

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三月三日  
下午二時三十分舉行的第 322 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

陳嘉敏女士

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

環境保護署助理署長(環境評估及噪音)  
區偉光先生

地政總署助理署長／新界  
吳恒廣先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何建宗教授

呂耀東先生

譚鳳儀教授

蔣麗莉博士

Peter R. Hills 教授

梁廣灝先生

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)  
夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
劉星先生

城市規劃委員會總城市規劃師  
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
李潔德女士

## 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二月十七日 第 321 次會議記錄草擬本

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零零六年二月十七日第 321 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

2. 秘書報告並無續議事項。

## 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／屯門及元朗吳少俊先生此時獲邀出席會議。]

## 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-LTY Y/133 擬在劃為「綠化地帶」的  
屯門老虎坑第 130 約地段第 868 號和第 869 號  
設置臨時私人車輛停放處和公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/133 號)
- 

### 簡介及提問部分

3. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬設置臨時私人車輛停放處和公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期間並無接獲公眾人士的意見，而民政事務處也沒有收到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，理由載於文件第 12.1 段，即擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展與附近地區不相協調；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和排水造成不良的影響；以及倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例。

4. 一名委員在提述圖 A-4a、圖 A-4b，以及文件第 12.4(b)段所載路政署的意見時，對車輛是否獲准進入申請地點表示存疑。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在提述文件第 10.1.3(a)段時澄清，申請地點的附近在元朗公路下面現時設有一些隧道。路政署認為，車輛不會獲准經這些現有隧道進入申請地點。

5. 蘇應亮先生在回覆主席的提問時表示，運輸署認為，由於通往申請地點的通道只有 4.5 米至 5 米闊，應促請申請人提交更多資料，以證實擬議用途不會對該區的交通造成不良影響。

[雷震寰先生及區偉光先生此時參加會議。]

6. 主席詢問關於編號 A/TM-LTY Y/129 的一宗同類申請於二零零五年十一月遭拒絕的背景。蘇應亮先生在提述文件圖 A-1 時表示，該宗同類申請位於貼近申請地點的西面，擬作為臨時貨車、旅遊車及貨櫃車停車場。該宗申請遭拒絕，理由是與附近的住宅不相協調，並會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響。

#### 商議部分

7. 主席表示，自先前所作的決定以來，該區的規劃情況並無重大的改變，因此沒有充分理據支持這宗申請。

8. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，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。申請書內沒有提供理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近地區不相協調；
- (c) 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和排水造成不良影響；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘批准該類申請，累積影響所及，有關發展會侵佔「綠化地帶」，令自然環境質素普遍下降。

[簡松年先生此時參加會議。]

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (ii) A/TSW/33 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的天水圍  
天湖路 1 號嘉湖新北江商場地下第 A62 至 64 鋪  
開設補習學校  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/33 號)
- 

### 簡介及提問部分

9. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設補習學校；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期間並無接獲公眾人士的意見，而民政事務處也

沒有收到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，理由載於文件第 11.1 段。

10. 委員並無就這宗申請提問。

### 商議部分

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，批准這宗申請，條件是在擬設補習學校提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。這項規劃許可會有效至二零一零年三月三日止。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。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (iii) A/YL-HT/430 申請續批在劃為「綜合發展區」地帶和「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 134 號(部分)、135 號(部分)、136 號(部分)、260 號 A 分段(部分)、260 號 B 分段(部分)、261 號(部分)、262 至 266 號、267 號(部分)、268 號(部分)、271 號(部分)、272 號(部分)、273 號(部分)和 274 號(部分)  
臨時露天存放貨櫃的規劃許可(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/430 號)
- 

### 簡介及提問部分

12. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請續批臨時露天存放貨櫃的規劃許可，為期三年；

- (c) 政府部門的意見－並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期間並無接獲公眾人士的意見。元朗民政事務處收到一名區內人士就交通及環境方面提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 至 12.3 段，即這宗申請是延續作同一露天貯物用途的規劃許可，而不必進行填塘或佔用「綠化地帶」內的額外土地。運輸署及環境保護署對這宗申請沒有負面的意見。

13. 一名委員在提述文件繪圖 A-2 時詢問，把建築廢物傾倒至申請地點的東面是否屬於違例發展。該名委員注意到附近地區被露天貯物用途所佔用，詢問該「綠化地帶」的歷史。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生解釋，申請人提交的繪圖 A-2，是根據進行先前的申請編號 A/YL-HT/289 時的資料來擬備的。蘇先生在提述文件圖 A-2 時補充說，根據二零零六年一月進行的土地用途調查，在申請地點的東面現有荒地、雞舍豬舍各一及零散分布的住宅。蘇先生表示，自廈村中期發展審批地區圖於一九九零年刊登於憲報以來，該地區劃為「綠化地帶」，而當局曾就「新界西北規劃及發展研究」所建議的擬議洪水橋新發展區，考慮把有關「綠化地帶」的一部分作露天貯物用途。現建議批給這宗申請為期三年的臨時許可，主要是考慮到自一九九七年起，共批給八次先前的許可，同時有關申請人已履行各項規劃許可附帶條件。

14. 另一名委員注意到，根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D(城規會規劃指引編號 13D)，申請地點坐落於第 1 類及第 4 類地區內，他詢問對兩類地區應否個別考慮。蘇應亮先生在提述文件圖 A-1 時回覆，約 6.5%及 93.5%的申請地點分別坐落於第 1 類及第 4 類地區內。由於申請地點的大部分坐落於第 4 類地區內，對申請地點作出評估時，是以第 4 類地區的相關規劃考慮因素作為依據，即續批個案最多可考慮批給兩年期限。不過，考慮到申請地點是八宗先前規劃許可的所在地，這宗申請是延續先前作同一露天貯物用途的規劃許可，以及申請人已履行所有先前的規劃許可附帶條件，故建議再就這宗申請續批三年的許可。

