

二零一二年十一月三十日舉行的城市規劃委員會
第 1024 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃仕進教授

陳仲尼先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

地政總署副署長

林潤棠先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

馬錦華先生

陳漢雲教授

李偉民先生

盧偉國博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年十一月十六日第 1023 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年十一月十六日第 1023 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 新接獲的城市規劃上訴個案
城市規劃上訴個案編號：2012 年第 14 號
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
顯示為「道路」用地的九龍牛池灣村測量約份第 2 約
地段第 1663 號(部分)興建屋宇
(申請編號 A/K12/39)
2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一二年十一月二十二日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》上的「政府、機構或社區」地帶興建一幢屋宇。城規會於二零一二年九月二十八日駁回該宗申請，理由如下：
 - (a) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及市民大眾的需要。這宗申請純粹作非政府、機構或社區用途，不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；

- (b) 申請不符合城市規劃委員會就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 16，因為以零碎方式批准申請，會窒礙為配合社區需要和區內其他機構的需要而提供的政府、機構或社區設施的規劃及發展；
- (c) 批准這宗申請會影響已規劃道路工程的施工；以及
- (d) 批准這宗申請會妨礙區內的土地用途規劃，並會為該區的其他同類申請立下不良先例。

3. 秘書報告，上訴聆訊的日期待定。委員同意秘書按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零一二年十一月三十日，上訴委員團（城市規劃）尚未聆訊的個案共有 23 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	28 宗
駁回	:	124 宗
放棄／撤回／無效	:	162 宗
尚未進行聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	5 宗
總數	:	342 宗

[符展成先生和林光祺先生此時到達參加會議。]

(ii) [閉門會議]

5. 此議項以機密形式記錄。

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。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這項發展會對申請地點東鄰、南鄰和附近一帶的住宅用途造成不良的環境影響；以及
 - (iii) 批准這宗申請，會為該「住宅(丁類)」地帶內的申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；
- (c) 當局並無對申請地點執行規劃管制行動，因為該處現時只被空置構築物佔用；
- (d) 申請人未有提供進一步理據以支持這宗覆核申請；
- (e) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東鄰、南鄰及附近一帶均有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾；
- (f) 公眾意見——儘管在第 17 條申請階段的法定公布期內沒有接獲公眾意見，但在第 16 條申請階段則收到兩份公眾意見書，主要以噪音滋擾、消防安全及交通方面的理由反對申請；以及

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

- (g) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議的發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，並與附近的土地用途不相協調，因為申請地點東鄰、南鄰及西面過了大樹下東路的地方主要是住宅。雖然該地點附近也有

貨倉、露天貯物場及工場，但大部分都是涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動；

- (ii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東鄰、南鄰及附近一帶均有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。申請人承諾嚴禁工場及露天貯物活動和限制作業時間以盡量減少噪音，但除此以外，並沒有提供任何資料，闡明如何解決有關發展對環境可能造成的影響；以及
- (iii) 在同一「住宅(丁類)」地帶內，先前也沒有同類申請獲得批准，若批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人提出在該「住宅(丁類)」地帶進行貯物／貨倉用途的同類申請。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

9. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

10. 張國斌先生提出下列要點：

- (a) 他指出，申請地點東面的用地現闢設了一間貨倉，而申請地點南面的用地亦設有一家工廠。擬議貨倉不會對這些用途造成任何不良影響；
- (b) 有關這宗申請的公眾意見是由該工廠的東主提出的；
- (c) 由於擬議用途主要是貯物，因此不會造成任何噪音滋擾；
- (d) 為了解決消防安全方面的問題，申請人會按消防處的規定設置消防裝置，並會慎選貨倉的租戶，確保申請地點不會用作貯存危險品；以及

(e) 該貨倉在停業前曾經經營一段短時間，其間並無接獲該貨倉對四周地方造成環境污染的投訴。

11. 主席詢問擬議貨倉與易受影響用途的位置及兩者相隔的距離。陳永榮先生在回答時提述圖 R-2，並表示民居位於申請地點的東鄰及南鄰。

12. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關的覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

