後在落馬洲支線公共交通交匯處啓用後，落馬洲路會有額外的交通量，並爲了密切監察所訂規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 與申請地點相關擁有人解決有關發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段爲根據集體政府租契持有的舊批農地，未有事先獲地政處批准，不得在其上搭建任何構築物；
- (d) 遵照環境保護署所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近地區環境可能造成的影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即目前沒有該署負責保養的公共排污渠可供接駁。至於污水的排放與處理，應與環境保護署署長商定協議；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即其辦事處不會負責保養接駁申請地點與落馬洲路之間現有的車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須拆卸申請地點的違例構築物，因為當局可根據《建築物條例》第 24 條對其採取行動。這次申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及有關規例容忍任何在申請地點搭建的現有構築物。如發現違規情況，當局可能會根據有關條例及其他成文法則採取適當的行動。貨櫃如作辦公室或貯物用途均被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以獲得批准。倘申請地點並非鄰接一條至少 4.5 米闊的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段決定發展密度；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有主水管會受到影響。申請人應承擔受擬議發展影響而須進行的改道工程費用。若受影響主水管的改道並不可行，則應在由主水管中心線起計 1.5 米內，提供水務專用範圍予水務署，而有關水務專用範圍內不得搭建構築物和進行貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備和車輛，隨時自由進出該水務專用範圍，因應水務監督可能作出的要求或授予的權力，跨過、穿越或從下面穿越該地點，以敷設、修理和保養有關的主水管和所有其他水務設施。對於因該地點內和附近的公用主水管爆裂或滲漏所引起的任何損毀，政府均無須負上責任。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-ST/325 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 205 號(部分)、第 206 號(部分)及第 207 號餘段(部分)闢設臨時混凝土泵車維修工場及存放附屬機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/325 號)
- 

### 簡介及提問部分

43. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請的臨時混凝土泵車維修工場及存放附屬機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別提出環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期申請用途會產生環境滋擾。此外，警務處處長不支持這宗申請，因為申請用途產生的額外交通量會影響落馬洲支線的運作。運輸署關注申請用途產生的交通高峰流量。渠務署認為申請書內沒有足夠資料證明申請用途在渠務方面不會對周圍地區產生不良影響。並沒有接獲其他政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。申請用途與周圍的土地用途不相協調，環境保護署反對這宗申請。警務處處長基於交通理由不支持這宗申請，運輸署亦關注所產生的交通高峰流量。申請書內並無資料證明申請用途在交通、排水和環境方面對周圍地區不會產生不良的影響。

44. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與主要是住宅用途的周圍土地用途不相協調；以及
- (b) 申請書內並無資料證明有關發展在交通、環境和排水方面不會對周圍地區有不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL- TYST/335 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 1883 號(部分)、第 1884 號(部分)、第 1885 號(部分)及第 1879 號 A 分段及 B 分段(部分)關設臨時貨倉存放玻璃及紙(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/335 號)
- 

簡介及提問部分

46. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設臨時貨倉存放玻璃及紙(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；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。

47. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

48. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十二月一日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行露天貯物、修理、分拆或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點操作重型車輛，即超過 24 公噸重的貨車；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年六月一日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年九月一日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年六月一日或之前)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，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年九月一日或之前)落實，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年六月一日或之前)在各地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，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履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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；

49. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即未經元朗地政處的事先批准，不得搭建任何構築物。有關的土地擁有人應申請短期豁免書，把有關地點的違例事項納入管制範圍。如申請地點的違例事項持續，而元朗地政處仍沒有收到／批准短期豁免書的申請，該處會考慮對註冊土地擁有人採取適當的執行契約行動；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核由公庵路通往該地點的道路／小路／路徑的土地類別，澄清同一道路／小路／路徑的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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該地點與公庵路之間的接駁路徑並非由其辦事處保養；
- (e) 應採取環境保護署署長所頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士統籌該等工程。這次申請獲批給規劃許可，不應視作根據《建築物條例》，當局接受任何在申請地點搭建的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動清除所有違例工程；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須把內部供水系統伸延至最接近而合適的政府主水管，以便為申請地點供水。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)，並須負責內部供水系統的建造、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(限於簡介及提問部分)]

- (xiii) A/YL-TYST/336 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1803 號及第 1807 號餘段闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/336 號)
- 

#### 簡介及提問部分

50. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見－重點指出環境保護署（下稱「環保署」）不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期擬議用途會對環境帶來滋擾。運輸署關注到批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會對附近道路網的交通造成不良影響。渠務署指出申請地點並無敷設公共雨水渠，而申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議用途不會造成負面的排水影響。除此以外，並無接獲其他相關政府部門提出反對；
- (d) 在法定公布期間，接獲一份公眾意見，以交通擠塞和環境污染為理由提出反對；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 11.1 段。擬議發展既不符合「住宅（丙類）」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與附近的住宅發展不相協調，而環保署亦不支持這宗申請。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方的環境、交通和排水造成不良影響。批准這宗申請亦會立下不良先例。

51. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回覆委員的詢問時表示，同類申請編號 A/YL-TYST/285 於二零零五年十月經城市規劃委員會（下稱「城規會」）覆核後獲得批准，是考慮到區內對貨倉用途的需求的確存在，改建豬舍和雞舍亦有助改善該區的環境。另一宗編號 A/YL-TYST/169 的先前申請，亦基於相似的理由獲得批准。申請編號 A/YL-TYST/285 提供不同的車輛通道，附近亦無易受影響的用途，故與今次申請有所不同。

52. 蘇應亮先生在回應另一名委員的詢問時表示，小組委員會剛才在這個會議上考慮的規劃申請編號 A/YL-TYST/335 與這宗申請的地點並不相近。秘書補充說兩宗申請涉及不同的地帶區劃，申請編號 A/YL-TYST/335 位於劃為「未決定用途」地帶的地方；今次的申請則部分位於劃為「住宅（丙類）」地帶的地方，部分位於劃為「鄉村式發展」地帶的地方。



商議部分

53. 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)」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展；而「鄉村式發展」地帶則是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內沒有提供充分的理據，足以令城規會偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近的民居不相協調；
- (c) 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方的環境、排水和交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在此「鄉村式發展」地帶內擴散。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致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和高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生及陳先生此時離席。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時應邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/I-CC/3 在劃為「鄉村式發展」地帶的長洲長洲丈量約份地段第 195 號 D 分段第 6 小分段(部分)及毗連政府土地進行屋宇(重建)發展和把地下一層用作商店及服務行業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/3 號)
- 

54. 秘書表示，所提交的申請資料顯示，才鴻顧問有限公司(下稱「才鴻」)是申請人的顧問之一。劉志宏博士近期與才鴻有業務往來，他就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已就因事缺席會議致歉。

簡介和提問部分

55. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(重建)發展和把地下一層作商店及服務用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；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。

56. 陳俊鋒先生回應一名委員提問時澄清，現有建築物的高度由 12.31 米至 12.87 米不等，擬議屋宇重建後的高度則為 12 米。

### 商議部分

57. 主席表示擬議重建計劃類似長洲的其他典型發展項目。

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(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二零一零年十二月一日止。除非在該日期前，現時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。這項許可須附加條件，即須提交顯示重建後建築物的規劃設計平面圖，而有關圖則必須符合規劃署署長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦同意告知申請人須向地政總署離島地政專員申請換地，因為毗鄰申請人地段的政府土地會受影響。

### [公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-HC/133 在劃為「康樂」地帶和「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號及第 299 號關設臨時電影製作室(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/133 號)
- 

### 簡介和提問部分

60. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 申請作臨時電影製作室用途，為期五年；

- (c) 政府部門的意見——特別指出運輸署對申請有所保留。環境保護署(下稱「環保署」)關注到製造特別效果及進行戶外拍攝(尤其在深夜進行)會對附近居民造成環境滋擾。申請人並無提交資料，以說明怎樣可避免造成環境滋擾或減少這種滋擾。並無接獲其他有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲 34 份反對這宗申請的公眾意見書，反對理由主要關於交通擠塞及噪音滋擾。民政事務專員亦接獲一份區內人士提出的反對；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 10.3 段。通往申請地點的通道不符合標準，以及不適合大型拍攝車輛行駛。運輸署對申請有所保留。申請書內並無提供足夠資料，以證明申請用途不會對附近居民造成噪音滋擾。此外，先前批給的規劃許可所附帶的條件未獲全面履行。區內人士基於交通和噪音方面的不良影響提出強烈反對。

61. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

62. 主席表示，城規會在覆核後於二零零五年九月十六日批准上一宗先前申請(編號 A/SK-HC/121)，該宗申請涉及同一申請地點和相同用途。然而，申請人並未在指定期限內履行規劃許可附帶條件，有關規劃許可亦於其後撤銷。進行戶外拍攝可能會對附近居民造成滋擾，區內人士亦提出反對。

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 通往擬議地點的通道不符合標準，蠔涌路亦狹窄多彎。申請書內並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對交通造成不良影響，也不會引致區內通道出現道路安全問題；以及

- (b) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展及進行相關活動不會對附近居民造成噪音滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/SK-HC/134 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 448 號及第 449 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/SK-HC/134 號)

---

(iv) A/SK-HC/135 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 485 號 A 分段及第 485 號 B 分段興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/135 號)

---

64. 小組委員會注意到這兩宗申請(編號 A/SK-HC/134 及 A/SK-HC/135)性質相似，而且申請地點均位於同一「農業」地帶內，因此同意一併考慮有關申請。

#### 簡介和提問部分

65. 西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生簡介有關申請，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——特別指出漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持有關申請，因為申請地點位於蠔涌谷範圍內，該處大部分土地為優質農地，可恢復作農業用途。運輸署對申請有所保留，認為批准有關申請會立下不良先例，並且可能會對區內道路網

