

二零一六年五月二十日舉行的城市規劃委員會
第 1112 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

馮英偉先生

葉天祐先生

廖凌康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年五月六日第 1111 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年五月六日第 1111 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

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告沒有續議事項。
3. 主席表示，由於議程項目 3 的覆核申請個案申請人仍未到席，因此可先行處理其他覆核申請。委員對此表示同意。

[黃令衡先生及黎慧雯女士此時到席。]

沙田、大埔及北區

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/NE-LT/563

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村

第 19 約地段第 1256 號 A 分段第 1 小分段及第 1256 號 B 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10116 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 主席告知委員，申請人已表明不會出席覆核聆聽會。由於城規會已給予申請人足夠通知，邀請他出席會議，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆聽程序。主席接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時到席上。

5. 主席歡迎沙田、大埔及北區規劃專員，並請他向委員簡介這宗覆核申請。

6. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 二零一五年十二月三日，申請人提出規劃許可申請，以在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上劃為「農業」地帶；

(b) 二零一六年一月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(ii) 擬議的發展不符合「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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；

- (iii) 擬議的發展不符合「臨時準則」，因為申請人沒有證明位於集水區的擬議發展不會對區內的水質有不良影響；以及
 - (iv) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇之用的土地可以使用。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
- (c) 申請人並無提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請；

[林光祺先生此時到席。]

- (d) 申請地點和周邊地區——申請地點長滿灌木、雜草和果樹，位於林村新村的南面邊緣，也在上段間接集水區內。周邊地區夾雜村屋和休耕農地，饒富鄉郊特色。林村新村的村落在申請地點西面約 20 至 30 米；
- (e) 評審準則——二零零七年九月七日頒布的「臨時準則」所訂的評審準則載於文件附件 A 附錄 II。第 (i) 項準則訂明，位於集水區內的申請地點必須可接駁至所在地區現有或已計劃鋪設的污水收集系統；
- (f) 先前的申請——同一申請人先前曾聯同另一人申請興建兩幢小型屋宇(申請編號 A/NE-LT/509)。現在這宗申請的地點屬先前那宗申請所涉地點的範圍。小組委員會於二零一四年七月二十五日拒絕先前那宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及擬在地段第 1256 號餘段興建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在林村新村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。

- (g) 同類申請——同一「農業」地帶內曾有 16 宗同類申請。二零零五年至二零一三年間，小組委員會在有附帶條件下批准了九宗申請。其中三宗申請於二零零五年及二零零六年獲得批准，主要理由是申請大致符合「臨時準則」；土地普遍供不應求；以及擬議的發展可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。二零一零年至二零一三年間，有六宗申請獲小組委員會批准。雖然土地並非普遍供不應求，但小組委員會從寬考慮該六宗申請，主要理由包括有關地點先前獲批給規劃許可，又或擬建屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內及／或屬騰空發展。二零一三年至二零一六年間，餘下七宗申請被拒絕／駁回，理由包括拒絕現在這宗申請的一項或以上的同類理由：及／或擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶外；
- (h) 政府部門的意見——文件第 4 段撮述相關政府部門的意見。漁護署署長維持他先前的意見，認為由於申請地點附近有活躍的農業活動，加上申請地點本身的復耕潛力高，從農業的角度而言，他不支持這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦維持他先前表示不支持這宗申請的意見。申請地點位於集水區內，完全在「鄉村式發展」地帶外。雖然擬建小型屋宇距離林村新村現正鋪設的公共污水渠(預定於二零一六年年中竣工)只有約五米，屋宇的排污設施可接駁至公共污水渠，而公共污水渠亦能負荷小型屋宇的污水量，但申請人建議使用化糞池／滲水井系統處理污水。這建議有違《香港規劃標準與準則》，因為在集水區內的發展應避免使用化糞池／滲水井系統。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持他先前的意見，表示從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有保留。雖然擬建小型屋宇與周邊的鄉郊景觀特色並非不協調，但申請地點內的樹木與擬建小型屋宇相阻。申請書沒有建議如何處理這些樹木，申請人也沒有證明可以緩解景觀方面的不良影響；

