

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年十月二十八日

第 314 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	
呂耀東先生	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
杜德俊教授	
簡松年先生	
吳祖南博士	
葉天養先生	
民政事務總署助理署長(2)夏鎋琪女士	
環境保護署高級環境保護主任(策略評估) 敖國強先生	
地政總署助理署長／新界吳恒廣先生	
規劃署副署長／地區黃婉霜女士	秘書

因事缺席

何建宗教授  
黃賜巨先生

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

姚思教授

梁廣灝先生

運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士

列席者

規劃署助理署長／委員會譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會張國成先生

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月十四日第  
313 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十月十四日第 313 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零五年十月三日接獲這宗上訴，反對城規會(於二零零五年七月二十二日)駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-LFS/130)的決定。這宗覆核申請擬在《流浮山及尖鼻嘴分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》上劃為「綠化地帶」的土地內設置臨時貨倉，為期三年。有關上訴個案的聆訊日期尚未訂定。

(ii) 上訴數據

3. 秘書亦報告，截至二零零五年十月二十八日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 24 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	81
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	24
有待裁決	:	1
合計	:	231

[夏鎂琪女士此時到達參加會議。]

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)]

- (i) A/SK-CWBN/1 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
西貢碧水新村 11 號  
重建屋宇  
(第 227 約地段政府土地牌照編號 S8355)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/1 號)
- 

簡介和提問部分

4. 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) 擬議的屋宇重建；
- (c) 部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 10.1 段所載的理由，不反對這宗申請。

5. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

6. 主席補充，擬議重建兩層高的屋宇，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。

7. 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申請，但申請人須履行規劃許可附帶條件，即提供滅火水源及消防設施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。規劃許可有效至二零零九年十月二十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/140 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
西貢北港凹村政府土地  
設置垃圾收集站  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/140 號)
- 

#### 簡介和提問部分

8. 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) 擬議的垃圾收集站；
- (c) 部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署基於文件第 10.1 段所載的理由，不反對這宗申請。

9. 委員並無就這宗申請提問。

## 商議部分

10. 委員察悉，擬議的垃圾收集站是服務區內居民的重要設施。

11. 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申請，但申請人須履行規劃許可附帶條件，即提交並落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。規劃許可有效至二零零九年十月二十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

12. 小組委員會亦同意告知申請人，就申請政府撥地事宜聯絡西貢地政專員。

[主席多謝西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生出席回答委員的查詢。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及高級城市規劃師／大埔及北區葉保光先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-LYT/309 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺龍躍頭村第 83 約地段  
第 1579 號 K 分段餘段和第 1579 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  
第 A/NE-LYT/309 號)
- 

[簡松年先生在簡介部分進行期間加入會議。]

## 簡介和提問部分

13. 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) 擬議的小型屋宇發展；
- (c) 部門的意見 - 漁農自然護理署不支持這宗申請；
- (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 - 基於文件第 11.1 段所載的理由，規劃署不反對有關申請。

14. 委員未有就這宗申請提問。

#### 商議部分

15. 主席補充，擬議的小型屋宇發展大致符合「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」。申請地點所涉及的土地全部位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付區內小型屋宇的需求。

16. 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，批准這項申請，而批出的規劃許可有效至二零零九年十月二十八日止。除非在該日期前，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停止有效。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) 提交排水建議及提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/310 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺東閣圍第83約地段第968號A分段第3小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-LYT/310號)
- 
- (iii) A/NE-LYT/311 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺東閣圍第83約地段第968號A分段第2小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-LYT/311號)
- 
- (iv) A/NE-LYT/312 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺東閣圍第83約地段第968號A分段第4小分段和第968號B分段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第A/NE-LYT/312號)
- 