絡交通造成不良影響。並無接獲其他有關政府部門的反對；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署不支持有關申請，理由詳載於文件第 11.2 段。申請人是 大環原居村民，因此現時涉及 蠔涌村的申請屬越村申請。申請人未能證明其所屬鄉村及沙角尾地區其他鄉村的「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供使用。漁護署及運輸署對申請有所保留。

66. 陳俊鋒先生回應一名委員提問時確認，該區先前獲批准的其他同類申請中，所有申請人均是蠔涌村的原居村民。

#### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，每宗申請被拒絕的理由分別如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展不符合「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，以及保存在復耕和其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出充分理據，足以令當局偏離這規劃意向；
- (b) 申請人是沙角尾大環的原居村民，因此有關申請屬越村申請。申請人未能證明其所屬鄉村及沙角尾其他鄉村的「鄉村式發展」地帶內並無土地可供使用；以及
- (c) 倘批准在「農業」地帶內進行小型屋宇發展，累積影響所及，可能會對區內道路網絡交通和鄉郊景觀造成不良影響。

[主席多謝西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生出席會議解答委員的詢問。陳先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/NE-TK/1 申請修訂《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/11》  
把大埔汀角蘆慈田村以西第 17 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途(水療度假酒店)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/1 號)
- 

68. 秘書稱，該申請由申請人顧問之一的 Hyder Consulting Ltd(下稱「Hyder」)提交。劉志宏博士現時與 Hyder 有業務往來，因此就此議項申報利益。小組委員會知悉劉博士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

[聆訊以英語及廣東話進行。]

69. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生和以下申請人的代表此時應邀出席會議：

杜立基先生  
陳喜漢先生  
溫文儀先生  
鄭社章先生  
林美寶女士  
黃沛茜女士  
尤理柯和先生

70. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她接着請規劃署代表向委員簡述這宗申請的背景。

71. 陳永榮先生請委員留意文件圖 Z-1，並指出現時這宗申請關乎建議把汀角分區計劃大綱圖內的申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」(下稱「其他指定用途(水療度假酒店)」)地帶。他按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人提出興建水療酒店的建議詳載於文件第 1 段。根據申請人提交的概略計劃，擬議發展項目樓高三至五層，整體地積比率為 1.07 倍。申請人亦為新設的「其他指定用途(水療度假酒店)」地帶建議一套「註釋」，詳情載於文件表 1。根據該建議，申請地點會分為 A、B 及 C 支區，建築物離地面分別不得超過七層、五層及三層高，而擬議「註釋」載明最高地積比率為 1.2 倍；
- (b) 申請人擁有申請地點內約 71.4% 的土地。雖然申請人打算購下其餘的私人地段，但聲稱擬議發展項目可以單在其擁有的地段內進行；
- (c) 申請人為支持有關申請而提出的理據詳載於文件第 2 段。有關的主要理據如下：香港有需要興建水療度假村；申請地點是適當的選址；擬議發展項目不會對交通、環境、排水及污水收集造成不良影響；以及就密度及建築物高度而言，擬議發展項目與附近地區協調；
- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持該申請，原因是現時在申請地點有一個苗圃，農業活動活躍。然而，旅遊事務專員則支持該申請，理由是申請地點在地理上位於「新界北部綠色旅遊發展計劃」試點計劃所涵蓋的範疇，而試點計劃的執行地點缺乏同類可供旅客享用的住宿設施。其他有關政府部門不反對該申請，亦沒有提出負面意見；



- (e) 在該申請和補充資料的法定公布期內收到 13 份公眾意見書，反對有關建議。反對理由主要是區內人士未獲諮詢；對交通、環境、排水、生態及視覺均造成不良影響；影響風水；建築物高度與附近地區不協調；以及導致可供興建小型屋宇的土地有所減少。民政事務專員亦收到區內團體提出的反對，反對理由類似。然而，申請人告知大埔鄉事委員會該建議時，該委員會成員大致上對擬議發展項目並無負面意見；以及
- (f) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段詳載的理由，不支持該申請。漁護署從農業發展角度，不支持有關申請，原因是申請地點的農業活動相當活躍，可繼續保留該處作農業用途。此外，申請地點草木茂生，種有成齡樹，現時把該處劃作「農業」地帶及「綠化地帶」是恰當的做法，而擬議發展在規模、密度、高度及上蓋面積方面與附近地區並不協調。另外，樹木測量研究並沒有提供足夠資料，以充分評估該擬議發展項目對申請地點的珍貴景觀資源所造成的影響。

72. 主席接着請申請人代表對該申請加以闡釋。

73. 杜立基先生借助 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，指出由二零零零年起，旅遊事務署已訂定政策綱領，擴大香港的旅遊產品範疇。旅遊事務署在二零零二年委聘顧問就「新界北部綠色旅遊發展計劃」進行研究，並選定船灣及吐露港為其中一項研究範疇。旅遊事務署隨後在二零零四年，委聘顧問就發展水療度假村進行研究。該項研究訂出有關水療度假村的設計及位置的準則，並物色了三塊政府土地(即前萬宜羈留中心、長沙泳灘及大鴉洲)進行個案研究，以作詳細評估。然而，該三塊用地在土地用途協調情況、交通方便程度及／或基建設施需求方面，均存在問題。該項研究並無把私人土地包括在內。