13. 主席備悉，申請人未有提交任何附加資料以說服城規會應在覆核後批准這宗申請，而自小組委員會拒絕這宗申請以來，規劃情況沒有改變。

14. 主席作出總結，表示備悉這宗申請不應予以支持，而委員對此亦表同意，因為這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且會對申請地點附近一帶的住宅用途造成不良的環境影響，以及批准這宗申請，會為該「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。

15. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

(a) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向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。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 這項發展會對申請地點東鄰、南鄰和附近一帶的住宅用途造成不良的環境影響；以及

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

20. 陳永榮先生借助投影片，按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一二年三月二十三日，城規會考慮申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條提出的覆核申請，該宗申請擬在有關處所經營靈灰安置所(設有 9 160 個龕位，其中約 3 000 個已使用)。城規會決定延期考慮有關申請，並要求申請人與警務處處長聯絡，以提交清明節和重陽節的交通和人羣管理計劃(下稱「管理計劃」)，供城規會作進一步考慮；
- (b) 申請人其後提交了管理計劃，所載措施包括在清明節和重陽節關閉申請人現時所租用的露天停車場，以供車輛／的士上落客貨和緊急車輛停泊；豎設指示牌和在節日於路口派駐人手協助，並以雪糕筒劃設行人專用區；以及在節日推行訪客預約計劃等；
- (c) 二零一二年九月二十八日，城規會進一步考慮這宗覆核申請，並決定再次延期考慮申請，以待相關政府部門(包括運輸署和警務處)檢討楊青路的最大交通容量及在清明節和重陽節執行的交通和人羣管理措施；
- (d) 相關政府部門已完成檢討，有關結果已載於城規會文件內；

楊青路的容量

- (e) 另有五個已知的靈灰安置所方案(合共 24 880 個龕位)會使用楊青路作為車輛通道，包括兩宗已獲批准的申請(思親公園(A/TM/373)(5 000 個龕位)和善緣(A/TM/437)(5 000 個龕位))、兩宗被拒絕的申請(善果(A/TM/415)(8 000 個龕位)及

A/TM/434(2 000 個龕位))及一宗城規會仍未予以考慮的新申請((A/TM/405)(4 880 個龕位))；

- (f) 運輸署認為只要楊青路(屬於「掘頭路」，南端沒有掉頭設施)的掉頭問題可予解決，則楊青路的容量應足以應付因這宗申請及五個已知的靈灰安置所方案(合共約 35 000 個龕位)而產生的交通量；
- (g) 為解決問題，當局已於楊青路南端物色兩塊政府土地，以闢設掉頭設施。擬議掉頭設施的規劃設計一經敲定，運輸署及路政署便會盡快安排落實擬議道路工程；
- (h) 警務處表示，在掉頭設施完工前，可考慮在清明節及重陽節臨時封路以管制人羣，並實施特別安排，確保區內居民的進出權不受影響；

[劉文君女士及邱榮光博士此時到達參加會議。]

執行擬議交通和人羣管理措施

- (i) 在檢視賦予規劃許可效力的法定權力時，備悉分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁第 4 段訂有例外條款(「除城規會另有訂明外」)，容許城規會無須按照規劃許可在發展項目展開後便告失效的一般做法；
- (j) 當局其後曾諮詢律政司的意見，證實城規會可訂明只要擬議靈灰安置所或其任何部分存在，其規劃許可將繼續生效；
- (k) 因此，可透過附加規劃許可附帶條件而落實執行管理計劃，因為只要擬議發展或其任何部分存在，有關的規劃許可附帶條件將繼續生效，而不履行規劃許可附帶條件將導致規劃許可被撤銷；
- (l) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 4 段的評估，不反對這宗申請。有關評估現概述如下：

