

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境保護署署長

王倩儀女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃景強博士

副主席

簡松年先生

方和先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

地政總署署長

劉勵超先生

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
劉星先生

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
江少萍女士

1. 主席表示，房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)劉吳惠蘭女士正在休假，主席須以署理常任秘書長的身分代表她主持是次會議。
2. 主席歡迎首次出席會議的環境保護署署長王倩儀女士。

議程項目 1

(公開會議)

通過二零零六年九月二十二日第 867 次會議記錄

3. 二零零六年九月二十二日第 867 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

(公開會議)

(i) 接獲的城市規劃上訴

- (a) 城市規劃上訴個案編號 2006 年第 17 號
在劃為「綠化地帶」的
西貢大涌口村第 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
及招牌鐵架和進行雜物房用途(為期三年)
(申請編號 A/SK-HH/36)

4. 秘書表示，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年九月二十五日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請的決定；有關申請涉及在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/5》上劃為「綠化地帶」的土地，闢設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻及招牌鐵架和進行雜物房用途，為期三年。

5. 二零零六年七月十四日，城規會在覆核後駁回有關覆核申請，理由是附近的發展以住宅用途為主，擬議臨時辦公室及陳列室與有關發展不相協調。上訴的聆訊日期待定，秘書處會在上訴個案的法律程序中代表城規會。

(b) 城市規劃上訴個案編號 2006 年第 18 號(18/06)
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
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/343)

(c) 城市規劃上訴個案編號 2006 年第 19 號(19/06)
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
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/344)

6. 秘書報告，上訴委員會於二零零六年九月十九日接獲兩宗上訴，該兩宗上訴與兩宗申請有關，涉及在《九龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLH/10》上劃為「農業」地帶的兩塊毗連土地，分別興建一幢新界豁免管制屋宇。城規會在覆核後，在有附帶條件下批准該等申請，但上訴人就一項須知事宜提出上訴。兩宗上訴的聆訊日期待定，秘書處將在上訴個案的法律程序中代表城規會。

(ii) 上訴數據

7. 秘書表示，截至二零零六年十月十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 33 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直：	17
駁回：	86
放棄／撤回／無效：	117
尚未進行聆訊：	33
有待裁決：	1
合計	254

[杜本文博士、林群聲教授、杜德俊教授、黃遠輝先生、陳弘志先生、陳旭明先生、陳嘉敏女士及陳曼琪女士此時到達參加會議。]

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/144

在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 341 號(部分)、
342 號(部分)及 343 號(部分)設置臨時魚池(為期三年)
(城市規劃委員會第 7683 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介及提問部分

8. 規劃署西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生此時獲邀出席會議。

9. 下列申請人及申請人代表亦於此時獲邀出席會議：

周煒瀚先生 — 申請人

鄭國輝先生 — 申請人代表

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序，主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

11. 陳俊鋒先生根據文件及補充文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

(a) 在進口海鮮供應給酒樓前會在擬設魚池進行消毒；

(b) 這宗申請於二零零六年二月十七日遭鄉郊及新市鎮
規劃小組委員會拒絕；

- (c) 申請人提交書面申述以支持覆核申請，並提交關於處置污水的補充資料及擬議通道安排，以解決有關政府部門在環境及交通方面的關注。申請人表示，擬議魚池內的海水不必替換；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為沒有提供足夠資料，說明清潔用水的處置安排及申請地點內污水的排放情況。運輸署認為申請地點的交通安排不符合要求，倘城規會批准這宗申請，建議附加一項附帶條件，即設計及提供通道、車位及上落客貨設施。西貢民政事務處認為，擬議構築物鄰近住宅區，附近居民或會關注到擬議發展可能帶來的噪音滋擾及泊車問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於補充文件第 4.1 段。環境保護署、運輸署及西貢民政事務處對這宗申請提出關注。

12. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗申請。

13. 周焯瀚先生及鄭國輝先生在會上提出下列要點：

- (a) 擬議魚池會供進口海鮮在運送往西貢的酒樓前存放數星期；
- (b) 擬議魚池內的水不會排放至附近的河道，而會保存再用，並將水消毒，以海棉、活性碳及沙過濾；
- (c) 根據申請人對東南亞大型養魚場運作的認識，大型魚池如裝上適當的消毒系統及定期清潔海棉，就無需替換海水。申請人並會提供沙坑以方便清潔海棉；
- (d) 倘這宗申請獲城規會批准，申請人會進一步跟進運輸署在申請地點的交通安排方面的規定；以及
- (e) 預計對附近地區不會帶來噪音滋擾，因為每日只使用一部 5.5 噸車輛運載海鮮一次，而且裝卸貨物活

動只在上午十時至下午二時進行。申請人已詢問過區內人士，他們不反對這宗申請。

[蔣麗莉博士及鄭恩基先生此時到席參加會議。]

14. 委員請申請人代表澄清下列事宜：

- (a) 如何處理清洗海棉過濾芯後和貯存在沙坑的污水；以及
- (b) 擬議發展會否影響申請地點現有的樹木。

15. 周焯瀚先生作出下列回應：

- (a) 海棉過濾芯將會每兩個月在沙坑清潔一次，而沙坑內的水不會排放。擬議沙坑與村屋發展的滲水井相類似；以及
- (b) 會保留申請地點內現有的樹木。

[吳祖南博士此時到席參加會議。]

16. 由於申請人及申請人代表已申述完畢，而委員亦再無其他問題，主席告知他們，覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步討論這宗申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

17. 主席表示，據申請人所述，擬議魚池內的水會循環使用，而且擬議魚池不會排放污水。

18. 委員對這宗覆核申請有下列意見：

- (a) 對申請地點內砍伐樹木的關注已獲得解決，因為申請人聲稱會保存現有樹木；

- (b) 運載海鮮的交通量較低，對擬議發展的交通影響甚微；
- (c) 整體上，擬議魚池與該區的鄉郊環境互相協調；
- (d) 環境保護署如無其他意見，這宗申請或可從寬考慮，原因是擬議魚池屬臨時性質，而且接受過申請人諮詢的區內人士不反對這宗申請，以及清洗海棉過濾芯產生的污水會由水車運走；以及
- (e) 清洗海棉過濾芯所產生的污水有潛在的水質污染問題，這項環境方面的關注並沒有獲得妥善解決。申請人應提供技術資料，詳細解釋擬議發展所產生的污水的處理方式及相關處置設施；以及
- (f) 雖然申請人聲稱不會將水排放，但很可能須替換部分的水，同時，間或須排放擬議魚池的水，以清洗海棉、進行保養維修或修理工程。因此，亦應該提供有關如何處理所排放的水的資料。

