

二零一零年七月二十三日舉行的城市規劃委員會

第 962 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

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

陳仲尼先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李行偉教授

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

區偉光先生

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

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

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

李偉民先生

邱麗萍女士

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

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士

1. 主席及委員恭賀葉滿華先生獲頒銅紫荊星章，以表揚他在公共和社區服務方面的卓越貢獻。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年七月九日舉行的第961次會議記錄

2. 二零一零年七月九日舉行的第 961 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

- (i) 放棄城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009年第7號

在劃為「綠化地帶」的屯門第130約地段第1558號(部分)、第1559號(部分)、第1560號(部分)、第1564號(部分)、第1565號(部分)、第1566號(部分)、第1567號(部分)和毗連政府土地闢設臨時車輛通道、停車位、休憩處、兒童遊戲區及植林區(為期三年)

(申請編號TM-LTTY/181)

3. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員會」)於二零零九年十月十三日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會在二零零九年八月二十八日駁回一宗覆核申請的決定，該

宗申請涉及在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「綠化地帶」的申請地點闢設臨時車輛通道、停車位、休憩處、兒童遊戲區及植林區。

4. 二零一零年七月九日，上訴人主動放棄上訴。上訴委員會於二零一零年七月十二日，確認上訴人根據《城市規劃條例》之下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書報告說，截至二零一零年七月二十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 24 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	25 宗
駁回	:	111 宗
放棄／撤回／無效	:	139 宗
有待聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	4 宗
<hr/>		
總數		303 宗

[盧偉國博士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》的進一步申述編號 F1
(城規會文件第 8583 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

6. 以下政府代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生

— 規劃署九龍規劃專員

7. 主席歡迎余賜堅先生出席會議，繼而請他向委員簡介進一步申述編號 F1 的背景。

8. 余賜堅先生借助投影片，簡介該份進一步申述的內容，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零零九年十月九日，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示給公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 95 份申述。當局於二零零九年十二月十八日公布有關申述，以供公眾提出意見，而在為期三星期的展示期內，並無接獲就申述提出的意見；
- (b) 二零一零年四月十六日，城規會在考慮涉及分區計劃大綱圖的全部申述後，決定順應申述編號 R2 至 R92、R94 和 R95 的部分內容而建議對分區計劃大綱圖作出修訂，把位於鯉魚門村南岸的岩石露頭及蠔殼石灘納入規劃區，並且劃為「海岸保護區」地帶，以及為「海岸保護區」地帶收納一套新「註釋」；
- (c) 二零一零年五月二十八日，分區計劃大綱草圖的建議修訂根據條例第 6C(2)條展示給公眾查閱。在為期三星期的展示期內，當局接獲兩份進一步申述。進一步申述編號 F1 支持建議修訂，而進一步申述編號 F2 則支持把有關土地納入規劃區和劃為「海岸保護區」地帶，但反對把一些用途(包括「宗教機構(只限塑像)」用途)收納在「海岸保護區」地帶「註釋」的第二欄；
- (d) 二零一零七月九日，城規會考慮了就進一步申述擬備的資料文件，並根據條例第 6D(1)條決定由申述編號 R95 的申述人提交的進一步申述編號 F2 無效，應視作不曾作出；

- (e) 進一步申述編號 F1 支持分區計劃大綱圖的建議修訂，特別是把「宗教機構(只限塑像)」用途收納在「海岸保護區」地帶「註釋」的第二欄。進一步申述編號 F1 並無提出任何建議；
- (f) 規劃署的意見－進一步申述編號 F1 支持建議修訂。規劃署建議根據條例第 6F(9)條，按建議修訂修訂分區計劃大綱圖。

9. 余賜堅先生回應一名委員的詢問，表示進一步申述編號 F1 支持建議修訂，即把位於鯉魚門村南岸的岩石露頭及蠔殼石灘納入規劃區，並且劃為「海岸保護區」地帶，以及為「海岸保護區」地帶收納一套新「註釋」。進一步申述編號 F2 由申述編號 R95 的申述人提交。二零一零年七月九日，城規會根據條例第 6D(1)條決定進一步申述編號 F2 無效，應視作不曾作出。

10. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝九龍規劃專員出席會議。余賜堅先生此時離席。

商議部分

11. 城規會備悉進一步申述編號 F1 支持分區計劃大綱草圖的建議修訂。

12. 經商議後，城規會議決：

- (a) 文件附件 III 所載修訂圖則編號 R/S/K15/18-A1 顯示的建議修訂，以及分區計劃大綱草圖《註釋》和《說明書》中涉及修訂圖則編號 R/S/K15/18-A1 的建議修訂，應成為《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》的一部分。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱圖須於其後作為包括有關修訂的圖則而理解；
- (b) 有關修訂應展示給公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關草圖作出決定為止；以及

- (c) 應把城規會的決定告知建築事務監督和相關政府部門，並向他們提供修訂項目的文本。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-LFS/197

在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1709 號(部分)、第 1710 號(部分)、第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1713 號、第 1714 號(部分)、第 1715 號(部分)、第 2276 號 A 分段(部分)、第 2277 號 A 分段、第 2277 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段(部分)、第 2280 號(部分)、第 2285 號(部分)、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段(部分)、第 2314 號餘段(部分)、第 2317 號(部分)、第 2318 號、第 2320 號(部分)、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號(部分)、第 2327 號(部分)、第 2328 號、第 2329 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2348 號(部分)、第 2349 號(部分)、第 2352 號(部分)及第 2353 號(部分)臨時露天存放貨櫃並附設辦公室和貨櫃維修工場(為期三年)
(城規會文件第 8584 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 下列政府和申請人的代表此時獲邀出席會議：

- | | |
|-------|----------------|
| 張綺薇女士 | - 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 張詠思女士 | - 申請人的代表 |

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

15. 張綺薇女士借助投影片簡介覆核申請，並按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖》上劃為「住宅(戊類)」地帶的用地臨時露天存放貨櫃並附設辦公室和貨櫃維修工場(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年十二月十八日批准有關臨時露天存放貨櫃並附設辦公室和貨櫃維修工場的申請，該項許可的有效期為一年，並須附加規劃許可附帶條件。按規劃許可附帶條件(d)項的要求，在規劃許可有效期內，申請地點內任何其他地方所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過四個貨櫃的高度。申請人申請覆核小組委員會對所存放的貨櫃堆疊高度作出限制的決定(有關規定載於規劃許可附帶條件(d)項)，並要求把所訂限制放寬至七個貨櫃的高度；
- (c) 申請人已提交經修訂的平面圖和風險評估(載於文件附件 E)，以支持其覆核申請。他為支持覆核申請而提出的理據撮述於文件第 3 段；
- (d) 政府部門對這宗覆核申請提出的意見撮述於文件第 5 段。勞工處處長對覆核申請和申請人所提交的風險評估並沒有意見。運輸署署長表示，增加貨櫃堆疊高度的建議會影響交通，申請人就此所作出的回應可以接受；

[方和先生、鄭恩基先生和邱榮光博士此時到達參加會議。]

- (e) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾對覆核申請提出的意見；

(f) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不反對覆核申請，有關評估撮述如下：

- (i) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點坐落於第 2 類地區。根據城規會的規劃指引，當局可就第 2 類地區批給臨時性質的規劃許可，前提是政府部門沒有負面意見，而區內人士亦沒有提出反對，又或所關注的相關問題可透過訂定規劃許可附帶條件加以解決；
- (ii) 把貨櫃堆疊高度限為四個貨櫃高度的建議，最初由原先的申請人就先前的申請(編號 A/YL-LFS/126)提出，而該宗申請涵蓋目前的申請地點。有關建議是為了解決附近居民所關注的安全問題，以及縮減申請地點上存放貨櫃的規模，以便取得城規會的規劃許可；
- (iii) 在目前這宗編號 A/YL-LFS/197 的申請獲得批准後，小組委員會於二零一零年三月五日通過就貨櫃堆疊高度所訂定的指引，該套指引列明新的規劃情況，供考慮這宗覆核申請時參照。其中一項所訂定的指引，是須在直接面向任何住用構築物的貨櫃場界線預留最少 10 米的緩衝距離，而在緩衝區內貨櫃堆疊高度上限須訂為三個貨櫃的高度。有關指引亦訂明在任何情況下，貨櫃的堆疊高度上限不得超過八個貨櫃的高度。申請人把堆疊高度上限放寬至七個貨櫃的建議符合所議定的指引；
- (iv) 申請人建議僅在申請地點的南部放寬貨櫃的堆疊高度限制，而該處與最接近的民居相距 60 米。申請人亦已提交風險評估。有關的政