74. 杜立基先生表示，申請地點位於汀角，佔地 33 141 平方米，部分地方劃為「農業」地帶，另有部分地方則位於「綠化地帶」內。北面是日本宗教崇拜及康樂中心「香港佛教日蓮正宗」，東面及西面有一些現有鄉村，南面則是吐露港。申請

人擁有約 74.1%的土地，其餘則是政府土地(13.1%)及由第三方擁有的私人地段(15.5%)。與水療度假村研究所物色的三塊用地相比，申請地點的交通較為方便，並有基建設施配合，較適合用作興建水療度假酒店。在寧靜宜人的天然環境進行該發展項目，最適合不過。同時，申請地點位於新界北康樂活動中心(該處有各種康樂用地，包括八仙嶺郊野公園、印洲塘、船灣、鹽田仔及大尾督)中央。申請人提出的建議與政府訂定的概括旅遊政策綱領一致。透過吸納本地投資，擬議計劃可發展成區內旅遊景點，從而加強區內經濟及為本港的整體經濟帶來裨益。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

75. 陳喜漢先生隨即簡介擬議水療度假村的設計概念(詳情載於文件附錄 Ib)，並提出以下要點：

- (a) 香港有需要興建一個度假村，令旅遊景點更加多元化，以及讓市民免卻長途出境旅遊而得以減壓；
- (b) 二零零四年香港超過半數外遊的居民以東南亞國家為目的地，當中很多居民可能均為了享用水療設施而選擇該等旅遊目的地，然而香港卻沒有水療度假村。香港及中國市場仍有待發展，因此具有可觀的增長潛力；
- (c) 該申請建議興建的水療度假勝地，可提供本港日間水療設施所缺乏的全面及徹底的保健體驗及休閒設施。擬議度假酒店坐落風景宜人的汀角，四周群山環抱，既可提供一個遠離市區繁囂的去處，又可有殿堂式豪華水療設施(與歐洲式水療設施相若)及其他節目，包括美食村、有機農場、零售店設施及參與生態體驗活動。擬議提供的服務結合香港獨有的多元文化色彩，有別於東南亞國家的水療度假酒店；
- (d) 申請人擁有申請地點內約 71%的土地，另有約 15%屬第三方擁有的私人地段。概念平面圖在這樣的基礎下，劃定申請人的土地作酒店、別墅、水療及商

業用途，政府土地則用作美化環境。第三方的土地不會受到干擾，但會提供通道進出。擬議度假村項目與政府土地及第三方的土地之間的緩衝區，可保留作美化環境之用；

[鄭心怡女士此時返回席上。]

- (e) 申請人計劃買入更多私人土地，但不會增加發展項目的擬議總樓面面積；以及
- (f) 原本的設計建議建築物高七層。為配合申請地點的地勢，建築物的高度其後有所減低，別墅為兩層高，而商業樓宇和酒店則分別為三層和五層高。根據擬議建築物高度及建築群，發展項目與環境極為協調。

76. 杜立基先生表示該發展項目會提供 204 個酒店房間，總樓面面積約為 35 469 平方米。根據擬就「其他指定用途(水療度假酒店)」地帶所訂的新「註釋」所有用途均納入第二欄，以便城市規劃委員會易於就發展項目的規模、各種用途、規劃及設計，甚至顏色計劃作出適當的規劃管制，與「綜合發展區」地帶所作管制相若。

77. 杜立基先生續稱，水療屬靜態的康樂活動，與汀角附近的土地用途協調。申請地點的面積及地勢適合用作興建水療度假村，加上其位置與現時及日後可能發展的旅遊景點接近，這類用地在香港為數不多。汀角區從未確認為主要農業地帶，推行擬議發展項目，令土地資源更妥善運用，而環境亦會有所改善，因為荒廢的農地會被取代。有關政府部門對該申請並無負面意見，大埔鄉事委員會亦給予支持。申請人現正與區內的村代表接觸，以便就有關計劃作進一步解釋。

78. 杜立基先生在回應規劃署的意見(即文件第 10.1 段所述三個尚待解決的事項)時，提出以下各點：

- (a) 在現階段在申請地點的所有地方進行詳細樹木測量，並不可行，原因是許多成齡樹在現有苗圃內，而苗圃聲稱這些樹木是他們出售的商品。申請人在

購入苗圃的土地後，會與該營運人磋商，以期保留樹木。然而，申請人在現階段不宜作出任何承諾。有關保留樹木一事會在規劃申請階段處理；

- (b) 自一九九二年以來，除苗圃外，申請地點沒有活躍的農業活動。現時申請地點西面有一條河流，但因距離太遠，河水不能引入作灌溉用途，而環保署亦不會容忍肥料及化學物排入船灣及吐露港。雖然漁護署不支持該申請，但復蘇該區的農業活動，可能性不高；以及
- (c) 申請人與規劃署城市設計及園境組進行商討後，把建築物高度由七層減至五層，頂樓與緊貼申請地點北部的「香港佛教日蓮正宗」的平台高度相等。由於外牆採用天然物料及進行垂直模式種植，擬議發展項目與附近環境極為協調。