- (i) 公眾意見——在法定公布期內，當局收到兩份分別來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士的公眾意見書。他們反對申請，主要理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向，會立下不良先例，以及會對環境有不良影響；
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮述如下：

- (i) 申請地點完全位於分區計劃大綱圖的「農業」地帶內。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長維持先前的意見，即從農業發展的角度而言，他不支持這宗覆核申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點本身的復耕潛力亦高；

[謝展寰先生、甯漢豪女士、何立基先生和伍穎梅女士此時到席。]

- (ii) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以使用。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
- (iii) 雖然擬議發展與周邊的鄉郊環境並非不協調，但從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點內的樹木與擬建的小型屋宇相阻。環保署署長亦不支持這宗申請，因為設置化糞池／滲水井系統的建議有違《香港規劃標準與準則》，在集水區內的發展應避免使用化糞池／滲水井系統；
- (iv) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，但擬議的發展不符合「臨

時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而申請人亦沒有證明位於集水區的擬議發展不會對區內的水質有不良影響；以及

- (v) 自有關申請被拒絕以來，申請地點及其周邊地區的規劃情況一直沒有重大改變。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離小組委員會拒絕有關申請的決定。

7. 規劃署的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

8. 蘇震國先生回應一名委員的問題，表示文件圖則上的黑色虛線是林村新村「鄉村範圍」的邊界，黑色實線是「鄉村式發展」地帶的邊界。一般來說，「鄉村範圍」是指在一九七二年實施小型屋宇政策之前，在該認可鄉村興建的最後一間鄉村屋之邊緣起計 300 呎的範圍。由文件的圖 R-2a 可見，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，但申請地點完全在「鄉村式發展」地帶外。

9. 委員再沒有提問。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他此時離席。

[王明慧女士此時到席。]

商議部分

10. 一名委員表示，由於申請人沒有提供新的資料以支持這宗覆核申請，而且自有關申請上次被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變，因此沒有有力理據支持城規會偏離小組委員會先前的決定。委員表示同意。

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業

用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；
- (c) 擬議的發展不符合「臨時準則」，因為申請人沒有證明位於集水區的擬議發展不會對區內的水質有不良影響；以及
- (d) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇之用的土地可以使用。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[梁慶豐先生此時到席。]

12. 議程項目 3 的覆核申請的申請人已到達。主席表示，接着會議會聆聽該覆核申請的內容。

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/TP/596

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新界大埔汀角路 57 號太平工業中心一座 13 樓 A 室(部分)
闢設臨時康體文娛場所(舞蹈及健身中心)(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10117 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

- 黃偉綸先生 (主席) — 與配偶在大埔露輝路共同擁有一幢獨立洋房
- 張孝威先生 — 在大埔墟鄉事會街擁有一個單位
- 楊偉誠先生 — 在安慈路擁有一個單位

14. 由於主席、張孝威先生和楊偉誠先生所擁有的物業遠離申請地點，故委員同意他們可留在席上。委員備悉，楊偉誠先生尚未到席。

15. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 曾文傑先生 — 申請人

16. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

17. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一五年十一月二十六日，申請人提出規劃許可申請，以把申請處所(下稱「該處所」)用作臨時「康體文娛場所(舞蹈及健身中心)用途」，為期三年。該處所位於《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地方；
- (b) 二零一六年一月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕該申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展與有關工業大廈以工業性質為主的現有用途不相協調；