府部門(包括勞工處處長和運輸署署長)對這宗覆核申請沒有負面意見；

(v) 區內人士沒有對覆核申請提出反對；以及

(g) 建議修訂規劃許可附帶條件(d)項，規定在規劃許可有效期內，在申請地點北面界線 5 至 10 米範圍內，貨櫃堆疊高度不得超過三個貨櫃的高度，因為附近有零散民居，以及一如申請人所建議，在申請地點內其他任何地方所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃的高度。

16. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。

17. 張詠思女士表示申請人接受規劃署的建議，包括在申請地點北部把貨櫃的堆疊高度限為三個貨櫃的高度。申請人會遵從有關的限制，並履行規劃許可附帶條件。

18. 一名委員備悉申請地點的西鄰有空置的學校，遂詢問該學校日後會否取錄學生。這名委員擔心在申請地點露天存放貨櫃並進行附屬活動會對學校用途造成負面影響。張綺薇女士在回應時說，教育局稱該塊空置用地不須再作學校用途。

19. 張綺薇女士在回應一名委員的提問時表示，規劃署經考慮小組委員會於二零一零年三月五日所通過的指引後，建議修訂規劃許可附帶條件(d)項，規定在申請地點北面界線 5 至 10 米範圍內的地方，貨櫃堆疊高度須限為三個貨櫃的高度，而申請地點其餘地方的堆疊高度則限為七個貨櫃的高度。

20. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有其他提問，主席告知申請人代表覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在她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和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

21. 一名委員說，為求清晰起見，宜就規劃許可附帶條件(c)項和(d)項附上一張圖則，顯示存放於申請地點各部分的貨櫃的堆疊高度限制。委員表示同意。

22. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗擬修訂規劃許可附帶條件(d)項的覆核申請。城規會並同意小組委員會於二零零九年十二月十八日所批給的規劃許可仍然有效，有關許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一零年十二月十八日止，而原訂的規劃許可附帶條件(a)至(c)項和(e)至(s)項(載於文件第1.2段)和指引性質的條款(載於文件第8.2段)亦適用於這項許可。經修訂的規劃許可附帶條件(d)項如下：

- (d) 在規劃許可有效期內，按附圖所示，在申請地點北面界線 5 至 10 米範圍內所存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過三個貨櫃的高度，而在申請地點內任何其他地方所存放的貨櫃的堆疊高度，一如申請人所建議，不得超過七個貨櫃的高度；

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/YL-MP/178

擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段及第 2564 號餘段闢設餐廳、照相館、化妝間及附屬設施作婚禮用途

(城規會文件第 8585 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

23. 以下政府部門和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

陳達材先生] 申請人的顧問
韋卓鴻先生]
岳美婷女士 - 申請人的代表

24. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

25. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖上劃為「露天貯物」地帶的地方闢設餐廳、照相館、化妝間及附屬設施，以作婚禮用途；

[方和先生於此時暫時離席，劉智鵬博士於此時到達出席會議。]

- (b) 二零一零年二月十二日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕申請，理由是有關發展不符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第3段；
- (d) 政府部門對這宗覆核申請的意見載於文件第5段。元朗地政專員不反對這宗申請，並指出當局於一九九三年十一月十八日批出建築牌照，准許在第104約地段第2562號B分段餘段興建一幢新界豁免管制屋宇，作非工業用途。該屋宇建成後，於二零零零年九月七日獲發合約完成證明書。運輸及房屋局指出，擬議用途屬永久性質，並不可取，因為會導致永久失去劃為「露天貯物」地帶的土地，使作港口後勤和物流用途的土地因而減少；