- (i) 當城規會於二零一二年九月二十八日進一步考慮申請時，委員普遍同意申請地點所處位置宜發展靈灰安置所；
- (ii) 運輸署認為楊青路的容量足以應付因該靈灰安置所及城規會已考慮或將考慮的區內其他擬議靈灰安置所而產生的交通量，前提是須於楊青路南端闢設掉頭設施，以疏導車流；
- (iii) 警務處表示，在楊青路的擬議掉頭設施完工前，可考慮採取臨時措施，在清明節和重陽節進行封路；
- (iv) 會就龕位數目上限、所採取的交通措施、樓宇修葺工程及消防裝置等附加適當的規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行任何規劃許可附帶條件，將導致規劃許可被撤銷；以及
- (v) 為公平起見，規劃署可告知區內先前被拒絕個案的申請人如何可回應城規會所關注的事宜。相關申請人可自行決定是否向城規會提交新的申請，以供考慮。

21. 李家材先生在回應主席的邀請時表示，申請人的代表再沒有意見提出。

22. 主席備悉城規會關注須確保申請人會落實所建議的管理計劃。李家材先生在回應時表示，在剛過去的重陽節，申請人已推行管理計劃所建議的部分措施，包括關閉附近的停車場。申請人亦把當天楊青路一帶的交通情況錄影下來。他表示申請地點現有的 3 000 個龕位所產生的行人和交通流量並無造成任何交通問題。然而，據主席了解，已使用多年的現有龕位所產生的交通量會遠低於新使用的龕位。

23. 對於主席問及申請地點上靈灰安置所的長遠管理問題，李家材先生在回應時表示，申請人現時在節日舉行多項儀式和典禮，並確認申請地點會一直提供該等服務。李先生亦確認，

除購買龕位時所支付的一筆過費用外，擬議靈灰安置所日後不會收取管理月費。

24. 對於有委員問及該區現有和擬議的龕位數目，以及道路的容量是否可應付所產生的交通量，陳永榮先生提述圖 FFR-1a，指出區內另有五宗涉及靈灰安置所發展的申請(其中兩宗已獲城規會批准、兩宗被拒絕，以及有一宗仍未予以考慮)。由於運輸署已證實現有道路的容量可應付六個靈灰安置所合共約 35 000 個龕位所產生的交通量，陳永榮先生表示有足夠容量應付城規會已知的靈灰安置所方案。

25. 李家材先生在回應該名委員的提問時表示，申請人在管理計劃內所建議的停車場並非由申請人擁有，只是申請人在重陽節當天租用。李先生繼而表示，該停車場屬於露天停車場，為公眾提供月租和時租服務。在重陽節當天，申請人會把整個停車場租用一天，並且關閉不開放供外來人士使用。前往申請地點的訪客如欲泊車，會獲指示前往龍門居的公共停車場。李先生在回應一名委員的詢問時表示，申請人會盡可能繼續在節日租用該停車場。

26. 李先生在回應一名委員的詢問時證實，申請人已知會訪客在清明節和重陽節須使用公共交通工具前往靈灰安置所，以及不要駕車前往申請地點。

27. 由於申請人的代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人及政府的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

28. 主席備悉城規會已多次審議申請，而大部分問題已獲得解決。儘管申請人未能保證可關閉停車場，但已盡力回應小組委員會所關注的事宜。倘日後出現交通問題，則須採取其他交通和人羣管理措施。

29. 一名委員認為，由於難以物色合適地點發展靈灰安置所，所以即使有關建議所涉及的問題未能完全得以解決，但由於申請地點從土地用途的協調性而言宜作有關用途，因此應給予許可。基於擬議靈灰安置所的位置接近現有輕鐵站，該名委員認為應鼓勵訪客由輕鐵站步行前往靈灰安置所，在楊青路的南端興建掉頭設施並非必須。然而，主席表示仍有需要改善掉頭設施，特別是長者或須駕車／乘車前往申請地點。