15. 主席表示，每宗續批許可的申請會按照個別情況評估。由於申請地點已有多年用作露天貯物用途，曾獲批給八次先前的規劃許可，政府部門沒有負面的意見，而且並無接獲區內人士提出的反對，

因此可從寬考慮這宗申請，續批三年的許可。

16. 同一名委員注意到在申請地點附近的地區已用作露天存放貨櫃，他詢問會否考慮修訂城規會規劃指引編號 13D，將該地區重新劃為第 1 類或第 2 類地區。主席表示，會在下次修訂該份指引時留意這項建議。

### 商議部分

17. 主席總結說，有關規劃許可已有很長的歷史，因此可從寬考慮這宗申請，續批三年的許可。

18. 一名委員在提述文件第 12.2(a)段時認為，在該「綠化地帶」內申請地點西面的土地種滿茂盛的草木。他建議取消文件最後一句「申請地點作臨時露天存放貨櫃並非與附近地區不相協調」，以免對其他同類申請提供錯誤的訊息。小組委員會表示同意。

19. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向小組委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年三月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點內應按申請人所建議，不得進行工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內應按申請人所建議，不得在晚上十一時至翌日早上七時進行夜間運作；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年九月三日或之前提交美化環境及保護樹木的建議，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)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年十二月三日或之前切實執行美化環境及保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零六年九月三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，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零六年十二月三日或之前提供建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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) 如在指定日期或之前沒有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；以及
- (i) 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。

20. 小組委員會亦議定促請申請人留意下列情況：

- (a) 應向元朗地政專員申請短期豁免書，以便在申請地點上搭建構築物；
- (b) 採取「處理臨時用途和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，以盡量減少對相鄰地區可能造成的環境滋擾；以及
- (c) 運輸署助理署長／新界的意見，即須澄清通往申請地點的通道土地類別及其管理／維修保養的責任誰屬，並徵詢有關地政／維修保養當局的意見；
- (d) 渠務署總工程師／污水工程的意見，即申請地點會侵佔「4235DS－元朗及錦田污水收集系統及污水排放設施」第2A-1T部分(元朗污水管道)工程中擬議污水系統的初步水管路線。顧問合約會於二零零六年年中／年底生效，而建築工程會於二零零九年六月展開，並於二零一二年年底完成；以及
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即必須遵從「有關為履行獲批准的露天貯物及港口後勤用途申

請的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要(3/4002)」。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

(iv) A/YL-KTN/244 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田永隆圍第 109 約地段第 457 號(部分)、458 號(部分)及 465 號 A 分段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放待售車輛(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/244 號)

---

(v) A/YL-KTN/245 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田永隆圍第 109 約地段第 457 號(部分)、458 號(部分)及 465 號 A 分段(部分)臨時露天存放車輛及車輛零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/245 號)

---

21. 由於編號 A/YL-KTN/244 及 245 的申請性質類似，而且申請所涉地點互相毗鄰，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介及提問部分

22. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 有關申請的背景；
- (b) 編號 A/YL-KTN/244 的申請－臨時露天存放待售車輛(為期三年)，以及編號 A/YL-KTN/245 的申請－臨時露天存放車輛及車輛零件(為期三年)；
- (c) 並無接獲有關政府部門的負面意見－元朗地政專員表示，在這兩個申請地點附近有兩宗小型屋宇申請正在積極辦理；

- (d) 在申請予以公布期間，並無接獲公眾人士的意見，而民政事務處也沒有收到區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這兩宗申請，理由載於有關文件第 12.1 段至 12.3 段，即申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響，以及搬遷至另一地點並不可行。

23. 一名委員問及兩宗小型屋宇申請的地點所在的位置，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生在提述文件圖 A-2 時表示，兩間小型屋宇位於申請地點的東北面，而永隆圍村則位於鄰近申請地點的西面。

24. 另一名委員詢問，在考慮這兩宗申請時，積極進行小型屋宇發展是否唯一的準則。蘇應亮先生解釋，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D(城規會規劃指引編號 13D)，申請地點坐落於第 4 類地區內，而區內不協調的用途應盡早取締。對有關申請進行評估時，主要着眼於有否給予充分時間讓申請人將其業務遷往其他合適的地點。當局在批給為期一年的臨時許可(編號 A/YL-KTN/184 及 185)以給予申請人時間將有關運作遷往別處後，再批給最近兩宗申請(編號 A/YL-KTN/207 及 208)為期一年的規劃許可，在該兩宗申請所涉地點作同一臨時用途，讓申請人有更多時間搬遷。在現時這兩宗申請中，有關申請人沒有提供資料，以證明搬遷至另一地點並不可行。蘇應亮先生指出，隨着該區進行小型屋宇發展，情況已有所改變，令這個「鄉村式發展」地帶的規劃意向逐漸實現。逐步取締臨時露天貯物用途，可提供作進一步小型屋宇發展的機會，而不致妨礙有關發展。四宗鄰近申請地點的同類申請(編號 A/YL-KTN/236、237、238 及 239)均基於類似的考慮因素，在二零零六年一月經覆核後遭城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回。

#### 商議部分

25. 主席表示，城規會應按個別情況審批每宗續期申請。雖然在同一會議上經小組委員會考慮的這兩宗編號 A/YL-KTN/244 及 245 的申請及先前編號 A/YL-HT/430 的申請，根據城規會規劃指引編號 13D，全部坐落於第 4 類地區內，但有關申請的地盤情況及規劃考慮因素並不相同。一名委員認為，小組委員會在處理同類申請時，應採取一致的取向。主席補充說，就現時這兩宗申請而言，申請地點附近建有住宅，而申請人已獲給予共兩年時間遷往其他合適地點。最近有