- (e) 在法定公布期內，當局並無接獲任何有關覆核申請的公眾意見；
- (f) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 7 段所載的評審結果，並不支持這宗覆核申請，有關評審結果撮錄如下：
 - (i) 就擬議的用途批給永久性質的許可，會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。小組委員會先前就申請地點作同類用途批出的規劃許可全部僅屬臨時性質，並不會影響申請地點的長遠發展。因此，運輸及房屋局認為擬議發展項目並不可取，因為會導致永久失去劃為「露天貯物」地帶的土地；
 - (ii) 雖然小組委員會先前就一宗要求在同一申請地點作永久露天存放待售車輛用途的申請(編號 A/YL-MP/40)，批給永久的規劃許可，但就外觀、用途性質或運作時造成的影響而言，該用途與露天存放車輛用途十分類似。因此，「露天貯物」地帶過往未曾有類似這宗申請的用途獲批給永久許可；以及
 - (iii) 申請地點現時的用途於二零零八年七月四日獲小組委員會批給臨時規劃許可(申請編號 A/YL-MP/167)，有效期至二零一一年七月四日止。上次批給規劃許可時附加的所有條件均已履行，現時的建議是把先前屬臨時性質的規劃許可轉為永久規劃許可。

26. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請的有關資料。

27. 岳美婷女士提出以下要點：

- (a) 獲批給臨時許可在申請地點經營的餐廳至今已經營七年，而岳女士是該餐廳的經理。二零零七年，其中一項臨時許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。因為臨時許可被撤銷，餐廳須停業，已預約舉行的婚禮及婚宴也要取消，餐廳東主更要為此作出賠償。餐廳其後獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給另一項為期三年的臨時許可，於是在二零零八年復業；
- (b) 準新人通常會預訂場地舉行婚禮和婚宴。一般來說，他們會於結婚前六個月至一年預訂場地。因為有此慣例，如果只獲為期三年的臨時規劃許可，餐廳東主在經營上會有困難，因為在三年臨時許可期限的最後一年，仍未能確定會否取得城規會的另一項臨時許可，所以根本無法接受來年的訂單。因此，餐廳必須取得永久的規劃許可才能經營；
- (c) 自婚姻監禮人計劃於二零零六年開始實施以來，每年的婚姻登記數目超逾 40 000 宗。新界區只有兩間婚姻登記處，分別位於沙田及屯門。在申請地點關建擬議的設施，將可應付市民對婚姻登記及婚禮場地的需求；以及
- (d) 取得永久規劃許可後，餐廳東主便可安心改善現有的餐廳設施，並會聘用長工。

28. 陳達材先生借助一些照片及一幅圖則，提出以下要點：

- (a) 作為餐廳東主的顧問，陳先生自一九九八年便開始就申請地點的各項用途申請規劃許可；
- (b) 當局於一九九三年十一月十八日批出建築牌照，准許在第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段(即申請地點的部分地方)，興建一幢新界豁免管制屋宇。不過，在一九九四年六月三日展示的《米埔分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/1》上，該地點已劃為「露天貯物」地帶，於是餐廳東主在一九九八年向當局申請批給永久的規劃許可，容許他把該新界豁

免管制屋宇用作小食亭及辦公室，其餘露天的地方則用作擺賣左軚車輛；

- (c) 其後，由於左軚車輛的銷售業績下跌，東主遂改營其他業務，並申請規劃許可，把該新界豁免管制屋宇改用作餐廳，供本地及內地的新人舉行婚禮和婚宴；
- (d) 取得城規會的臨時許可後，餐廳東主履行規劃許可附帶條件，並投資了大量金錢，令餐廳大受歡迎，其門如市。正如岳女士在簡介時解釋，如只獲批給臨時的規劃許可，餐廳在經營上會有實際困難；

[方和先生於此時返回會議席上。]

- (e) 從規劃的角度而言，申請地點較適合作餐廳而非露天貯物及港口後勤用途，理由如下：
 - i. 申請地點面積過小，不足以用作露天貯物，亦沒有足夠空位讓車輛轉彎；
 - ii. 自從政府在建造新田公路期間種植了大量樹木後，附近地區的環境已大為改善；
 - iii. 最近申請地點附近建了一些小型屋宇及民居，如果申請地點用作露天貯物，便會與該等住宅發展項目格格不入；
 - iv. 在涵蓋申請地點的「露天貯物」地帶內，有許多地點根本不夠大，無法用作露天貯物，俱應改作康樂用途。申請地點內的餐廳如此受歡迎，便是最佳的例證。事實上，上述「露天貯物」地帶現時亦有另一間餐廳；以及
 - v. 青山公路的交通非常繁忙，重型車輛由申請地點駛入該路，會構成危險。