19. 王倩儀女士表示，所提交的資料並不具體，未足以解決這項發展所帶來污水處理方面的環境關注。至於污水的排放／處置，食物環境衛生署亦認為，應提供妥善排水設施，而有關情況必須符合食物環境衛生署的要求。

20. 經進一步討論後，委員認為，申請書內沒有提供足夠資料，載述提供污水處理設施及措施，以防止擬議發展出現潛在的水質污染問題，因此這宗申請不應獲得支持。委員同意對擬議拒絕理由(a)作出適當修訂，以反映委員的關注。

21. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 由魚池排放的水會有較高的鹽度，當中或有各種化學品。申請書內沒有提供足夠資料，述及提供污水處理設施及措施，以防止附近地區出現潛在的水質污染問題；

- (b) 申請地點毗鄰建有村屋，申請書內沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近居民帶來噪音滋擾；
- (c) 申請書內沒有足夠資料，述及運載海鮮及其他器具的車輛通道及裝卸貨物的安排；以及
- (d) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區環境質素普遍下降。

[黃澤恩博士暫時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 4

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/246
擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
元朗錦田第 109 約的政府土地設置宗教機構和附屬設施
(城規會文件第 7687 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

22. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

23. 下列申請人代表此時亦應邀出席會議：

倪學仁先生]	申請人代表
陳汝旭先生]	
盧僑榮先生]	
陳潮發先生]	

- 徐嘉興先生]
- 楊海福先生 - 大江埔村村代表
- 鄧貴有先生 - 元朗區區議員

24. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

25. 蘇應亮先生按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 擬議宗教機構和附屬設施，以及由申請人租用的毗鄰土地的用途；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零六年四月七日拒絕擬議宗教機構和附屬設施的理由，內容載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提交的書面申述及支持信，以及所提出的主要理由，詳情載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見－地政總署告知，即使城規會批給規劃許可，亦不會就申請地點位於核准墓地內的部分土地發出短期租約。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對有關申請，並指出有人已進行地盤平整工程，廣泛砍伐申請地點內現有的天然樹木。渠務署認為申請人應提交排水建議，以處理排水方面的關注事項。渠務署亦澄清，有關通道的主要部分並非為排水工程而闢設。運輸署告知，擬議發展對交通造成的影響輕微，並澄清有關通道並非其管轄範圍；
- (e) 在覆核申請及覆核申請補充資料的公布期內，接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書，各由一名大江埔村村民提交。意見內容指這宗申請是由一班村民提出的，目的是透過設置靈灰安置所圖利；以及

- (f) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗覆核申請，有關理由詳載於文件第 6.1 段。擬議發展除不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向外，亦意味現有的廟宇活動會增加，而且有跡象顯示有人在申請地點進行未獲核准的填土工程及砍伐樹木。申請書內並無提供充分理據，以支持侵佔政府土地內的「綠化地帶」及墓地，而屬於主要用途的三層高宗教機構，則只佔用申請地點的一小部分。

26. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

27. 倪學仁先生以一份顯示天德宮現有布局的圖則作輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 擬議發展毗鄰天德宮。天德宮建於約 70 年前，已由申請人(錦田潮僑孟蘭節有限公司)管理超過 40 年。申請人原本擁有一幢作辦公室用途的構築物，用作籌辦每年孟蘭節及觀音誕的活動。該辦公室地點最近被政府收回，以進行排水改善工程；而政府亦同意提供土地，以重置受影響的辦公室。不過，申請人認為由政府提供的各幅土地均不適合作辦公室用途；
- (b) 在天德宮附近有一幅土地現時被違例構築物佔用，申請人建議在該地點興建辦公室。地政總署告知，倘擬議作辦公室用途的構築物獲批給規劃許可，便會考慮向該違例構築物及毗鄰的天德宮發出短期租約；
- (c) 政府部門關注到擬議發展會侵佔「綠化地帶」，以及會為該區同類申請立下不良先例，因應此點，申請人同意從申請地點剔除劃為「綠化地帶」的土地，並同意城規會只向位於「農業」地帶內的擬議三層高建築物批給規劃許可。城規會亦可考慮附加規劃許可附帶條件，限制有關「綠化地帶」的未來土地用途，或要求地政總署日後發出短期租約時，剔除劃為「綠化地帶」的土地；

- (d) 擬議發展對交通的影響輕微，這點已獲運輸署確認。申請人最近舉辦了一項大型活動，有超過1 000人參與，亦無出現交通問題。故此，預計擬議發展不會造成交通問題，因為祠堂樓面面積有限，即使在祭祀日子，亦不會吸引大批訪客前往；
- (e) 擬議辦公室對於籌辦每年盂蘭節及觀音誕的活動，實屬必要，而有關活動已成為八鄉地區的重要傳統。基於有關文化及歷史因素，申請人希望覆核申請會獲得批准；以及
- (f) 擬議室內康樂中心可為區內居民提供場所，舉行社區活動。除節日期間以外，毗鄰的空置土地並無用途，而最近則作為運動場，供區內居民使用。管理該運動場亦需要擬議辦公室。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

28. 鄧貴有先生陳述下列要點：

- (a) 他是一名區議員，已在該區服務約四年，之前在鄉事委員會工作。他熟悉該區的事務，並曾出席大部分由申請人籌辦的宗教活動。他曾提交一封信件，支持擬議發展；
- (b) 現有設施不足以支援由申請人舉辦的活動；
- (c) 預計擬議發展不會對區內居民造成不良影響，因為申請地點的位置接近山坡；以及
- (d) 他認為批准這宗申請對該區有利。

