

二零一零年二月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 953 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	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志先生	
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
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	
鄭恩基先生	
方和先生	
劉志宏博士	
梁剛銳先生	
陳仲尼先生	
馬錦華先生	
環境保護署副署長	
黃耀錦先生	

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳偉明先生

林雲峰教授

陳旭明先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼議員

陳漢雲教授

李偉民先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

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

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年二月五日第 952 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年二月五日舉行的第 952 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。]

2. 是次會議並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/192

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍大生圍第 104 約地段第 3719 號 P 分段第 1 小分段 A 分段(部分)及第 3719 號 P 分段第 3 小分段(部分)闢設臨時貨倉存放不銹鋼片及鋼線(為期兩年)

(城規會文件第 8491 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 下列政府代表及申請人代表此時應邀出席會議。

劉長正先生 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

鍾沛佳先生 - 申請人代表

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。

[陳仲尼先生及吳祖南博士此時到達出席會議。]

5. 劉長正先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在南生圍分區計劃大綱核准圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一塊土地設置臨時貨倉存放不銹鋼片及鋼線(為期兩年)；
- (b) 申請地點面積為 2 408 平方米，有一幢 745 平方米的單層貨倉，可由錦墾路經一條車路直達。申請地點被露天貯物場及車輛維修工場包圍，其中大部分涉嫌是違例發展。申請地點西南面是魚塘；
- (c) 根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的經修訂城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬於第 4 類地區。在第 4 類地區內，除非情況特殊，否則露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。有關地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。
- (d) 根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，申請地點亦位於濕地緩衝區內。濕地緩衝區的規劃意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止在場外進行對魚塘的生態價值帶來負面干擾的發展；
- (e) 二零零九年九月四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是申請地點繼續用作貨倉，並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即逐步取締在受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途。申請書內並無有力的規劃理據支

持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展看來與申請地點南面和西面(包括濕地保育區的魚塘)的天然環境，以及北面的低密度住宅區不相協調。申請人未能證明附近地區的交通、環境和生態不會受到不良影響；亦未能證明確曾作出努力，嘗試把其用途遷往其他地點。申請人亦沒有提供任何有力的規劃理據以支持應把該用途保留在申請地點；

- (f) 申請人建議的詳情載於文件附件 A 第 1 段。申請人提交的申述書載有支持覆核申請的理據，內容撮錄於文件第 2 段，並載述如下：
- (i) 申請人使用申請地點作貨倉用途已超過 15 年；
 - (ii) 申請所涉用途先前曾五次獲城規會及城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)批給規劃許可；
 - (iii) 先前未能履行有關消防裝置建議的規劃許可附帶條件，是因為在實行方面存在困難；
 - (iv) 申請所涉用途不會影響申請地點的長遠規劃意向；
 - (v) 申請所涉用途與毗鄰用途互相協調，並沒有對環境、交通及生態造成不良影響；以及
 - (vi) 難以把貨倉遷往其他用地；
- (g) 先前及同類申請資料撮錄於文件第 3.8 至 3.17 段。申請地點先前涉及六宗由同一名申請人提交有關作類似用途的申請(編號 A/YL-NSW/54、61、88、107、121 及 178)。在考慮其中三宗申請(編號 A/YL-NSW/54、61 及 88)時，申請地點當時被劃為「康樂」地帶，而在考慮其餘三宗申請(編號 A/YL-NSW/107、121 及 178)時，申請地點則已

劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。除首宗申請於一九九九年被小組委員會拒絕外，其餘申請均獲小組委員會批准，或在覆核後獲城規會批准或上訴委員會批准。最近一次批給的規劃許可於二零零九年被撤銷，理由是未能履行有關消防裝置建議的規劃許可附帶條件。一宗有關設置臨時貨倉貯放建築物料(夾板)的同類申請(編號 A/YL-NSW/93)被小組委員會拒絕，主要因為是不符合規劃意向；與周圍地區不相協調；不符合城規會規劃指引編號 12B，即沒有足夠資料證明有關發展不會對后海灣地區內魚塘的生態完整及生態價值造成負面干擾；以及會為其他同類申請立下不良先例；