[譚贛蘭女士於此時到達出席會議。]

29. 一名委員詢問，就業務運作而言，這間餐廳與其他以短期租約形式開設的餐廳有何不同。陳達材先生回應說，這間餐廳的主要業務是承辦婚宴，其他餐廳由早上營業至深夜，這間餐廳則早上不營業。這間餐廳的東主亦需要穩定數目的婚宴訂單，才能維持餐廳的業務。此外，這間餐廳最大的開支就是裝修費，如獲批給永久規劃許可，餐廳東主便可安心投資更多金錢，以提升餐廳的質素和聘用長工。

30. 一名委員詢問申請人有否考慮根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提出申請，把申請地點所在的「露天貯物」地帶改劃為其他地帶。陳達材先生回應說，根據條例第 16 條提出的申請如遭小組委員會拒絕，申請人可根據條例第 17 條提出覆核申請；如覆核申請被城規會駁回，可向城市規劃上訴委員會提出上訴。不過，如果根據條例第 12A 條提出申請，則沒有任何渠道，可以提出覆核／上訴。

31. 一名委員詢問，申請人最早可於何時為臨時規劃許可申請續期。秘書說，都會規劃小組委員會曾考慮一宗在規劃許可有效期屆滿日期前 11 個月提出續期的申請，當時該小組委員會認為在那個階段便考慮續期申請，未免過早，因為一到規劃許可有效期臨近屆滿時，規劃情況可能有變，對該小組委員會就申請作出的決定或會構成很大的影響。該小組委員會因此延期對續期申請作出決定，並同意有關的申請須在規劃許可有效期臨近屆滿時，才提交小組委員會考慮。當局認為最早也應到規劃許可有效期屆滿日期前四個月，才開始接受續期申請。

32. 張綺薇女士回應委員的提問時說，有關的「露天貯物」地帶內並無類似的個案獲得批准。陳達材先生所指的另一間餐廳是「歡喜樓」，該酒樓在相關的中期發展審批地區圖刊憲前已經存在，現時仍在營業，當局未有接獲區內居民針對該酒樓的投訴。

33. 一名委員說，整體經濟環境若出現變化，在申請地點經營的業務亦可能隨之改變。即使這次的申請獲城規會批給永久規劃許可，屆時申請地點也未必會用作舉行婚宴的餐廳。陳達材先生回應說，申請人先前獲批給永久規劃許可，把申請地點用作小食亭、辦公室及露天存放待售車輛，如今提出申請，只是希望當局改變先前批給的永久許可，另行批給永久許可，讓

他可以闢設餐廳及附屬設施，作婚禮場地之用。事實上，這間餐廳經營了七年，申請人亦打算繼續經營餐廳業務。陳達材先生再強調，若只獲批給臨時規劃許可，對餐廳的營運會造成不利的影響。

34. 委員詢問有關餐廳的業務性質，以及如臨時許可在有效期屆滿前六至八個月獲准續期，會否有助餐廳的營運。岳美婷女士回應時，補充了下列要點：

- (a) 餐廳的盈利約有 70% 至 80% 是來自婚禮業務。餐廳接待了逾 100 對新人，預計來年將接待 300 對新人，約有兩成顧客來自內地；以及
- (b) 由於婚禮及婚宴場地一般須於結婚前一至兩年預訂，因此批給臨時規劃許可，對餐廳的業務根本幫助不大。臨時規劃許可已對餐廳的業務策劃和運作造成不利的影響。上次的臨時規劃許可於二零零七年被撤銷後，餐廳東主須向已預訂二零零七及零八年婚宴場地的顧客退款，讓他們有足夠時間物色另一個婚禮及婚宴場地。對餐廳來說，商譽十分重要，只有取得永久規劃許可，才能確保餐廳的商譽不損。

35. 一名委員認為，餐廳的業務計劃不能作為這宗申請的有效規劃理據。該名委員要求申請人提供其他規劃理據，以證明批給永久規劃許可，讓申請地點作餐廳用途比規劃的「露天貯物」地帶用途更為可取。

