

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二十三日
下午二時三十分舉行的
第 318 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
黃賜巨先生	
陳嘉敏女士	
陳偉明先生	
簡松年先生	
葉天養先生	
運輸署助理署長／新界羅鳳屏女士	
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

雷震寰先生

呂耀東先生

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

梁廣灝先生

吳祖南博士

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十二月九日 第 317 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」)二零零五年十二月九日第 317 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]

2. 上次會議後並無續議事項。

大嶼山及離島區

[高級城市規劃師／大嶼山及離島譚燕萍女士此時應邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-PC/3 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
坪洲坪洲北興建直升機升降坪
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-PC/3 號)

3. 由於這宗申請是由民政事務總署提交的，故夏鎂琪女士已就此議項申報利益。小組委員會知悉，夏女士已就因事缺席會議致歉。

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／大嶼山及離島譚燕萍女士簡介這宗申

請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的直升機升降坪；
- (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，理由載於文件第 10.1 段，特別是擬議發展可為坪洲提供緊急服務。

5. 委員並無就申請提出問題。

[吳恆廣先生此時到達出席會議。]

商議部分

6. 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。許可有效期至二零零九年十二月二十三日止，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。

7. 小組委員會並同意告知申請人，根據《環境影響評估條例》，擬議直升機升降坪的建造和運作屬指定工程項目，須申請環境許可證。如有關指定工程項目並無申領有效的環境許可證，其建造和運作有可能違反《環境影響評估條例》。

[主席多謝高級城市規劃師／大嶼山及離島譚燕萍女士出席會議回答委員的詢問。譚女士此時離席。]

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／屯門及元朗李志源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/TM-LTY Y/132 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1142 號 A 分段餘段、第 1143 號餘段(部分)、第 1147 號餘段(部分)及毗連政府土地設置臨時露天公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/132 號)
-

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天公眾停車場；
- (c) 政府部門的意見－運輸署署長不接納這宗申請，因為申請人沒有提供車輛迴轉車身所需範圍，以證明有關發展不會造成不良的交通影響；環境保護署署長不支持這宗申請，因為場外的重型車輛交通可能會造成環境滋擾；以及其他政府部門並不反對這宗申請；
- (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－規劃署不支持這宗申請，理由載於

文件第 11.1 段，即擬議發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，而且與附近具住宅特色的地區不相協調；申請書內未有提供資料，以證明有關發展不會造成不良的環境和交通影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

9. 委員提出下列問題：

- (a) 申請人聲稱，申請地點只會停泊私家車和貨運量小於 5.5 公噸的貨車。如果申請地點在獲批給規劃許可後，用作停泊貨運量超過 5.5 公噸的車輛，有何補救措施；
- (b) 申請地點是否位於一條行車天橋下面；以及
- (c) 越過福亨村路、申請地點對面的住宅發展是否已經入伙，並設有足夠車位。

10. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應時提出下列要點：

- (a) 對於申請人聲稱停車場不會停泊長車，運輸署署長有所懷疑，因為據實地視察所得，有多輛長逾 10 米的旅遊車停泊在有關停車場內。倘申請獲得批准，會告知申請人有關許可只是就所申請的用途／發展而批給的。如果申請地點用作停泊貨運量超過 5.5 公噸的車輛，有關規劃許可或會撤銷；
- (b) 正如文件圖 A-3 所顯示，建造中的后海灣幹線(藍地段)位於申請地點東北面；以及
- (c) 越過福亨村路的綜合住宅發展(The Sherwood)即將落成。這個住宅發展所提供的泊車位應已符合《香港規劃標準與準則》的要求。

商議部分

11. 一名委員認為，申請地點接近后海灣幹線，該處適合發展作停車場多於作住宅用途。蘇應亮先生回應說，雖然申請地

點現時劃為「住宅(丙類)」地帶，但有關土地用途或會在后海灣幹線落成後作出檢討。主席指出，環境保護署和運輸署均對這宗申請有所保留。

12. 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)」地帶的規劃意向，即作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分理據，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) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關「住宅(丙類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/YL-HT/425 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3314 號(部分)及 3315 號 A 分段臨時露天存放舊塑料用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/425 號)
-

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天存放舊塑料用品；
- (c) 政府部門的意見 — 並沒有收到有關政府部門提出負面意見；

- (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 — 基於文件第 12.2 段所載的理由，規劃署不反對這宗申請。為解決環境保護署署長有關運作時間及工場活動的關注，文件第 12.3(a)至(c)段建議訂定規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的環境影響。

14. 主席表示，申請地點坐落於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 所指定的第 1 類地區。

15. 一名委員就文件的圖 A-4a 及 A-4b 的照片詢問，舊塑料用品存放場的運作是否會由政府部門監管，以避免出現衛生問題。黃漢明先生回應，按申請人所說，申請地點只會用作露天貯物用途而不會進行塑料用品的清洗／切割／壓縮／熔化及任何工場活動。就這方面而言，這宗申請可予容忍。

商議部分

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，批准這宗臨時性質申請，有效期為三年，至二零零八年十二月二十三日止，並附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，須如申請人所建議，不得在下午六時至早上八時內在申請地點進行晚間運作；
- (b) 在規劃許可的有效期內，須如申請人所建議，不得在星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須如申請人所建議，不准在申請地點進行工場活動，包括清洗／切割／壓縮及熔化塑料用品；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年六月二十三日或之前)提交美化環境及保護樹木的建議，而有關建議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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年九月二十三日或之前)，切實執行美化環境及保護樹木建議，而有關情況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六個月內(即在二零零六年六月二十三日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年九月二十三日或之前)，切實執行排水建議，而有關情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六個月內(即在二零零六年六月二十三日或之前)，在地盤辦公室安裝九公升水劑滅火筒／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；
- (i) 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)、(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) 如在指定日期或之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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 就申請地點搭建構築物事宜向元朗地政專員申請短期豁免書；

- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》內建議的紓緩環境影響措施，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的意見，即把內部供水系統接駁至最接近的政府水管，解決涉及供水的土地事宜，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，而有關情況須符合水務署的要求；以及
- (d) 留意運輸署助理署長／新界提出的意見，即澄清通往申請地點的道路的土地類別，以及該道路在管理／保養方面的責任誰屬，並向有關的地政／保養維修部門徵詢意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/426 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1161 號(部分)、1198 號(部分)、1199 號 A 分段、1199 號 B 分段(部分)、1200 號(部分)、1201 號(部分)、1202 號 A 分段、1202 號 B 分段、1203 號(部分)、1204 號(部分)、1205 號(部分)、1206 號(部分)、1207 號(部分)、1208 號及 1213 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/426 號)
-

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天存放建築材料及機械；

- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點場外的重型車輛交通可能會造成環境滋擾；運輸署署長擔心批准有關申請會立下不良先例；警務處處長亦表示廈村地區的基礎設施不足以支持增加的交通需求；其他政府部門則並不反對這宗申請；
- (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－規劃署基於文件第 12.2 段所述的理由不支持這宗申請。該等理由為：擬議發展與附近的鄉村民居並不協調；申請人沒有提出資料證明不會造成不良的環境及交通影響；自先前的申請遭拒絕後，規劃情況並無改變；該發展並不符合城市規劃委員會（「城規會」）規劃指引編號 13D，因為包括環境保護署及運輸署在內的政府部門提出了負面意見。

19. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

20. 主席指出遠離新圍路的露天貯物用途申請通常會被小組委員會拒絕。

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，拒絕理由為：該發展並不符合有關「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，因為政府部門提出了重要的負面意見；以及申請書內並未提供足夠的資料，以證明該發展不會對附近地區造成環境、交通及排水方面的不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/YL-HT/427 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1803 號(部分)、1804 號(部分)、1805 號(部分)、1806 號 A 分段(部分)及 1806 號 B 分段(部分)臨時露天存放五金材料及機械並附設辦公室及泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/427 號)
-