30. 一名委員認為申請地點的位置宜發展靈灰安置所，並讚賞相關政府部門致力解決各項問題。該名委員亦同意應邀請先前申請被拒的申請人再次向城規會提交申請。另一名委員對此表示贊同。

31. 對於有委員關注如何可確保各申請人落實推行管理計劃，主席表示城規會可在批予規劃許可時，就每宗申請附加適當的規劃許可附帶條件。不過，對於早已獲批給許可的申請則不能這樣做。

32. 一名委員建議在楊青路關設的掉頭設施應屬於永久設施。秘書在回應時表示，擬議掉頭設施屬於永久性質。她解釋運輸署主要關注的不是楊青路的容量，而是該路並非直通道路，缺乏掉頭設施。當局已物色兩塊用地以關設永久的掉頭設施，而相關政府部門正研究何者較為適合。

33. 主席作出總結，表示委員普遍認為申請可以接受。委員亦同意邀請區內先前被拒絕個案的申請人考慮是否擬再次向城規會提交申請，以供考慮。

34. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向該會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項許可的有效期至二零一六年十一月三十日止。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停止生效。倘擬議發展已經進行，就擬議發展所批予的規劃許可及隨附的規劃許可附帶條件(下稱「附帶條件」)不應失效，並且只要已完成的發展或發展的任何部分存在，以及申請人履行所有附帶條件，有關許可及該等附帶條例應繼續生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 申請處所內的龕位數目上限不應超逾 9 160 個；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月三十日或之前)提交交通及人羣管理計劃，而有關計劃必須符合警務處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項而言，落實所核准的交通及人羣管理計劃，而有關情況必須符合警務處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月三十日或之前)提交有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月三十日或之前)落實有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月三十日或之前)提交修葺工程建議，而有關建議必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月三十日或之前)落實修葺工程建議，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (h) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。

35. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵從所有涉及污染的條例，包括《空氣污染管制條例》和《水污染管制條例》；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責通道安排；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須安裝消防裝置，並向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。此外，有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。再者，申請人若擬申請豁免設置若干消防處處長所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (e) 留意屯門民政事務專員的意見，即附近居民或會憂慮日後的作業會造成環境滋擾及交通擠塞；
- (f) 留意屯門地政專員的意見，即倘若申請獲批許可，申請人須申請修訂契約或換地。然而，該處不保證有關申請會獲得批准。此外，當地居民和公眾人士很可能就靈灰安置用途提出反對；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即現有戰前樓宇的擴建和鞏固工程已經進行和完成，但申請人並無根據《建築物條例》的規定事先取得建築事務監督的許可及同意，因此該等工程被視為違例建築工程。基於有關處所的結構安全成疑(尤以有違例建築工程為然)，建議有關處所不應供公眾人士使用。倘申請人在進行修葺工程前容許公眾人士使用現有處所，一切風險概由申請人自行負責。至於修

葺工程是否涉及遷置龕位，這須視乎將由認可人士提交的修葺建議的設計和施工程序而定，因此他未能於現階段提供意見。他從申請人所提交的進一步資料得悉，申請人將根據《建築物條例》提交正式申請，以移除該等違例建築工程，並提交修葺建議；

- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)，經營存放人體骨灰的私營靈灰安置所目前無須註冊，亦不用取得許可或牌照。然而，這並非令申請人獲得豁免遵從由相關部門負責執法的其他法定規定。此外，政府已就管制私營靈灰安置所的措施進行公眾諮詢，有關措施將於稍後公布；
- (i) 批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物；以及
- (j) 如有需要，申請人須與附近居民和其他相關人士(包括屯門區議會)聯絡，並向他們提供有關擬議發展的相關資料，以便處理他們所關注的事宜。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/399

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的

大埔洞梓毗連第 14 約地段第 595 號餘段的政府土地

關設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園(為期三年)