四宗同類申請經覆核後遭城規會駁回，規劃情況並無改變，不足以令城規會偏離先前的決定，因此，有關申請不應獲批給許可。

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕編號A/YL-KTN/244 及 245 的申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (b) 持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村及適宜作鄉村擴展的地區。申請書內沒有提供足夠資料，以證明搬遷至另一地點並不可行。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/YL-KTS/362 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 368 號餘段(部分)和第 372 號餘段(部分)設置臨時露天公共汽車和貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/362 號)
- 

### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置臨時露天公共汽車和貨車停車場，為期三年；
- (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，當局並無接獲公眾的意見，而民政事務處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。

28. 一名委員留意到這宗申請和在同一會議上小組委員會曾考慮過的兩宗申請(編號 A/YL-KTN/244 及 245)均坐落在「鄉村式發展」地帶內，因此詢問這數宗申請的不同之處。屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應說，這宗申請是關於設置一個臨時公共汽車和貨車停車場，而兩宗先前申請是關於臨時露天存放車輛。申請用途的性質和運作有所分別。

29. 蘇應亮先生指出，當局批准涉及申請地點的兩宗先前申請(編號 A/YL-KTS/258 及 281)，是考慮到擬議發展會配合附近居民的需要，而且不涉及中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭。基於申請地點先前有相同用途獲批給許可，而申請人確曾盡力履行規劃許可附帶條件，當局建議就這宗申請批給為期三年的臨時許可。蘇先生提及文件內圖 A-4，並補充說申請地點目前被用作露天存放車輛(包括輕型、小型、中型及重型車輛)和貨櫃車拖頭連附屬工場，而這些用途均未有包括在這宗申請內。根據文件第 11.3 段所述，倘小組委員會批准這宗申請，須要求申請人立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。此外，建議當局附加一項規劃許可附帶條件，禁止停放／存放中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭。

30. 蘇應亮先生在回答主席的問題時說，倘申請人於稍後未有履行有關禁止停放／存放中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭的規劃許可附帶條件，所批給的規劃許可會被撤銷。

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

### 商議部分

31. 秘書在回應一名委員的問題時解釋，城市規劃委員會規劃指引編號 13D(下稱「城規會規劃指引編號 13D」)適用於有關露天貯物及港口後勤用途的申請。由於這宗申請是關於設置一個臨時公共汽車和貨車停車場，城規會規劃指引編號 13D 並不適用。不過，正如規劃署所述，申請地點目前被用作露天存放車輛和貨櫃車拖頭，而有關用途並無包括在這宗申請內。即使小組委員會批准這宗申請，規劃

事務監督亦可對該等用途採取執行管制行動。

32. 主席表示，倘小組委員會批准這宗申請，會附加一項規劃許可附帶條件，禁止停放／存放中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭，以解決環境問題。當局必須特別提醒申請人，批給許可不表示當局會容忍現時存在於申請地點而又並未有包括在這宗申請內的其他用途／發展，而申請人應立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。秘書補充說，鑑於委員對於若干先前申請的擬議用途與存在於申請地點的用途有所不同，當局已在該等申請的批准通知書上納入一段標準段落，以提醒申請人必須中止在申請地點上不符合規劃的用途。

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年三月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 不得在申請地點停放／存放根據《道路交通條例》被界定為中型或重型貨車的車輛(即超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 如申請人所建議，不得在申請地點上進行拆車、汽車保養維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須保養根據申請編號 A/YL-KTS/281 而設於申請地點的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月三日或之前)提交美化環境及保護樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(d)項條件而言，美化環境及保護樹木的建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十二月三日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九

月三日或之前)在地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公升乾粉滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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。

34. 主席同意須提醒申請人，這項規劃許可是就申請的用途／發展而批給的。任何現時存在於申請地點而又並未包括在申請內的其他用途／發展並不會獲得寬容。申請人須立即採取行動，中止這些並非規劃許可所批准的用途／發展。

35. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 運輸署助理署長／新界認為，申請地點與錦上路之間的一塊狹長土地應予查核，而申請人亦應澄清該塊狹長土地的管理和保養責任，並諮詢相關的地政及保養維修部門；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西認為，所有違例建造工程／構築物均須移走。進行所有建造工程，均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移走所有違例工程；
- (c) 警務處處長(八鄉分區指揮官)認為，為有關地點作好保安安排至為重要，而申請人須加倍注意這方面的安排；以及

- (d) 申請人須採用《處理臨時用途及露天貯物地點的環境問題作業指引》所建議的紓解環境影響措施，以便盡量把附近環境可能受到的影響減至最少。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/YL-KTS/361 在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 509 號、第 510 號、第 511 號、第 512 號餘段、第 514 號和第 515 號餘段  
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-KTS/361 號)
- 

#### 簡介和提問部分

36. 二零零六年二月二十日，申請人要求城規會延期考慮其申請，以便解決政府部門對這宗申請所關注的事宜。

#### 商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交附加資料。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的附加資料當日起計的兩個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意提醒申請人，給予兩個月時間是為了解申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (viii) A/YL-LFS/140 擬在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2183 號餘段、第 2184 號餘段、第 2185 號餘段、第 2186 號及第 2187 號餘段(部分)  
闢設臨時建築材料物料中心及機械汽車修理工場  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/140 號)
-

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為期三年的臨時建築材料物流中心及機械汽車修理工場；
- (c) 接獲由有關政府部門提出的負面意見－環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受滋擾的用途，而且預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，該名公眾人士提出反對這宗申請，主要因為有關申請並非在其當事人同意下或在其當事人知情下作出的。當局並無接獲經民政事務處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 12.1 及 12.2 段，即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、排水及景觀造成不良影響。

39. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

40. 主席指出，自兩宗先前申請分別於二零零一年及二零零二年被拒絕後，規劃情況並無改變，因此不足以令小組委員會偏離先前所作的決定，而這宗申請亦不應獲得批准。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 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、排水及景觀造成不良影響；以及
- (b) 擬議發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會

規劃指引編號 13D)，因為有關政府部門就環境、排水及景觀方面提出負面意見。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ix) A/YL-NSW/167 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗大生圍第 104 約地段第 3719 號  
H 分段第 1 小分段餘段和毗連政府土地  
進行低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/167 號)
- 

#### 簡介和提問部分

42. 申請人在二零零六年二月九日要求城規會延期考慮這宗申請，以便準備擬議發展的生態影響評估報告。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會議定，這項申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦議定促請申請人留意，由於已經有兩個月的時間給申請人準備進一步提交的資料，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(限於簡介和提問部分)]

- (x) A/YL-PH/514 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉  
第 111 約地段第 582 號餘段(部分)  
和毗連政府土地  
臨時露天存放待售新車  
(輕型貨車和私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/514 號)
-

## 簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊先生簡介這宗申請，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售新車(輕型貨車和私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見－沒有接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務處亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12.1 至 12.3 段所載的理由，不支持這宗申請，因為這項發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及申請人已獲給予足夠時間，把用途遷往別處。

45. 就文件的圖 A-2 而言，主席指出有關地點的所在地普遍為住宅性質，而且十分接近鄉村民居。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

## 商議部分

46. 主席表示，申請地點位於「鄉村式發展」地帶，而且十分接近鄉村民居。由於申請人以往已一再獲批給許可，以給予足夠時間，把用途遷往別處，因此不應容忍該地點再作臨時露天貯物用途。

47. 經商議後，委員會決定拒絕這宗申請，理由是持續佔用該地點作臨時露天貯物用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展土地的界線。申請人已獲給予足夠時間，把用途遷往別處，但申請書內沒有提供資料，以證明申請人確曾盡力把用途遷往其他地區。

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

- (xi) A/YL-SK/131 在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1353 號 A 分段、第 1354 號(部分)和第 1355 號 A 分段設置臨時狗場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/131 號)
- 

### 簡介及提問部分

48. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊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) 臨時狗場用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在申請公布期間收到一份反對申請的公眾意見，但意見其後撤銷。民政事務處沒有接獲區內人士的反對；以及

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，即這項發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向；申請人沒有提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

49. 據文件第 1.1 段所載，小組委員會留意到，申請人表示申請地點二十年來均用作飼養動物，並早於一九九三年已向環境保護署取得污水排放牌照。為回應主席的詢問，屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生說，根據規劃署於一九九一年進行的土地用途調查，申請地點先前曾用作雞場，當時地點上已存在有構築物。正如申請人所述，他或會就飼養動物而取得污水排放牌照。

50. 一名委員詢問，區內目前是否有生態特色須予以保護或保存，以達到保育的目的。另一名委員留意到，從生態的角度而言，漁農自然護理署對這宗申請沒有負面意見。蘇應亮先生回答說，根據文件第 8 段所載，設立「自然保育區」地帶的目的，是加強保護毗鄰的

大欖郊野公園。漁農自然護理署認為，申請地點內只有一些果樹和常見物種。

51. 一名委員就文件第 9.1.6(b)段所載，詢問申請人根據《公眾衛生(動物及禽鳥)條例》(第 139 章)申領鳥獸售賣商牌照的申請是否成功。蘇應亮先生說，目前沒有有關資料提供。

52. 另一名委員問及狗房用途的分類。蘇應亮先生回答說，根據《法定圖則註釋總表》修訂本的釋義，狗房和養貓房均屬「動物寄養所」用途。有關用途所涉的申請地點如位於「政府、機構或社區」地帶或「農業」地帶內，則須申請規劃許可。

### 商議部分

53. 一名委員留意到，申請地點二十年來均用作飼養動物。該名委員詢問，若申請地點位於「農業」地帶會否更為合適。主席表示，規劃審批制度可容許當局彈性處理一些與有關地區大致協調的用途。每宗規劃申請，均須因應區內情況和規劃上的考慮因素，按個別情況加以評估。

54. 一名委員注意到，申請地點位處偏遠地點，四周有茂密的林地，入口完全給樹木遮蔽。該名委員指出，臨時用途相信不會對附近地區的環境造成不良影響，故可從寬考慮這宗申請，予以批准。另一名委員亦同意這項意見，並補充說，申請人難以找到其他合適地點來遷置狗場。主席表示，由於申請人必須從相關政府部門取得污水排放牌照和鳥獸售賣商牌照，因此該臨時狗場亦須受到相關當局的管制和監察。小組委員會可考慮批准申請。

55. 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，批准規劃許可申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零零九年三月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月三日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零六年十二月三日或之前)，切實執行獲接納的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或

城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零六年九月三日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十二月三日或之前)，提供所建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如在指定日期或之前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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。

56. 小組委員會亦同意促請申請人留意下列事項：

- (a) 元朗地政專員的意見，即申請人須申請短期豁免書，以便把申請地點內搭建的違例構築物納入法定管制內；
- (b) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人應解決涉及供水的土地事宜(例如私人地段)；如須把內部供水系統接駁至最接近的政府水管，申請人則須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；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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的行動；以及
- (d) 應採取《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》列明的紓緩環境影響措施，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)]