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時露天存放五金材料及機械並附設辦公室及泊車位；
- (c) 政府部門的意見－警務處處長指出，廈村地區的基礎設施並不足以支持增加的交通需求；其他政府部門則並不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內，有一項公眾意見是基於已很擠塞的屏廈路所受的交通影響而提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見－基於文件第 12.2 段所載的理由，規劃署不反對這宗申請。就警務處處長及公眾意見所提出的交通關注方面，運輸署署長及環境保護署署長原則上不反對這宗申請。

23. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應主席的問題時指出，這宗申請以往曾數度獲批准，但因沒有履行排水方面的附帶條件而被撤銷。申請人在今次提出的申請中提交了一份排水建議。規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。

商議部分

24. 主席表示申請人已顯示曾為履行規劃許可的附帶條件而作出努力。

25. 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，批准這宗臨時性質申請，有效期為三年，至二零零八年十二月二十三日止，並附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，時刻妥為護理根據規劃申請編號 A/YL-HT/394 而在申請地點栽種的美化環境植物；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零六年三月二十三日或之前)提交排水建議，而有關建議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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年六月二十三日或之前)，切實執行排水建議，而有關情況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三個月內(即在二零零六年三月二十三日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議須符合路政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(即在二零零六年六月二十三日或之前)，提供車輛進出口通道，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年六月二十三日或之前)，在地盤辦公室安裝九公升水劑滅火筒／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的任何時間內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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
- (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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

26. 小組委員會亦同意通知申請人：

- (a) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》內建議的紓緩環境影響措施，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界提出的意見，即澄清通往申請地點的道路的土地類別，以及該道路在管理／保養方面的責任誰屬，並向有關的地政／保養維修部門徵詢意見；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的意見，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，而有關情況須符合水務署的標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/YL-KTS/353 在劃爲「農業」地帶的元朗錦田錦田公路第 103 約地段第 233 號 B 分段餘段及 456 號餘段設置臨時汽油／石油氣補充站(爲期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/353 號)
-

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時汽油／石油氣補充站；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲有關部門的負面意見；
- (d) 在公布期內接獲一項公眾人士意見，指出擬議發展會對交通產生負面影響並有潛在危險；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，即擬議發展並非與周圍土地用途不相協調，而且該項發展會為錦田區西面提供汽油／石油氣補充服務。至於公眾人士對安全及交通的意見方面，有關政府部門包括機電工程署、消防處及運輸署均不反對這宗申請。

28. 主席想了解清楚，先前的規劃申請在二零零一年二月二日獲批准後，為何沒有着手開設補充站。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生說，申請人在搬遷該地點的現有佔用人時遇到一些問題，他雖然得到小組委員會批准延長履行規劃許可附帶條件的時限，仍然不能按時履行規劃許可附帶條件，於是遭撤銷規劃許可。申請地點後來在二零零五年三月四日獲准用作臨時汽車修理工場及存放供銷售的汽車零件，但亦因未有履行規劃許可附帶條件，遭撤銷規劃許可。

商議部分

29. 主席表示，申請地點先前曾涉及一宗規劃許可申請，作相同用途，沒有部門反對。

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，批給臨時許可至二零零八年十二月二十三日止，為期三年，但申請人必須遵守下列

附帶條件：

- (a) 在申請地點不得進行洗車及維修服務；
- (b) 在批給規劃許可的日期起計六個月內，即在二零零六年六月二十三日或以前，提交車輛通道建議，而內容必須符合運輸署助理署長／新界或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年九月二十三日或之前切實執行，而有關情況必須符合運輸署助理署長／新界或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年六月二十三日或之前，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；
- (e) 就上文(d)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，即在二零零六年九月二十三日或之前切實執行，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九個月內，即在二零零六年九月二十三日或之前提交經接納的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年九月二十三日或之前提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長的要求；
- (h) 在六個月內，即在二零零六年六月二十三日或之前提交定量風險評估，而內容必須符合機電工程署署長或城規會的要求；
- (i) 在九個月內，即在二零零六年九月二十三日或之前切實執行定量風險評估所提出的紓緩措施，而有關

情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；

- (j) 如在規劃許可期內的任何時間未能履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (k) 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)、(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。

31. 小組委員會亦同意促請申請人留意以下事項：

- (a) 元朗地政專員認為，如其後發現有人未得到該地政處的事先批准，而違反短期豁免書的豁免條件，該地政處保留採取適當管制行動的權利；
- (b) 路政署總工程師／新界西認為，必須按照路政署標準繪圖 H1113 及 H1114 興建車輛進出口通道。申請人應設計、興建及保養連接車輛進出口通道的接駁通道。擬議的汽油補充站的擬議 5.5 米輔助道路應由申請人設計、興建及保養；
- (c) 環境保護署署長認為，申請人必須遵守《水污染管制條例》的規定，盡量減少水質受擬議用途污染的機會；
- (d) 消防處處長認為，由於該地點擬議用作汽油補充站，涉及“危險品”，因此應諮詢消防處的危險品課，並保持《設計、興建、修改和維修汽油補充站指引》所訂明的有關安全距離，否則應提供自動泡沫／花灑系統，同時亦應保持氣體安全監督指明的石油氣與汽油／柴油補充設施之間的分隔距離。申請人應就石油氣存放／補充事宜，諮詢機電工程署

氣體標準事務處的意見。有關服務設施用地使用者的泊車位應予取消；

- (e) 機電工程署署長認為，申請人及其承辦商在供電電纜附近工作時，申請人必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》而制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》，而申請人及其承辦商在申請地點上搭建任何構築物前，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架空電纜遷移往別處；以及
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西認為，申請人必須根據《建築物條例》就擬議發展正式申請批准。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/358 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路第106約地段第1542號餘段(部分)設置臨時露天汽車展銷場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/358 號)
-

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的露天汽車展銷場；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內接獲一項就環境、交通及排水方面的影響提出關注的公眾意見，而這項公眾意見其後已撤回；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.2 段所述的

理由，不支持這宗申請。該等理由為，擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；因與農業活動不相協調而不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13D；自先前的規劃申請遭拒絕後，規劃情況並無改變；以及批准申請會立下不良先例。

33. 一名委員要求解釋在一九九三年批准有關地點先前申請的原因。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生說，獲批准的是露天存放汽車的申請(編號 A/DPA/YL-KTS/32)。當時，城規會規劃指引編號 13-「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」仍未生效，政府部門亦沒有反對。申請人沒有提交資料，表明已經履行美化環境、車輛通道、排水及污水處理方面的規劃許可附帶條件。後來，該地點在一九九五年被發現用作申請以外的用途。隨後的五宗申請全部均遭小組委員會拒絕，理由是不符合城規會規劃指引編號 13 或該指引的其後版本。

商議部分

34. 主席表示，相較於一九九三年，公眾人士現時對優質生活環境有更大訴求，亦較留意這類露天貯物用途引起的滋擾。雖然申請地點曾在一九九三年獲批准作露天存放汽車用途，但申請人沒有履行附帶條件。

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存並保護良好的農地作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途並不符合城規會規劃指引-「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即有關發展與該地點南面和西面的農業活動、休耕／常耕農地和民居不相協調。申請人沒有提交資料，以證明擬議發展不會對周圍地區的交通、排水及景觀造成不良影響；以及