- (h) 政府部門的意見——政府部門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」)不支持申請，因為附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。在二零零九年有一宗涉及申請地點的廢物污染投訴。對於申請人闡述生態不會受到不良影響，雖然漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並無提出負面意見，但指出擬議用途不符合有關地帶的規劃意向，應避免在該地帶進行這類用途。運輸署助理署長／新界表示，考慮到預計臨時貨倉產生的交通量(每月平均行車次數為六次)，以及會使用錦墾路，貨倉運作對交通只造成輕微的影響。不過，運輸署助理署長／新界察悉往來申請地點的擬議車輛通道將穿過私人土地，不保證申請人可獲得該私人通道的通行權。地政總署元朗地政專員表示，倘這宗規劃申請獲得批准，便須修訂現有短期豁免書，以便把申請地點內的違規情況納入法定規管。消防處處長原則上不反對這宗申請，但消防裝置必須符合其要求。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為申請地點普遍被同類露天貯物發展包圍，現有植物可作為有效屏障。其他政府部門不反對這宗申請。

- (i) 公眾的意見——在法定公布期內接獲六份公眾意見書，分別由一名元朗區議員、錦綉花園物業管理有限公司、海錦花園客戶服務處及一名錦綉花園業主提交。他們反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向、與周圍環境不相協調、產生噪音問題、破壞路面、加重區內道路網絡的負荷及對村民和雀鳥造成噪音滋擾；以及
- (j) 有關這宗申請的規劃考慮因素及評審結果載於文件第 6 段，現撮錄如下：
- (i) 「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，範圍包括濕地修復區，以便將生態易受影響地區內的露天貯物及其他臨時用途(例如現時這宗申請所涉的用途)逐步淘汰。因此，繼續使用申請地點作申請所涉用途不符合規劃意向；
- (ii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區內。雖然申請用途並非上述指引所針對的露天貯物或港口後勤用途，但訂立指引的精神亦適用於現時這宗個案。除非情況特殊，否則有關在第 4 類地區進行露天貯物／港口後勤用途的申請通常會遭否決。即使獲批給許可，城規會在考慮規劃許可的續期申請時，可能只會批給較短的規劃許可有效期，最長為兩年，讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處。除非極為特殊的情況外，否則規劃許可不會再獲續期；
- (iii) 根據城規會規劃指引編號 12B，申請地點位於濕地緩衝區內。濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區的生態完整，並禁止進行會影響魚塘的生態價值的發展。在濕地緩衝區內，新的露天

貯物／港口後勤用途，不論臨時或永久性質，一般均不獲批准；

- (iv) 城規會和上訴委員會先前已從寬批給規劃許可。小組委員會於二零零七年九月就編號 A/YL-NSW/178 的申請批給規劃許可時，已明確指出批給為期兩年的規劃許可，旨在給予申請人時間，把業務遷往其他適當地點。倘申請地點繼續用作申請所涉用途，便不能落實申請地點的規劃意向；
- (v) 有關先前未能根據規劃許可附帶條件履行提交消防裝置建議的規定，申請人已幾次獲准延長有關履行消防裝置建議的期限，合共為期 22 個月。因此，申請人並未證明已妥善解決申請地點的火警風險問題；以及
- (vi) 所有公眾的意見均反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向；與周圍用途不相協調；以及會造成不良影響。

[杜本文博士及邱小菲女士此時到達出席會議。]

- (k) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 7.1 段，現載述如下：
 - (i) 申請地點繼續作貨倉用途並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即逐步取締在受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離該規劃意向；
 - (ii) 有關發展看來與申請地點南面和西面(包括濕地保育區的魚塘)的天然環境，以及北面的低密度住宅區不相協調；以及

- (iii) 申請人未能在這宗申請中證明確曾作出努力，嘗試把其用途遷往其他地點，亦沒有提供任何有力的規劃理據以支持把有關用途保留在申請地點。

6. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

[方和先生、簡松年先生、鄭恩基先生、陳華裕先生及陳弘志先生此時到達出席會議。]

7. 鍾沛佳先生以若干圖則和照片作為輔助資料，陳述下列要點：

- (a) 自一九九四年起，申請人已把申請地點用作臨時貨倉存放不銹鋼片及鋼線，其間土地擁有權、經營者、作業模式及申請地點內的構築物／設施一直沒有改變。申請地點面積約為 2 400 平方米，只有一幢約 700 平方米的單層貨倉，所有貯物活動僅限於貨倉內進行。申請地點先前曾五次獲批給規劃許可。在履行規劃許可附帶條件方面，申請人以往的記錄良好，並已妥為保養申請地點；
- (b) 如分別攝於一九九九年及二零零八年的航攝照片所示，自從首宗申請(編號 A/YL-NSW/61)獲得批准後，申請地點的環境已有所改善。在現時這宗申請，前往申請地點再無須經過錦綉花園大道，而可改為由錦壘路沿新排水渠前往。此外，申請地點內設有排水管，並栽種植物美化環境，令區內環境有所改善；
- (c) 如文件第 3.14 段所載，上訴委員會先前裁定編號 A/YL-NSW/121 的申請得直，原因是先前的申請已獲批准；貯存的貨物性質通常不會造成任何環境或安全問題；在履行規劃許可附帶條件方面，上訴人以往的記錄良好；以及預計不會對環境及交通造成重大影響。現時這宗申請的情況亦相同，而申請地點的通道已進一步改善；

