

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十二月九日  
下午二時三十分舉行的  
第 317 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	
陳偉明先生	
蔣麗莉博士	
杜德俊教授	
姚思教授	
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

何建宗教授

呂耀東先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

簡松年先生

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／城市規劃委員會江少萍女士

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零五年十一月二十五日  
第 316 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」)二零零五年十一月二十五日第 316 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 23 號(23/05)  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田  
第 102 約地段第 145 號(部分)、第 147 號 A 分段、  
第 147 號 B 分段、第 147 號 C 分段、第 147 號餘段、  
第 148 號、第 149 號 A 分段、第 149 號 B 分段、  
第 149 號 C 分段、第 149 號 D 分段、第 149 號餘段  
(部分)、第 151 號(部分)和第 3405 號及毗連政府土地  
設置臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(申請編號 A/YL-ST/284)

---

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零五年十一月二十二日接獲這宗上訴，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/YL-ST/284)擬在《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/6》上劃為「鄉村式發展」地帶的一塊用地上闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(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，理由是有關申請並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會造成不良的排水、交通及視覺影響。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) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案編號：2004 年第 5 號(5/04)  
在劃為「農業」地帶的  
鹿頸大朗第 39 約地段第 1274 號  
臨時露天存放金屬和金屬工場(為期三年)  
(申請編號 A/NE-LK/41)

---

3. 秘書報告，上訴個案摘要及上訴委員會就標題上訴個案的決定已於二零零五年十二月八日分發予委員參閱。這宗上訴個案與一宗申請(編號 A/NE-LK/41)有關；該宗申請擬在《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/6》上劃為「農業」地帶的一塊用地上臨時露天存放金屬和經營金屬工場(為期三年)。二零零五年九月七日，上訴委員會聆訊有關上訴個案，並於二零零五年十一月三十日基於下列考慮因素駁回上訴：

- (a) 擬議用途顯然不符合把有關用地劃為「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 該塊用地先前用作露天停車場是獲准許的，理由是該用地自一九八八年開始作有關用途，即早於鹿頸及禾坑中期發展審批地區圖於一九九零年刊登憲報的日期。上訴人沒有提出證據，證明擬議用途會不遜於，甚或優於先前的用途；以及
- (c) 從景觀方面而言，更改用途後，有關發展顯然與四周主要為鄉郊綠化地區的環境不相融合或協調。此外，交通安排確實值得關注；上訴人沒有提供有關通道定線／詳情，亦無就擬議用途更改而可能造成的影響進行任何研究或分析。

(iii) 上訴數據

4. 秘書說，截至二零零五年十二月九日，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	:	82
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	0
<hr/>		
合計		233

### 大嶼山及離島區

[高級城市規劃師／大嶼山及離島蘇麗梅女士和譚燕萍女士此時應邀出席會議。]

### 議程項目 3

[公開會議(整個議程項目)]

《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/6》的擬議修訂項目  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 40/05 號)

---

5. 由於擬議修訂項目 A 涉及民政事務總署預留發展社區會堂的一塊用地，夏鎂琪女士已就此議項申報利益。小組委員會察悉夏女士與本項目並無直接利益關係；而夏女士亦已就因事缺席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／大嶼山及離島蘇麗梅女士簡介擬議修訂項目，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 有關分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目的背景－修訂項目與位於洪聖爺灣附近大灣肚的一塊土地(約 1.11 公頃)有關；該塊預留土地可能用作興建一間小學暨中學，以及進行室內康樂中心及社區會堂發展，而教育統籌局、康樂及文化事務署及離島區民政事務處告知不再需要該塊土地以作有關發展。此外，該塊土地亦無須作其他政府、機構或社區用

途。當局擬把有關土地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映該處現有的天然特色；以及

(b) 政府部門的意見 – 並無接獲有關政府部門和決策局的負面意見。

7. 委員並無就擬議修訂項目提出問題。

#### 商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定同意：

(a) 詳載於文件第 4 段對《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/6》及其《註釋》和《說明書》作出的擬議修訂項目；

(b) 載於文件附件 II 的修訂草圖編號 S/I-LI/6A (將重新編號為 S/I-LI/7) 及《註釋》(載於文件的附件 III) 適宜根據修訂前的《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；

(c) 採納載於文件附件 IV 經修訂的《說明書》乃闡述城市規劃委員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，並以城市規劃委員會名義公布；以及

(d) 載於文件的附件 IV 經修訂的《說明書》適宜連同有關分區計劃大綱草圖及其《註釋》一併展示，以供公眾查閱。

#### 議程項目 4

[公開會議(整個議程項目)]

《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/6》的擬議修訂項目  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 41/05 號)