79. 杜立基先生指出該建議由香港一名營運人發起，將可創造超過 300 個職位。興建水療度假酒店，會為香港帶來全新的旅遊體驗，並可把香港發展成為東南亞國家以外的水療度假勝地。申請人無意把發展項目分拆出售。在重檢計劃後，申請人認為最低總樓面面積 30 000 平方米，已可維持酒店的發展計劃，而建築物高度可再減至四層。在小組委員會同意這宗申請後，申請人會根據《城市規劃條例》第 16 條提交擬議酒店發展的詳細設計計劃，讓小組委員會考慮。

80. 鄭社章先生接着總結申請人的簡報內容，並提出以下要點：

- (a) 擬議別墅會作為酒店的一部分，不會出售；
- (b) 大埔鄉事委員會原則上支持該建議。至於與區內村民的磋商，則會繼續進行，以便就他們所反對的事宜，尋求解決方法；
- (c) 由於苗圃內的樹木會出售，因此不被納入樹木測量範圍。然而，發展項目的擬議平面圖設計已避免對成齡樹造成影響。申請人獲取土地後，該苗圃的租

約會即時終止。同期間，申請人會繼續積極與苗圃營運人磋商，以便購入成齡樹。然而，為免土地擁有人定價過高，申請人要求小組委員會不要附加規劃許可附帶條件，規定申請人須保留這些樹木；

- (d) 旅遊事務專員支持該申請，其他有關政府部門亦沒有提出反對。雖然漁護署不支持該申請，但並無提出反對。由於環保署明確表示須保護船灣及吐露港的生態環境，申請地點不適合作農業用途；
- (e) 雖然規劃署從城市設計及景觀角度提出反對，但對於在申請地點興建設計完善的水療酒店，則並無表示反對。政府部門原則上認為擬議用途可予接受。為解決發展密度及建築物高度的問題，申請人願意把總樓面面積再減至 30 000 平方米，另外把建築物高度減至不超過四層。

[姚思教授及譚鳳儀教授此時離席。]

81. 在回應一名委員的詢問時，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生指出申請人只會就該建議徵詢了大埔鄉事委員會的意見。至於其他意見，則經由民政事務專員收到，視為公眾或區內人士的意見。關於大埔區議會未被徵詢對有關發展項目的意見，則為申請人的決定。

82. 主席及委員接着向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 既然申請人並非擁有申請地點內的全部土地，擬議計劃如何落實；
- (b) 如何進出第三方擁有的私人地段；
- (c) 如按照建議改劃申請地點為其他用途地帶，申請人如何阻止其他私人土地的擁有人根據《城市規劃條例》第 16 條，按擬議《註釋》提交重建計劃；以及

- (d) 申請人是否願意進一步調低擬議發展項目的建築物高度。

83. 溫文儀先生在回應時提出以下要點：

- (a) 申請人計劃盡可能購入申請地點內的土地，預計申請人可以購入餘下至少過半的私人地段。如小組委員會在會上同意其申請，申請人可向其他土地擁有人付出較高價錢；
- (b) 儘管如此，該建議仍可單獨在申請人的土地落實。平面圖的設計優勢是不會對第三方的土地造成干擾，並在酒店與其他私人地段之間保留緩衝區。最低總樓面面積為 30 000 平方米，是發展項目運作的關鍵條件。即使購入更多土地，申請人並無打算增加該計劃的總樓面面積及建築物群。所購入的其他土地會用作休憩用地；
- (c) 確保保留進出第三方的土地的通道；
- (d) 劃定新的「其他指定用途(水療度假酒店)」地帶，其用意是確保全面發展該地區。根據擬議「註釋」，所有用途均會納入第二欄，而城市規劃委員會可考慮要求提交發展項目的總平面圖以供審議，與「綜合發展區」地帶的規定相若。第三方的土地零星分布，這些土地擁有人無法訂出有意義的綜合發展計劃。另外，擬議「註釋」並沒有包括住宅用途，並沒有條文容許其他土地擁有人提交住宅發展建議；以及
- (e) 申請人證實，如訂定最低總樓面面積為 30 000 平方米，申請人願意再調低最高建築物高度，由五層減至四層。

84. 由於申請人代表並無提出其他事項要闡釋，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，小組委員會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人