(城規會文件第 9231 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

36. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

羅樂夫先生 一 申請人
朱翠媚女士 一 申請人的代表

37. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

38. 胡潔貞女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作一幢新界豁免管制屋宇的臨時私人花園，為期三年。在汀角分區計劃大綱圖上，申請地點有 76% 劃為「鄉村式發展」地帶，有 24% 劃為「綠化地帶」；

(b) 二零一二年七月二十日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕了這宗申請，理由是：

(i) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(ii) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。

(c) 申請人為支持其覆核申請而提出了進一步的理據，有關內容撮錄如下：

(i) 毗連的斜坡缺乏維修。由於地政總署要求申請人自費保護並維修保養該些毗連的斜坡，

申請人遂在其私人花園設置圍牆，以免破壞「綠化地帶」的景觀；

- (ii) 由二零零七年申請把有關地點用作私人花園至今，申請人並無破壞「綠化地帶」內任何樹木或在該地帶內搭建任何構築物，反而定期修剪雜草、澆灌該塊土地並為其施肥；
 - (iii) 申請人樂意把「綠化地帶」內鋪了地磚的花園回復為草地，並種植花卉樹木，使其能配合周圍天然的青蔥環境；
 - (iv) 批准這宗申請，不會為該區立下不良例子。申請人承諾不會在「綠化地帶」內進行任何擴建工程或破壞該處的植物；以及
 - (v) 申請人會妥善保養和修理相關的雨水排放系統，以確保不會出現淤塞。申請人亦會設置消防裝置，以確保消防安全。
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (e) 公眾意見——當局收到一份由洞梓九名原居村民聯合提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由是申請地點位於政府土地，將之用作私人花園，對日後使用該幅土地發展小型屋宇會有影響，而且該村可供發展小型屋宇的土地正在減少；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 該臨時私人花園用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，該地帶不宜進行發展；

- (ii) 雖然申請人表示會把私人花園內屬「綠化地帶」的那部分恢復原狀，並在該處重新栽種植物，但從土地用途規劃的角度而言，始終不應容許把劃為「綠化地帶」的地方用圍牆圍起來，供私人享用。該「綠化地帶」內的天然地方應留給公眾享用。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，令當局同意偏離該「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 該私人花園佔地約 235 平方米，約是一幢新界豁免管制屋宇的覆蓋面積的 3.6 倍。這宗申請並沒有特殊情況或有力理據，令當局要從寬考慮，讓申請人把「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內的政府土地用作私人花園；
- (iv) 有關的「綠化地帶」附近也有其他新界豁免管制屋宇，倘批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例；以及
- (v) 有一宗在申請地點南鄰的同類申請（編號 A/NE-TK/337）曾分別於二零一一年五月十三日及二零一二年九月二十一日被城規會及城市規劃上訴委員會駁回。此外，過去三年在汀角分區計劃大綱圖上的四宗同類申請亦被城規會駁回，城規會的意向是，在考慮「綠化地帶」的私人花園用途時須更為嚴緊，有關決定與此相符。

39. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

40. 羅樂夫先生陳述以下要點：

- (a) 申請人是申請地點上那幢新界豁免管制屋宇的屋主；
- (b) 該花園沒有車輛通道可達，要進入該花園，只可穿過申請人的新界豁免管制屋宇；
- (c) 在該花園內所見的圍牆和地磚是上一任屋主所建造和鋪設的。申請人樂意把該花園恢復原狀，並在該處栽種草和植物；
- (d) 該花園位處一隅，難以前往，即使劃為「綠化地帶」並預定作公共空間，公眾事實上亦難以前往；以及
- (e) 由於申請地點面積細小，又已劃為「綠化地帶」，須符合消防及排水規定，所以並不可能用作發展小型屋宇。