- (ii) 擬議的發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為從消防安全的角度而言，申請的用途不可接受；以及
 - (iii) 倘批准這宗申請，會為其他工業大廈內的同類申請立下不良先例。從消防安全的角度而言，有關申請不可接受；
- (c) 申請人重申，申請用途符合消防安全規定，他無法負擔商業樓宇高昂的租金。除此之外，申請人並無提出進一步理據以支持這宗覆核申請；
- (d) 該處所和周邊地區——該處所位於一幢現有工業大廈的 13 樓，同一樓層的其他單位現用作倉庫、工場及辦公室。其他樓層的主要用途包括倉庫、工場及辦公室。有關街區以工業性質為主，有六幢工業大廈及一座車庫。街區東面和南面為兩個公共屋邨，而西面是一些政府、機構或社區設施；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。消防處處長表示，擬議的用途與有關大廈現有的工業用途並不協調。從消防安全的角度而言，他不支持這宗申請，因為公眾對工業大廈內外的潛在危險未有防備，一旦出現緊急事故，會因不熟悉情況而令逃生困難。地政總署大埔地政專員表示，有關處所的擬議用途違反租約的用途限制；
- (f) 先前／同類的申請——先前沒有任何規劃申請涉及該處所，而該處所附近亦沒有同類的申請；
- (g) 公眾意見——在法定公布期內，當局沒有收到就這宗覆核申請提出的公眾意見；

- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，詳情撮錄如下：
- (i) 申請的用途(舞蹈及健體中心)與有關工業大廈以工業性質為主的現有用途不相協調。消防處處長維持他先前的觀點，從消防安全的角度而言，不支持這宗申請；
 - (ii) 申請的用途並不符合城規會規劃指引編號 22D，因為申請人未能回應消防處處長提出的關注事項。消防處處長關注申請用途可能導致或增加消防危險；
 - (iii) 倘批准這宗申請，會為其他工業大廈內的同類申請立下不良先例；以及
 - (iv) 自這宗申請在二零一六年一月二十二日被小組委員會拒絕以來，規劃情況並無改變。

18. 主席其後請申請人闡述這宗覆核申請。曾文傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是業餘的舞蹈及健身教練，需要該處所作為舞蹈排練及健身訓練之用；
- (b) 他無法負擔商業樓宇高昂的租金；
- (c) 使用該處所的人數不多，一班僅有 12 至 13 名學員，而大部分課堂都是安排在早上或晚間進行；
- (d) 該處所符合訂明的消防安全規定，並有足夠的走火通道。一旦發生火警，該處所的后門連接大廈的后樓梯，提供走火通道直接通往地面，因此，該處所的使用者無須經過工業大廈的其他處所逃生；以及
- (e) 兒童課程將會安排在其他中心舉行，該處所不會辦兒童課程。

19. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，主席於是請委員提問。

20. 一名委員詢問，申請的用途是否如申請人所聲稱符合消防安全規定。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，消防處處長已清楚表明，申請的用途與有關大廈現時／日後的工業用途並不協調。從消防安全的角度而言，他不支持這宗申請。申請人沒有提交任何證明文件，證明申請的用途符合消防安全規定。

21. 同一名委員詢問，由於工業用途屬該幢工業大廈經常准許的用途，一旦發生火警，申請人如何保障該處所使用者的安全。曾文傑先生回應說，雖然他不能控制大廈內其他單位的用途，但是該處所內設有直接的走火通道，該處所使用者無須穿越同一樓層的其他處所逃生。

22. 另一名委員詢問，消防處處長是否認為該處所的建議走火通道可以接受，以及該舞蹈及健身中心是否以集團形式經營，有其他分店設於別處。曾文傑先生回應說，他在提交規劃申請時並不知道需要提交證明文件，證明該處所符合消防安全規定。該處所的裝修工程符合政府部門所有必要的規定。如有需要，他樂意提交相關的文件。曾先生續說，雖然其舞蹈及健身中心使用某集團名稱，但是該集團的其他中心是由其合伙人經營。他營運的中心與集團的其他中心並無關係。