小組委員會所作的決定。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

85. 委員進行詳細討論，並提出若干事項，有關事項現撮述如下：

- (a) 擬議興建的水療度假酒店會成為本港一個旅遊景點，將可帶來經濟收益。委員對度假式酒店用途，原則上沒有反對；
- (b) 不過，有關建議在現階段尚未成熟，原因是申請人仍有各種問題須解決(包括土地的擁有權)。由於申請人並非擁有申請地點內的全部土地，擬議計劃只屬零碎發展，在執行方面可能會出現問題。此外，如按建議改劃申請地點為其他用途地帶，第三方土地擁有人可以根據新的「註釋」提交申請，重建計劃。申請人必須先就這些過渡時期出現的問題和對所有土地擁有人公平對待的需求提出解決及；
- (c) 申請人就該建議進行的諮詢工作並不足夠。雖然大埔鄉事委員會原則上支持該申請，但申請人仍須徵詢大埔區議會的意見，並須努力就區內人士提出的反對，尋求解決方法。

86. 為作委員參考，秘書指出，現時緊貼申請地點北部劃作「政府、機構或社區」地帶的用地的發展項目總樓面面積約為 5 252.4 平方米，而地積比率為 0.12 倍。現時的構築物高度上限為 12 米(兩層高)。根據有關資料，委員認為水療度假村的建議規模、密度及建築物高度均有調減的空間。

87. 一名委員表示當局現正擬在汀角區沿岸興建人工泳灘，因此可能有需要就汀角區的用地進行檢討，研究可否在發展綜合旅遊中心。關於這點，另一委員大致上表示贊同，但指出為人工泳灘是否符合環保要求而進行的環境影響評估，仍未完成。主席表示有關水療酒店及泳灘的建議，現時仍屬初步階段。

88. 主席接着作出總結，指出雖然小組委員會對在汀角區擬議的用途，原則上並無反對，但計劃仍有多項問題須解決，包括擬議發展項目的規模、密度、上蓋面積及高度、土地組合、執行問題，以及徵詢區內人士的意見等。除非及直至申請人妥為解決有關問題，否則要小組委員會同意改劃用途地帶建議，實屬過早。委員表示同意。

89. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意有關申請，理由如下：

- (a) 考慮到現有鄉郊環境及苗圃內的活躍農業活動，申請地點在汀角分區計劃大綱圖劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，仍然恰當；
- (b) 擬議發展項目只涉及申請地點的部分地方，因此屬零碎發展項目；
- (c) 區內主要為鄉村式發展，擬議發展項目的規模、密度、上蓋面積及高度均屬過高；以及
- (d) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展項目不會對附近景觀造成不良影響。

90. 小組委員會亦同意建議申請人就該建議徵詢大埔區議會的意見，以便就區內人士對該計劃所提出的反對，尋求解決方法。

[賴錦璋先生此時離席，而陳炳煥先生及黃漢明先生亦暫時離席。]

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生此時應邀出席會議。]



[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/NE-LYT/3 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/11》  
把粉嶺近虎地排第 83 約地段第 738 號、第 740 號、第 741 號、第 742 號、第 743 號及第 744 號由「農業」地帶及「鄉村式發展」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/NE-LYT/3 號)
- 

91. 秘書表示，申請人已獲給予合理通知，但他表明不會出席或由其他人代表出席聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

#### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生表示，申請內容是建議把在龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請地點，改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建安老院舍。他按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 申請人未有就這宗申請提交任何作指示用途的發展計劃；
- (b) 申請人為支持這宗申請而提出的理據詳載於文件第 2 段。他認為現時北區安老院舍所提供的宿位不足以應付區內需求，擬議發展對「鄉村式發展」地帶亦只有極輕微的影響。此外，有關發展不會對交通、排水及環境造成不良影響；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。地政總署認為「鄉村式發展」地帶的土地應預留作興建小型屋宇之用，而這宗改劃用途地帶申請所涉地點不應包括該地帶。運輸署對申請有所保留，因為申請人並無提交有關擬議發展所產生的交通流量，以及泊車和起卸貨物安排的資料。批准這宗申請會為「農業」

地帶內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。再者，環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點並無設置任何污水收集系統，申請人亦沒有就處理污水收集問題提交任何資料。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力甚高；

- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，反對有關申請，理由主要包括擬議發展與土地用途不協調，以及對交通、景觀、排水、污水收集及環境造成不良影響。民政事務專員亦接獲兩份區內人士提出的反對，內容表示有關發展的規模尚未訂明，令人質疑有關發展的協調問題；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 10.1 段。申請地點幾乎完全位於「農業」地帶內，該處有常耕農地、村屋及林地。有關建議零碎不全，並無提供關於如何解決基礎設施不足及申請地點通道問題的資料。此外，申請人並沒有提交景觀及樹木影響評估。社會福利設施宜建於「政府、機構或社區」地帶內。附近的工業發展對擬議發展可能造成影響的事宜未獲處理。其他有關政府部門(包括環保署、運輸署及漁護署)不支持或不贊同這宗申請。

93. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席提問時表示，申請地點位於農地與住宅發展之間，申請書內並無提供關於申請地點車輛通道的資料。