---

## 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／大嶼山及離島譚燕萍女士簡介擬議修訂項目，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 有關分區計劃大綱草圖的擬議修項目的背景－修訂項目涉及一塊位於大龍村附近面積約 0.78 公頃的學校用地，以及一塊面積約 0.13 公頃擬建緊急車輛通道供有關用地使用的土地。教育統籌局告知不再需要有關學校用地；該塊土地亦無須作其他政府、機構或社區用途。當局擬把有關學校用地和緊急車輛通道，分別由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「行人街道」的地方改劃為「綠化地帶」，以反映該處現有的綠化景觀；以及
- (b) 政府部門的意見－有關政府部門已獲發給擬議修訂項目的內容，並且同意有關修訂。

10. 委員並無就擬議修訂項目提出問題。

## 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 4 段對《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/6》及其《說明書》作出的擬議修訂；
- (b) 載於文件附件 II 的修訂草圖編號 S/I-PC/6A(將重新編號為 S/I-PC/7)及修訂的《註釋》(載於文件的附件 III)適宜根據修訂前的《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 IV 經修訂的《說明書》乃闡述城市規劃委員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，並以城市規劃委員會名義公布；以及

- (d) 載於文件附件 IV 經修訂的《說明書》適宜連同有關分區計劃大綱草圖及其《註釋》一併展示，以供公眾查閱。

[主席多謝高級城市規劃師／大嶼山及離島蘇麗梅女士和譚燕萍女士出席會議回答委員的詢問。蘇女士及譚女士此時離席。]

### 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／大埔及北區廖懿珍女士此時應邀出席會議。]

#### 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/NE-KLH/343 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 539 號 C 分段  
及 541 號 B 分段第 8 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-KLH/343 號)
- 

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-KLH/344 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 535 號 A 分段  
第 3 小分段及 539 號 D 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-KLH/344 號)
- 

12. 由於編號 A/NE-KLH/343 及 A/NE-KLH/344 的申請性質類似，而且所涉地點位於同一「農業」地帶的鄰近位置，委員同意該兩宗申請可一併進行考慮。

## 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見-特別指出水務署和環境保護署因申請地點位於集水區，並非計劃敷設的污水收集系統涵蓋的範圍而不支持有關申請；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署不支持有關申請，理由是擬議發展位於水務署的上段間接集水區，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統，因此不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。申請書未有提供足夠資料，證明有關擬議發展不會對區內水質造成不良影響。

14. 委員就申請提出以下問題：

- (a) 有關擬議發展與區內獲批給許可的同類申請是否有不同之處；以及
- (b) 在經修訂的臨時準則於二零零二年八月二十三日頒布後，編號 A/NE-KLH/328 及 A/NE-KLH/341 的同類申請為何獲批給規劃許可。

15. 大埔及北區規劃專員許惠強先生提出以下要點：

- (a) 臨時準則在二零零二年八月二十三日進行修訂，納入一項準則，訂明任何在集水區進行的擬議小型屋宇發展項目應可接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。文件圖 A-1 所載同類申請大多數在經修訂臨時準則頒布前獲得批准；以及

- (b) 編號 A/NE-KLH/328 及 A/NE-KLH/341 的申請雖然不符合經修訂的臨時準則，但因有關申請地點位於發展項目之間及先前獲批給但已到期的規劃許可，因此獲得批准。不過，這些申請過往並未獲批給規劃許可。

[雷震寰先生此時到席。]

#### 商議部分

16. 區偉光先生表示，有關擬議發展並非區內計劃敷設的污水收集系統涵蓋的範圍。鑑於對集水區的水質造成不良影響，因此關於批准擬議發展一事備受關注。倘批准有關申請，會立下不良先例及引發大量涉及集水區的申請。

[蔣麗莉博士此時到席。]

17. 委員就申請提出以下意見：

- (a) 儘管有關申請可視為早前發展項目之間的發展，但集水區的水質影響仍是須予關注的問題。委員認為，擬議發展不能接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統，因此不可接受；
- (b) 批准有關申請，會為不能接駁污水收集系統的同類小型屋宇申請立下不良先例。倘批准這些申請，累積影響所及，會導致整體環境質素下降；以及
- (c) 先前獲批給規劃許可的申請，才可予以從寬考慮。

18. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號 A/NE-KLH/343 及 A/NE-KLH/344 的申請。各宗申請的拒絕理由是擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，即申請地點位於水務署的上段間接集水區，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。申請書未有提供足夠資料，證明集水區的擬議發展項目不會對區內水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-LT/347 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村寨𤇗村第 10 約地段第 842 號 B 分段  
及 843 號 E 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-LT/347 號)
- 