- (c) 這宗申請如獲批准，會立下不良先例，助長同類用途在這個鄉郊地區擴散，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-LFS/139 在元朗流浮山第 129 約地段第 2858 號 A 分段第 1 小分段、2858 號 A 分段餘段、2862 號 B 分段第 1 小分段及 2862 號 B 分段餘段
關設臨時私家車、輕型貨車及旅遊巴士公眾停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/139 號)
-

簡介及提問部分

36. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時私家車、輕型貨車及旅遊巴士公眾停車場；
- (c) 政府部門的意見－警務處處長表示，廈村區的基礎設施不足以支援日益增加的交通量需求；環境保護署署長表示，部分申請地點用作停泊旅遊巴士會帶來交通噪音滋擾；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 11.1 段。環境保護署署長對在停泊旅遊巴士時帶來的噪音表示關注，為解決此問題，文件第 12.3(a)及(c)段建議附加附帶條件，限制運作時間，並規定申請人須切實執行獲接納的噪音緩解措施。經考慮警務處處長的關注後，運輸署不反對這

宗申請。

37. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

38. 主席表示，自二零零零年以來，申請地點屢次獲批給許可作同一用途。就最近期的規劃申請，申請人已履行有關噪音緩解措施、美化環境及排水的規劃許可附帶條件。基本上，這宗申請是先前的規劃許可的續期申請，規劃情況並無改變，區內人士也不反對這宗申請。

39. 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。這項許可屬臨時性質，為期三年，即至二零零八年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得在晚上十一時至翌日早上七時進行夜間運作；
- (b) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得停泊或存放中型貨車、重型貨車、建築車輛或貨櫃車；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請人必須按建議採取噪音緩解措施；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為護理；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零六年三月二十三日或之前必須切實執行提交的美化環境建議，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三個月內，即在二零零六年三月二十三日或之前必須在申請地點提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關裝置必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)或(d)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
- (h) 如在指定日期前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)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。

40. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 這項規劃許可只是就申請的用途／發展而批給的。至於現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展，則並非規劃許可的批准用途，故申請人必須即時採取行動，中止這類未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 渠務署總工程師／新界北的意見，即必須妥為保養排水系統，如在運作期間發現排水系統欠佳／失效，應予以修正；在批給規劃許可之日起計的三個月內，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合他的部門的要求；以及各項渠務工程如須在申請地盤界線或申請人管轄範圍以外的地方進行，申請人應就此徵詢元朗地政專員或有關地段擁有人的意見，並證明已取得他們的同意；以及
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核由天華路通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，並相應地就有關道路／通道／路徑徵詢地政和維修保養當局的意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) 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 分段餘段及 3226 號 A 分段餘段設置臨時露天私家車停車場用作展覽舊車(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)
-

41. 這宗申請由一家名為 Team 73 HK Ltd. 的公司(下稱「T73」)，以顧問之一的名義提出。黃賜巨先生目前與 T73 有業務來往，因而就此議項申報利益。小組委員會留意到黃先生尚未到達加入會議。

42. 主席說，申請人於二零零五年十二月二十一日要求延期就其申請進行考慮。申請人所發出的信件已於會上呈交，供委員參考。他詢問申請地點是否涉及懷疑違例發展，以及評估延期要求的準則。

43. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在回應時說，在未有取得規劃許可下，申請地點部分範圍用作停車位。規劃事務監督正監察申請地點的情況。至於根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「未修訂條例」)提交的申請，如目的是把違例發展納入法定管制內，當局會視提交的規劃申請為回應規劃事務監督採取的執行管制行動所作的合理步驟。為免拖延規劃執行管制行動的進度，城市規劃委員會(「城規會」)已發出程序須知，訂明如果申請人要求延期考慮的申請涉及違例發展，通常不會得到當局同意。根據《2004 年城市規劃(修訂)條例》，規劃事務監督可對違例發展採取行動，原因是申請人不能再以提交規劃申請作為抗辯。雖然申請人已把申請地點部分範圍用作停車場用途，但該地點是否涉及一項違例發展不影響當局考慮目前的延期要求。

44. 蘇應亮先生繼續說，根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33，若延期考慮申請，小組委員會可考慮其他有關方面的權利或利益是否會受到影響。一般而言，就技術事宜諮詢政府部門、提交重要的補充資料及等候有關規劃的研

究或基礎建設的建議書提出建議，通常會被接納為延期的理由。

45. 蘇應亮先生在回應主席有關延期理由的問題時說，申請人申請延期考慮這宗申請，以便有時間澄清擬議用途的性質。申請人在近期與其代表傾談時曾表示，申請用途不應被界定為受城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途」所頒布的規劃指引編號 13D 規管的露天貯物用途。然而，當局已向申請人解釋，城規會規劃指引編號 13D 第 1.4 段清楚列明，露天貯物場包括“在場內有商業活動進行的露天貯物用途，例如汽車陳列和銷售”。因此，城規會規劃指引編號 13D 適用於考慮這宗申請(即臨時露天私家車停車場用作展覽舊車)。

46. 由於城規會規劃指引編號 13D 的規管範圍清晰，並適用於這宗申請，而且申請人沒有提供其他充分的理由以支持他的延期要求，因此主席建議小組委員會應繼續考慮這宗申請，而委員亦表示同意。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源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) 擬議臨時露天私家車停車場用作展覽舊車；
- (c) 政府部門的意見 - 渠務署署長表示，沒有足夠的資料證明有關用途不會對排水造成不良影響。其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 民政事務專員轉交兩份公眾的意見。另外，在公布期內亦收到七份區內人士的意見書，兩者均基於環境、交通和排水影響反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見 - 規劃署不支持申請，理由載於文件第 12.2 段：擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。由於渠務署署長有負面意見，因此

亦不符合城規會規劃指引編號 13D。此外，區內人士對交通和環境問題表示關注。

48. 委員未有就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 一名委員留意到小組委員會在過去亦曾批准在「住宅(丙類)」地帶的類似申請。如這宗申請不獲支持，小組委員會須清楚提供理由。蘇應亮先生回應說，根據城規會規劃指引編號 13D，「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶均坐落在第三類地區內，而除非申請所涉地點先前曾獲批給規劃許可，否則申請通常不會獲得從優考慮。現時的申請地點先前不曾獲批給規劃許可，作露天貯物用途。至於先前未曾獲批給規劃許可的申請，小組委員會在批核規劃許可時，會更加謹慎。

50. 一名委員留意到附近一所學校的校長反對這宗申請。蘇應亮先生說，該所學校位於申請地點東南面，距離申請地點頗遠。另一名委員指出，應就這宗申請諮詢周圍魚塘的擁有人。蘇應亮先生回應說，當局已於兩份本地中文報章和一份本地英文報章公布這宗申請，為期三星期，以供公眾查閱。當局接獲的所有公眾意見撮錄於文件第 11 段。

51. 主席留意到區內人士基於環境和交通理由提出反對。黃漢明先生表示，環境保護署不反對這宗申請。私家車停車場是住宅發展內的常見設施，與重型車輛停車場相比，理應不會產生不能接受的環境滋擾。不過，環境保護署關注到停車場出入口將會連接錦墾路。根據「牛潭尾元朗錦田的主要排水道」的環境影響評估報告，建造錦墾路只是為了作為排水道的維修通道。申請人應注意這一點。

52. 羅鳳屏女士表示，運輸署對這宗申請沒有負面意見，但正考慮在接駁至錦墾路的私家路 --- 錦綉花園大道實施禁止車輛駛入的計劃。錦綉花園大道的管理處打算禁止超過七米長的車輛駛入連接錦墾道的該段錦綉花園大道。由於擬議發展只會涉及私家車，因此應該不會受到擬議限制所影響。羅女士亦指出，錦墾路已因應排水維修用途而進行改善工程，但仍未開放予私家車使用。