36. 陳達材先生表示，申請地點已獲准作永久露天存放待售車輛的用途，而屋宇則作小食亭及辦公室的永久用途，以配合該處的露天貯物用途。事實上，這宗申請旨在把有關屋宇先前獲准作小食亭及辦公室的永久用途改為餐廳用途。此外，申請地點面積細小，在該區「露天貯物」用地的供應中，所佔比重不大。

37. 另一名委員詢問貼近申請地點四周的土地用途，張綺薇女士回應時，利用文件 R-2b 圖指出申請地點南部有一幢用作電話機樓的永久建築物，東部及北部則有兩幅空置土地。陳達

材先生補充說，該兩幅空置土地上有一些成齡樹，是政府在建造新田公路期間種植的，該區的環境因而得到改善。

38. 一名委員詢問，就土地面積及車輛進出安排而言，申請地點是否適合作露天貯物用途，以及是否有法規可據，能就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可。張綺薇女士回答說，申請地點可經由青山公路到達，先前申請人申請把該處用作露天存放待售車輛時，有關的政府部門(包括運輸署)並無就該處的車輛進出安排提出反對意見。由於申請的餐廳用途屬「露天貯物」地帶的《註譯》內第二欄所列用途，城規會如認為恰當，可批給為期五年的臨時規劃許可。

39. 另一名委員詢問，如批給臨時規劃許可，申請人會否繼續經營餐廳。岳美婷女士回答說，申請人會繼續經營餐廳，並會向城規會申請為臨時規劃許可續期。不過，這樣一來，申請人便無法預先接受臨時規劃許可有效期屆滿後的訂單，換言之，申請人不能預先接受二零一一年七月後的訂單。

40. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後繼續審議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

41. 一名委員詢問，城規會是否有權就「露天貯物」地帶內的非露天貯物用途批給永久規劃許可。秘書回應時解釋，申請的餐廳用途屬「露天貯物」地帶的《註譯》內第二欄所列的用途。因此，城規會有權根據條例第 16 條，就申請的用途批給永久或臨時性質的規劃許可。

[劉文君女士於此時到達出席會議。]

42. 陳偉偉先生回應主席的提問時表示，本港適合作露天貯物用途的土地供應不足。運輸及房屋局認為，擬議發展項目並不可取，因為會導致永久失去劃為「露天貯物」地帶的土地，

使作港口後勤和物流用途的土地減少。陳偉偉先生並指出，就擬議的用途批給永久性質的規劃許可，會立下不良先例。

43. 一名委員表示，擬議的餐廳用途與附近地區的土地用途並非不相協調，附近主要有一座電話機樓和一幢鄉事委員會建築物，並夾雜已荒置的土地和露天貯物用途。此外，由於申請地點面積細小，即使用作非露天貯物用途，也不致令「露天貯物」用地大為減少。有見及此，這名委員會從寬考慮這宗申請。

44. 另一些委員基於以下的考慮因素，表示支持批給臨時而非永久性質的規劃許可：

- (a) 就餐廳用途批給屬永久性質的規劃許可，會妨礙落實「露天貯物」地帶的規劃意向；以及
- (b) 申請人不應根據條例第 16 條提出申請，而應根據條例第 12A 條申請改劃申請地點所在的用途地帶，這樣當局便可通過改劃地帶的程序，就露天貯物及港口後勤業務進行全面的諮詢。

45. 一名委員建議容許申請人在上述餐廳用途的臨時規劃許可有效期屆滿前一年提交續期申請。秘書回應時表示，為使城規會可根據規劃許可有效期臨近屆滿時的規劃情況審議申請，申請人應在臨時許可有效期屆滿前約四個月提交續期申請。如申請人要在臨時許可有效期屆滿前取得新的許可，他可根據條例第 16 條重新提出申請，而不再為先前批給的臨時許可申請續期。這兩種申請手續的主要分別在於提出續期申請，只要規劃情況在上次批給臨時許可後並無改變，申請人便無須提交詳細的技術評估資料；若是根據條例第 16 條重新提交申請，則須有全面的評估資料支持。