### 簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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因申請地點及附近一帶有農業活動，不支持這宗申請。水務署和環境保護署不支持申請，原因是申請地點位於集水區，並非計劃敷設的污水收集系統涵蓋的範圍；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署基於文件第 11.1 段詳述的理由，不支持這宗申請。有關原因是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。擬議發展位於水務署的上段間接集水區，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統，因此不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。

20. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立該地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書未有提供充分理據，足以使當局偏離該規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，原因是申請地點位於水務署的上段間接集水區，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。申請書未有提供足夠資料，證明集水區的擬議發展項目不會對區內水質造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-TK/197 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角蘆慈田村第 17 約地段第 1471 號  
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-TK/197 號)
- 

### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(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，理由詳載於文件第 12.1 段，即擬議發展並非與附近的發展

不相協調；該些發展饒富鄉郊特色，而且大致符合「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. 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二零零九年十二月九日止。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；
- (b) 提交排水建議及提供排水設施，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
- (c) 提供設有街道消防栓的緊急車輛通道／住用消防花灑系統，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

25. 小組委員會並同意告知申請人：

- (a) 申請人須評估是否需要把內部水管延長以接駁最接近的政府主水管，以及解決在私人地段內內部水管的建造、運作及維修保養工作相關的土地問題；
- (b) 申請地點附近的主水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (c) 申請人須採取適當措施，以免擬議屋宇在施工期間對附近的河道造成影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/TP/358 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角下坑第 12 約地段  
第 157 號 H 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/358 號)
- 

### 簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(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，理由詳載於文件第 12.1 段，即擬議發展既與附近的發展互相協調，亦大致符合「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」。

27. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

28. 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二零零九年十二月九日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議及提供排水設施，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) 提供設有街道消防栓的緊急車輛通道／住用消防花灑系統，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

29. 小組委員會並同意告知申請人：

- (a) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。申請人在申請地點搭建任何構築物前，須諮詢中華電力有限公司的意見，以便改變現有地下低壓電纜的路線，使其不致接近擬議小型屋宇發展；
- (b) 申請人可能需要把內部水管延伸以接駁最接近的政府主水管。申請人應解決任何與供水有關的土地問題(例如私人地段)，並且負責私人地段內內部水管的建造、運作及維修保養，確保符合水務署所訂標準；以及
- (c) 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)]

- (vi) A/NE-LYT/313 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶的粉嶺馬料水新村第 83 約多個地段設立臨時住宿機構及訓練中心(青年旅舍)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/313 號)
- 

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 有關的臨時住宿機構及訓練中心；
- (c) 政府部門的意見－運輸署不支持這宗申請，理由是申請人並無提供交通流量方面的資料。其他有關政府部門對申請沒有負面意見；
- (d) 接獲一名公眾人士的反對意見，理由是有關地區位於原居民鄉村的範圍，有關道路乃私家路，路面狹窄，而村民和村代表亦反對擬議發展。北區民政事務處接獲兩名村代表基於交通理由提出的反對；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 9.1 段，即建議的地積比率和建築物高度超過就「住宅(丙類)」地帶所訂定的限制，而申請人並無提交任何技術評估／建議，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響。

31. 委員就申請提出了下列問題：

- (a) 鑑於現時的臨時工場用途帶來交通流量，擬議發展的青年旅舍會否令交通流量大幅增加；
- (b) 這宗申請是否僅涉及把現時的工場建築物改作擬議用途，以及當局何以認為建議的 0.22 倍地積比率和 7.35 米建築物高度不能接受；
- (c) 申請書內是否有任何有關擬議發展容納人數的資料；以及
- (d) 區內有沒有任何作擬議用途的同類申請。

32. 大埔及北區規劃專員許惠強先生回應時提出下列各點：

- (a) 運輸署不支持這宗申請，理由是申請人並無提供所需資料，以解決運輸署對擬議發展的潛在交通影響所關注的問題；
- (b) 申請人建議把現有工場建築物的一部分改作青年旅

舍用途，並拆除部分現有構築物。有關構築物的總樓面面積會由現時的 5 220 平方米減至 3 812 平方米，相等於約 0.22 倍的地積比率；現有構築物的高度則為 7.35 米。有關地點大部分劃為「住宅(丙類)」地帶，部分則劃為「農業」地帶。申請人可以根據「住宅(丙類)」地帶的「註釋」第二欄，申請把擬議發展作永久用途。然而，申請人僅申請臨時規劃許可，原因是當局並無規定，准許在「農業」地帶內設立永久青年旅舍。根據「住宅(丙類)」地帶的《註釋》部分，任何發展的最低地積比率和最高建築物高度分別不得超過 0.2 倍及兩層(六米)，或超過在龍躍頭及軍地南中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。有關的工場構築物是在該中期發展審批地區圖展示後才搭建的，因此擬議發展的地積比率和建築物高度會超過就「住宅(丙類)」地帶所訂定的限制。本署已通知申請人需就輕微放寬所定限制提出申請，但他並無提交任何進一步的資料；