53. 黃漢明先生建議，如果當局批准這宗申請，應要求申請人聯絡渠務署，以便為這項停車場發展解決使用錦墜路的交通安排。蘇應亮先生同意向渠務署轉達此訊息。

54. 主席說，包括環境保護署和運輸署在內的相關技術部門不反對這宗申請。倘申請人提交排水影響評估，渠務署對這宗申請亦不予反對。一名委員建議可在批給較短時限下批准這宗申請，以便監察停車場的運作。委員認同此看法，並同意應把規劃許可有效時限定為兩年。

55. 主席提及第 12.4 段為限制在該地點只可存放私家車而訂明的規劃許可附帶條件。他想澄清存放貨車是否不計在內。羅鳳屏女士說，私家車和貨車被界定為不同類別的車輛。

56. 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，有效期為兩年，有效至二零零七年十二月二十三日，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，按申請人所提出在晚上七時至翌日早上九時之間，不得在申請地點運作業務；
- (b) 申請地點只可存放私家車；
- (c) 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二十三日前)，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；
- (d) 就上文(c)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年九月二十三日前)，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；
- (e) 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二十三日前)，提交排水影響評估報告，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年九月二十三日前)，提供排水影響評估報告所建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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二十三日前)，在申請地點以混凝土鋪築地面及設置有油污攔截器的外圍排水渠，而有關情況及設施必須符合環境保護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)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。

57. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 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，則不會為當局所容忍。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；
- (b) 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申請短期豁免書，以便把違例構築物納入法定管制內；
- (c) 環境保護署署長表示，根據「牛潭尾元朗錦田的主要排水道」的環境影響評估報告，建造錦墜路只是

爲了作爲排水道的維修通道。申請人應注意這一點，並就交通安排聯絡渠務署；

- (d) 運輸署助理署長／新界認爲，申請人應留意可能會在錦綉花園大道實施的禁止車輛駛入計劃。由於錦綉花園大道是私家路，該道路的管理處打算禁止超過七米長的車輛駛入錦綉花園大道和錦學道之間的該段路。雖然有關方面仍在商討上述交通計劃，但申請人在擬訂計劃時應仔細考慮這一點；
- (e) 路政署總工程師／新界西表示，擬議路口與錦學路的轉車處相連。申請人應就其所須進行的轉車處改善工程，徵詢運輸署的意見。此外，申請人須負責設計、建造和保養維修任何連接至申請地點的車輛通道；
- (f) 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違例建築工程作出追究。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管制行動。當局把用作警衛室的貨櫃視爲臨時建築物，而該等建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所監管。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；以及
- (g) 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，擬議排水渠道接駁工程須得到渠務署同意。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-MP/150 擬在劃爲「鄉村式發展」地帶的元朗米埔新圍村第 104 約地段第 2261 號餘段(部分)進行填土(以發展新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/150 號)
-

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源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) 擬進行填土以發展新界豁免管制屋宇；
- (c) 政府部門的意見 - 渠務署署長表示，申請人須提交有關排水設施的建議，並提供該等設施。運輸署署長對於申請地點的車輛通道安排表示關注。其他政府部門不反對這宗申請；
- (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 - 規劃署不支持申請，理由載於文件第 11.1 段：沒有足夠資料證明申請地點內對興建小型屋宇有迫切的需求；申請書內沒有提供足夠的資料，以證明這項發展不會對排水造成不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

59. 委員未有就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 主席說，申請地點內的池塘已填平，但地政總署表示未有收到發展小型屋宇的申請。擬議填土的目的不明。

61. 在回應秘書的意見時，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生提及文件的圖 A-1，表示申請編號 A/YL-MP/143 位於所涉地點北面較遠處。該宗申請的所在地點同樣是坐落在「鄉村式發展」地帶內，而申請目的是填塘以進行鄉村式發展。二零零五年七月二十九日，小組委員會拒絕該宗申請，理由是沒有急切的需要進行小型屋宇發展，而且擬議填塘沒有理據支持。反之，這宗申請的所在地點是一塊荒置農地，而且申請人是申請填土而非填塘。

62. 蘇應亮先生繼續說，根據申請人所提出的理據，擬議填土主要是因應區內村民的投訴，清除滋生蚊蟲的積水，然後申請地點便能用作休憩用地，而長遠來說，便可進行小型屋宇發展。

63. 由於擬議填土的目的不是十分清晰，因此一名委員建議延期考慮這宗申請，以等候申請人提出進一步的理據。主席表示同意，因為小組委員會關注到擬議填土的不良影響，以及填土所得的土地會被濫用。其他委員同意此看法。

64. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以等候申請人就擬議填土提出進一步的理據。小組委員會亦同意應在收到申請人提交附加資料當日起計的兩個月內，提交這宗申請供小組委員會考慮。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PH/511 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉錦田公路橫台山羅屋村第 111 約地段第 2095 號 B 分段餘段、2096 號 B 分段餘段及 2097 號 B 分段餘段
設置臨時加油站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/511 號)
-

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源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) 擬議臨時加油站；
- (c) 政府部門的意見 - 沒有接獲相關的政府部門的負面意見；
- (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 - 規劃署不支持申請，理由載於文件第 11.1 段。

66. 委員未有就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 主席說，申請地點自一九九八年開始已數次獲批給許可作加油站用途。

68. 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，有效至二零零八年十二月二十三日，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，就申請編號 A/YL-PH/415 於申請地點所設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (b) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (c) 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。

69. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 元朗地政專員認為，申請人須提出申請，以便把該塊土地上超出限制的覆蓋面積納入法定管制內；
- (b) 消防處處長認為，申請人須繼續遵守消防處先前發出的消防安全規定，而有關情況必須符合消防處的要求；
- (c) 路政署總工程師／新界西認為，這項發展不應影響錦田公路改善工程第 2 階段的建造工程；

- (d) 水務署總工程師／發展(2)認為，水務專用範圍內不得搭建任何構築物，而該範圍亦不得用作貯物用途；
- (e) 環境保護署署長認為，申請人須遵守《2004年空氣污染管制(油站)(氣體回收)規例》的規定，特別是進行任何改裝現有加油設施或加裝新加油設施的活動。此外，如果申請地點會有化學廢物產生，申請人須根據《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》的規定，向當局登記為化學廢物產生者；以及
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西認為，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行動。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/YL-PS/234 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗屏山洪水橋第124約地段第2330號餘段、第2331號、第2332號餘段及第2335號餘段進行住宅發展連附屬康樂設施及停車場(修訂申請編號為A/YL-PS/204的先前核准發展計劃)並略為放寬有關的建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/234號)

70. 上述申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基地產」)屬下一間公司 Dartfield Development Ltd.提出。葉天養先生在此項目上申報利益，因為他現時與新鴻基地產有業務上的來往。

[葉天養先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源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) 擬議的住宅發展、附屬康樂設施、停車場，以及略為放寬有關的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，不反對這宗申請，因為擬議修訂只屬技術性質，而自先前的申請(編號 A/YL-PS/204)獲得批准後，規劃情況並無任何改變。

72. 委員並無就申請提問。

商議部分

73. 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二零零九年十二月二十三日止，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。這項規劃許可並須附加下列條件：

- (a) 提交美化環境建議、樹木勘察報告、保護樹木計劃及代償性植樹計劃，並切實執行有關建議及計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供車輛出入口、內部道路／交通通道、泊車(包括電單車及單車停放處)及上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