41. 主席詢問小型屋宇是否必須設有車輛通道。林潤棠先生表示，申請人向地政總署提交小型屋宇申請，有責任指明通往擬議發展的屋宇的通道位置。興建小型屋宇但不同時闢設車輛通道的例子很常見。羅樂夫先生回應主席的問題時說，即使拆除該花園後方的圍牆，公眾也進不了該花園，理由是該區草木茂生，樹木密密麻麻，根本無人可以穿過。

42. 主席詢問羅樂夫先生曾否獲批給任何許可以設置該圍牆。羅樂夫先生回應說，該圍牆獲地政處批准設置。林潤棠先生澄清，該圍牆是該花園的短期租約所准許的構築物。羅先生進一步解釋，該圍牆有雙重作用，一為鞏固花園後方的斜坡，二為防止野豬及蛇闖入。因此，該圍牆是用磚而不是鐵絲網建造。

43. 由於申請的用途曾獲批給規劃許可，同一名委員詢問規劃署為何這次改變立場，建議拒絕這宗申請。胡潔貞女士回應說，先前那宗申請於二零零七年九月二十八日獲城規會批准，有關許可的有效期為三年，至二零一零年九月二十八日止。不過，城規會自二零一零年起決定考慮向「綠化地帶」內私人花

園用途批給規劃許可時要更加嚴緊，自此，汀角分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內此類用途的申請就全被城規會駁回。

44. 鑑於申請地點南面曾有一宗同類申請（編號 A/NE-TK/337）被城規會及城市規劃上訴委員會駁回，一名委員認為假如涉及現在這宗申請及該宗同類申請（編號 A/NE-TK/337）的土地交還政府，便會有一大幅方便易達的土地可供發展小型屋宇。林潤棠先生回應主席的問題時表示，一般而言，短期租約每年續約一次，有需要時可中止。

45. 一名委員詢問擬議的花園的原貌為何。羅樂夫先生回應說，他購入申請地點時，該花園已鋪築地面和設置圍牆。他重申樂意栽種植物，把該處恢復原狀。鑑於先前那宗申請的規劃許可附帶條件規定申請人提交保護樹木建議，一名委員表示申請地點上應有樹木。羅先生回應說，並不是整個花園範圍都鋪築了地面，他亦按規定保留了數棵樹，更自那時起在花園內加種更多樹木。

[李律仁先生此時離席。]

46. 一名委員詢問，假如申請地點剔除該花園中「綠化地帶」那部分，這宗申請會否獲批准。胡潔貞女士表示，假如把「綠化地帶」那部分剔除，便無須再申請規劃許可。儘管如此，由於洞梓可供發展小型屋宇的土地不足，規劃署不會支持把政府土地用作私人花園。她表示，雖然預計洞梓未來 10 年需求的小型屋宇數目為 230 幢，但可供發展小型屋宇的土地卻僅足以興建 46 幢小型屋宇，其餘 184 幢小型屋宇則無地可建之。

47. 主席詢問申請人是否願意把「綠化地帶」那部分剔出該花園。羅樂夫先生回答說不願意，並表示希望保持花園的現狀，不欲花錢拆除圍牆。他建議把申請地點「綠化地帶」那部分改作農業用途而不用作私人花園。

48. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時表示，與該宗編號 A/NE-TK/337 的申請相關的上訴被城市規劃上訴委員會駁回，理由包括劃為「綠化地帶」的地區理應在自然環境中予以保存；把政府土地用作上訴人的私人花園，與該「綠化地帶」

的規劃意向背道而馳；在上訴地點鋪築混凝土地面，做法並不恰當；該花園的面積較新界豁免管制屋宇的上蓋面積大兩倍以上，而且並沒有理據支持繼續侵佔該「綠化地帶」；以及若裁定上訴得直，可能會為其他同類申請立下不良先例。同一名委員問到申請地點前方那幅土地的情況。胡女士回應說，那幅土地是已鋪築地面的平地。

[馬詠璋女士此時離席。]