- (c) 申請人並無提供擬議發展容納人數方面的資料，但本署留意到該發展會提供 142 間房間；以及
- (d) 申請地點附近的「住宅(丙類)」地帶內並無同類申請。

### 商議部分

33. 吳恒廣先生認為鑑於有關發展的性質和規模，倘申請獲得批准，從土地行政的角度而言，給予永久許可更為理想。主席表示，當局並無規定，可就「農業」地帶內的擬議發展批給永久許可。倘委員同意批准這宗申請個案，地政總署可另行考慮此事。

34. 一名委員表示這宗申請並沒有解決運輸署所關注的交通問題，因此不能接受。擬議發展未獲在政策上的支持，而申請地點亦並非真正適宜發展作青年旅舍。

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 建議的地積比率和建築物高度超過了「住宅(丙類)」地帶所訂定的限制，而申請人並無提供任何理據；以及
- (b) 申請中的發展可能會令區內的交通流量有所增加，而申請人並無提交技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的交通造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-LYT/314 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1025 號、第 1027 號、第 1028 號及第 1029 號餘段設置貨櫃車拖架、貨車、挖土機及建築物料的臨時露天停泊及存放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/314 號)
- 

#### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 貨櫃車拖架、貨車、挖土機及建築物料的臨時露天停泊及存放場；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署不支持這宗申請，理由是有關發展會導致塵土飛揚和造成噪音，滋擾附近村屋。地政總署對申請大有保留，理由是申請地點會受一項公共排水工程影響。運輸署關注到通道安排的問題，因此對申請有所保留。其他有關政府部門則對申請沒有負面意見；
- (d) 接獲一名公眾人士的反對意見，理由是有關發展會

造成噪音滋擾和環境污染，對沙頭角公路造成交通負荷，以及存放建築材料不當，會堵塞附近河道；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，申請地點屬於第 3 及第 4 類地區，而申請地點過往並無獲批給規劃許可。此外，申請人亦沒有提交任何技術文件，以證明有關發展不會對附近地區的排水、交通及環境造成不良影響；因此有關發展並不符合上述指引的規定。

37. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是申請中的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，即申請地點過往並無獲批給規劃許可。此外，申請人亦沒有提交任何技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(viii) A/NE-TKL/277 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第 76 約地段第 1507 號 B 分段餘段(部分)、第 2022 號 B 分段餘段(部分)、第 2036 號(部分)、第 2037 至第 2039 號、第 2040 號(部分)、第 2041 號(部分)及第 2042 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/277 號)

---

#### 簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／大埔及北區廖懿珍女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景-申請地點大部分地方為三宗先前獲批給許可作相同用途的申請所涉的地點，而申請人已履行有關周邊圍欄、排水和美化環境方面的規劃許可附帶條件；
- (b) 臨時露天存放建築物料的申請；
- (c) 政府部門的意見-漁農自然護理署從農業發展的角度而言不支持這宗申請，其他有關政府部門對申請沒有負面意見；
- (d) 兩名區內人士表示對申請沒有負面意見，但希望政府能有效監察發牌事宜，以免因出現存放違例物品而造成環境污染的情況。另一名公眾人士表示對申請沒有負面意見及並無接獲居民的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署認為可以容許為期三年的臨時用途，理由詳載於文件第 12.2 段，即申請人已證明確曾盡力履行先前規劃申請的規劃許可附帶條件。

40. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

41. 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，即至二零零八年十二月九日止，而申請人須遵守下列條件：

- (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夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間均應保養申請地點的周邊圍欄和鋪築的路面；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間均應保養申請地點上的現有植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年六月九日或之前)提交有關車輛通道、泊車和貨物起卸處的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，有關車輛通道、泊車和貨物起卸處的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零六年九月九日或之前)落實，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)及(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

42. 小組委員會亦同意通知申請人留意下列各項：

- (a) 有關地段的業權人應向地政總署北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以便分別把在該等地段上搭建的構築物和佔用政府土地事宜納入規管；以及
- (b) 採取環境保護署所頒布《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》中指定的有關紓緩措施，以盡量減低任何可能產生的環境影響。

[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／大埔及北區廖懿珍女士出席會議回答委員的詢問。許先生和廖女士此時離席。]

## 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(限於簡介及提問部分)]

- (i) A/YL-HT/423 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 4 號(部分)、5 號(部分)、6 號(部分)、7 號(部分)及第 125 約地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放全新汽車(包括貨櫃車拖頭及旅遊車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/423 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告知小組委員會，《廈村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/7》於二零零五年十二月九日刊憲，而申請地點的地帶劃分並無改變。據文件第 7.1 段所載，在沿新圍路的「住宅(丁類)」地帶內共有五宗同類申請，而並非六宗同類申請。