- (c) 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。

74. 小組委員會亦同意提醒申請人留意以下事項：

- (a) 運輸署助理署長／新界的意見(詳載於文件第 9.1.2 段)，即申請人須查核及澄清通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及管理和保養責任誰屬，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)是否足以供未來的住客使用；
- (b) 路政署總工程師／新界西的意見(詳載於文件第 9.1.3 段)，即通道須闢設正式車輛進出口，並非以普通的路口接駁，而車輛進出口須按照最新版本的路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114(或 H5115 及 H5116，視乎何者適合申請地點的環境而定)建造。路政署不會負責維修申請地點至洪元路的擬議通道，而如果任何道路的排水情況受到影響，申請人必須徵詢路政署的意見；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(詳載於文件第 9.1.7 段)，即申請地點須緊連一條至少 4.5 米闊的街道，並經一條這樣的街道直達。該街道及擬議通道須在申請人申請入住許可證前建成；以及
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長的意見(詳載於文件第 9.1.8 段)，即申請地點的東北面部分位於指定地區第 2 號的範圍內，其下可能有大理岩溶洞存在，故此申請人須提交地基平面圖予屋宇署核准。

(葉天養先生此時返回會議席上，而黃賜巨先生則於此時到達加入會議。)

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xii) A/YL-SK/130 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗錦上路第 114 約地段第 847 號餘段
設置臨時停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/130 號)
-

簡介及提問部分

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時停車場；
- (c) 政府部門的意見－並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內，一名公眾人士關注到申請地點的用途遭非法更改，由獲批准的鄉村停車場改為拆車場連其他非法用途；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，即擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；申請人沒有提供資料，以證明不會對交通、排水及美化環境造成不良影響；以及這宗申請有別於先前獲批准的臨時停車場用途，因為該停車場旨在迎合當地村民的泊車需求。

76. 委員並無就這宗申請提問。

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) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，

即把鄉郊地區現有的臨時構築物改善作永久建築物，並作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向；以及

- (b) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水及美化環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xiii) A/YL-ST/295 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 9 9 約地段第 3 7 2 號 D 分段餘段(部分)、7 4 3 號餘段(部分)及 7 4 4 號餘段(部分)及毗連政府土地設置臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區、汽車修理場及食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/295 號)
-

78. 小組委員會獲悉，申請人於二零零五年十二月十五日要求延期考慮這宗申請，以便給予時間進一步諮詢政府部門，以解決排水和交通方面的技術事宜。

簡介及提問部分

79. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求，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(限於簡介及提問部分)]

- (xiv) A/YL-TT/189 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 692 號 A 分段(部分)、692 號 B 分段(部分)、694 號(部分)、695 號(部分)、696 號(部分)及 733 號及毗連政府土地設置高科技機器臨時貯存貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/189 號)
-

簡介及提問部分

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設高科技機器臨時貯存貨倉；
- (c) 政府部門的意見－運輸署署長表示，倘批准這些同類申請，累積影響所及，會對交通造成不良影響；而其他政府部門則不反對這宗申請；
- (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－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 12.1 段，即擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，而且與附近的鄉郊土地用途不相協調；申請書內沒有提供資料，以證明不會對交通及排水造成不良影響；以及批准這宗申請，會立下不良先例。

81. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

82. 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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。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；
- (b) 擬議發展與附近主要是休耕農地及住宅構築物的鄉郊土地用途不相協調；
- (c) 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
- (d) 批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，使這類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。如果這些申請均獲批准，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)]

- (xv) A/YL-TYST/303 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗唐人新村第 121 約地段第 593 至 596
號、599 號(部分)、600 至 606 號及 609
號(部分)
及毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/303 號)
-

- (xvi) A/YL-TYST/304 擬在劃為「住宅(乙類) 1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 554 號、579 號(部分)、581 號(部分)、586 號(部分)及 587 至 589 號及毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/304 號)
-

83. 有關申請由同一名申請人提交，作同一用途，兩宗申請的地點互相毗鄰。由於申請地點的情況及所申請的用途類似，小組委員會同意將兩宗規劃申請一併考慮。

簡介及提問部分

84. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築機械及材料；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為會對居民帶來累積場外交通噪音滋擾；以及其他政府部門不反對這宗申請；
- (d) 在公布期內，一名公眾人士關注到重型車輛對環境帶來的滋擾及危險，而且建築機械及材料會阻塞區內通道；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由分別載於文件第 12.2 段及 12.4 段，即擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，與附近的土地用途不相協調；申請書內沒有提供資料，以證明這宗申請不會對環境及排水造成不良影響，並說明為何在上述分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶內未能找到合適的土地；以及自

先前的申請遭拒絕以來，規劃情況未有改變。

85. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號A/YL-TYST/303的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即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。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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號13D，即擬議發展與住宅發展及常耕／休耕農地不相協調，而且申請地點先前並沒有獲批給許可；以及
- (c) 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環境及排水造成不良影響。

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號A/YL-TYST/304的申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准；而且並不符合「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。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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，即擬議發展與附近住宅發展及常耕／休耕農地的土地用途不相協調，而且申請地點先前並沒有獲批給許可；以及

(c) 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環境及排水造成不良影響。

[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／屯門及元朗李志源先生出席會議，以答覆委員的詢問。蘇先生及李先生此時離席。]

88. 於下午四時二十五分休會片刻。

89. 會議於下午四時三十分恢復進行。

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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/NE-KTS/224 在劃為「康樂」地帶的古洞南坑頭路第 92 約地段第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)及第 2272 號(部分)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/NE-KTS/224 號)
-

簡介和提問部分

90. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，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－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 民政事務專員轉交一名區內人士的反對意見，理由是有關發展會影響鄰近居民的生活環境；在公布期內，另有 39 名公眾人士基於治安、環境和道路安全的理由，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 12.2 段，即擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會(「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；以及批准這宗申請會立下不良先例。

91. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

92. 許惠強先生回應主席的問題時表示，有關地區沒有露天存放私家車的同類申請。在申請地點南面居住的居民提出強烈反對。

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 所申請的用途不符合「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，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書內沒有提供充分理據，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) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13D，即申請地點先前從未獲批給許可；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘

這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LYT/315 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 731 號(部分)、第 745 號餘段、第 749 號、750 號、第 751 號 A 分段、第 751 號餘段、第 752 號、第 753 號餘段、第 754 號(部分)、第 757 號、第 758 號、第 759 號、第 761 號、第 764 號、第 767 號、第 775 號、第 778 號及第 849 號及毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期 18 個月)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/315 號)
-

簡介和提問部分

94. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，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材料；
- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力；運輸署署長對這宗申請有所保留，因為有關發展會產生相當大的交通量；總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請書內沒有提供景觀影響評估，以說明有關發展對四周景觀的影響；以及其他政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 民政事務專員轉交兩名區內人士的反對意見。在公布期內，兩名公眾人士提出反對。兩者均基於交通

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 12.2 段，即擬議發展不符合城市規劃委員會(「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；運輸署署長關注到對交通可能造成的影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

95. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是所申請的發展不符合城規會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請人未有提交技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的交通、排水和環境造成不良影響。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-KLH/345 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 858 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-KLH/345 號)
-

簡介和提問部分

97. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的小型屋宇發展；

- (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，理由載於文件第 11.1 段。

98. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

99. 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。許可有效期至二零零九年十二月二十三日止，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。許可並須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關建議和情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統連接公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區水質，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

100. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 待公共污水收集網絡竣工後，方可落實興建擬議的小型屋宇；以及
- (b) 應為擬議的小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集網絡。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LT/348 在劃為「農業」地帶及「道路」用地的
大埔林村麻布尾村第 8 約
地段第 620 號 A 分段餘段、
第 620 號 C 分段至第 620 號 M 分段
及第 627 號
臨時露天存放建築機器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/348 號)
-