- (xii) A/YL-TYST/299 擬在劃為「綜合發展區」地帶、  
「住宅(乙類)1」地帶和「綠化地帶」的  
元朗洪水橋第 121 約地段第 2064 號  
把最高建築物高度限制由 17 層略為放寬至 22 層  
以進行住宅連政府、機構或社區發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
文件第 A/YL-TYST/299 號)
- 

### 簡介和提問部分

57. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司一間附屬公司提出，而地利香港有限公司則為其中一家顧問公司。蔣麗莉博士和呂耀東先生就此議項申報利益，表示目前與長江實業(集團)有限公司有業務往來。黃賜巨先生亦就此議項申報利益，表示目前與地利香港有限公司有業務往來。小組委員會知悉，蔣博士和呂先生因未能出席會議表示歉意。

[黃賜巨先生此時暫時離席。]

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗吳少俊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) 擬議略為放寬最高建築物高度限制由 17 層至 22 層以進行住宅連政府、機構或社區發展，並；
- (c) 政府部門的意見—接獲有關政府部門的負面意見。運輸署認為，停車位和上落客貨車位設置的情況，並不符合《香港規劃標準與準則》的規定；環境保護署不支持這宗申請，因為就環境而言，這項計劃較先前獲核准的計劃遜色；渠務署認為排水影響評估不符合要求；消防處則認為緊急車輛通道不符合要求；
- (d) 當局在公布期內接獲七份公眾意見。提意見人反對這宗申請，主要是基於視覺、交通、環境和排水方面的影

響，以及關注社區設施的提供。民政事務處沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 11.1 段至第 11.3 段所述理由，不支持這宗申請，因為就環境而言，經修訂的布局較為遜色；申請人所提交的文件內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水、消防安全、交通和景觀造成不良影響。

59. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生補充說，與先前獲核准的計劃(編號 A/YL-TYST/32)相比下，這項計劃的基本發展規範，包括申請地點的面積、住用總樓面面積和住用地積比率，仍然維持不變。在先前獲核准的計劃中，單方向設計的 10 幢住宅樓宇排列成三行。把四幢住宅樓宇和停車場大廈刪去後，餘下六幢住宅樓宇則會重新編排，形成半月形，而申請地點周邊另興建 60 幢低層的獨立洋房。從城市設計的角度而言，這項計劃可擴闊擬議發展的視野，為日後居民美化居住環境。不過，與先前的計劃相比下，這項計劃符合交通噪音規定的比率(traffic noise compliance rate)則會由 83% 下降至 68%。申請人指出，鑑於申請地點面積小於 2 公頃，環境保護署的《專業人士作業備考(1/97)》並沒有就這種情況訂定符合道路交通噪音規定的比率，因此 68% 的符合比率應可接受。規劃署認為，當局應在經改善的設計和較低的交通噪音規定符合比率之間取得平衡。申請人應該研究其他方法，在不損害擬議發展的環境質素下，進一步改善其設計和布局。

60. 區偉光先生就文件第 11.2(a)段指出，與先前獲核准計劃相比下，這項計劃符合交通噪音規定的比率會由 83% 下降至 68%，而非如該段所述由 72% 下降至 68%。

61. 副主席提出下列問題：

- (a) 這項計劃有否涉及更改主水平基準上 81 米的建築物高度；以及
- (b) 有關「綜合發展區」地帶的地積比率是否充分利用。

62. 蘇應亮先生回覆如下：

- (a) 「綜合發展區」地帶的最高建築物高度限為 17 層。先前

獲核准計劃的最多層數，是地面一層的空間上有 19 層住用樓層。根據已核准的計劃，主水平基準上 81 米的最高建築物高度釐定後，已於相關的契約條件內反映。這項計劃包括 19 層住用樓層、兩層會所／幼稚園(佔用部分一層的空間)和一層地庫停車場。與先前獲核准的計劃相比下，最高建築物高度為主水平基準上 81 米(量度至屋頂計算)和最多的住用樓層仍然維持不變；

- (b) 申請地點的界線並非與「綜合發展區」地帶的界線完全吻合。有些土地不在申請地點內，但坐落在「綜合發展區」地帶內。「綜合發展區」地帶內的最大總樓面面積限為 69 000 平方米，擬議發展的整體總樓面面積則為 50 290 平方米，當中住用總樓面面積為 49 875 平方米，用作幼稚園用途的非住用總樓面面積則為 415 平方米；以及
- (c) 其中一名提意見人擁有「綜合發展區」地帶東面和西面部分的土地(在申請地點以外)，現正擬備發展計劃，以使用「綜合發展區」地帶未被使用的總樓面面積。不過，通往申請地點的永久車輛通道，現擬設於「綜合發展區」地帶西面部分。提意見人認為，如果該永久通道穿越其土地，他的發展權益則會受到影響。如果小組委員會批准這宗申請，提意見人要求附加一項規劃許可附帶條件，訂明為提意見人的日後發展提供經過申請地點的通行路線。

63. 一名委員就文件繪圖 A-3 提問，青山公路(洪水橋段)對面的發展，是否會採用單方向的樓宇設計。蘇應亮先生說，繪圖 A-3 由申請人提交，以顯示該區的日後發展。青山公路對面的用地劃為「綜合發展區」地帶，於一九九七年批准用作綜合發展，但有關申請已告失效。

#### 商議部分

64. 區偉光先生指出，與先前獲核准的計劃相比下，這項計劃符合交通噪音規定的比率會由 83% 下降至 68%，而最高噪音水平則會由 75 分貝(A)增至 77 分貝(A)。此外，環境保護署亦在交通噪音影響評估中，指出多項不足之處，並認為顧問公司估計的符合交通噪音規定比率，可能高出數個百份比，而最高噪音水平可能低估約 2 分貝