- (d) 有關政府部門並無就在申請地點經營貨倉提出反對／負面意見。貨倉不會對環境及交通造成任何不良影響。環保署署長所關注有關對易受影響用途造成滋擾的問題，可透過闢設經錦學路的擬議通道，獲得解決。申請所涉用途對交通造成的影響輕微，因為貨倉每月的平均行車次數只有六次；
- (e) 申請人是土地擁有人，也是經營者。倘貨倉遷往別處，便須應付租金、興建新構築物及履行規劃許可附帶條件方面的額外開支。申請人在自己擁有的土地經營業務，會較為確實穩妥；
- (f) 擬議發展不會令「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向難以落實，因為在短期內及可見未來，該地帶按計劃進行綜合發展，機會甚微。該地帶內的土地用途混雜，包括露天貯物場及港口後勤用途、貨倉及工場。規劃情況並無重大改變，而申請地點及周圍地區內並無已知的發展計劃。申請地點面積細小，呈狹長形，不適宜獨立發展。申請人認為，倘申請所涉用途不會令「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向難以落實，以及不會對周圍環境造成不良影響，申請用途應可予以容忍；以及
- (g) 先前未能履行編號 A/YL-NSW/178 的申請有關消防裝置建議的規劃許可附帶條件，是因為在實行時存在困難。申請人在二零零八年五月已提交消防裝置建議。除有關安裝消防花灑及喉轆的事宜外，對於其他設置的項目，例如火警警鐘及出入口，消防處處長並無異議。自從一九九四年貨倉開始運作以來，並沒有發生火警；

8. 委員提出下意見和問題：

- (a) 有關二零零九年的申請地點廢物污染投訴詳情為何，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)採取了什麼跟進行動；

- (b) 自從城規會上次在二零零七年批給規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/178)以來，申請人曾否盡力把業務遷往別處；
- (c) 公眾所提出的反對，有關於對交通造成不良影響及構成道路安全問題。申請人建議途經錦墾路，避開錦綉花園大道，能否解決公眾所關注的問題；
- (d) 鑑於貨倉的面積及申請所涉用途是存放不銹鋼片及鋼線，為何行車次數偏低(每月為六次)；
- (e) 當上次批給規劃許可(申請編號 A/YL-NSW/178)時，申請人有否獲城規會明確告知不會再次批給規劃許可；以及
- (f) 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內進行發展，申請人是否須提交生態影響評估？

9. 政府部門代表及申請人代表就委員的問題作出下列回應：

- (a) 黃耀錦先生表示在二零零九年五月接獲廢物污染投訴，涉及在申請地點內臨時貯存電子廢料。環保署接獲投訴後，便到申請地點視察，發現物料已妥善包裝。環保署人員在兩星期後再次到申請地點視察時，有關物料已經移走，因此無須進一步採取跟進行動；
- (b) 鍾沛佳先生表示，由於成本問題及其他難處(包括需繳付租金、重新搭建構築物及履行規劃許可附帶條件)，申請人並沒有考慮把業務遷往別處。他表示由於申請所涉用途並不會對「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向造成影響，亦不會對周圍地區造成不良影響，當局不應要求有關用途遷往別處；