簡介和提問部分

101. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，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機器；
- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為有關地點附近仍有常耕活動；總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議發展已對該區的景觀特色造成重大的不良影響；地政總署署長不支持這宗申請，因為根據土地契約，有關發展不可以接受；以及其他政府部門並不反對這宗申請；
- (d) 民政事務專員轉交一名區內人士的反對意見。在公布期內，五名公眾人士提出反對。兩者均基於交通、環境和自然生態的理由提出反對；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 12.2 段，即擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會(「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；申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展不會造成不良的環境影響；以及批准這宗申請會

立下不良先例。

102. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點位於「農業」地帶內。「農業」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。設立此地帶的目的，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。申請書內沒有提供充分理據，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) 有關發展不符合城規會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請書內沒有提供足夠資料，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境和景觀質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-LT/349 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第8約地段第1535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-LT/349號)
-

簡介和提問部分

104. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的小型屋宇發展；
- (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，理由載於文件第 11.1 段，即有關發展不符合評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。

105. 一名委員引述圖 A-3 的照片，詢問申請地點四周是否有一些屋宇。許惠強先生回應時，請委員參照文件圖 A-2，並表示照片是在申請地點東北面角落拍攝的。申請地點以南的地區均饒富鄉郊特色，有常耕和休耕農地，而南面較遠處只有一間村屋。

商議部分

106. 主席指出，這宗申請並不符合評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇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，即申請地點大部分土地位於新塘村的「鄉村範圍」以外，而擬議的小型屋宇覆蓋範圍只有 8% 的土地位於「鄉村式發展」地帶內，因此不可從優考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/NE-LT/350 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村梧桐寨村第 10 約地段第 739 號 J 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/350 號)
-

簡介和提問部分

108. 大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的小型屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點現時是一個蔬菜農場，而且附近一帶仍有農耕活動；以及其他政府部門並不反對這宗申請；
- (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，即擬議發展大體上符合評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，而且有關政府部門對這宗申請並無負面意見。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 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。許可有效期至二零零九年十二月二十三日止，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。許可並須附加下列條件：

- (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，並提供排水設施，而有關建議和情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統連接公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供保護措施，以確保不會出現淤積的情況或污染集水區水質，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

111. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 只可以在公共污水收集網絡竣工後，才開始落實興建擬議的小型屋宇；
- (b) 應為擬議的小型屋宇預留足夠空間，以接駁公共污水收集網絡；
- (c) 興建屋宇期間，應採取適當措施，以免影響鄰近河道，即林村河(上游)。根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號，林村河已列為具重要生態價值的河溪；
- (d) 如果附近一帶的新界豁免管制屋宇數目累積達 10 間或以上，消防處處長會要求提交一份圖則，說明區內的消防通道和供水情況；以及
- (e) 申請地點附近有一條輸電量達 11 千伏的架空電纜和有關電線杆。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，應遵守「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-LT/351 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新屋排村第7約地段第1213號A分段至第1213號F分段興建六幢屋宇(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-LT/351號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的六幢小型屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見－水務署署長和環境保護署署長不支持這宗申請，理由是擬議發展(包括滲水井)位於集水區內，並非擬議污水收集系統所涵蓋的範圍。地政總署署長和渠務署署長亦不支持這宗申請，理由是申請地點部分佔用了社山河擬議河道改善工程的施工範圍。其他政府部門則不反對這宗申請；
- (d) 民政事務專員轉交一份由區內村民及其代表聯名提出的反對，在公布期內，亦收到一份公眾意見書，兩者均以水浸風險為理由反對申請；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，即擬議發展會妨礙社山河的河道改善工程，而且就排污方面而言，並不符合評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。

113. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點部分佔用了渠務署「大埔雨水排放系統改善工程」中社山河擬議河道改善工程的施工範圍。批准這宗申請，會妨礙該河道改善工程；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」，理由是擬議發展及滲水井未能接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。申請書內未有提供足夠資料，以證明位於集水區內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)]

- (viii) A/NE-SSH/50 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-SSH/50號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬發展的小型屋宇；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內收到一份公眾意見書，表示支持申請；

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。

116. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

117. 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，條件是申請人須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。這項規劃許可的有效期至二零零九年十二月二十三日止。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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 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；以及
- (b) 上述地點附近的水流總管未能提供滅火所需的標準水流。

[簡松年先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/NE-TK/198 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角圍下村第 23 約地段第 35 號 A 分段和第 35 號 B 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/198 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬發展的兩幢小型屋宇；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內收到三份公眾人士提出的反對，反對理由是消防安全和排水的問題；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。為了解決公眾人士就消防安全和排水提出的問題，規劃署在文件第 11.2(b)及(c)段提出了建議的規劃許可附帶條件。

120. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

121. 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) 提交並落實美化環境建議，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；
- (b) 提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在距離申請地點 100 米範圍內提供一個街頭消防栓，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人應評估是否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，並且負責解決與興建、操作和保養私人地段內部供水系統有關的土地問題；
- (b) 申請人應留意到，申請地點附近的水流總管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (c) 申請人應就擬議發展的污水處理／處置方法徵詢環境保護署的意見。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/NE-TK/199 擬在劃為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的大埔汀角汀角村第 29 約地段第 778 號 D 分段及第 779 號 A 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-TK/199 號)
-

簡介和提問部分

123. 大埔及北區規劃專員許惠強先生介紹這宗申請，並按文

件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議小型屋宇發展；
- (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，理由載於文件第 12.1 段，即擬議發展並不符合有關評審小型屋宇規劃申請的臨時準則。

124. 委員提出的問題如下：

- (a) 要求澄清批准編號 A/NE-TK/142 及 A/NE-TK/143 申請的理由；以及
- (b) 要求澄清釐定「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶界線的依據。

125. 許惠強先生回應時提出下列要點：

- (a) 雖然編號 A/NE-TK/142 及 A/NE-TK/143 的申請所涉及的土地位於「鄉村範圍」以外，但有關土地均位於「鄉村式發展」地帶內。地政總署一般會處理這類申請，即使這類申請並非完全符合該署的政策亦然；以及
- (b) 「鄉村範圍」的界線乃按個別鄉村於一九七二年最後建成的村屋向外伸展 300 呎而劃定的。當局劃定相應的「鄉村式發展」地帶時，「鄉村範圍」的界線、地形和地盤限制、區內土地用途及小型屋宇需求等因素均在考慮之列，因此「鄉村式發展」地帶並不一定須與「鄉村範圍」重疊。就標題申請而言，「鄉村式發展」地帶的面積大於「鄉村範

圍」，那是因為當局會因應鄉村擴展的需要，把「鄉村式發展」地帶的範圍擴大。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，因為擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇規劃申請的臨時準則，即申請地點位於「鄉村範圍」以外，而且擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)所覆蓋的範圍少於50%位於「鄉村式發展」地帶內。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xi) A/NE-TK/200 擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的大埔汀角鴉山井頭村第14約地段第282號A分段餘段(部分)及第283號A分段餘段興建屋宇(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-TK/200號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議小型屋宇發展；
- (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，理由載於文件第12.1段，即擬議發展既不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合有關評審小型屋宇規劃申請的臨時準則，因為申請書內未有提供資料，以

證明「鄉村式發展」地帶內沒有土地可用作發展小型屋宇。

128. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，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。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合「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」，因為即使申請地點完全位於有關「鄉村範圍」內，然而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。如果同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致自然環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xii) A/TP/359 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔下坑村第12約地段第157號A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/359號)
-