(A)。在噪音水平來說，增加 3 分貝已頗為顯著。因此，就環境而言，這項計劃遠較先前獲核准的計劃遜色。

65. 主席表示，「綜合發展區」地帶劃分是透過管制發展的布局和設計，確保日後發展會以綜合協調的方式進行。雖然從城市設計的角度而言，這項計劃較為優勝，但仍有一些主要問題尚待解決。問題是，擬議計劃是否可以完全解決土地、交通、環境和基礎設施方面的限制。

66. 對於提意見人所建議的通道安排，主席問及申請人的回應。蘇應亮先生說，對於提意見人擬議的通行路線，申請人認為不論在私隱或保安方面均不可接受。申請人補充說，擬議的永久車輛通道，與先前獲核准的計劃一樣，並已在妥為簽立的契約條件中訂明。

67. 就這宗規劃歷史遠長的申請，主席詢問是否有其他方法把申請地點的邊界納入法定管制內，以免擬議發展雜亂無章。蘇應亮先生表示，擬議發展在一九九五年先獲核准作住宅發展(申請編號 DPA/YL-TYST/70)，當時申請地點在《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》上劃為「住宅(乙類)1」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「未指定用途」地區。申請地點地形不規則，其後改劃為「綜合發展區」地帶。一九九六年，城規會在考慮唐人新村新圖則時，留意到申請地點的邊界並非與「綜合發展區」地帶的邊界一樣。部分範圍不在申請地點內，而且業權分散。為使「綜合發展區」地帶的設計完善，並可除去附近有礙觀瞻而且不適當的露天貯物用途，當局把該等範圍納入「綜合發展區」地帶內。不過，申請地點的發展商只按先前獲核准的計劃進行發展；另由於徵集土地的問題，「綜合發展區」地帶其餘範圍將由其他發展商發展。一名提意見人建議，位於青山公路的臨時通道可改為永久通道，雖然這並非最理想的情況，但可使其地塊完好，發展權益也可免受影響。

68. 對於主席的詢問，蘇應亮先生補充說，永久和臨時車輛通道的安排與先前獲核准計劃的一樣。秘書補充說，在先前獲核准計劃的總綱發展藍圖上，永久車輛通道以「長期車輛通道」標示，擬議建築物高度也在該圖上顯示。

69. 主席總結說，申請人有多項主要問題尚待解決，特別是符合交通噪音比率和永久車輛通道的安排。一些擁有該「綜合發展區」地帶土地的有關人士，也表示擔心他們日後的發展機會，會因為擬議發展而被剝奪。申請人所提交的文件內沒有足夠資料，以證明擬議發展

不會對附近地區的環境、排水、消防安全、交通和景觀造成不良影響。申請人應提交更多資料來支持申請，並研究其他方法進一步改善擬議發展的設計和布局。委員同意上述意見。

70. 主席表示，這項計劃涉及刪除住宅樓宇／停車場大廈、加入獨立洋房和增加最多可建樓層，因此應視為對獲核准的總綱發展藍圖作出重大改變，並非單單輕微放寬建築物高度限制。

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕有關申請，原因如下：

(a) 就環境而言，經修訂的布局較為遜色。申請人應在改善建築物布局和維持擬議發展的環境質素兩者之間取得適度的平衡；以及

(b) 申請人所提交的文件內沒有足夠資料，以證明擬議發展既不會容易受到不良的環境影響，亦不會對附近地區的排水、消防安全、交通和景觀造成不良影響。

[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／屯門及元朗吳少俊先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生和吳先生均於此時離席。]

[吳恒廣先生此時離席。]

[黃賜巨先生此時返回會議席上。]

[休會五分鐘。]

#### 沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區廖懿珍女士此時應邀出席會議。]

#### 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/FSS/165 略為放寬劃為「住宅(乙類)2」地帶的粉嶺／上水第 36 區粉嶺／上水市地段第 229 號以及第 91 約地段第 2429 號餘段和 2438 號餘段和毗連政府土地(將稱為第 91 約粉嶺／上水市地段第 231 號)的建築物高度限制(局部改建停車場其中一層作擬議住宅發展的附屬會所之用)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/165 號)
- 

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬建築物高度限制(局部改建停車場其中一層作擬議住宅發展的附屬會所之用)的事宜；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段。

73. 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，有關「住宅(乙類)2」地帶的最高地積比率不得超過 5.0 倍，最高建築物高度不得超過兩層停車平台上加 39 層。申請人申請規劃許可，要求略為放寬建築物高度限制，以興建一層附屬會所、上落貨設施和單車車位和一層停車場上加 39 層，亦即把部分停車場改建為附屬會所。在申請地點西面，有一宗同類申請(編號 A/FSS/146)於二零零三年獲批給許可，申請事項是略為放寬建築物高度限制，從不得超過兩層停車平台上加 39 層，改為容許興建一層會所及上落貨和公用設施用途上加 40 層。

74. 許惠強先生回答主席的詢問時，表示運輸署原則上不反對申請；但建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交一份經修訂的停車布局設計，以解決運輸署對傷殘人士停車位所表達的關注。

#### 商議部分

75. 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二零二零年三月三日止。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) 就擬議發展設計並提供停車設施和上落貨車位，而有關設計及情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向屋宇署申請修訂《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，以獲准在計算總樓面面積時不把會所計算在內；以及
- (b) 與地政總署北區地政專員聯絡，商討位於申請地點範圍內，清曉路沿線的現有護土牆／斜坡的保養事宜。

[吳恒廣先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/NE-LT/354 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔坑下莆的政府土地  
設置政府垃圾收集站和附屬地下污水池  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/354 號)
- 

### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 政府垃圾收集站和附屬地下污水池；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 10.1 段。