23. 曾文傑先生回應主席的跟進問題，表示雖然他沒有消防處處長發出批准把該處所用作舞蹈及健身中心文件，但他已把有關申請用途的圖則提交消防處處長審批。

24. 一名委員詢問，該幢工業大廈內的工場和辦公室屬什麼類型。蘇先生回應說，同一樓層現有一工場，該工場的單位在規劃署人員進行實地視察時鎖上，因此無法確定該工場屬何性質。位於其他樓層的工場的業務都與工業有關。至於大廈內的辦公室(包括一間報業公司、一間電腦公司和一間印刷公司的辦公室)，都是與工業有關的辦公室，不會提供直接的顧客服務，也不會招徠並非在大廈內工作的公眾人士。

25. 一名委員注意到，申請人於其二零一五年十二月四日的信件中提及他現時約有 130 名顧客，而他開辦給公眾參加的課程會由上午十時至中午十二時和下午六時至九時進行。該名委員詢問以上的資料是否仍然正確。曾先生回答說，這些資料仍然正確。

26. 由於規劃署的代表和申請人再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提問，主席告訴他們聆聽這宗覆核申請的程序已經完成。城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。

27. 主席多謝規劃署的代表和申請人出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

28. 一名委員表示體恤有關人士只能在工業大廈闢設這類用途，但基於消防處處長從消防安全角度提出反對，故認為不可支持這宗申請。先前多宗同類申請均被城規會以同一理由拒絕。消防處處長認為，倘出現緊急事故，公眾惶恐驚慌，所承受的火警危險會增加，這個問題不能藉在申請處所闢設消防設施而解決。城規會處理其他同類申請時，亦曾討論從申請處所提供直接逃生路線的做法，但認為這做法不能接受。就目前這宗申請而言，有關處所位於工業大廈的 13 樓，工業用途屬大廈內經常准許的用途。申請人沒有提供新的資料，證明已妥善處理該處所使用者所面對的火警危險。這名委員亦關注到，對於同類申請，不論申請處所位於工業大廈的高層還是直接通往街道的地面，消防處處長似乎均以同一理由提出反對。規劃署日後處理其他同類申請時，或可與消防處處長就這方面再作討論。

29. 另一名委員認為，發展這類康體文娛用途值得鼓勵，這類用途設於空間寬敞、樓底較高的工業大廈內，或許更為合適。相關政府部門或可考慮制訂指引，利便在工業大廈發展這類用途，尤其是在工業大廈的低層，而同一樓層沒有高風險工業用途的單位。

30. 一名委員表示，鑑於工業大廈的用途以工業性質為主，部分或會涉及貯存危險品，除非把現有的工業大廈整幢改裝，否則不應批准會吸引大量訪客的商業用途。

31. 一名委員認同這意見，並表示加強樓宇消防安全的基本原則，是把具不同程度火警危險的用途設於不同樓宇內。因此，不應批准火警危險高的工業用途與火警危險低的住宅和辦公室用途混雜在同一樓宇內。那些現存於工業大廈的辦公室，均與工業運作有關。如申請闢設的用途會吸引大量不熟悉該工業大廈情況的市民到訪，令他們所承受的火警危險增加，則有關申請不應獲得批准。

32. 另一名委員表示，工業大廈的辦公室僱員熟悉大廈的布局 and 走火路線，而其他對環境不熟悉的外來人士則承受較高的火警危險。申請的用途位於工業大廈的高層，不應獲得批准。

[楊偉誠先生此時到席。]

33. 一些委員關注工業大廈用作非工業用途方面的限制。為此，主席請地政總署署長向委員簡介政府為利便把工業處所作更具效益用途所進行的工作。地政總署署長甯漢豪女士表示，鼓勵藉重建或整幢改裝以活化舊工業大廈的有時限措施已於二零一六年三月三十一日停止推行。為使工業大廈內的用途更具彈性，相關政府部門正探討在符合消防安全規定的情況下，把工業大廈低層局部改作非工業用途的可行性。有關建議仍在初步階段，有待進一步研究。