49. 羅樂夫先生表示，與附近小型屋宇現有的私人花園比較，申請地點的位置獨特，位處一隅，四周青蔥一片，必須穿過申請人的屋宇才可到達。

50. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人及其代表，覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議有關的申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

[黃仕進教授此時到席。]

商議部分

51. 一名委員認為申請人未有提出任何理據以支持把申請地點用作私人花園。這名委員鑑於城市規劃上訴委員會就毗連申請地點的一宗同類申請所作出的決定，認為城規會不應偏離城市規劃上訴委員會的有關決定。另外兩名委員表示贊同。

52. 一名委員指出，雖然申請地點位處一隅又沒有車輛通道，但仍可步行前往。另一名委員則指出申請人對有關土地並沒有任何權利，理由是申請地點是以短期租約批出。

53. 另一名委員認為，現有土地已不足以應付原居村民發展小型屋宇的需要，所以沒有理由要批准申請人把一塊政府土地用作私人花園。

54. 一名委員表示，政府不應以短期租約批出「綠化地帶」內的土地，並擔心「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」的界線不同，會令區內村民混淆。

55. 秘書應主席的要求解釋這宗個案的背景。申請地點於二零零六年首次獲批給規劃許可作私人花園，為期三年。雖然規劃署不支持該宗申請，但委員意見不一。有委員認為應拒絕該宗申請，理由是該宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，其他委員則認為城規會應實事求是，理由是地政總署已批給作私人花園用途的短期租約。委員最終決定批給三年的臨時規劃許可。雖然該宗申請的規劃許可其後由於申請人未有履行一項關於保護樹木的附帶條件而被撤銷，但申請人於二零零七年提交的另一申請獲城規會批准。二零一零年，申請人提交的另一臨時規劃許可申請，城規會決定予以拒絕，以維護「綠化地帶」的規劃意向。

56. 林潤棠先生表示，除非申請人願意縮小該私人花園的面積，剔出「綠化地帶」那部分，否則地政處不大可能會為有關的短期租約續期。

57. 主席總結討論結果，表示委員普遍認為不應支持這宗申請，理由是這項發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會立下不良先例。委員亦表示城規會不應偏離城市規劃上訴委員會就毗連地點的一宗同類申請作出的決定。

58. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。

[李美辰女士此時離席。]

議程項目 6

[閉門會議]

59. 此議項以機密形式記錄。

[符展成先生此時暫時離席。]

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/ST/784
在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
坳背灣街33至35號世紀工業中心地下I4室
經營商店及服務行業(理髮店)
(城規會文件第9241號)

[會議以廣東話進行。]

60. 下列委員就此議項申報利益：

梁宏正先生	—	在火炭擁有一個單位
許智文教授	—	在沙田擁有一個單位
盧偉國博士	—	在大圍擁有一個工業單位
鄒桂昌教授	—	在火炭擁有一個單位
許國新先生	—	在沙田擁有一個單位

61. 由於此議項是關於延期考慮這宗申請，無須進行商議，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉盧偉國博士和鄒桂昌教授已就未能出席會議致歉。

62. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月二十一日致函城規會秘書，要求城規會延期至二零一三年一月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有充分時間準備補充資料。

63. 委員備悉申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備這宗覆核申請的相關證明文件，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

64. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗申請；倘再沒有收到申請人的進一步資料，則這宗申請須在二零一三年一月十八日提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/3

擬在指定為「非指定用途」地帶的新界西貢北約士瓜坪第 293 約多個地段

興建 19 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9232 號)

[會議以廣東話進行。]

65. 秘書報告，城規會曾按申請人的要求，先後延期兩次就這宗覆核申請作出決定，每次為期兩個月，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見／關注的問題。不過，申請人至今仍未提交任何進一步資料。

66. 二零一二年十一月五日，申請人致函城規會秘書，要求城規會再延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，以便申請人提交技術報告，說明擬議的發展項目與附近的自然環境如何相容協調，並評估發展項目對區內的土力、景觀、水質、環境和生態方面的影響，以回應環境保護署及漁農自然護理署對這些問題的關注。這是申請人第三次要求延期。