- (c) 劉長正先生表示，現時由申請人提交的這宗申請已包括經錦壘路的擬議通道安排。規劃署認為附近有易受影響用途，例如毗鄰錦壘路的文苑村。他進一步表示，申請人提交的所有資料(包括通道建議)，已在法定期限內公布，以便公眾查閱。公眾在提出意見時，已知悉有關通道安排。關於該問題，鍾沛佳先生表示，在提意見的市民當中，有一名屬於錦綉花園選區的元朗區議員，另有一名市民是錦綉花園居民。他補充，附近地區的居民及佔用人已經常使用錦壘路。元朗民政事務專員並無接獲公眾意見，而文苑村居民亦無就申請提出公眾意見。
- (d) 行車次數方面，鍾沛佳先生解釋這宗申請是作貯物用途，在集結若干客戶訂單後，貨物會分批發送，因此行車次數不多。他又補充，先前規劃許可附加有關作業時間及日數的其他附帶條件，亦限制了行車次數；
- (e) 秘書報告，在上一次批給許可(編號 A/YL-NSW/178)時，城規會已提醒申請人，批給較短的兩年規劃許可有效期和較短的履行期限，旨在讓他有時間把業務遷往其他適當地點，以及監察申請地點的情況。不過，當局在發給申請人的批准書並無明確告知申請人不會再次批給規劃許可。她表示，城規會近年的做法是在批准書中提醒申請人，倘已給予申請人時間把申請所涉用途遷往別處，將不會再次批給規劃許可；以及
- (f) 秘書告知委員，根據城規會規劃指引編號 12B，涉及臨時用途的申請可豁免提交生態影響評估。

10. 主席察悉申請人總共有 22 個月時間，履行上次批給規劃許可時附加的有關消防裝置的規劃許可附帶條件，但仍未能履行該條件。主席詢問申請人如何證明將會在現時這宗申請履行這方面的規劃許可附帶條件。鍾沛佳先生回應說，有關消防裝置建議的規劃許可附帶條件是上次批給規劃許可(編號 A/YL-NSW/178)時附加的新規定；除此新增條件外，申請人已履行先前規劃許可的所有規劃許可附帶條件。他表示除了兩

項有關安裝消防花灑及喉轆的規定外，申請人在履行有關消防裝置建議的規劃許可附帶條件上，並無困難。這兩項設置會妨礙貨倉運作，因此需要較多時間解決有關問題。在不影響貨倉現時運作的情況下，申請人將嘗試遵守消防處的規定。

11. 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，主席告知他們覆核申請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。主席多謝規劃署的代表及申請人代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

12. 一名委員認為，由於申請人未有履行有關消防裝置的規定，這宗申請應予駁回。

13. 一名委員察悉申請人不曾獲城規會告知在上一次批給規劃許可後，不會再次批給規劃許可。該委員認為可就現時這宗申請批給較短的規劃許可有效期，並應明確告知申請人不會再次批給規劃許可。該委員亦認為錦綉花園的業主是為保障既得利益而提交公眾意見書。

14. 不過，數名委員則認為申請人在上一次批給規劃許可時曾否獲得提醒，不應對現時這宗申請的考慮事宜有所影響。一名委員注意到在上一次批給規劃許可的會議記錄，已非常明確表示小組委員會決定批給較短的兩年規劃許可有效期，以便申請人有時間把發展遷往別處。城規會必須考慮申請所涉用途是否符合有關地點的規劃意向。另一名委員亦認為，即使上一次批給許可時沒有提醒申請人，並不代表日後的申請會自動獲得批准。這些委員普遍認為申請人上一次獲批給規劃許可時，已獲告知須把其業務遷往別處，但他沒有證明曾盡力另覓地點。他們不支持這宗申請。

15. 一名委員表示，倘有關地區大部分土地屬私人擁有，便難以落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，特別是修復受破壞的濕地。該委員建議政府採取積極政策，協助落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。主席表示，根據政府現行政

策，私人發展商可提交有關地帶的建議，以修復部分地方的濕地，並在敏感性較低的範圍進行住宅及／或康樂發展。

16. 秘書報告，上訴委員會先前裁定其中一宗申請(編號A/YL-NSW/121)得直時，曾就「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向提出若干意見。首先，上訴委員會同意貨倉用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但規劃意向本身並無表示臨時用途會被拒絕。第二，該申請涉及就闢設貨倉申請規劃許可，以便在申請地點內的有蓋構築物內貯物。有關貨倉對生態、環境及視覺效果造成的不良影響，遠低於其他露天貯物形式用途。第三，有關申請地點的規劃歷史不可忽視。當局過往曾批給規劃許可，而上訴人在履行規劃許可附帶條件方面，記錄良好。除此之外，秘書指出在上次批給規劃許可(編號A/YL-NSW/178)時，雖然總共已有 22 個月時間履行規劃許可附帶條件，但申請人仍未能履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件。

17. 主席總結而委員亦同意應拒絕這宗申請，因為鑑於申請人沒有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件，申請人未能證明申請地點的消防安全不會受到不良影響。此外，申請人亦未能證明曾作出努力，把有關用途遷往別處。委員繼而細閱文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並同意修訂理由，以適當反映城規會的商議結果。

18. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 鑑於申請人沒有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件，申請人未能證明申請地點的消防安全不會受到不良影響；以及
- (b) 申請人未能證明確曾作出努力，嘗試把其用途遷往其他地點，亦沒有提供任何有力的規劃理據以支持把有關用途保留在申請地點。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/248

在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)、第 1815 號 A 分段至 D 分段和 E 分段至 J 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)(城規會文件第 8493 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

19. 主席報告，在向城規會委員及申請人發出文件後，申請人於二零一零年二月二十四日提交一封信件，要求延期考慮這宗覆核規劃申請。申請人的信件已在會上呈閱。由於申請人較遲提出延期要求，按照城規會的慣常做法，申請人獲邀出席會議，解釋其要求延期的理由，以供城規會考慮。

20. 下述政府代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

劉長正先生	— 規劃署屯門及元朗規劃專員
袁承業先生	— 規劃署高級城市規劃師／東部
鄧紀璋先生	— 申請人代表

21. 主席歡迎他們出席會議，並邀請申請人代表向委員闡釋其延期要求。

22. 鄧紀璋先生表示，有關申請涉及合共九名土地擁有人。由於土地擁有人需要更多時間預備申請資料，他希望城規會批准，押後至下次會議才考慮有關申請。

23. 由於申請人代表沒有提出進一步意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知他，城規會會在他離席後商議這宗申請，並於稍後把城規會決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

24. 秘書向委員解釋，城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂有關考慮延期的準則。在聆聽申請人代表的解釋後，一名委員同意押後至下次會議才對有關申請作出決定，但認為除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。經商議後，委員普遍認為延期符合城規會規劃指引編號 33 所訂的準則，即申請人已提供合理理由以作支持、建議沒有把日期無限期押後，以及其他所涉各方的權利或利益不受影響。

25. 經進一步商議後，城規會同意延期就這宗覆核規劃申請作出決定，這宗覆核申請會在二零一零年三月十二日舉行的下一次城規會會議提交城規會考慮。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考慮這宗申請。

[陳曼琪女士此時到達出席會議。]

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/293

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 687A 至 C 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規會文件第 8490 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

26. 主席通知委員，申請人表示他不會出席聆訊。下述政府代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

27. 主席歡迎許惠強先生出席會議，繼而邀請他向委員簡介申請的背景。

28. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建一幢屋宇（新界豁免管制屋宇—小型屋宇）。申請地點位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外；
- (b) 二零零九年十一月六日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕申請，理由是擬議發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則（下稱「臨時準則」），因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及批准有關申請會為該區的其他同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人沒有提交任何書面申述以支持覆核規劃申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。地政總署大埔地政專員並不支持申請，因為申請地點並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，新界豁免管制屋宇發展應盡可能限制在「鄉村式發展」地帶內，當局已在該處規劃和提供必需的交通及運輸設施。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）從農業發展的角度而言，並不支持申請，因為申請地點的農業復耕潛力甚高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是建造通道和地盤平整工程可能會影響該區的樹木和灌木。土木工程拓展署土力工程處處長就擬議發展的土力可行性，表示關注；

- (e) 公眾的意見——在法定公布期內，接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，反對申請的理由是該區劃為「農業」地帶，欠缺鄉村可供持續發展的藍圖；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估及第 7.1 段的理由，規劃署並不支持這宗申請。擬議發展不符合臨時準則，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外。政府部門對建議並無負面意見。批准有關申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

29. 由於委員並無進一步的問題，主席多謝規劃署代表出席會議。他於此時離席。

商議部分

30. 委員普遍同意這宗申請應予以拒絕，因為有關地點完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外，而且擬議發展並不符合臨時準則。

31. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 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，因為擬議小型屋宇的申請地點和覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-KTN/131
擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的
上水古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 709 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)、第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地進行綜合住宅發展及略為放寬地積比率及上蓋面積的限制
(城規會文件第 8489 號)

[會議以廣東話進行。]

32. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年十一月六日批准一宗申請，該申請擬在古洞北分區計劃大綱圖上主要劃為「綜合發展區」地帶而小部分範圍位於顯示為「道路」的地方，進行綜合住宅發展及略為放寬地積比率及上蓋面積的限制。根據規劃許可附帶條件(f)項，申請人每星期最少須有一日把恩慈之家開放予公眾。申請人申請覆核規劃許可附帶條件(f)項。申請人代表於二零一零年二月十七日及二零一零年二月二十四日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月就其覆核申請作出決定，因為申請人需要更多時間就規劃許可附帶條件(f)項與古物古蹟辦事處聯絡。申請人於二零一零年二月二十四日的來信在會上呈閱。延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂有關延期的準則。