44. 陳偉信先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放全新汽車(包括貨櫃車拖頭及旅遊車)；
- (c) 政府部門的意見－特別指出環境保護署不支持這宗申請，因為擬議發展會對附近的易受影響設施帶來噪音滋擾。警務處處長認為，廈村區現有的運輸基

礎設施不足以配合這項發展所增加的交通量，尤其是重型貨車及貨櫃車。運輸署關注到，倘批准這宗申請，會對附近地區的同類申請立下不良先例。渠務署認為，申請人必須建議、提供及保養適當的排水系統；

- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；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，即這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。經諮詢的有關政府部門有負面意見；申請書內沒有提供足夠資料，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；以及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。此外，倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例。

45. 委員並無就這宗申請提問。

#### 商議部分

46. 主席表示，小組委員會先前批准一些在沿新圍路劃為「康樂」地帶的地區內作臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請，但在新圍路南面較遠處的地區並沒有同類申請獲得批准。

47. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應主席的詢問時提述文件圖 A-1a，表示在新圍路南面較遠處亦有作臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請，不過全遭小組委員會拒絕。

48. 一名委員詢問這宗申請與鄰近申請地點一些最近獲批准的同類申請之間有何不同，蘇應亮先生在回應時表示，編號 A/YL-HT/371 申請及編號 A/YL-HT/417 申請的地點劃為「康樂」地帶，與新圍路直接相鄰，而這宗申請所涉地點距離新圍路較遠。規劃署不支持這宗申請，因為這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，並關注到對附近的易受影響設施帶來交通噪音滋擾。

49. 主席表示，小組委員會在考慮於該區作露天貯物用途的申請時，採取實事求是的態度。沿新圍路的露天貯物用途可能獲批給規劃許可，因為該區沿路主要由露天貯物用途所佔用。距離新圍路較遠的地區作露天貯物用途的申請，往往基於交通和環境方面的關注而遭小組委員會拒絕。

50. 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「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，並且是要作低層、低密度的住宅發展，而這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內並沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展不符合城規會就「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，因為政府部門有負面意見，而且申請書內沒有提供足夠資料，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；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，批准這些申請，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/424 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗廈村第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)  
臨時露天存放舊家庭電器(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/424 號)
- 

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生告知小組委員會，《廈村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/7》於二零零五

年十二月九日刊憲，而該申請地點的地帶劃分並無改變。

52. 陳偉信先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放舊家庭電器；
- (c) 政府部門的意見－特別指出環境保護署不支持這宗申請，因為這項發展會對附近的易受影響設施帶來運作及交通噪音上的滋擾。在上貨／落貨／堆存過程中對電視／電腦顯示器所造成的任何損壞，也會造成土壤污染及水質污染。警務處處長認為，廈村區現有的運輸基礎設施不足以配合這項發展所增加的交通量，尤其是重型車輛及貨櫃車。渠務署認為，申請人應再提交排水建議；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；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，即經諮詢的有關政府部門有負面意見；申請書內沒有提供足夠資料，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；以及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。

53. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 由於根據有關城規會規劃指引，申請地點坐落於第 1 類地區內，這宗申請會否獲給予任何特別考慮；以及
- (b) 申請書內有否載列在申請地點內的兩個壓縮機有加工活動在進行中。

54. 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) 申請地點劃為「綜合發展區」地帶及坐落於第 1 類地區內。在進行任何永久發展前，短期來說可考慮適當的臨時用途。根據城規會規劃指引編號 13D，對於在第 1 類地區內的申請，如果政府部門對擬議用途沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，城規會通常會從優考慮。然而，政府部門對這宗申請有負面意見，而且亦應注意到先前已獲批准的申請(編號 A/YL-HT/207)是作露天存放全新汽車，而這宗申請卻存放舊家庭電器；以及
- (b) 申請書內沒有載述有關壓縮機有加工活動在進行中。

#### 商議部分

55. 一名委員詢問在考慮這宗申請時，兩個現有壓縮機所進行的加工活動會否是主要的關注事項。蘇應亮先生表示，這宗申請不獲環境保護署支持，原因是該署關注到這項發展會對附近的易受影響設施帶來運作及交通噪音上的滋擾，有關詳情載於文件第 10.1.3 段。

56. 一名委員認為，基於在環境方面的關注，這項發展看來不可接受。該委員亦認為，存放舊電器及電子器具已成為國際上重大的問題，而香港須儘快解決這個問題。

57. 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，因為政府部門有重大的負面意見，而且申請書內沒有提供足夠資料，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。

[區偉光先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-NTM/188 申請續批劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 882 號(部分)臨時露天存放園藝物料的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/135)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/188 號)
- 