78. 許惠強先生回應主席的詢問時解釋，對於一宗涉及在同一地點重建垃圾收集站而其後撤回的申請(編號 A/NE-LT/330)，村代表曾表示關注。現時這宗申請所涉的垃圾收集站，有關構築物的規模不會擴充，村代表並不反對。

### 商議部分

79. 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二零二零年三月三日止。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) 設置圍欄而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；

- (b) 提交排水設施建議並提供排水設施，而有關建議及設施須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 設計、建造、操作及保養污水排放系統(包括污水池)，並於將來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；以及
- (d) 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。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人應採取防範措施，例如設置臨時圍欄，以確保工程進行期間，現有樹木不會受到侵害或破壞；以及
- (b) 申請人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」。在申請地點搭建任何構築物前，須就在架空電纜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，以便改變現有架空低壓電纜的路線或以地下電纜代替該架空電纜。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iii) A/NE-KLH/347 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第9約地段第325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-KLH/347號)
- 

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)(小型屋宇)；

- (c) 接獲有關政府部門的負面意見—漁農自然護理署從農業的角度而言不支持這宗申請；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，對消防通道事宜表示關注；但沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 11.1 段，即有關申請基本上符合「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」，以及所有其他政府部門(包括消防處)均不反對這宗申請。

82. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

83. 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二零一零年三月三日止。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，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水設施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；
- (c) 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；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，而有關措施須符合水務署署長或城規會的要求。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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；
- (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) 申請地點附近有架空低壓電纜；申請人及其承辦商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」；以及
- (d) 倘附近新界豁免管制屋宇的總數上升至 10 幢或以上，消防處處長會要求提交圖則，說明有關地區的消防通道和供水安排。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/NE-LT/353 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔林村坑下莆村第 16 約地段  
第 324 號和毗連政府土地  
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/353 號)
- 

#### 簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(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) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 12.1 段。

86. 主席詢問在二零零四年遭拒絕的先前申請的背景。許惠強先生提及文件圖 A-2，表示該先前申請遭到拒絕，是由於擬建屋宇位於

「鄉村範圍」的部分少於 50%。至於現時這宗申請，申請地點包括一塊政府土地，因此擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 50.3% 位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內。

### 商議部分

87. 小組委員會留意到地政總署並不反對把政府土地包括在申請地點內。

88. 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二零二零年三月三日止。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，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水設施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；
- (c) 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；
- (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，而有關措施須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 改變受擬議屋宇影響的現有通道的路線，而有關情況須符合地政總署署長或城規會的要求。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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；
- (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) 大埔地政專員在附錄 V 第 1(d)段提及的另一宗小型屋宇

申請的地點有最後定案後，才處理申請人的小型屋宇申請；

- (d) 申請地點與東南面一條由大埔民政事務處負責保養的地區小工程道路位置接近。申請人應確保擬建屋宇與該道路相距至少三米；
- (e) 申請地點範圍內有低壓和高壓地下電纜，亦有 11 千伏架空高壓電纜的電杆。申請人及其承辦商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」。他們應與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有低壓和高壓地下電纜，以及架空高壓電纜電杆的路線，使它們不至接近擬議發展；以及
- (f) 至於擬議發展的供水問題，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。申請人須負責解決任何與供水相關的土地問題(例如私人地段的問題)，以及負責私人地段內內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (v) A/NE-SSH/52 擬在劃為「綜合發展區」地帶和「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1123 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/52 號)
- 

#### 簡介和提問部分

90. 小組委員會察悉，陳偉明先生所擁有的物業位於申請地點附近一帶，他已就此議項申報利益。申請地點的部分土地劃為「綜合發展區」地帶，屬於新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)提交的一宗申請所涉及的土地。小組委員會察悉葉天養先生目前與新鴻基有業務往來，他亦就此議項申報利益。

[陳偉明先生及葉天養先生此時暫時離席。]

91. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，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(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) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。

92. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

93. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年三月三日止。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。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交排水建議，並落實提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 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市規劃委員會的要求。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管。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)，並須負責私人地段內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；以及

- (b) 注意申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流。

[陳偉明先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vi) A/TP/366 擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的大埔半山洲村第 21 約地段第 328 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/TP/366 號)
- 

#### 簡介和提問部分

95. 葉天養先生曾與這宗申請的其中一名顧問共事，因此他就此議項申報利益。小組委員會察悉葉先生已經離席。

96. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，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(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) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 段。

97. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

98. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年三月三日止。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。這項規劃許可須附帶下列條件：

- (a) 提交排水建議，並提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交斜坡評估報告，並落實報告所指的鞏固斜坡工程，而有關報告和情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提交泊車平面圖，而有關圖則必須符合運輸署助理署長／新界或城市規劃委員會的要求。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人須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，並須解決與私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養相關的土地問題；
- (b) 申請人須使用其私人集水坑和抽水系統，使擬議發展供水充足；
- (c) 申請人須注意申請地點附近的總水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (d) 申請人須就擬議發展採用的污水處理／排放方法徵詢環境保護署的意見；以及
- (e) 申請人須根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交地盤平整工程計劃；

- (f) 申請人在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》，並且在施工前與中華電力有限公司聯絡，以便改變現有高壓地下電纜的路線，使它不至接近擬議發展；以及
- (g) 申請人須採取適當措施，以免在施工期間對附近的河道造成影響。

[葉天養先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (vii) A/NE-TKL/283 擬在劃為「工業(丁類)」地帶和「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 1376 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築器材(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/283 號)
- 

#### 簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時建築器材露天存放場(為期三年)；
- (c) 接獲由有關政府部門提出的負面意見—環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受滋擾的用途，而且預計有關發展會造成環境滋擾；
- (d) 在公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12.1 至 12.3 段，即可透過告知申請人採取環保署《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》