33. 經商議後，城規會同意延期對這宗覆核申請作出決定。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有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/K3/516

擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的旺角角祥街 11 至 15 號(九龍內地段第 9706 號和增批部分)用作加油站、准許的商店及服務行業(零售商店)和准許的辦公室用途

(城規會文件第 8494 號)

[會議以廣東話進行。]

34. 秘書報告，都會規劃小組委員會於二零零九年九月十八日拒絕一宗申請，該申請擬把在旺角分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地用作加油站。申請人在二零一零年一月二十一日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月就其覆核申請作出決定，以便申請人有時間徵詢消防處的意見，更加了解該處所關注的問題，並解決提出的技術問題。延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂有關延期的準則。

35. 經商議後，城規會同意延期對這宗覆核申請作出決定。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有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/K7/94

擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的何文田文福道 5 號(九龍內地段第 9182 號)香港基督教女青年會九龍會所及柏顏露斯賓館重建作社會福利及酒店(賓館)(附設食肆)用途

(城規會文件第 8488 號)

[會議以廣東話進行。]

36. 秘書報告，都會規劃小組委員會於二零零九年十一月六日拒絕一宗申請，該申請擬把在何文田分區計劃大綱圖上劃為

「政府、機構或社區」地帶的土地重建作社會福利及酒店(賓館)(附設食肆)用途。根據規劃許可附帶條件(c)項，申請人須提供升降機服務以連接窩打老道或培正道，以促進長者服務。申請人提出覆核申請，刪除規劃許可附帶條件(c)項。申請人在二零一零年二月十二日及二零一零年二月十八日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月就其覆核申請作出決定，以便申請人有時間準備補充資料，處理各政府部門提出的技術問題。延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號33)所訂有關延期的準則。

37. 經商議後，城規會同意延期對這宗覆核申請作出決定。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有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 9

[閉門會議]

38. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8496 號)

[會議以廣東話進行。]

39. 下列委員就此議項申報利益：

簡松年先生 一 其公司在屯門擁有兩間貨倉

陳仲尼先生 一 其父親在大興花園擁有紡織公司

40. 由於這個項目屬程序事宜，委員同意簡松年先生和陳仲尼先生可留席。

41. 秘書向委員簡介文件的內容。《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》在二零零九年十月十六日根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。當局合共收到九份申述和一份意見。由於接獲的申述項目涉及屯門新市鎮較廣闊的涵蓋範圍，故此建議有關的申述和意見應由全體委員考慮。聆訊將定於二零一零年四月三十日舉行的城規會會議進行。由於部分申述和意見的性質相似和互相關連，因此建議把申述和意見的聆訊安排為四組：

- (a) 第一組：就一份提出反對的申述(R6)進行個別聆訊。所提出的反對意見包括在草圖訂明而非針對指定地點的建築物高度限制(「住宅(丙類)」地帶除外)；各類「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「工業」支區的地積比率限制；以及就略為放寬有關規定的申請附加非建築用地範圍和相關的條款；
- (b) 第二組：就四份針對指定地點的申述(R3、R4、R7及R9)進行集體聆訊。R3及R9表示支持或反對位於屯門第27區的三聖灣、屯門東區及屯門多個地點的改劃用途地帶的修訂。此外，R3反對另外兩項改劃用途地帶的修訂。R4及R7的改劃修訂項目反對與R3及R9的改劃修訂項目重疊；
- (c) 第三組：就兩份針對指定地點的申述(R1及R5)及一份相關的意見(C1)進行集體聆訊。有關申述和意見與修訂項目B10的部分有關，主要涉及把第52區由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。提意見人(C1)支持R5提出的反對；以及
- (d) 第四組：就兩份針對指定地點的申述(R2及R8)進行集體聆訊。兩份申述有關訂明屯門市廣場電力支站的建築物高度限制；以及在「其他指定用途」註

明「發電站」地帶及毗連的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶加入總樓面面積及／或建築物高度限制。

42. 城規會同意有關的申述和意見應按文件第 2.1 及 2.3 段所建議的形式考慮。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

43. 餘無別事，會議於上午十時二十五分結束。