94. 主席向規劃署代表致謝，他們此時離席。

#### 商議部分

95. 主席表示，這宗申請並無提供足夠資料，包括有關發展的影響、申請地點車輛通道的詳情，以及區內缺乏基礎設施問題的解決辦法。

96. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點幾乎完全位於「農業」地帶內，附近有常耕農地、村屋及林地。申請人並無提交關於發展規模的資料，亦沒有說明附近環境受到的影響。申請地點的復耕潛力亦甚高；
- (b) 擬議發展與附近的景觀特色形成強烈對比，嚴重損害該區的景觀。申請人並無提交景觀及樹木影響評估；
- (c) 申請地點位於已建設地區外，擬議發展明顯欠缺基礎支援設施，包括排水及污水收集設施。申請書內並無關於擬議發展所產生的交通流量，以及泊車和起卸貨物安排的資料。此外，擬議發展對環境可能造成的負面影響亦惹人關注；以及
- (d) 倘批准擬議發展，會為日後同類申請立下不良先例。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生此時應邀出席會議。]

[陳炳煥先生及黃漢明先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) Y/ST/2 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/21》把沙田沙角街曾大屋遊樂場(部分)及毗連政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/2 號)
- 

97. 秘書指出，申請人已獲給予合理通知，但並無回覆會否出席聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下繼續進行聆訊。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

## 簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生指出，這宗申請建議修訂沙田分區計劃大綱草圖，把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢小型屋宇。他按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 申請人為支持其申請而提出的理據，詳載於文件第 2 段，主要內容為申請人是曾大屋(山下圍)的原居村民，而且已於一九七三年向政府申請興建小型屋宇；
- (b) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)強烈反對這宗申請，因為申請地點已批予康文署作曾大屋遊樂場。擬議發展會破壞現有美觀的綠化環境，並會造成管理問題，以及損害康樂設施使用者的權益。環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點十分接近沙角街，預計交通噪音水平過高，會對擬議小型屋宇發展有所影響。運輸署對這宗申請有所保留，因為並沒有適當的通道或緊急車輛通道連接申請地點。渠務署對這宗申請有所保留，因為橫越申請地點的現有排水渠專用範圍應保留作非建築用地；
- (c) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。不過，民政事務專員接獲兩項由區內居民提出的反對，理由是申請地點面積太小，不宜興建小型屋宇；批准申請會立下不良先例；以及小型屋宇與附近環境不相協調。地政總署亦接獲一份反對意見書，表示這宗申請會令現有公眾遊樂場面積減少，以及申請地點噪音水平過高，不宜作住宅用途；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10.1 段。申請地點屬於現有曾大屋遊樂場的一部分，是供沙田新市鎮使用的地區休憩用地。擬議發展會令公眾休憩用地減少，而且申請地點位於曾大屋(山下圍)的「鄉村範圍」以外。雖然該村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付

需求，但小型屋宇發展仍應集中在「鄉村式發展」地帶內的鄉村擴展區內。擬議發展會對景觀造成不良影響，並令重要樹木及路旁美化市容地帶減少。有關政府部門(包括康文署、環保署、運輸署及渠務署)均不支持這宗申請或對申請有所保留。

99. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 曾大屋遊樂場是一塊供沙田新市鎮使用的地區休憩用地，這項改劃地帶的建議會對遊樂場造成不良影響，包括面積減少、樹木及緩衝區減少、構成管理問題，以及對遊樂場使用者造成不便；
- (b) 雖然曾大屋村(山下圍)的「鄉村式發展」地帶內的可供使用土地不足以完全應付未來對小型屋宇的需求，但小型屋宇發展仍應集中在「鄉村式發展」地帶內的鄉村擴展區內，並應該先使用「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地；
- (c) 申請地點位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外；
- (d) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有適當的車輛通道及緊急車輛通道連接申請地點，以及證明擬議小型屋宇發展在交通方面不會對沙角街及附近的道路和路口造成不良影響；
- (e) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議鄉村式發展不會受路面交通噪音影響；以及
- (f) 批准這項改劃地帶的建議，會為該區其他同類改劃地帶申請立下不良先例。倘有關建議均獲批准，累積影響所及，地區及鄰舍休憩用地均會減少。

101. 小組委員會亦同意告知申請人，當局會密切監察曾大屋村小型屋宇的供求情況。

## 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/NE-LYT/345 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 579 號餘段(部分)及第 580 號餘段和毗連政府土地關設臨時建築材料零售商店及倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/345 號)
- 

### 簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設臨時建築材料零售商店及倉庫(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為去年接獲六宗有關環境的投訴，指該店運作期間造成空氣污染和產生噪音。在申請地點進行露天貯物用途，可能會對環境造成滋擾。沒有接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見。北區民政事務專員接獲兩項由區內居民提出的意見，內容表示對這宗申請沒有負面意見。不過，其中一名提意見

人指出，申請所涉用途應採取預防措施，以避免阻塞毗鄰的河道；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為可容忍申請所涉用途，為期三年，而有關理由載於文件。這宗申請可獲從寬考慮，因為同一申請人先前已獲批給規劃許可作相同用途，而情況一直並無改變。申請所涉用途不可能在交通、排水及景觀方面造成重大不良影響。為處理環保署所關注的事項，申請所涉用途的運作時間應限於早上七時至晚上十一時，並告知申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》(下稱「作業指引」)。

103. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席的詢問時指出，該零售商店用作售賣建築材料，而作業時間則是根據環保署的作業指引而建議的。

#### 商議部分

104. 主席補充，鑑於環保署關注到環境可能會受到滋擾的問題，因此把作業時間限於早上七時至晚上九時會較為恰當。委員表示同意。

105. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十二月一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 把申請地點東面的界線後移，使擬議發展與軍地河堤的頂部相距 3.5 米，有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上九時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零七年三月一日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，有關美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月一日或之前)落實，而有關落實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三個月內(即二零零七年三月一日或之前)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)項條件而言，有關排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月一日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內的任何時間未能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；以及
- (h) 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)或(f)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。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 實施較短的規劃許可附帶條件履行時限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》內訂明的有關環境措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 現有食水管有小部分與申請地點北面的界線重疊。建議申請人調整北面的界線，避免侵佔水管的範圍；以及



- (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-TKL/291 在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 1403 號餘段(部分)臨時露天存放五金、工具及貨櫃(作辦公室及貯存工具用途)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/291 號)
- 

### 簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放五金、工具及貨櫃(作辦公室及貯存工具用途)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——特別指出環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，並預計申請用途會對環境造成滋擾。沒有接獲其他有關政府部門提出的反對；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，內容表示對這宗申請沒有意見；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 12.2 段。這宗申請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，即申請地點先前已獲批給規劃許可作相同用途，而申請人亦已履行規劃許可附帶條件。由於情況並無改變，無須另作考慮。這宗申請不大可能在交通、排水及景觀方面對附近地區造成不良影響，亦沒有接獲區內人士的反對。

為處理環保署所關注的事項，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以限制作業時間，並禁止中型及重型車輛進入申請地點。

108. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

109. 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，有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年十二月一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，任何中型／重型貨車不得進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的圍欄及已鋪築的路面必須加以保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年六月一日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年九月一日或之前)落實，而有關落實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(即二零零七年六月一日或之前)提交有關通道、泊車位及上落貨位置的建議，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)項條件而言，有關通道、泊車位及上落貨位置的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月

內(即二零零七年九月一日或之前)落實，而有關落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (h) 如在規劃許可有效期內未能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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》內訂明的相關紓緩措施，以盡量減低任何可能對環境造成的影響；
- (b) 土地擁有人須向地政總署北區地政處申請短期豁免書，以便把在申請地點內搭建的構築物納入法定規管內；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；以及
  - (ii) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 7

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/307-1 申請把獲批准興建五幢新界豁免管制屋宇(位於劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村第 22 約地段第 364 號 A 分段第 1 小分段、第 364 號 A 分段第 2 小分段、第 364 號 B 分段第 1 小分段至第 364 號 B 分段第 4 小分段、第 963 號 B 分段和第 963 號 D 分段至第 963 號 G 分段)的展開發展期限延長四年至二零一零年十二月十三日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/307-1 號)

---

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請把獲批准興建五幢新界豁免管制屋宇的展開發展期限延長；
- (c) 政府部門的意見—沒有接獲有關政府部門提出的反對；
- (d) 民政事務專員接獲由區內民居提出的意見，表示反對這宗申請，理由是會對景觀及消防安全造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，而有關理由載於文件第 8.1 段。地政總署並無對這宗延長期限的申請提出負面意見。雖然申請人並無履行任何規劃許可附帶條件，不過據了解，申請人現階段沒可能履行有關條件。延長期限可讓申請人有更多時間完成規定的土地行政程序。就着區內居民所關注

的事項，建議在景觀及消防安全方面附加適當的規劃許可附帶條件。

112. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

113. 霍麗棧女士指出，申請地點現時由一間公司擁有，而並非屬於五名申請人。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應說，申請地點現時由 Rockent Development Limited 擁有。不過，地政總署並無對這宗延長期限的申請提出負面意見，條件是各申請人在提出興建小型屋宇申請時是認可鄉村的原居村民。主席補充，小組委員會在考慮規劃申請時，應將着眼點放在土地用途方面。批發小型屋宇准許則為土地行政事宜。

114. 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，有關許可屬臨時性質，為期四年，至二零一零年十二月十三日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 如再次申請延長這項規劃許可的有效期，則不屬於城規會所訂定的 B 類修訂。申請人如欲再次申請延長展開發展的期限，必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提出申請，詳情可參閱城規會規劃指引編號 35A 和 36；

- (b) 評估是否需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與在私人地段鋪設水管相關的土地問題；
- (c) 申請地點附近有低壓架空電纜。申請人及其承辦商在低壓架空電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》所載規定；
- (d) 發展小型屋宇，須獲地政監督根據小型屋宇政策以優惠條件批地，而只有原居村民才會獲此項批地安排；以及
- (e) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳永榮先生出席會議解答委員的詢問。許先生和陳先生此時離席。]

## 議程項目 8

### 其他事項

116. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。