29. 大江埔村村代表楊海福先生說，他希望城規會根據倪學仁先生及鄧貴有先生在會議上提出的理由，批准這宗覆核申請。

30. 陳潮發先生就這宗申請的背景，補充下列要點：

- (a) 政府已揀選 10 塊土地，以便重置受排水工程計劃影響的辦公室。不過，申請人認為這些土地並不適合，因為位置遠離舉行盂蘭節活動的地點；
- (b) 區內居民建議在申請地點重置受影響的辦公室用途。地政總署基本上同意將擬議地點作有關用途；以及
- (c) 申請人在該區服務超過 50 年，最近更成為慈善機構，受到區內居民及各社區機構廣泛支持。申請人最近獲一間機構捐款五百萬元，用作興建通道及平台，以便舉辦盂蘭節活動。

31. 委員要求申請人澄清下列事宜：

- (a) 是否有植樹建議，以改善申請地點的景觀；
- (b) 運輸署的意見內提及的擬議通道及停車場的詳情；
- (c) 位於擬議建築物一樓的擬議室內康樂中心的用途；
- (d) 用作安放長生牌的擬議祠堂的規模；
- (e) 有關長生牌的性質，以及現時是否有長生牌永久安放在由天德宮擁有的範圍內；
- (f) 申請人有否在被通道、停車場、平台及違例構築物佔用的土地內進行鋪整工程，以及什麼機構提供資金支持興建平台；以及
- (g) 元朗民政事務處有否就擬議發展提供任何意見或協助。

32. 倪學仁先生回應時提出下列要點：

- (a) 申請人預備在擬議私人休憩用地進行發展，種植樹木及興建中國式構築物，與毗鄰的天德宮互相協調。先前將被劃為「綠化地帶」的土地亦納入申請

地點內，是因爲位於該處的墓地是由申請人管理的。申請人所關注的，主要是發展作辦公室用途的建築物。至於位於「綠化地帶」的擬議私人休憩用地的北部，並非這宗申請的主要部分，申請人願意放棄；以及

- (b) 混凝土通道及設有停車場的平台，均是由申請人運用來自一間機構的捐款興建。毗鄰的平台主要作爲舉辦盂蘭節活動的場地，其餘部分則用作臨時停車場，供訪客在節日期間使用。該混凝土通道基本上是沿着排水工程區鋪設，可通往平台及申請地點。雖然此通道其中一段的闊度少於 4.5 米，但已足以應付節日期間的交通流量，並不會對交通造成不良影響。

33. 陳潮發先生回應時提出下列要點：

- (a) 由於該區現有的社區設施不足以應付居民的需求，故申請地點內的現有違例構築物已變成居民聚會的場所。因爲該建築物殘破不堪，所以申請人希望進行重建，以提供較完善的設施供區內居民使用；
- (b) 安放在擬議建築物二樓的長生牌數目將視乎日後會員的需求而定。預計在 700 平方呎的擬議樓面面積內會安放約 300 塊 A-4 尺寸的長生牌。由於長生牌的數目有限，故預計不會在交通及環境方面造成影響，而申請人亦會盡力減少可能造成的影響；
- (c) 長生牌只供天德宮會員使用，屬永久性質。祠堂不會存放骨灰。天德宮現時只有兩塊已安放多年的永久長生牌。申請人預備擴展服務範圍，在申請所涉擬作辦公室用途的建築物內提供地方永久安放長生牌；
- (d) 毗鄰土地的鋪整工程，是由申請人運用來自一間大型土地發展商的捐款而進行的，有關工程使用再造的建築材料。申請人亦會利用來自區內村民的捐款，爲受山泥傾瀉影響的申請地點進行鋪整及斜坡

工程。申請地點內的現有樹木是由於受山泥傾瀉影響而砍伐；以及

- (e) 元朗民政事務處關心擬議發展及由申請人舉辦的活動。元朗民政事務處協助申請人就擬議發展提出申請，並協助將有關協會申請成為慈善機構，以便申請人正式管理天德宮。

34. 委員要求規劃署澄清下列事宜：

- (a) 地政總署是否確認申請地點作擬議發展；
- (b) 原有辦公室地點的位置；以及
- (c) 擬設置宗教機構和附屬設施的土地。

35. 蘇應亮先生利用在會議上展示的圖則，作出以下回應：

- (a) 地政總署告知，申請地點內數幢構築物是違例的。倘這宗申請獲城規會批准，亦只會將擬議構築物及毗鄰的天德宮納入短期租約。申請地點覆蓋位於「綠化地帶」內的土地及墓地，並未獲地政總署同意；
- (b) 原有的辦公室地點位於長江村附近，距離天德宮更遠。該作辦公室用途的構築物已被拆卸，以便進行排水改善工程；以及
- (c) 申請地點擬建三層高的建築物及設置私人休憩用地，總地盤面積約 1 180 平方米。

[林雲峰教授此時到達出席會議。]

36. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

37. 主席請委員注意，小組委員會拒絕這宗申請，主要理由為擬議發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會在景觀、交通及排水方面，對附近地區造成不良影響；以及會立下不良先例。由於擬議發展對交通造成的影響並非拒絕這宗申請的主要理由，故考慮這宗覆核申請時，應集中考慮根據其他理由，擬議發展是否可以接受。

38. 一名委員強烈反對這宗申請，因為申請地點位於劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的政府土地內，在該處搭建違例建築物、進行地盤平整工程並非法砍伐樹木，以及為在毗鄰土地鋪築平台而進行非法傾倒工程，屬於不適當及不可接受。

39. 另一名委員指出，雖然申請地點涉及違例建築工程、砍伐樹木及傾倒工程，但考慮這宗覆核申請時，應集中考慮擬議發展理據是否充分。倘在附加規劃許可附帶條件的情況下批准這宗申請，可將有關土地納入適當的規劃管制，或有助規管現有情況。

40. 一名委員補充說，應要求屋宇署及地政總署對在申請地點及毗鄰土地內進行的違例工程採取執行管制行動。由於申請地點涉及有人在未取得規劃許可的情況下進行違例工程，故認為向這宗申請批給許可並不適當。不過，批准這宗申請或有助將有關土地納入適當的管制，結果或有助改善該區的景觀、交通及排水。