內指明的相關緩解措施，以處理環保署所關注的事宜。

101. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

102. 主席指出，申請地點大部分土地(約 79.1%)位於「工業(丁類)」地帶內，而在該地帶內建築器材露天存放場屬經常准許的用途。由於當局先前已批給許可，加上申請人亦履行了先前獲批准的規劃許可附帶條件，因此這宗申請可獲從寬考慮。

103. 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，有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年三月三日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，經常保護在申請地點上的現有草木；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年九月三日或之前)提交車輛通道及泊車位和上落客貨車位的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上述(b)項條件而言，建議的車輛通道及泊車位和上落客貨車位必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零六年十二月三日或之前)落實提供，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零六年九月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上述(d)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九個月內(即二零零六年十二月三日或之前)提供，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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)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) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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；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市規劃委員會的要求。

104. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 有關地段的擁有人須就已提交的短期豁免書和短期租約申請書內所涉及的更改覆蓋面積一事，聯絡地政總署北區地政處，以便分別把在有關地段上搭建的構築物及佔用政府土地事宜納入規管範圍；以及
- (b) 須採取環境保護署公布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內指明的相關緩解措施，以減低對環境所造成的任何潛在影響。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖懿珍女士出席會議解答委員的詢問。許先生及廖女士均於此時離席。]

#### 西貢及沙田區

[高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生和高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士此時應邀出席會議。]

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求刪除昂坪主題村計劃規劃許可附帶條件(c)項  
關於無軌電車的部分

申請編號 A/I-NP/8

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/06 號)

簡介和提問部分

105. 該申請由地鐵有限公司(下稱「地鐵」)提交。羅鳳屏女士輪流代表環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 擔任委員，而環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1 亦兼任地鐵董事局成員，因此她就此議項申報利益。小組委員會知悉羅女士已就未能出席會議致歉。

106. 高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 有關個案的背景；
- (b) 申請編號 A/I-NP/8 要求刪除昂坪主題村計劃規劃許可附帶條件(c)項關於無軌電車的部分，至於規劃許可附帶條件(c)項餘下有關提交及落實疏導人流建議的部分，則維持不變；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 5.1 段所述的理由，不反對該申請。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

107. 周日昌先生在回應主席的詢問時表示，運輸署認為興建無軌電車並無明顯需要，而對於申請人提交的疏導人流建議，則沒有意見。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定同意刪除昂坪主題村計劃規劃許可附帶條件(c)項關於無軌電車的部分。有關規劃許可的有效期至二零零九年一月二十八日止。除非在該日之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可獲得續期，否則在該日之後，該規劃許可會停止生效。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島周日昌先生出席回答委員的查詢，周先生此時離席。]

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/SK-CWBN/6 擬在劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的西貢小棕林海灘內的一塊政府土地設置臨時海洋保護及潛水訓練中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/6 號)
- 

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設置的臨時海洋保護及潛水訓練中心(為期三年)；
- (c) 接獲有關政府部門的負面意見—運輸署對這宗申請持保留態度，環境保護署擔心擬議發展對生態造成潛在影響，而民政事務局和地政總署均認為，現有土地政策並不容許直接把申請地點批予申請人；
- (d) 公布期內並無接獲公眾的意見，而民政事務處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，理由載於文件第 11.1 和 11.2 段，即沒有資料證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水、排污、環境和生態造成不良影響。

110. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

111. 主席指出，由於地政總署認為申請人不符合直接批出政府土地的準則，而發展建議亦未取得有關政策局的支持，小組委員會難以從寬考慮這宗申請。此外，亦有不少技術問題有待解決。

112. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供資料，以證明擬議發展的建築工程不會對附近地區的排水、排污、環境和生態造成不良影響；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造成不良影響。此外，申請人沒有建議任何紓緩措施，以解決潛在的交通問題。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/SK-PK/145 擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾  
第 221 約地段第 333 號 B 分段餘段  
設置住宿機構(旅舍)  
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/145 號)
- 

## 簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士簡介有關申請，並按文件詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設住宿機構(旅舍)；
- (c) 政府部門的意見—並無接獲有關政府部門的負面意見；
- (d) 在公布期內接獲一份對擬議發展提出反對的公眾意見書，反對理由是有關發展可能會對日後在大網仔路進行的路面擴闊工程造成影響。當局未有接獲經民政事務處轉介由區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 10.1 段所述的理由，不支持該申請。有關原因是擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；並無足夠資料證明有關發展對現有樹木不會造成不良影響；以及批准該申請會立下不良先例。

114. 關於文件第 1.1 段，主席詢問「典雅小型」旅舍的涵義。王愛儀女士回應表示，申請人基於擬建旅舍的性質，加上規模細小，因此把它形容為「典雅小型」的旅舍。

### 商議部分

115. 主席指出，「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。如提出規劃許可申請，附屬於康樂發展的用途(包括住宅單位和酒店)或可獲批准。就這宗申請而言，關鍵在於康樂及住宿用途所佔比例是否恰當。一名委員認為，為支援康樂發展而提供一些住宿用途，是可以接受的。不過，這宗申請涉及興建旅舍連附帶康樂體育設施，住宿用途較康樂用途為大。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離該「康樂」地帶的規劃意向。因此，有關申請未能獲得支持。

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕該申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「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。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離該規劃意向；
- (b) 申請書並無提供足夠資料，證明有關發展對現有樹木不會造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「康樂」地帶內其他同類申請立下不良先例。

### 備註

117. 主席表示會議內涉及餘下議程項目的部分不會公開讓公眾觀看，原因是該等議項所涉及的申請，是在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的。