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信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－這宗申請是申請續批二零零三年一月三日批給的先前規劃許可，申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件；
- (b) 臨時露天存放園藝物料；
- (c) 政府部門的意見－就農業發展的角度而言，漁農自然護理署不支持這宗申請。其他有關政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.3 段詳列的理由，不反對批給這宗申請為期兩年的規劃許可，理由是基於發展規模小和擬在申請地點存放的物料類別，有關發展預期不會造成重大影響，因此建議為期兩年較短的規劃許可有效期，讓申請人把其業務遷至其他合適地點。

59. 委員並無就申請提問。

### 商議部分

60. 為回應主席和一名委員的詢問，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生提出下列各點：

- (a) 建議批給為期兩年較短的規劃許可有效期，是參照有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13D 而作出的。該指引訂明，就第 4 類地區而言，在考慮規劃許可的續期申請時，只會批給有效期最長 2 年的規劃許可，讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處；以及
- (b) 申請地點目前空置，但如文件圖 A-2 和 A-4 所示，在申請地點外則發現露天存放建築材料、顯示器(在帆布下)和廢料的情況。當局建議附加規劃許可附帶條件，禁止在申請地點內存放這些物品。

61. 委員對這宗申請有下列意見：

- (a) 由於申請地點劃為「綠化地帶」，應考慮批給為期一年較短的規劃許可有效期；以及
- (b) 如不設置適當的圍欄，則可能會出現濫用的情況。其他已知的露天貯物用途，或會伸展至申請地點。當局若附加適當的條件，規定設置周邊圍欄，相信情況會較理想。

62. 主席說，城規會最近公布了規劃指引編號 13D。因此，批給為期兩年的規劃許可較為合適。其他同類的續期申請，也獲批給相同時間的許可。

[黃賜巨先生此時到達加入會議。]

63. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即有效至二零零七年十二月九日止，並須附加下列條件。

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內只可存放園藝物料，其他包括舊電腦零件、舊電視和電腦顯示器等物品，一律不得存放於申請地點內；

- (b) 在規劃許可有效期內，時刻護理申請地點內的美化環境植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，時刻保養申請地點內的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年六月九日前)，在申請地點設置周邊圍欄，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(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；
- (f) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)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。

64. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事宜：

- (a) 批給為期兩年較短的規劃許可有效期，讓申請人有時間另覓合適用地遷置業務；
- (b) 向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，以在申請地點搭建構築物，並就佔用政府土地申請短期租約；
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即就通往申請地點的通路，澄清土地類別和管理／保養維修責任，以及諮詢相關的地政／保養維修當局；
- (d) 向渠務署總工程師／新界北提交一套記錄相片，顯示最後的渠務改善工程情況，並在核准的排水設施

圖上清楚註明拍攝相片的相關位置。申請人亦須全面負責妥善維修保養申請地點內的排水設施；

- (e) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須利用自己的私人集水坑和泵水系統，使有關發展供水充足。發展的任何私人供水系統的建造、運作和保養維修，均由申請人負責，並須符合水務署的要求；
- (f) 向規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提交最新的植物種植圖，以供記錄；
- (g) 環境保護署署長的意見，並須留意和遵守《廢物處置條例》的規定；以及
- (h) 採取「處理露天貯物用地環境問題工作守則」內建議的環境緩解措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-NTM/189 在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 284 號(部分)設置臨時貨倉存放建築器材及電器(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/189 號)
- 

### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信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) 存放建築器材及電器的臨時貨倉；
- (c) 政府部門的意見－運輸署及路政署認為申請人須澄清或解決通道安排的事宜。渠務署認為申請人須提供適當的排水設施。其他有關政府部門對這宗申請

沒有負面意見；

- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署基於文件第 11.1 段詳列的理由，不支持這宗申請，因為有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦與附近地區的住宅民居及村屋不相協調。此外，申請人並無提交足夠資料，證明有關發展不會對附近地區的交通和排水造成不良影響，而且倘批准這宗申請，將會立下不良先例。

66. 委員並無就申請提問。

#### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關建議不符合「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。申請人並沒有提供充分理據，足以令小組委員會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近地區的住宅民居及村屋不相協調；
- (c) 申請人並無提交足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的交通和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「康樂」地帶的其他發展申請立下不良先例。倘其他申請均獲得批准，累積影響所及，會令該「康樂」地帶的環境質素普遍下降。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (v) A/YL-NTM/190 擬在劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2233 號、2234 號(部分)、2235 號(部分)、2236 號、2237 號、2238 號、2239 號、2240 號、2241 號、2242 號(部分)、2243 號(部分)、2245 號(部分)、2300 號、2301 號、2302 號(部分)、2324 號(部分)、2325 號(部分)及 2326 號(部分)及毗連政府土地設置貨櫃車臨時停車場附連食堂及地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 A/YL-NTM/190 號)
- 