17. 委員察悉，編號 A/NE-LYT/310、311 及 312 的申請性質類似，而在同一「農業」地帶內前述申請的地點亦互相毗鄰，故同意一併考慮這些申請。

#### 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) 擬議的小型屋宇發展；
- (c) 部門的意見 - 漁農自然護理署不支持這些申請；



(d) 並無接獲公眾就有關申請提出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。

19. 委員未有就有關申請提問。

#### 商議部分

20. 主席補充，擬議的小型屋宇發展大致符合「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」。有關申請地點所涉及的土地全部位於「鄉村範圍」，而「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付區內小型屋宇的需求。

21. 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，分別批准編號A/NE-LYT/310、A/NE-LYT/311及A/NE-LYT/312的申請。有關規劃許可有效至二零零九年十月二十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止有效。有關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) 提交排水建議及提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

(v) A/NE-SSH/46 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的西貢北西徑村第 209 約地段第 276 號 D 分段和 277 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第 A/NE-SSH/46 號)

---

(vi) A/NE-SSH/47 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的西貢北西徑村第 209 約地段第 308 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第 A/NE-SSH/47 號)

---

(vii) A/NE-SSH/49 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的西貢北西徑村第 209 約地段第 241 號 A 分段餘段  
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第 A/NE-SSH/49 號)

---

22. 委員留意到編號 A/NE-SSH/46、47 和 49 的申請性質類似，而且申請地點在同一附近地帶，主要位於同一「鄉村式發展」地帶而部分位於同一「政府、機構或社區」地帶；因此同意可以一併考慮該等申請。

#### 簡介和提問部分

[呂耀東先生於簡介部分到場參加會議。]

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬議小型屋宇發展；
- (c) 部門的意見 - 並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲區內人士就有關申請提出的反對；至於公眾意見方面，並無接獲就編號 A/NE-SSH/46 申請所提出的意見，至於編號 A/NE-SSH/47 和 49 的申請則分別接獲三項和一項意見，所涉問題是沒有足夠空間發展屋宇、屋宇之間距離接近，以及風水事宜；
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段，即擬議小型屋宇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。

24. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

25. 主席指出有關「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付該區對小型屋宇的需求。大埔地政專員表示西徑村的區內原居民代表和居民代表並無提出反對。此外，有關政府部門(包括地政總署和消防處)並沒有表示擔心屋宇之間空間不足。

26. 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每宗申請(編號A/NE-SSH/46、A/NE-SSH/47和A/NE-SSH/49)。有關規劃許可會有效至二零零九年十月二十八日止。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，而有關建議及設施須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

27. 小組委員會亦同意通知每名申請人，申請人可能需把內部供水系統伸延至最接近的政府水流總管，以進行接駁工程。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)，以及負責興建、操作和保養私人地段的內部供水系統，並且達到水務署的標準。

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

(viii) A/NE-SSH/48 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的  
西貢北井頭村第 165 約地段第 1470 號 D 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-SSH/48 號)

---

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

簡介和提問部分

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議小型屋宇發展；
- (c) 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 - 規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

29. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

30. 主席表示擬議小型屋宇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。申請地點差不多有60%的土地位於「鄉村範圍」內，而有關「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付該區對小型屋宇的需求。

31. 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十月二十八日止。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，而有關建議及設施須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

32. 小組委員會亦同意通知申請人，申請人可能需要把內部供水系統伸延至最接近的政府水流總管，以進行接駁工程。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)，以及負責興建、操作和保養私人地段的內部供水系統，並且達到水務署的標準。

## 議程項目 5

### 第 16A 條申請

[公開會議(僅為簡介和提問部分)]

A/NE-LT/212-1 就劃為「農業」地帶的大埔林村坑下莆村第7約地段第1203號A分段、1203號B分段、1203號C分段、1203號D分段、1203號E分段、1203號F分段(部分)和1203號G分段的土地申請把展開核准計劃(即興建七幢新界豁免管制屋宇)的時限延期三年至二零零八年十月八日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/212-1號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 把展開興建七幢小型屋宇的核准計劃的時限延期的建議；
- (c) 部門的意見 - 環境保護署(下稱「環保署」)反對申請，理由是申請地點位於並無公共污水渠設施的集水區範圍內；漁農自然護理署則以申請地點被列為優質農地，深具復耕潛力為理由，不支持申請；
- (d) 並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，理由載於文件第 8.1 段。

34. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

35. 主席表示，雖然環保署鑑於擬議發展未能符合臨時準則內有關集水區內申請地點的規定而反對申請，但小組委員會仍可從寬考慮該申請，因為原本的規劃許可是於一九九九年，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尚未頒布時批出的。大埔地政專員表示正在處理有關的小型屋宇建議。有關發展延遲展開，看來是為了解決土地問題。

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，批准把展開核准計劃的時限延期三年，即至二零零八年十月八日止。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供排水設施，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在進行地盤平整工程和興建工程期間棄置廢土，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；

- (c) 就污水排放設置化糞池和滲水井，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置排污駁引設施，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 接駁污水排放系統和公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 任何進一步延長有關規劃許可有效期的事宜，將不在城規會所指定的 B 類修訂範圍內。申請人倘打算要求進一步把展開有關計劃的時限延期，可根據《城市規劃條例》第 16 條提交全新申請；詳情請參閱城市規劃委員會頒布的規劃指引編號 35 及 36；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即：
  - (i) 因地盤平整工程和興建工程而產生的所有廢土，均應置於容器之內並設保護裝置，以免令河道受到污染和積聚淤泥；
  - (ii) 化糞池和滲水井系統距離現有河道不應少於 30 米，而距離越遠越佳。整個系統應妥為保養，並定期清除泥渣；淤泥應移走並棄置在集水區範圍外；以及
  - (iii) 所有污水均應以裝有封閉接口和檢查箱的鑄鐵喉管運輸，從擬建屋宇排放至化糞池和滲水井系統。
- (c) 留意機電工程署署長的意見，即

- (i) 申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須就在架空電線附近進行活動時須保持的安全距離徵詢中華電力有限公司的意見。如未能與有關架空電線保持安全距離，或由於該架空電線接近擬議發展而有觸電的危險，申請人及其承辦商須直接與中華電力有限公司聯絡，以便改變有關架空電線部分的路線或以地下電纜代替該電線部分；以及
- (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行任何工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(香港法例第 406H 章)訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[主席多謝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出席回答委員的詢問。許先生和葉先生此時離席。]

#### 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／屯門及元朗陳偉信先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (i) A/TM/335 把劃為「工業」地帶的  
屯門石排頭路 7 號德雅工業中心地下 Q 工場(部分)  
用作商店及服務行業用途(售賣單車的零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/335 號)
- 

#### 簡介及提問部分

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介紹下列事宜：



- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設單車零售商店；
- (c) 部門的意見－並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見及區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

39. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

40. 主席表示，單車零售商店規模較小，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 25B 有關「在「工業」地帶內進行的用途／發展」的規定。

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，條件是申請人必須就申請處所提交消防裝置建議及提供有關裝置，而有關建議及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

42. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 屯門地政專員的意見，即申請人應申請短期豁免書，如獲批准，必須遵守附加的條件；以及
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須在申請處所和 Q 工場餘下部分之間提供抗火時效達至少兩小時的分隔牆。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (ii) A/TSW/32 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
天水圍天湖路 1 號嘉湖山莊樂湖居嘉湖新北江  
商場地下 B 部分 A104 號鋪
-

開設補習中心  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/32 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設補習中心；
- (c) 部門的意見－並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 沒有區內人士提出反對，但收到一項公眾意見，表示該區已設置足夠的補習學校；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。

44. 委員並無就申請提問。

商議部分

45. 關於公眾人士對該區已設有補習學校的意見，主席表示，小組委員會應該關注土地的用途，即上述地點是否適宜作擬議用途，而並非作市場的考慮。

46. 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，條件是須就擬設補習學校提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。這項許可會有效至二零零九年十月二十八日止。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。