41. 委員繼續討論申請地點內的擬議發展是否可以接受。

42. 一名委員表示支持擬議的三層高建築物，理由如下：

- (a) 擬議辦公室是用作重置受排水工程影響作辦公室用途的構築物，故可以接受；
- (b) 當局就擬議的三層高建築物諮詢有關政府部門，並無接獲反對意見；

(c) 預計擬議建築物不會對附近地區造成顯著的不良影響；以及

(d) 批准擬議室內康樂中心亦有其優點，可為區內居民提供服務。

43. 另一名委員反對擬議的三層高建築物，並提出下列要點：

(a) 除了有需要重置受排水工程影響作辦公室用途的構築物外，並無充分理由支持擬議發展；

(b) 擬議的三層高建築物並不符合「農業」地帶的規劃意向；

(c) 用作永久安放長生牌的擬議祠堂並非必要，因為根據盂蘭節的傳統，經過三日的供奉後，臨時長生牌便會火化。至於在祠堂內焚燒冥鏹產生煙熏而造成的滋擾，亦引起關注；以及

(d) 倘批准設置祠堂，對於日後要求擴展已獲准祠堂用途的申請及在「農業」地帶內的同類申請，會立下不良先例。

44. 其他委員對擬議三層高建築物及私人休憩用地有以下意見：

(a) 雖然認為重置受排水工程影響作辦公室用途的構築物是合理的，但核准的面積應限於原有作辦公室用途的構築物的尺寸。其他額外用途(包括擬議私人休憩用地、室內康樂中心及祠堂)均不應獲得批准；

(b) 雖然在未取得規劃許可的情況下，搭建違例構築物並不可以接受，但考慮到發展的背景，原則上不反對擬議辦公室用途；

(c) 擬議私人休憩用地面積為 1 115 平方米，侵佔了「綠化地帶」，故認為不可接受；

- (d) 擬議室內康樂中心應屬非必要，因為該處很可能會作為社區聚會的地方。室內康樂中心設於二樓，會為使用有關設施的長者帶來不便；以及
- (e) 關注到擬議祠堂可能造成的不良影響，因為在建議的面積內可容納約 1 000 至 1 300 塊長生牌。

45. 經進一步討論後，大部分委員認為對於擬議辦公室，可以從寬考慮，但對申請地點內其他擬議用途則不能作相同考慮。因此，不應批准這宗申請，並應要求屋宇署、地政總署與規劃署向在申請地點及毗鄰土地進行的違例工程採取執行管制行動。

46. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地作農業用途，以及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。「綠化地帶」的規劃意向，則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，該地帶不宜進行發展。申請書內並無提供充分理據，足以令當局偏離這些地帶的規劃意向；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展在景觀及排水方面，不會對附近地區造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「農業」地帶及「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。批准這類申請，累積影響所及，會導致區內的鄉郊環境質素普遍下降。

47. 休會五分鐘，會議於上午十一時零五分繼續進行。

[蔣麗莉博士此時暫時離席，而王倩儀女士則於此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/518
擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「露天貯物」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 645 號、646 號(部分)、
647 號、648 號(部分)、649 號(部分)、
650 號(部分)、678 號(部分)、679 號及 691 號
設臨時倉庫貯存工業機械(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 7689 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介及提問部分

48. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時獲邀出席會議。

49. 下列申請人及申請人代表亦於此時獲邀出席會議：

劉榮杰先生]	申請人代表
鄧自然先生]	
陳佩茵女士]	
鄧詠之女士]	
鄧偉和先生	-	申請人

50. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

51. 蘇應亮先生表示，在會上提交了圖 R-1a 的取代頁，把資料作出修正，以供委員參閱。蘇先生繼而向委員簡介申請的背景，根據文件詳載的內容提出下列要點：

(a) 擬設臨時倉庫用途；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年四月二十八日拒絕這宗作臨時倉庫貯存工業機械申請的理由，載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交的書面申述，以及為支持這宗覆核申請而提出的主要理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見－地政總署表示，現正辦理一宗位於地段第 697 號的小型屋宇申請，該地段在申請地點的北面。由於對附近的易受影響用途帶來環境滋擾，環境保護署不支持這宗申請；
- (e) 在覆核申請公布期間，當局並無接獲公眾意見，而在規劃申請較早前的公布期間，也沒有接獲公眾意見；以及
- (f) 規劃署的意見－這宗覆核申請不獲得支持，因為申請不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書內沒有提供足夠資料，證明這宗申請不會對附近地區的環境造成不良影響。雖然先前申請獲批給許可，但有關申請是作各種臨時露天貯物用途，而並非作目前這項倉庫用途。最近期兩宗申請(編號 A/YL-PH/451 及 A/YL-PH/485)只獲批給為期 12 個月較短的有效期，以提供時間將申請的用途遷往另一合適地點。擬議倉庫的面積為 2 900 平方米，高 12 至 15 米，面積龐大，與該區的鄉村式發展不相協調。

52. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

53. 鄧自然先生表示，他就本議項申報利益，因為他是元朗區議會城市規劃小組委員會的委員。主席表示，他參加這宗覆核聆訊並無問題。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

54. 陳佩茵女士請委員參閱在會上展示的一封支持信，並就擬議進行的倉庫發展提出下列要點：

- (a) 以周邊圍板及植物圍繞的擬議倉庫與露天貯物用途比較，在視覺上更美觀，並不會對附近地區的環境造成不良影響；
- (b) 兩宗先前獲批准申請的申請人亦已在獲准發展中設置圍板、植物及 U 形排水道；
- (c) 雖然申請地點一部分坐落於「鄉村式發展」地帶內，相信沒有村民會在現有豬舍附近興建小型屋宇；
- (d) 擬議發展會設有屏障，以便把養豬場所產生氣味及噪音滋擾對附近居民的影響盡量減低；
- (e) 申請人會切實執行排水及美化環境工程，並推行保安措施，以改善附近地區的排水及視覺質素，以及加強附近一帶的保安；
- (f) 擬議發展不會對附近地區帶來噪音滋擾，因為只會在日間運作。同時，申請地點只用作存放工業機械，不會進行違例工程；
- (g) 擬議倉庫發展可減輕八鄉區露天貯物用地不足的問題；以及
- (h) 擬議發展獲得該區村民、村代表及區議員的支持。