46. 一名委員表示，就申請的用途批給永久性質的許可，會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。申請人較適宜根據條例第 12A 條申請改劃申請地點所在的用途地帶，使申請地點能永久用作申請的用途。儘管如此，這名委員認為就這宗覆核申請批給為期五年臨時許可，也可予支持，因為申請的餐廳用途與附近的土地用途並非不相協調，而且該餐廳在申請地點

經營了七年時間，並無對環境造成不良的影響。另外有數名委員亦贊同這個觀點。

47. 不過，一名委員則有不同見解，並指出申請人申請的是永久許可，如城規會批給為期五年的臨時許可，實不恰當。就這方面而言，秘書告知委員，城規會過往曾審議一些要求批給永久許可的申請，但經考慮各種規劃因素後，最終決定批給臨時許可。

48. 規劃署署長梁焯輝先生表示，申請的用途屬「露天貯物」地帶的第二欄用途，城規會有權根據條例第 16 條就這宗申請批給永久性質的許可。他並指出，雖然條例第 12A 條和第 16 條規定不同，但公眾都有機會就兩種方式提出的申請表態或提出反對意見。他建議委員應考慮這宗申請本身的情況。

49. 經進一步商議後，主席總結說，這宗覆核申請不應獲批給永久性質的規劃許可，因為會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。不過，由於申請的用途與附近地區的土地用途並非不相協調，批給為期五年的臨時許可是可接受的。委員對此表示同意。

50. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交的申請內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零一五年七月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請人應經常維修保養先前就編號 A/YL-MP/167 的申請而在申請地點設置的排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年四月二十三日或之前)，設置擬議的消防裝置，而有關設施須符合消防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(即在二零一一年一月二十三日或之前)，補種新樹，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內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
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

51. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於兩幅根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請地點的土地上建有違例構築物(包括經改裝的貨櫃)，亦佔用了毗連政府土地的小部分範圍。元朗地政處保留權利，如稍後仍然發現上述違例情況，便會採取執法／管制行動。當局於一九九三年十一月十八日批出建築牌照第 4078 號，准許在第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段興建一幢三層高新界豁免管制屋宇作非工業用途。該屋宇建成後，於二零零零年九月七日獲發合約完成證明書。元朗地政處已收到第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段及第 2564 號餘段的業主提出的短期豁免書申請，以及有關的佔用人提出的短期租約申請，把申請地點的違例構築物及佔用政府土地的情況正規化。如城規會批給規劃許可，元朗地政處便會著手處理有關的申請。此外，為渠務署進行的「工務計劃項目第 215DS 號元朗及錦田污水收集及排放計劃第 II 階段－牛潭尾及新田污水主幹渠第 I 期工程」而設的距離限制，令申請地點東北面的界線受到影響；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人已為其經營的業務取得排污牌照；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，把現有的新界豁免管制屋宇用途改作擬議的用途，即在二樓設置化妝間、一樓設置照相館和地下設置餐廳，將違反《建築物條例》有關火警逃生途徑的規定。此外，屋宇入口的主樓梯應與地下的處所分開，同時亦不應通往設於地下餐廳的廚房；
- (d) 留意消防處處長的意見，基於擬議構築物的設計／性質，他預計有需要設置消防裝置，因此申請人須把附有消防裝置建議的相關建築圖則提交消防處審批。為面積多於 230 平方米的擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人應遵照文件附件 A 附錄 III 所載的規定。如申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。消防處收到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。他對這宗申請的意見已詳載於文件附件 A 附錄 III；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，沿申請地點南面的界線現有的兩棵樹木已經枯死，須種植新樹替補。他亦提醒申請人，存放的碎石及相關物料與樹幹之間，須留有至少一米距離。

[陳仲尼先生、方和先生及鄧淑明博士於此時離席。]

議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/15A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8591 號)

[聆訊以廣東話進行。]

52. 秘書向委員簡介文件詳載的內容。

53. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/15A》及附件 II 的《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) 通過文件附件 III 所載《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/15A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就草圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出經修訂的《說明書》；以及
- (c) 同意經修訂的《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 7 及 8

54. 此等議項以機密文件形式記錄。

議程項目 9

其他事項

[會議以廣東話進行。]

55. 此議項以機密文件形式記錄。

56. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。