簡介和提問部分

130. 大埔及北區規劃專員許惠強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) 擬建的小型屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見－規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，倘批准這宗申請，則會立下先例，把鄉村向北伸展至未受破壞的林地，對景觀造成不良影響。其他政府部門並不反對這宗申請；
- (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－規劃署基於文件第 12.1 段所列的理由，不支持這宗申請，因為擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；亦不符合評審小型屋宇規劃申請的臨時準則，因為擬議發展坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外；以及倘批准這宗申請，則會立下不良先例。

131. 委員並無就申請提問。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合該處「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，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。申請人提交的資料內，並沒有提供充分理據，足以令當局偏離有關規劃意向；
- (b) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)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」，因為擬議發展坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (c) 倘批准這宗申請，則會為「綠化地帶」內同類發展

立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致自然環境質素普遍下降。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiii) A/TP/360 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的大埔下黃宜坳村第 32 約地段第 244 號、第 245 號、第 246 號 A 分段、第 256 號 A 分段及第 256 號 G 分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/360 號)
-

簡介和提問部分

133. 小組委員會留意到申請人於二零零五年十二月三日要求延期考慮這宗申請，直至他本人另行通知為止。

商議部分

134. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會亦同意，這宗申請應在收到申請人提供的補充資料該日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意通知申請人有兩個月時間準備進一步資料以提交當局。除非情況非常特殊，否則當局不會准予再次延期考慮申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xiv) A/TP/357 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「綠化地帶」的大埔馬窩大埔市地段第 179 號進行住宅發展並略為放寬層數(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/357 號)
-

135. 申請由一間信和實業有限公司(下稱「信和」)的附屬公司 Dragon (Hong Kong) Ltd.提交。呂耀東先生現時與信和

有業務往來，故就此項目申報利益。委員留意到呂先生已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的住宅發展和略為放寬的層數；
- (c) 政府部門的意見－屋宇署署長認為須有進一步的理據，方可接受擬議的九米高公用空中花園；規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的公用空中花園有所保留，因為該發展會令整體高度增加約34%；其他政府部門則不反對這宗申請；
- (d) 民政事務專員轉交兩份區內人士提出的反對意見。另外，在公布期內，共接獲十份公眾人士的意見書。兩者均基於視覺、景觀、交通和環境方面的問題提出反對申請。此外，當局亦收到由管理處代表毗連住宅發展提交的一封反對信，當中共有75封內容劃一的信件，以類似理由反對申請；但這封信是在三星期的公布期屆滿後才收到，故該信不會提交小組委員會考慮；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，即放寬高度限制的程度不屬輕微；有關公用空中花園高度過高，但無充分理據支持；建議欠缺優良的設計；此外，亦有區內人士提出反對。

137. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

138. 主席表示，加入一個九米高的公用空中花園，主要是令

整幢建築物高度增加。這樣做除了令低層單位可以享有較廣闊的會所景觀外，並無特別優越之處。委員同意並無充分理據支持建造九米高的公用空中花園。

139. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由是並無有力的規劃理據或設計上特別優越之處，以支持放寬建築物高度限制，以建造九米高空中花園的建議。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(xv) A/TP/362 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
大埔山塘路山塘新村第 22 約的政府土地
設置政府垃圾收集站及
附設的地下污水貯水缸
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/362 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置的政府垃圾收集站及附設的地下污水貯水缸；
- (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－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。

141. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

142. 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，條件是申請人須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。這項規劃許可有效期至二零零九年十二月二十三日止。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。

143. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請人在地下供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」；以及
- (b) 申請人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。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (xvi) A/NE-LT/249-1 申請輕微修訂－在劃為「農業」地帶的
大埔林村沙壩村第 8 約地段第 567 號 L 分段
餘段(部分)、第 568 號 A 分段第 1 小分段(部
分)、第 568 號 A 分段第 2 小分段、第 568
號 A 分段第 3 小分段餘段、第 568 號 A 分段
第 4 小分段 B 段、第 568 號 A 分段第 4 小分
段 C 段、第 568 號 A 分段第 4 小分段餘段、
第 568 號 B 分段第 1 小分段、第 568 號 B 分
段第 2 小分段 B 段、第 568 號 B 分段第 2 小
分段餘段、第 568 號 B 分段第 3 小分段 B
段、第 568 號 B 分段第 3 小分段餘段及第
568 號 B 分段第 4 小分段餘段
對建築物作出更改(輕微更改建築物布局)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/249-1 號)
-

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬就申請編號 A/NE-LT/249 的獲准計劃所作的修訂；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長基於污水問題不支持申請；漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)鑑於申請地點被列為優質農地而不支持申請；由於申請地點上的大部分樹木均可能會受到影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請持十分保留的態度；其他政府部門則不反對這宗申請；
- (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 7.1 及第 7.2 段，即自當局於二零零一年批出有關規劃許可後，規劃情況並無改變；以及修訂計劃符合地政總署正處理的小型屋宇申請。

145. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

146. 主席指出，申請人由於邊界有所修訂而建議輕微更改建築物布局。

147. 黃漢明先生表示，環境保護署過往曾表示不支持該整個計劃，該項意見亦適用於這宗要求作出輕微修訂的申請，原因是申請地點位於集水區內。主席表示，當初於二零零一年批給規劃許可，是基於先前的評審小型屋宇發展規劃申請的準則。其後，由於對林村集水區水質的關注日漸增加，當局於二零零二年八月二十三日把評審準則收緊。小組委員會對於在現行準則生效前批出的規劃申請，一向都予以認可。

148. 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二零零七年六月一日止。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) 就污水處置事宜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) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實包括一個保護樹木計劃在內的美化環境建議，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。

149. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 申請地點位於經康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處鑑定並記錄的沙壩考古遺址邊界內；在申請地點進行任何建築工程之前，需要先藉挖掘工程取出受影響的考古物品加以保護，並就有關的必要安排徵詢古物古蹟辦事處的意見；
- (b) 擬建屋宇位於林村河上游附近，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號，該處屬於生態上具有重要價值的河道；因此應採取適當措施，以免在興建屋宇時影響河道；
- (c) 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；

- (d) 申請地點所在之處並無公共排污駁引設施；以及
- (e) 申請人須向渠務署總工程師／顧問工程管理提供有關小型屋宇發展的計劃和詳情，以供參考。

[主席多謝大埔及北區規劃專員許惠強先生出席會議回答委員的詢問。許先生此時離席。]

西貢及沙田區

[西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生和高級城市規劃師／西貢及沙田方心儀女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBN/3 把劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢清水灣電視城第 229 約地段第 214 號餘段、第 220 號 A 分段及第 220 號 B 分段用作臨時貨倉及辦公室(包括貯物室)用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/3 號)
-

簡介和提問部分

150. 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) 擬議的臨時貨倉及辦公室(包括貯物室)用途；

- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長擔心重型車輛可能會產生交通噪音和廢氣方面的影響；運輸署署長對申請亦有保留，理由是交通繁忙的情況倘進一步惡化，會對清水灣道的交通情況造成不良影響，而現時所提供的泊車和上落貨設施，並不足以應付改變用途的建議；其他政府部門則不反對這宗申請；
- (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 11.1 段，即擬議發展與附近地區的土地用途不相協調，並會引致有重型車輛行駛該處，造成噪音和環境方面的滋擾；此外，泊車和上落貨設施的供應亦不足以應付改變用途的建議。

151. 陳俊鋒先生回應主席的提問時指出有一個涵蓋整個申請地點的重建計劃，但申請人打算在該重建計劃展開前把部分申請地點作臨時用途。

商議部分

152. 主席指出，清水灣道沿線一帶是個寧靜的社區，可能不適宜作擬議的臨時貨倉及辦公室(包括貯物室)用途。

153. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點附近地區極富近郊特色，混雜有一些住宅發展和教育發展項目；把申請地點作臨時貨倉及辦公室(包括貯物室)用途，性質上與附近地區不相協調；
- (b) 擬議的貨倉用途會引致有重型車輛行駛該處，對附近地區的住宅發展和教育發展項目構成噪音和環境方面的滋擾；以及
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明泊車和上落貨設施供應充足。此外，擬議發展會對區內道路網的