55. 申請人鄧偉和先生繼而提出下列要點：

- (a) 自一九八零年代中期以來，在申請地點的附近地區沿着粉錦公路設有多個露天建築物料存放場；
- (b) 申請地點北部會多種樹木，以解決對地段第 697 號擬議小型屋宇發展對環境造成的不良影響的關注；
- (c) 他作為申請地點的地主，不會在貼近豬舍的地方興建小型屋宇；

- (d) 申請地點內的農地已休耕多時。先前已切實執行有關景觀、排水及環境的措施，以便在申請地點內履行先前獲批准申請的附帶條件。拒絕申請即表示會浪費先前投資於申請地點的金錢。該用地一旦廢棄，便會繁殖蚊蟲老鼠，造成環境衛生問題；以及
- (e) 與其荒置申請地點，不如把該地點作適當用途，這樣更為可取，以免浪費土地資源。

56. 鄧自然先生表示，他不會在這次聆訊作出簡介。

57. 蘇應亮先生在回應一名委員的詢問時表示，附近的豬舍是正在運作中的現有用途。

58. 蘇應亮先生在回應另一名委員的詢問時表示，擬議倉庫面積約為 2 900 平方米，高 12 至 15 米。由最早於一九九九年獲批准的編號 A/YL-PH/288 申請至最近期於二零零五年獲批准的編號 A/YL-PH/485 申請，均作各種臨時露天貯物用途。在上述「鄉村式發展」地帶內，沒有作擬議倉庫用途的先前申請獲得批准，這個倉庫面積龐大，就這用途批給許可會立下不良先例。

59. 一名委員請申請人澄清，附近居民知否倉庫發展的建議建築高度，以及他們對此有何意見。

60. 鄧偉和先生作出下列回應：

- (a) 據他所知，過往數年元朗民政事務處並無收到就在申請地點所進行發展作出的投訴；以及
- (b) 下輦村的祖堂擁有兩幅相鄰地段，祖堂知道擬議倉庫的規模，並贊同這宗申請。

61. 由於申請人及申請人代表已申述完畢，而委員亦再無其他問題，主席告知他們，覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步討論這宗申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

62. 主席表示，先前就各種臨時露天貯物用途批給規劃許可，主要理由是過往曾批給作同一用途的規劃許可，而且有關申請人已就先前的申請履行附帶條件。

63. 委員認為不應支持這宗申請，因為倘擬議倉庫獲批給許可，會為在「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。

64. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議倉庫用途不符合在分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/428

在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約地段

第 495 號及 496 號(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放可循環再造的硬紙板、壓縮膠樽、
鋼線及木板(為期三年)

(城規會文件第 7686 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

65. 劉志宏博士近期與申請人的顧問公司才鴻顧問有限公司有業務往來，故就本議項申報利益。

66. 陳旭明先生為申請人的顧問公司茂盛(亞洲)工程顧問有限公司的僱員，故就本議項申報利益。

[劉志宏博士離席；陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

67. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

68. 下列申請人代表此時亦應邀出席會議：

- 陳志樂先生 - 大律師
- 朱偉基先生 - 大律師的助理
- 劉鈞偉先生 - 大律師的助理
- 劉彪先生 - 發出指示的律師
- 鄧石群先生 - 申請人的合法授權人
- 陳家齊先生 - 申請人的助理

69. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請規劃署代表向委員簡述這宗申請的背景。

70. 蘇應亮先生按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 臨時露天存放可循環再造的硬紙板、壓縮膠樽、鋼線及木板；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零六年一月十三日會議上拒絕這宗臨時露天存放可循環再造的硬

紙板、壓縮膠樽、鋼線及木板申請的理由載於文件第 1.2 段；

- (c) 申請人已提交書面申述；為支持這宗覆核申請而提出的主要理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——運輸署對申請人提交的交通影響評估沒有負面意見；渠務署對申請人提交的排水建議亦沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人提交的美化環境建議可以接受。環境保護署（下稱「環保署」）不支持這宗申請，因為擬議用途會導致更多重型車輛進出該區，有理由相信會對沿新圍路和田廈路一帶易受影響的設施造成環境影響，確實令人關注。警務處處長認為，廈村地區的交通已相當繁忙，倘這宗申請獲得批准，將會增加廈村地區的交通壓力；
- (e) 在覆核申請公布期間，當局接獲一名元朗區議員提交的一份公眾意見書，主要以交通和環境衛生理由，反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6.2 段詳述的理由，不支持這宗覆核申請。根據城市規劃委員會（下稱「城規會」）頒布的規劃指引編號 13D，申請地點北部和南部分別坐落於第 2 和第 3 類地區內。城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。城規會在考慮沿新圍路一帶的露天貯物申請時，採取務實做法，即倘申請人已提交相關的技術評估，而在諮詢有關政府部門時亦沒有收到反對，則有關申請或會獲批給較短的規劃許可有效期。不過，新圍路以西地方環境質素下降程度相對輕微，故此在該地方作臨時露天貯物用途的申請通常不會獲城規會接納。近期兩宗擬作臨時露天貯物用途的先前申請（編號 A/YL-HT/200 和 A/YL-HT/415），分別在二零零一年及二零零五年遭城規會拒絕；在申請地點以北一塊面積較大土地上臨時露天存放建築材料和機械的一宗同類申請（編號 A/YL-

HT/408)，亦在二零零五年經城規會覆核後駁回。自這些先前的申請遭駁回／拒絕後，規劃情況並無改變，現時沒有充分理據，足以偏離城規會對先前申請作出的決定。

71. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

72. 陳志樂先生根據席上提交的書面申述詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 覆核申請的背景，詳情載於書面陳述第 1 至 6 段；

回應排水方面的關注

- (b) 申請人因應渠務署的要求，提交一份排水建議，當中包括排水設施圖、集水區圖則、支持排水設計的水力計算資料以及排水設施的詳細資料。申請人亦表示，所有擬議排水設施的建造和保養維修費用，概由其自行承擔；
- (c) 渠務署對申請人提交的排水建議沒有負面意見，從排水的角度考慮，亦不反對擬議發展，因此申請人相信，其已符合渠務署的所有要求；