#### 簡介及提問部分

68. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生告知小組委員會，據文件第 1.2 段所載，地盤平面圖見圖 A-2，而非圖 A-1，另據文件第 7 段第 5 行所載，已獲批准的申請數目應為 42 宗。

69. 陳偉信先生繼而簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 貨櫃車臨時停車場附連食堂及地盤辦公室－特別指出在申請地點的一部分「綠化地帶」內的魚塘，於約一九九七年填塘，作貨櫃車停車場用途，而未經取得規劃許可；
- (c) 政府部門的意見－特別指出漁農自然護理署從農業及水產養殖的角度而言，不支持這宗申請，因為附近有活躍魚類飼養及農耕活動在進行中。環境保護署認為，擬議用途對附近的易受影響設施帶來交通噪音滋擾，因此在環境方面並不適宜。渠務署表示會收回申請地點的一部分，以便進行排水工程項目，並已編定於二零零六年年底施工。該署認為申

請人沒有提供渠務影響評估及落實所需的紓緩措施，因此不支持填塘；

- (d) 接獲一名公眾人士的意見，對這宗申請提出反對，理由是往來的重型車輛和貨物運載會對附近的居民帶來噪音滋擾及塵土問題；以及

[區偉光先生於此時返回會議席上。]

- (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，亦即這項發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，該地帶佔申請地點超過一半範圍；申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及倘這宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。

70. 委員並無就這宗申請提問。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點超過一半土地侵佔「綠化地帶」。臨時貨櫃車拖架／拖頭停放場不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的鄉郊特色進一步下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-PS/233 在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 665 號餘段、676 號餘段、677 號餘段、678 號餘段、679 號餘段、680 號餘段、681 號、682 號、683 號、687 號、688 號及 689 號臨時露天存放建築機器及物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/233 號)
- 

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生在簡介這宗申請時，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景－申請地點部分或全部範圍涉及先前八宗由不同申請人提出的同類露天貯物用途申請，而該些申請均被拒絕；
- (b) 臨時露天存放建築機器及物料；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署並不支持這宗申請，因為有關發展將會造成空氣污染，引致塵埃飛揚及發出噪音，對附近的易受影響設施構成滋擾。渠務署認為申請人所呈交的排水影響評估並不符合要求。運輸署則認為申請人須首先解決通道上的安排。其他有關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 當局收到兩份公眾意見書。其中一份認為有關發展會對環境及自然景觀造成不良影響。另一份則是由申請地點部分範圍的新土地擁有人提出。該新土地擁有人反對這宗申請，因為他並無獲告知這宗申請，而且亦無計劃改變其地段的用途；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段詳列的理由，不支持這宗申請，因為有關發展與附近的住宅民居不相協調，而且申請人亦無提交足夠資料，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。此外，政府部門對這宗申請持負面意見，而附近居民亦予以反對，因此有關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。

73. 一名委員問及申請人是否有把這宗申請告知申請地點部分範圍的新土地擁有人。主席說，申請人已採取合理步驟通知現時的土地擁有人，即在本地報章刊登這宗申請的資料及在申請地點張貼有關這宗申請的告示。新的土地擁有人亦可能由此得知這宗申請而提出反對。

#### 商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與申請地點毗鄰的住宅民居不相協調；以及
- (b) 申請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，因為申請人並無提交足夠資料，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，而政府部門對這宗申請持負面意見，附近居民亦予以反對。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-ST/294 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 673 號 A 分段、673 號 B 分段、673 號 C 分段、673 號 D 分段、673 號餘段和 674 號餘段(部分)及第 102 約地段第 3054 號(部分)、3055 號 A 分段(部分)、3055 號 E 分段(部分)、3055 號餘段(部分)和 3064 號(部分)，以及毗連政府土地  
設置臨時公眾停車場附連辦公室及員工食堂  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/294 號)
- 

### 簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信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) 這宗申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場附連辦公室及員工食堂；
- (c) 政府部門的意見－應特別留意地政總署不支持這宗申請，其理由是這項發展會妨礙申請地點內的擬議小型屋宇發展。地政總署正在處理或已批准的小型屋宇申請涉及六個地段。渠務署認為，應要求申請人修改所提交的排水建議；
- (d) 並無接獲公眾的意見和區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持申請，理由詳載於文件第 12.2 段，即這項發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且申請人提交的文件內沒有提供足夠的資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

76. 委員未有就這宗申請提出問題。

## 商議部分

77. 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「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。申請地點內有小型屋宇發展計劃，而申請人提交的文件內沒有提出充分理據，足以偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請人提交的交件內沒有提供足夠的資料，以證明這項發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-TT/188 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗深涌村第 120 約地段第 3314 號 A 分段及 3314 號餘段設置私人臨時游泳池(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 A/YL-TT/188 號)
- 