交通造成不良影響，而申請人並無提交交通影響評估，以證明區內的道路網可以容納由擬議發展所引致的額外交通量。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-CWBS/1 在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢清水灣相思灣路第 235 約地段第 216 號
進行屋宇重建
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/1 號)
-

簡介和提問部分

154. 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) 擬議的屋宇重建項目；
- (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—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，即重建計劃所涉的擬議修訂，主要是為了遵守《建築物(規劃)規例》中有關地面至天花板最低高度的規定。

155. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

156. 主席指出，申請所涉的修訂主要屬技術性質。

157. 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。這項規劃許可有效期至二零零九年十二月二十三日止。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) 提交並落實有關伐樹、保護樹木和重新植樹的建議，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；
- (b) 就擬議發展提交新的邊界牆設計，而有關設計須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供一條緊急車輛通道、滅火用水設施及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

158. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與地政總署署長聯絡，商討根據租契提交重建計劃的詳細建築圖則以供批准的事宜；
- (b) 就移植／砍伐樹木的建議與地政總署署長聯絡；以及
- (c) 有關為擬議發展供水的問題，申請人可能需要把自己的供水系統伸延至最接近的政府水流總管；申請人應就此徵詢水務署署長的意見。

[簡松年先生及羅鳳屏女士此時暫時離席。]

[公開會議(限為簡介及提問部分)]

- (iii) A/SK-HH/36 在劃為「綠化地帶」的西貢大涌口村 38 號屋地下及毗連政府土地闢設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻及招牌鐵架及進行雜物房用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/36 號)
-

簡介及提問部分

159. 西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻及招牌鐵架及進行雜物房用途。申請人於二零零五年十二月二十二日提交了進一步資料，澄清雜物房的面積。秘書已豁免公布進一步資料及重新計算的規定，並在會上提交進一步資料供委員考慮；
- (c) 政府部門的意見—並無收到有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內，僅有一名公眾人士基於安全、眩光及環境衛生方面的理由提出反對；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 12.1 段，即擬議發展與附近的發展不相協調；以及沒有提供資料，以證明擬設招牌及擺放船隻，不會對鄰居帶來滋擾。

160. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

161. 陳俊鋒先生在回應一名委員的詢問時表示，一如文件圖 A-4 所示，在商鋪前擺放汽船所佔用的範圍屬於政府土地。地政總署已對未經許可的用途採取執行契約條款行動。

162. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬設的臨時辦公室及陳列室與附近主要作住宅用途的發展不相協調；以及
- (b) 申請書內沒有提供資料，以證明在屋前擬設招牌及

擺放船隻，不會對鄰居帶來滋擾。

[簡松年先生及羅鳳屏女士此時重返會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/SK-TMT/10 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(丙類)1」地帶的西貢短期租約編號 SX 3292 及毗連第 258 約地段第 167 號的一幢屋宇設置私人游泳池
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/10 號)

簡介和提問部分

163. 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) 附屬一幢屋宇的擬議私人游泳池；
- (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，理由載於文件第 12.1 段。

164. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

165. 一名委員記得，小組委員會曾拒絕在「綠化地帶」內的一宗同類申請。秘書回應時請委員留意文件第 5 段的內容。在有關分區計劃大綱圖上，申請地點原先劃為「自然保育區」地帶；申請人就有關「自然保育區」地帶的區劃提出反對。城規會注意到有關地點獲批給短期租約用作花園、籃球場及通道，

並同意針對部分反對把有關短期租約用地由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。主席補充說，基於過去的規劃，加上由一九八六年起申請人已以短期租約形式租用申請地點，小組委員會考慮這宗申請時顧及的因素，可能有別於在「綠化地帶」內提出興建游泳池的申請。

166. 主席詢問，申請人如獲批給永久性質的規劃許可，會否向地政總署提出批地申請。吳恒廣先生告知，該塊短期租約用地面積比申請人所擁有的私人土地的面積大得多，而在這種情況下，地政總署一般不會批地予申請人。由於現有的短期租約並不涵蓋有關游泳池，因此申請人需要向地政總署申請新的短期租約。地政總署如發現游泳池的情況不理想，便會終止有關租約。

167. 委員認為，基於申請地點過去的規劃，而且政府部門和區內人士均沒有提出反對，可就擬議游泳池批給永久性質的許可，以免繼後出現續期申請。

168. 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」)提交申請的內容批准申請，條件是申請人須提交並落實保護樹木建議，而有關建議和情況必須符合規劃署署長和城規會的要求。這項規劃許可的有效期至二零零九年十二月二十三日止。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。

169. 小組委員會並同意告知申請人：

- (a) 須就涵蓋擬議游泳池的短期租約申請事宜聯絡西貢地政專員；
- (b) 須就根據《水質管制條例》發出的排放牌照申領事宜聯絡環境保護署署長；日後游泳池須先取得有關牌照方可排水；
- (c) 須聯絡渠務署總工程師／新界南，以確保游泳池排水不會令現時申請地點下游的任何排水設施負荷過度；以及

- (d) 須就擬議游泳池的設計和興建事宜，以及任何需要進行的斜坡加固工程，聯絡土木工程拓展署土力工程處處長及路政署總工程師／新界東。

[賴錦璋先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/ST/631 擬在劃為「綠化地帶」的
沙田銅鑼灣山路第 186 約
地段第 379 號及第 380 號餘段
進行住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/631 號)
-

簡介和提問部分

170. 小組委員會留意到申請人於二零零五年十二月七日提出延期考慮這宗申請的要求，以便有時間諮詢相關的政府部門。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以便申請人提交補充資料。小組委員會亦同意，在收到申請人提交的補充資料之日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人可以有兩個月時間擬備須提交的進一步資料，除非情況十分特殊，否則不會再獲准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/ST-KYS/8 擬在劃為「綠化地帶」的
沙田慈雲山電視發射站毗連的政府土地
擴建電視發射站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST-KYS/8 號)
-

簡介和提問部分

172. 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) 擬議擴建電視發射站；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內，沒有公眾提出意見，但有區內人士基於視覺和砍伐樹木的理由提出一項反對；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。

173. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

174. 主席說，都會小組委員會在考慮由同一申請人於早上提交的一宗同類申請時，就擬在「綠化地帶」內擴建電視發射站對景觀及視覺的影響表示關注。都會規劃小組委員會經討論後決定延期考慮這宗申請，以便申請人就景觀及視覺評估提交進一步資料。

175. 委員同意應按照類似的考慮因素來評審標題申請，並延期考慮有關申請，以便申請人提交進一步資料。

176. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以便申請人提交景觀及視覺方面的補充資料。小組委員會亦同意，在收到申請人提交的補充資料之日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/61-1 申請輕微修訂在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
馬鞍山落禾沙附近第 206 約的
多個地段及毗連政府土地
進行的經核准綜合住宅發展
連商業及政府、機構或社區設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/61-1 號)

簡介和提問部分

177. 小組委員會留意到申請人於二零零五年十二月十九日提出延期考慮這宗申請的要求，以便有時間回應運輸署所提的關注事項。

商議部分

178. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以便申請人提交補充資料。小組委員會亦同意，在收到申請人提交的補充資料之日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人可以有兩個月時間擬備須提交的進一步資料，除非情況十分特殊，否則不會再獲准延期。