回應交通和環境方面的關注

- (d) 根據交通影響評估，擬議發展在繁忙時間最多只會增加五個小客車單位的交通量，故此應不會對鄰近道路網絡和發展造成嚴重的環境影響。在對交界處進行評估後顯示擬議發展不會導致交界處的狀況嚴重惡化，故此對交通影響不大。要留意的是，運輸署已撤回早前有關立下不良先例的意見；
- (e) 不過，環保署和警務處處長對環境和交通問題仍然表示關注。須留意的是，兩者均未有提供任何證據，證明擬議發展會導致更多重型車輛進出該區。此外，擬議發展只會使用中型貨車，而不會使用重型貨車及貨櫃車；

- (f) 雖然環保署因為擬議發展會對通道附近易受影響的用途構成環境滋擾而提出負面意見，但坐落於「康樂」地帶的兩宗同類申請（編號 A/YL-HT/454 和 A/YL-HT/446）卻在二零零六年獲城規會批准。這宗申請與編號 A/YL-HT/446 的申請一樣，既不會進行夜間作業，亦可全面受惠於新圍路帶來的效益。此外，申請地點位於興建中的后海灣幹線以北 100 米，建造工程造成的環境影響，應遠比附近露天貯物及同類用途所造成的影響為嚴重；
- (g) 這宗申請可予容忍，而環保署、警務處處長和運輸署的關注可透過附加相關的規劃許可附帶條件解決；

回應規劃方面的關注

- (h) 由於這宗規劃許可申請屬臨時性質，在作出考慮時，分區計劃大綱圖所訂規劃意向的重要性，會較申請永久發展者為低；
- (i) 在同一「康樂」地帶內，有 32 宗作露天貯物和港口後勤用途的同類申請先後獲城規會批給許可；
- (j) 除了申請地點的實際環境外，附近土地用途近期出現改變，包括建造后海灣幹線及遷移附近的農業和露天貯物用途，亦使申請地點適合作擬議露天貯物用途；
- (k) 擬議露天存放可循環再造物料有利香港的環保發展；
- (l) 倘擬議發展提出的擬議美化環境和排水建議得以落實執行，將有助美化附近地區的景觀和加強區內的排水設施；

回應公眾人士關注的事宜

- (m) 申請人提交的交通影響評估足以完全解決對交通擠塞問題的關注；
- (n) 擬議發展屬臨時性質，不會對申請地點的土地用途帶來永久性改變；
- (o) 對環境衛生問題所表達的關注有欠清晰。區內露天貯物用途「在缺乏管制的情況下任意擴張」，以及擬議發展與天水圍環境衛生之間存在因果關係這兩項指稱並無證據支持。申請地點不會進行工場活動，故此不會造成污染。環保署對環境衛生事宜並無表示關注；以及
- (p) 不應因為區內人士提出反對便駁回這宗申請。

[鄭心怡女士此時離席。]

73. 一名委員詢問為何在環保署的反對下，兩宗在「康樂」地帶作臨時露天貯物用途的規劃申請（編號 A/YL-HT/454 和 A/YL-HT/446）仍然獲城規會批准。

74. 蘇應亮先生回應如下：

- (a) 編號 A/YL-HT/454 的申請涉及同類的露天貯物用途，申請的地點可直達新圍路，是先前四宗申請的所在地。首兩宗先前申請（編號 A/YL-HT/32 和 A/YL-HT/72）均擬作臨時露天新車存放場，分別在一九九七年和一九九九年，即在城規會二零零一年頒布規劃指引編號 13B 前獲批給規劃許可。第三宗經營臨時塑料循環再造中心連露天存放塑料廢物的申請（編號 A/YL-HT/353），在二零零四年遭城規會拒絕，原因是擬議循環再造中心可能會對附近易受影響設施造成環境滋擾。隨後一宗露天存放可循環再造金屬和塑料但不設工場的申請（編號 A/YL-HT/397）雖然獲得批准，不過卻只批給較短的許可有效期以密切監察申請地點的情況。由於

有關申請人已履行所有的附帶條件，擬作同一用途的規劃申請編號 A/YL-HT/397 的規劃許可續期申請（編號 A/YL-HT/454）獲得城規會批准；

- (b) 編號 A/YL-HT/446 的臨時露天存放貨櫃申請涉及新圍路旁一塊較大土地，為多宗先前獲批申請的所在地，其中包括編號 A/YL-HT/204、編號 A/YL-HT/253 和編號 A/YL-HT/312 的申請。該申請獲城規會批准是因為申請地點先前曾獲批給許可，而申請人亦顯示其致力履行有關的規劃許可附帶條件；以及
- (c) 今次的個案（編號 A/YL-HT/428）只涉及先前兩宗獲批的申請（編號 A/YL-HT/50 和 A/YL-HT/92）。該兩宗申請分別在一九九八年和一九九九年，即在城規會頒布規劃指引編號 13B 前獲批給規劃許可。今次的申請不獲從優考慮是因為申請地點位於新圍路西面較遠處，該處有草木生長，環境相對未受破壞。為免對這部分地方的鄉郊環境造成景觀方面的影響，位於地點北面附近的一宗類似覆核申請（編號 A/YL-HT/408）亦於二零零五年十二月遭城規會駁回。

75. 鑑於申請人代表、環保署和警務處處長就擬議發展對交通的影響意見分歧，另一名委員詢問能否提供警務處處長提及交通擠塞的投訴數字，以供委員參考。根據申請人提交的交通影響評估，因擬議發展而增加的交通量極少，應不會對附近地區的交通造成任何嚴重影響，不過，環保署和警務處處長卻關注到車輛交通會造成的負面影響。

76. 蘇應亮先生請委員參閱文件附件 A 圖 A-5，並作出以下回應：

- (a) 運輸署對申請人提交的交通影響評估沒有負面意見；
- (b) 申請地點可經連接田廈路的新圍路到達，而在這些道路旁為零散的民居。環保署關注的是，因擬議發

展增加的重型車輛流量，會對這些易受影響設施造成場外交通噪音滋擾；以及

- (c) 在會上未能提供有關交通擠塞的投訴數字。鑑於現時厦村地區的交通已相當繁忙，並經常接到有關交通擠塞的投訴，警務處處長關注到擬議發展會增加厦村地區的交通壓力。