67. 委員備悉申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備這宗覆核申請的相關證明文件，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

68. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以及這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會再給予兩個月時間讓其準備將要提交的進一步資料，延期時間前後合共六個月，而這應是最後一次延期，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/5

擬在指定為「非指定用途」地帶的新界西貢北約土瓜坪第 293 約多個地段

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 9233 號)

[會議以廣東話進行。]

69. 秘書報告，城規會曾按申請人的要求，先後延期兩次就這宗覆核申請作出決定，每次為期兩個月，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見／關注的問題。不過，申請人至今仍未提交任何進一步資料。

70. 二零一二年十一月五日，申請人致函城規會秘書，要求城規會再延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，以便申請人提交技術報告，說明擬議的發展項目與附近的自然環境如何相容協調，並評估發展項目對區內的土力、景觀、水質、環境和生態方面的影響，以回應環境保護署及漁農自然護理署對這些問題的關注。這是申請人第三次要求延期。

71. 委員備悉申請要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備這宗覆核申請的相關證明文件，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

72. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以及這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會再給予兩個月時間讓其準備將要提交的進一步資料，延期時間前後合共六個月，而這應是最後一次延期，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 10

[公開會議]

通過《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的擬議修訂
(城規會文件第 9235 號)

[會議以廣東話進行。]

73. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 與擁有 Starrylight Ltd.(R4)的新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)及其中一名申述人(R4)的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。 |
| 林光祺先生 |) | 與擁有 Starrylight Ltd.(R4)的新鴻 |
| 劉興達先生 |) | 基及 R7 的顧問杜立基規劃顧問有 |
| |) | 限公司有業務往來。 |
| 黎慧雯女士 | — | 與擁有 Starrylight Ltd.(R4)的新鴻基有業務往來。 |

74. 由於此議項涉及程序事宜，委員同意上述委員可以留在會議席上。

75. 秘書簡介文件的內容。二零一二年二月二十四日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，以供公眾查閱，在為期兩個月的展示期內，共接獲七份申述。當局於二零一二年五月四日公布申述，以供公眾提出意見，而在公布期的首三個星期內，共接獲 620 份公眾意見。

76. 二零一二年九月十四日，城規會經考慮申述和意見後，決定根據條例第 6C(2)條建議對圖則作出修訂，以便順應一份申述，把「政府、機構或社區」地帶內為大屋街中華基督教會全完堂用地所在部分訂明的建築物高度限制，由四層修訂為九層。擬議修訂於二零一二年十月十二日刊憲，為期三個星期，而在展示期內並無接獲進一步申述。

77. 委員同意備悉由於沒有就擬議修訂接獲進一步申述，故應根據條例第 6G 條的規定，按擬議修訂而修訂分區計劃大綱圖。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條把《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9237 號)

[會議以廣東話進行。]

78. 秘書簡介文件的內容。城規會於二零一二年三月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》(下稱「草圖」)，讓公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 175 份申述書，當中兩份(R130 和 R134)其後被撤回。二零一一年五月二十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，收到 725 份意見書。

79. 二零一二年九月二十八日，城規會考慮該等申述書及意見書的內容後，決定不建議順應申述而對草圖作出修訂。由於

圖則制訂程序已完成，蒲台群島發展審批地區草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

80. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 和附件 II 的《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 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 III 的《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1A》的最新《說明書》，以闡述城規會就該份草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該《說明書》；以及
- (c) 《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1A》的最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[閉門會議]

81. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

表達謝意

82. 主席告知委員這是梁焯輝先生退休前最後一次出席城規會的會議。主席代表全體委員感謝梁先生對城規會的貢獻，並祝願他退休生活愉快。

83. 餘無別事，會議於上午十時五十分結束。