47. 小組委員會亦議定促請申請人留意屋宇署署長載於文件第 9.1.4 段的意見，即如果在上述處所擬設的補習中心的學額

超過 30 人，應提供兩度出口門，門口須向着出口方向打開(即向外打開)；並就上述處所提交學校牌照申請。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-KTN/239 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號  
餘段(部分)  
臨時露天存放汽車玻璃(包括停車及上落貨)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/239 號)
- 

#### 簡介及提問部分

48. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放汽車玻璃；
- (c) 部門的意見－環境保護署不支持這宗申請，因為鄰近地點將會有新的易受影響設施，而運輸署也認為，從道路安全的角度而言，擬議車輛通道的安排不能接受；
- (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 12.1 段。倘申請獲得批准，應促請申請人解決環境保護署及運輸署關注的事宜，即是採取紓緩環境影響設施，以及修改出入口的安排。

49. 委員並無就申請提問。

## 商議部分

50. 敖國強先生指出，鄰近地點正在興建新的村屋，此外在距離申請地點的西北面約 20 至 50 米現時亦建有幾間村屋。敖先生也獲悉，最近在申請地點西面相鄰的右面有三宗同類申請（編號 A/YL-KTN/236、237 及 238），均遭小組委員會拒絕。

51. 蘇應亮先生指出，根據城規會規劃指引編號 13C 及經修訂的規劃指引編號 13D，該三宗申請的地點屬於第 4 類地區。小組委員會拒絕該三宗申請的主要原因之一，是按照在考慮這些申請時適用的規劃指引編號 13C，已給予申請人充分時間將有關運作搬遷。雖然這宗申請所涉地點亦屬於第 4 類地區，但城規會於二零零五年十月二十一日通過的經修訂的城規會規劃指引編號 13D 或會帶來不同的考慮。經修訂的規劃指引的意向趨於務實，而就第 4 類地區擬議的兩年延展期，是給予申請人更多時間尋找合適的地點搬遷。

52. 委員獲悉規劃署所提建議的理據後，提出下列看法：

- (a) 在考慮規劃申請時，如採納經修訂的規劃指引編號 13D 的原則，亦應留意該申請地點過往的規劃許可記錄。這宗申請所涉地點屬於第 4 類地區，其規劃意向主要是鼓勵盡早取締不協調的用途。就這宗個案而言，(自二零零三年六月至今)小組委員會已向同一申請人兩度批給為期一年的規劃許可，給予申請人時間搬遷，因此，按照經修訂的規劃指引編號 13D 的精神，已給予申請人充分時間將有關運作遷往其他合適地點；
- (b) 一宗同類申請(編號 A/YL-KTN/225)的所在地位於申請地點的東面更遠處，該宗申請遭小組委員會拒絕，但其後於二零零五年十月七日經覆核後獲城規會批准。相信環境保護署在評審該宗申請時也提出類似的關注，倘若情況如此，即使這宗申請遭小組委員會拒絕，亦可經覆核後獲城規會批准；
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，而且可能會阻延城規會取締在第 4 類地區進行露天貯物運作的意