77. 一名委員詢問文件第 1.5 段所述的執行管制行動個案，蘇應亮先生在回應時指出，這些個案的背景資料亦詳載於文件附件 A 第 4 段。申請地點涉及八宗執行管制行動個案，而當局已向申請地點北部的兩宗個案發出強制執行通知書。規劃事務監督正密切監察申請地點的情況，在認為有需要時，或會進一步作出調查和採取執行管制行動。

78. 另一名委員提及申請人在席上提交的書面申述第 30 段，並詢問有否接獲區內人士對今次的個案提出任何投訴。

79. 蘇應亮先生在回應時指出，書面申述第 30 段只指出環保署沒有提供有關接獲投訴方面的資料。他補充說，當局在覆核申請的公布期內，收到一名元朗區議員提交的一份公眾意見書，反對有關申請。

80. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

81. 主席認為，申請人引用的兩宗獲批同類申請的背景與這宗申請有所不同，因為先前兩宗申請位於新圍路旁，完全坐落於第 2 類地區內，這宗申請則位於離新圍路較遠處，只有部分坐落於第 2 類地區內，而大部分地方則坐落於第 3 類地區內。

82. 委員對這宗申請提出以下意見：

- (a) 新圍路以西的地方有草木生長，環境大致未受破壞，故此不容許在這部分地方進行擬議露天貯物用途做法恰當；
- (b) 城規會在審議這宗申請時，除了考慮相關政府部門就擬議發展的影響所提供的意見外，亦顧及申請所處地點和整體的規劃環境。委員認為擬議露天貯物用途不可接受，因為這項發展不單與附近的鄉郊環境不相協調，亦不符合申請地點的規劃意向；
- (c) 根據城規會頒布的規劃指引編號 13D，申請地點坐落於第 2 和第 3 類地區內，在評估這宗規劃申請時，須遵守規劃指引所訂定的評估準則。擬議露天貯物用途並不符合城規會規劃指引編號 13D，因為環保署關注到環境方面的問題，而所表達的關注理據充分；以及
- (d) 警務處處長經常接獲有關交通擠塞問題的投訴，顯示環保署就擬議發展對區內易受影響設施造成場外交通噪音滋擾的關注是合理的。

83. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「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。申請書內未有提出充分理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為政府部門有重大的負面意見，以及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和交通造成不良影響。

[蔣麗莉博士暫時離席；姚思教授、梁乃江教授、杜本文博士、梁廣灝先生、梁剛銳先生、陳炳煥先生、陳曼琪女士及邱小菲女士此時離席。]

[陳旭明先生此時返回議席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTTY/137

在劃為「綠化地帶」的屯門老虎坑

第 130 約地段第 868 號及 869 號

關設臨時私家車、旅遊車、貨櫃車、

貨車及吊雞車停車場及維修場(貨車包括輕型、

中型及重型貨車)、活動起重機停放及維修場、

貯物用地(包括貨櫃存放)和附設地盤辦公室(為期三年)

(城規會文件第 7685 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

84. 雖然已獲合理通知，但申請人告知秘書處，其未能出席或由其他人士代表出席覆核聆訊。城規會同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

85. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

86. 主席歡迎蘇應亮先生出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請規劃署代表向委員簡述這宗申請的背景。

87. 蘇應亮先生按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零六年四月七日會議上拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.3 段；

(b) 申請人已提交書面申述；為支持覆核申請而提出的主要理據詳載於文件第 3 段；

(c) 政府部門的意見—運輸署指出，前往申請地點的通道只有 4.5 至 5 米闊，因此申請人須提交更多資

料，以證明擬議發展不會對交通造成負面影響。環境保護署不支持這宗申請，因為擬議發展會對申請地點和通道附近易受影響的用途造成環境滋擾。渠務署認為申請人須提交排水建議，原因是申請地點貼近洪泛可及的地點，暴雨期間會有地面泛流和洪水；

- (d) 在覆核申請公布期間，當局接獲一名屯門區議員提交的一份公眾意見書，支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見—根據城規會頒布的規劃指引編號 13D，申請地點坐落於第 4 類地區內。規劃署基於文件第 6.2 段詳述的理由，不支持這宗覆核申請。總括而言，這宗申請既不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦與附近地區不相協調；申請書內沒有提供任何資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通、環境和排水造成不良影響。此外，須注意的是，擬作同類用途的一宗先前申請（編號 A/TM-LTTY/133）和一宗同類申請（編號 A/TM-LTTY/129）先後於二零零六年遭城規會拒絕。鑑於區內的規劃情況並無出現重大改變，故此沒有充分理據偏離城規會最近就該兩宗個案作出的決定。

88. 由於委員沒有提問，主席多謝規劃署代表出席會議。蘇應亮先生於此時離席。

商議部分

89. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「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。這宗申請並無出現特殊情況，足以令當局作出特別考慮；
- (b) 有關發展與附近地區的環境不相協調；

- (c) 申請書內沒有提供任何資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境和排水造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，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。若該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致發展滲入「綠化地帶」，令自然環境的質素普遍下降。

[林雲峰博士此時離席。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/367

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段

第 299 號餘段(部分)、301 號(部分)、302 號、304 號(部分)、305 號(部分)、308 號(部分)、309 號(部分)、310 號及 311 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾私家車停車場(為期三年)
(城市規劃委員會第 7688 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介及提問部分

90. 申請人已在合理時間前獲給予通知，但申請人告知秘書處不會出席或派代表出席覆核聆訊，城規會同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

91. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時獲邀出席會議。

92. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序，主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

93. 蘇應亮先生根據文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年四月七日拒絕這宗作臨時私家車停車場申請的理由，載於文件第 1.2 段；
- (b) 申請人提交的書面申述，包括馬鞍崗村代表及八鄉鄉事委員會主席的兩封表示支持的信件，以及為支持覆核申請而提出的主要理據，載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見－運輸署不支持這宗申請，因為錦河路主要是維修排水設施的通道，向來只開放給村民，方便出入，道路設計並非供沿路進一步發展帶來的交通往來使用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議臨時公眾私家車停車場與該區現有景觀特色不相協調。渠務署建議，申請人應提交排水建議及切實執行排水設施，而有關情況必須符合他的要求；
- (d) 在覆核申請及其進一步資料公布期間，並無接獲公眾意見。在這宗申請先前公布期間，曾收到一份由馬鞍崗兩名原居民提交的一份公眾意見，表示反對申請，他們關注到這項發展會影響鄉郊地區的寧靜，帶來環境污染，對騎單車的孩童構成危險，以及申請地點貼近「自然保育區」地帶；以及
- (e) 規劃署的意見－這宗覆核申請不獲得支持，理由詳載於文件第 6.1 段。