## 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信先生告知與會人士，《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/12》已經在二零零五年十二月九日刊登憲報，申請地點的地帶劃分至今未有改變。

79. 陳偉信先生繼而簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列要點：

- (a) 申請的背景－申請地點涉及先前兩宗獲准作相同用途的申請；
- (b) 該臨時私人游泳池；
- (c) 政府部門的意見－沒有收到相關政府部門的負面意

見；

- (d) 收到一份公眾人士的意見，反對這宗申請，理由是村民關注這項發展會引起的排水、環境、衛生及蚊患等問題；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，即這項發展的面積與規模不大，不會對該區的鄉村風貌有負面影響。至於區內人士對排水、環境、衛生及蚊患等問題的關注，經諮詢的相關政府部門，均對申請沒有負面意見。

80. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員詢問時說，所涉地點劃為「鄉村式發展」地帶，而私人游泳池不屬於「鄉村式發展」地帶「註釋」的第一欄或第二欄用途；因此，申請人只可以根據分區計劃大綱圖「註釋」說明頁的相關條文，申請用作為期三年的用途。申請地點是私人擁有的用地，日後仍可能用作小型屋宇發展用途，因此已經計入小型屋宇發展的土地供應量。

#### 商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人提交的申請所載內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效至二零零八年十二月九日，為期三年，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理為美化環境而在申請地點栽種的植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-TT/147 而在申請地點落實的排水設施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在有關處所提供的消防裝置；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。

82. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即如果發現偏離短期豁免書准許的土地用途及最大覆蓋面積，元朗地政處保留採取適當管制行動的權利；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有的總水管將會受影響，發展商必須承擔任何因發展所需進行的總水管改道工程的費用。

[姚思教授此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-TYST/300 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 744 號 A 分段(部分)  
臨時露天存放建築物料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 A/YL-TYST/300 號)
- 

#### 簡介和提問部分

83. 規劃處高級城市規劃師／屯門及元朗陳偉信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－申請地點涉及先前一宗獲准作相同用途的覆核申請，申請人已經遵守所有規劃許可附帶條件；
- (b) 臨時露天存放建築物料；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署(下稱「環保署」)重申，由於有關發展會對附近的易受影響設施造成塵埃及噪音滋擾，該署並不支持先前提交作相同用途的申請。其他相關的政府部門沒有對申請提出重大的負面意見；

- (d) 並無接獲公眾人士的意見和區內人士的反對；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。該署指出，申請地點先前曾獲批給規劃許可，申請人亦遵守在景觀、環境、排水及消防安全方面的附帶條件。城市規劃委員會(下稱「城規會」)已經在二零零四年十二月覆核先前一宗申請時詳加考慮環保署關注的問題。由於考慮到沒有區內人士反對申請，城規會批給為期一年的規劃許可。

84. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應一名委員的詢問時說，申請按照所訂明的規定公布後，並無接獲公眾人士的意見。元朗民政事務處沒有收到區內人士，包括申請地點東北面的安老院的任何反對。

#### 商議部分

85. 主席表示，這宗申請可以給予從寬考慮，因為先前曾對相同用途批給規劃許可，區內人士亦沒有反對這宗申請。環保署表示關注的問題，城規會先前也曾考慮過。

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人提交的申請所載內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效至二零零八年十二月九日，為期三年，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，每日的晚上七時至翌日早上七時，不得在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，逢星期日或公眾假期，不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理美化環境而在申請地點栽種的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據申請編號 A/YL-TYST/248 在申請地點上落實的排水設施；

- (e) 必須在批給規劃許可日期起計的 6 個月內，即二零零六年六月九日或之前，在以貨櫃改裝而成的辦公室內，設置一個 9 公升水劑／3 公斤乾粉滅水筒，而有關裝置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)、(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；
- (g) 如在指明日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)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) 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。

#### 商議部分

87. 小組委員會亦同意促請申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即未得該處的事先批准，不得在申請地點搭建任何構築物，並須修訂該地點的邊界，以涵蓋整個地段及包括所有在該處搭建的違例構築物。在取得整個地段發展的規劃許可後，該處會相應處理把整個地段納入法定管制範圍的建議；
- (b) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，澄清同一段道路／通道／路徑的的管理及維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政及維修保養當局的意見；
- (c) 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遵守《建築物條例》。必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》，申請地點上的違例建築物可獲接納。當局日後可採取管制行動，清拆所有違例工程；

- (d) 留意消防處處長的意見，亦即申請人／申請地點的經營人，在有需要時就發牌給該處所存放木板的事宜，徵詢該處危險品課的意見；以及
- (e) 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》。