34. 規劃署署長凌嘉勤先生補充說，分區計劃大綱圖現時有條文訂明，工業大廈低層可用作非工業用途。根據「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，在現有工業大廈低層(不包括地庫及全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層)特別設計的非工業部分，經常准許進行一些非工業用途，條件是這些用途與樓上的工業用途之間，必須由一層或多層緩衝樓層(例如停車或上落客貨設施樓層)分隔開，以及不得有工業用途設在大廈的非工業部分內。

35. 委員大致認為申請人沒有提供任何有力理據，支持其覆核申請，並同意沒有強烈理由，足以要偏離小組委員會先前的決定。

36. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議的發展與有關工業大廈以工業性質為主的現有用途不相協調；
- (b) 擬議的發展並不符合有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為從消防安全的角度考慮，申請的用途是不能接受的；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為其他在工業大廈內的同類申請立下不良先例，從消防安全的角度而言，是不能接受的。」

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/TP/595

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的新界大埔鳳園第 11 約地段第 636 號 C 分段第 1 小分段及第 636 號 C 分段第 2 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，並略為放寬建築物高度限制(由一層放寬至三層)及地積比率(由 0.64 倍放寬至 1.536 倍)
(城市規劃委員會文件第 10117 號)

[此議項以廣東話進行。]

37. 秘書報告，有關的城市規劃委員會文件於二零一六年五月十三日發出後，秘書處同日收到申請人的來信，提供支持這宗覆核申請的理由。以上的進一步資料獲接受但不獲豁免公布及重新計算的規定，理由是有關的資料是這宗覆核申請的首份書面陳詞，會予以公布，讓公眾提出意見。因此，城規會將延期考慮這宗覆核申請。委員表示同意。

西貢及離島區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號A/SK-PK/223
擬在劃為「農業」地帶的新界西貢沙角尾村
第221約地段第686號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第10119號)

[此議項以廣東話進行。]

38. 秘書報告，申請人於二零一六年五月三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書，要求城規會延期一個月才考慮這宗覆核規劃申請，讓其有時間準備更多進一步資料。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。

39. 委員備悉，自二零一六年二月一日首次延期以來，申請人並無提交任何進一步資料。申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見；申請人非要求無限期押後；以及延期不會影響其他相關各方的利益。

40. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。由於這是這宗覆核申請第二次延期，城規會亦同意告知申請人，城規會已給其合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[李國祥醫生此時到席。]

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》的
申述和意見書的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10118 號)

[此議項以廣東話進行。]

41. 秘書報告，位於申述地點的擬議青年宿舍會由保良局發展，而保良局(R1)已提交了一份表示支持的申述。下列委員已就此議項申報利益，因為他們現與保良局有業務往來／聯繫：

黃偉綸先生 — 其近親是保良局(R1)的行政總監
(主席)

廖凌康先生] 現與保良局(R1)有業務往來
余烽立先生]

霍偉棟博士 — 擔任保良局(R1)轄下一所小學的
校董

42. 黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為她在元朗區擁有一項物業，而該物業並非直接望向申述地點。

43. 由於此議項屬程序性質，委員同意以上已申報利益的委員可以留在席上。

44. 秘書簡介有關文件。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年十一月十五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》展示，以供公眾查閱。城規會收到四份申述，但並無收到就申述提出的意見書。兩份分別由保良局及一名個別人士所提交的申述，表示支持有關修訂項目，而其餘兩份分別由兩名個別人士提交的申述，則表示反對有關修訂項目。

45. 由於所有申述均關乎同一申述地點，以及申述數量有限而內容並不複雜，因此建議由全體委員一併考慮這些申述。聆

聽會可在城規會的例會上進行，無須另再安排聆聽環節。全體委員暫定於二零一六年七月八日的例會上考慮這些申述。

46. 經商議後，城規會同意由城規會全體委員考慮這些申述。

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

47. 餘無別事，會議於上午九時五十分結束。