94. 委員並無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇應亮先生此時離席。

商議部分

95. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。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。申請書內沒有提出充分理據，足以令城規會偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這項發展與周圍環境不相協調，因為鄰近民居很容易受這項發展帶來的不良環境滋擾所影響；
- (c) 申請書內沒有提供資料，證明這項發展不會對附近地區的景觀、交通及排水造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，會導致區內鄉郊環境的質素普遍下降。

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/240

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山

第 122 約地段第 43 號 E 分段(部分)、

43 號 F 分段(部分)、43 號 G 分段(部分)、

43 號餘段(部分)、44 號(部分)、72 號(部分)、73 號(部分)、

74 號(部分)、75 號(部分)、76 號(部分)及 79 號(部分)及

第 126 約地段第 659 號 A 分段(部分)、

659 號 B 分段(部分)、659 號 C 分段(部分)及毗連政府土地

設置臨時私家車、輕型貨車及貨櫃車拖架

公眾停車場(為期三年)

(城規會文件第 7690 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

96. 雖然已獲合理通知，但申請人告知秘書處，他未能出席或由其他人士代表出席覆核聆訊。城規會同意在其缺席的情況下進行聆訊。

97. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

98. 主席歡迎蘇應亮先生參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介申請的背景。

99. 蘇應亮先生按文件詳載的內容，講解下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年四月七日拒絕設置臨時私家車、輕型貨車及貨櫃車拖架公眾停車場的申請所持理由，有關理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 申請人提交了書面申述以支持覆核申請，其主要理據詳載於文件第 3 段。值得注意的是，申請人已把營運時間由早上八時三十分至晚上八時三十分改為早上九時至晚上六時；
- (c) 政府部門的意見——地政總署表示在申請地點興建小型屋宇的申請仍在處理中。渠務署認為申請人提交的排水評估並不完備。環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點和通道附近有易受影響的用途，有關發展會對這些用途的環境造成滋擾；
- (d) 在覆核申請和該申請的進一步資料的公布期內，接獲四份公眾意見書，當中兩份由蝦尾新村村代表發出，其餘兩份則由同一名元朗區區議員發出。他們均反對這宗申請，理由是有關發展會構成噪音滋擾，並在環境、交通和排水方面造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13D 所訂明的第 4 類地區。規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.2 段。

100. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。蘇應亮先生於此時離席。

商議部分

101. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合分區計劃大綱圖中「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村範圍，並提供合適土地，以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內未有提供充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為並無特殊情況足以支持批給許可，而有關發展與附近的民居亦不相協調；以及
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響。

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/199

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 734 號和 735 號及毗連政府土地臨時存放舊家具(為期三年)
(城規會文件第 7691 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

102. 雖然已獲合理通知，但申請人告知秘書處，她未能出席或由其他人士代表出席覆核聆訊。城規會同意在其缺席的情況下進行聆訊。

103. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。

104. 主席歡迎蘇應亮先生參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介申請的背景。

105. 蘇應亮先生按文件詳載的內容，講解下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年六月十六日拒絕臨時存放舊家具的申請所持理由，有關理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 申請人提交了書面申述以支持覆核申請，其主要理據詳載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——運輸署認為倘同類申請均獲批准，累積影響所及，或會對附近道路網絡的交通造成不良影響。環境保護署不支持這宗申請，因為該區附近有易受影響的用途，最接近的更位於申請地點的 15 米以內，有關發展會對這些用途的環境造成滋擾；
- (d) 在覆核申請的公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，反對有關發展。十八鄉鄉事委員會反對的主要理由是有關發展會導致環境質素下降，並帶來水浸和蚊患問題，影響居民的健康和生活質素。一名村民提出反對的理由是有關發展會影響其他村民的生活質素；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.1 段。值得注意的是，小組委員會曾在二零零五年三月，拒絕先前一宗關設臨時倉庫存放舊家具的申請（編號 A/YL-TT/176）。由

於該區的規劃情況沒有重大改變，因此並無充分理據偏離該新近個案的決定。

106. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。蘇應亮先生於此時離席。

商議部分

107. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「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。申請書內未有提供充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近為住用構築物和休耕農地這類鄉郊土地用途不相協調；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為其他同類用途立下不良先例，令這類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴展。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區環境的質素普遍下降。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期考慮規劃申請編號 A/YL-TYST/310
擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗唐人新村第 121 約地段第 2131 號
興建住宅及輕微放寬地積比率限制
(城規會文件第 7692 號)

[會議以廣東話進行。]

108. 主席說，有關要求的背景和理據詳載於文件內。她表示，城規會先前曾同意應申請人的要求延期考慮覆核申請，申請人現要求城規會再次延期考慮覆核申請。

109. 委員並無就申請人的要求提出問題。

商議部分

110. 經商議後，城規會決定延期對這宗覆核申請作出決定。這宗申請須在收到申請人的進一步資料起計兩個月內，提交城規會考慮。當局亦應告知申請人，城規會已給予共五個月時間準備和提交進一步資料；除非情況非常特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條
將《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號S/YL-NTM/11A》呈交行政
長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7684 號)

111. 秘書簡介文件內容。

112. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/11A》及其《註釋》可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/11A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/11A》最新的《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據未修訂《城市規劃條例》第8條
將《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/SK-SKT/3A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7693 號)

113. 秘書簡介文件內容。

114. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 A 和 B 的《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/3A》及其《註釋》可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 C 的《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/3A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及

- (c) 最新的《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

其他事項

115. 秘書說，下次額外會議的時間會由二零零六年十月二十三日（星期一）下午改為同日上午，秘書處稍後會就會議安排通知委員。

116. 餘無別事，會議於下午十二時五十五分結束。