向；以及

- (d) 在這宗申請所涉地點鄰近作臨時露天貯物用途的三宗申請，最近遭小組委員會拒絕。為做法一致起見，小組委員會應拒絕這宗申請。

53. 蘇應亮先生查閱文件第 6 段所詳載有關申請地點的規劃申請記錄，並提出下列要點：

- (a) 申請地點是某些先前規劃許可的所在地，最近期一宗許可(編號 A/YL-KTN/202 的申請)是於二零零四年八月批給同一申請人，為期一年，以便給予申請人時間將露天貯物運作搬遷。規劃署建議對這宗申請批給許可，是考慮到申請人已切實執行先前申請所訂明有關排水及美化環境植物的所有規劃許可附帶條件，而且區內人士沒有反對；
- (b) 小組委員會在審閱先前的規劃申請(編號 A/YL-KTN/172)時，已考慮到在申請地點西北面的兩間現有房屋。至於在興建中的新住宅構築物，是在申請地點的西北面 60 米以外，離申請地點更遠；
- (c) 一般而言，環境保護署原則上不支持在住宅地帶作露天貯物用途。關於城規會於二零零五年十月七日經覆核後批給許可的申請(編號 A/YL-KTN/225)，環境保護署認為該宗申請可予容忍，因為該地點並無進行工場活動，而且運輸署沒有負面意見。城規會決定批給許可，是因為從寬考慮申請，顧及在「鄉村式發展」地帶內並無已計劃的發展，而且在緊貼申請地點北面劃為「住宅(丙類)2」地帶的擬議大型住宅發展，雖已完成換地和批給建築圖則，但還沒有開始施工。此外，申請人亦已履行先前規劃許可的各項附帶條件，而有關許可(編號 A/YL-KTN/159 及 191 的申請)有效期為一年；以及
- (d) 另一宗在廈村地區作露天貯物用途的同類申請(編號 A/YL-HT/396)於二零零五年十月二十一日經覆核後獲城規會批給許可。申請地點也屬於第 4 類地

區，亦涉及先前一宗規劃許可，給予申請人時間搬遷。城規會因應經修訂的規劃指引，另批給申請人兩年時間。

54. 秘書補充說，城規會經覆核後就規劃申請所作的決定是以個別情況和論點，以及申請人在聆訊過程中提交的補充資料為依據。根據城規會規劃指引編號 13C，批准第 4 類地區內的規劃申請，其意向是給予申請人時間搬遷，以取締在該區作露天貯物的用途。倘若申請人證明未能在規劃許可屆滿前搬遷，而且沒有重大的負面意見及區內人士的反對，過往有些情況是小組委員會會再批給規劃許可。在採納經修訂的規劃指引編號 13D 後，須予以考慮的事宜是，像這宗申請一樣的個案，即規劃許可已數度獲續期，應否仍考慮再批給兩年許可。

55. 主席指出，城規會規劃指引編號 13D 第 4 類地區的基本原則是給予申請人充分時間搬遷。小組委員會在考慮這宗個案時，應考慮先前有否給予申請人充分時間搬遷；最近小組委員會拒絕了在鄰近地點的三宗同類申請的事實；以及環境保護署及運輸署所提出的反對／關注。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合城市規劃委員會就「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，因為貼近申請地點的是民居，很容易受這項發展所引致的不良環境滋擾所影響，而且收到政府部門以交通為理由的負面意見；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。申請書內沒有提供資料，證明無法把露天貯物場搬遷至其他地點。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (iv) A/YL-MP/148 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3224 號餘段、3225 號 A 分段餘段和 3226 號 A 分段餘段關設臨時露天私家車停車場以展覽舊汽車，為期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/148 號)
- 

57. 秘書表示，申請人已於二零零五年十月二十六日提交經修訂的渠務影響評估。根據二零零四年城市規劃(修訂)條例，該渠務影響評估須予以公布，以供公眾提出意見。因此，小組委員會須另訂日期考慮這宗申請。委員獲悉上述情況。

[公開會議(僅為簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-SK/129 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 114 約地段第 626 號毗鄰的八鄉廟附近的政府土地重建一個公廁  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/129 號)
- 

#### 簡介及提問部分

58. 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介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬重建一個公廁；
- (c) 部門的意見—並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見及區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

59. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

60. 主席表示，擬議重建可改善該區的環境衛生。

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會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十月二十八日止。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終止有效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責接連申請地點與錦田公路之間道路的維修保養事宜。申請人應就該通道的維修保養徵詢有關方面(如有的話)的意見(載於文件第 9.1.3 段)；以及
- (b) 消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部(載於文件第 9.1.5 段)。



[主席多謝屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生出席會議，蘇應亮先生及陳偉信先生於此時離席。]

議程項目 7

其他事項

63. 會上再無其他議項，會議於下午三時三十五分結束。