

二零一零年五月十四舉行的城市規劃委員會

第 958 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

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

陳仲尼先生

馬錦華先生

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

邱麗萍女士

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

黃耀錦先生

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

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

梁剛銳先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

劉智鵬博士

李行偉教授

梁宏正先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

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
錢敏儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年四月三十日第 957 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年四月三十日第 957 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. 秘書報告說，上次會議並無事項需要續議。
3. 由於議程項目 3 的覆核申請的申請人尚未到達，主席建議先討論程序項目和其他議程項目，委員表示同意。

程序項目

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8543 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書簡介有關文件。
5. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)：

- (a) 同意分別載於文件附件 A 和 B 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於附件 C 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4A》最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4A》最新的《說明書》適宜連同該份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 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8542 號)

[會議以廣東話進行。]

- 6. 盧偉國博士已就此議項申報利益，因為他在堅尼地道擁有一個住宅單位。由於此項目屬程序性質，委員同意盧偉國博士可留在會議席上。
- 7. 秘書簡介有關文件。
- 8. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)：
 - (a) 同意分別載於文件附件 A 和 B 的《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過載於附件 C 的《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11A》最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11A》最新的《說明書》適宜連同該份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 10 至 14

[機密議項]

[閉門會議]

9. 此等議項以機密方式記錄。

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-TK/298

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔沙欄村第 27 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8538 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

10. 以下政府代表和申請人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

黃新和先生 - 申請人代表

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

12. 許惠強先生簡介這宗申請，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，以便在汀角分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的地區興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年一月二十九日決定拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請人未有在申請書內提供資料，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展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，理由是擬議發展須切削斜坡及清除樹木和天然植物，會對附近地區的景觀造成不良影響。申請人亦未能證明擬議發展不會對斜坡的穩定性造成不良影響；以及
 - (iii) 批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境及景觀質素普遍下降；
- (c) 申請人提交了支持覆核申請的理據，內容撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門對覆核申請的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留，理由是申請地點位於草木茂盛小圓丘的山麓的現有斜坡上。興建擬議的小型屋宇，須切削斜

坡和砍伐申請地點現有的果樹。如要進行斜坡工程，申請地點南面毗鄰斜坡上的林地樹木可能會受到影響，預計現有的景觀資源亦會受到不良影響。申請人未有就有關斜坡工程及對鄰近林地造成的影響提供任何資料。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡斜的天然山坡下，符合警戒準則的要求，須進行天然山坡風險研究。他原則上反對這宗申請，除非申請人準備進行天然山坡風險研究，並在有需要時提供適當的緩解措施，作為有關發展的一部分。不過，有關研究和措施所涉及的成本極高，令小型屋宇發展在經濟上不可行。申請人須提交一份土力規劃檢討報告，以支持這宗申請，並評估擬議發展在土力工程上是否可行；

- (e) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內，並無接獲公眾的意見；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，並不支持覆核申請，內容撮錄如下：
 - (i) 擬議發展並不符合有關「綠化地帶」的規劃意向，即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) 雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶亦普遍缺乏土地以應付預計的小型屋宇需求，但擬議的發展項目不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，理由是擬議發展涉及砍伐申請地點現有的樹木。申請地點南面毗鄰斜坡上的林地樹木，也可能會受到地盤平整工程的影響。這會對附近地區的景觀造成不良影響。因此，從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留；

(iii) 申請地點位於陡斜的天然山坡下，符合警戒準則的要求，須進行天然山坡風險研究。但是，申請人並無提供資料，證明擬議發展在土力工程上可行。有鑑於此，土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，除非申請人準備進行天然山坡風險研究，並在有需要時提供適當的緩解措施，作為有關發展的一部分。申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持這宗規劃申請。

13. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

14. 黃新和先生提出以下要點：

- (a) 申請人為原居村民，有權在其鄉村興建小型屋宇。申請人一直在外國居住，現在想回港工作，並在其鄉村居住。由於其鄉村沒有私人土地可興建小型屋宇，申請人需要申請在政府土地興建小型屋宇；
- (b) 申請人先前在政府土地找到三處地點興建小型屋宇，但都被地政總署大埔地政專員拒絕，理由是這三處地點均位於「綠化地帶」。與這三處地點相比，申請地點有 77%的土地位於「鄉村式發展」地帶，只有 23%的土地位於「綠化地帶」；
- (c) 在再徵詢建築師的意見後，申請人建議把申請地點稍稍移向申請地點東北面毗鄰的行人徑，以盡量減少侵佔「綠化地帶」的範圍；
- (d) 為解決斜坡穩定的問題，申請人會在擬議小型屋宇後面的斜坡建造護土牆。在護土牆建成後，申請地點背後斜坡的現有樹木不會受到影響；以及
- (e) 如申請獲得批准，申請人會聘請專業人士評估擬議小型屋宇對斜坡上現有樹木的影響。申請人同意維修斜坡，並在斜坡上重新種植多株樹木，以綠化環境。

15. 一名委員詢問轉移申請地點位置的建議。黃新和先生回應說，文件圖 R-2 顯示，申請地點東北面界線和毗鄰的行人徑有兩米距離。申請人會把擬議的小型屋宇向毗鄰的行人徑移近約一米。這樣，擬議小型屋宇侵佔「綠化地帶」的範圍便會減少。另一名委員詢問，申請人代表會否提供修訂的申請地點界線給城規會考慮。黃新和先生回應說，有關建議只是初步建議，仍需要劃定確實的界線。

16. 一名委員注意到可能有空間轉移申請地點的位置，以避免侵佔「綠化地帶」。這名委員詢問，最初怎樣劃定申請地點。許惠強先生表示，申請地點的界線是由申請人建議。黃新和先生表示，當申請人選定申請地點時，他以爲擬議的小型屋宇只有一小角落位於「綠化地帶」。可是，他現在發覺擬議的小型屋宇約有 23% 的地方位於「綠化地帶」。有鑑於此，申請人會盡可能把申請地點移離「綠化地帶」。

17. 許惠強先生在回應委員的詢問時表示，根據汀角分區計劃大綱圖的《註釋》，新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展在「鄉村式發展」地帶內經常獲得批准，無須向城規會申請規劃許可。

18. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

19. 數名委員認爲，不應批准擬議的小型屋宇，因爲申請人並無提供資料，證明擬議發展在土力工程上可行，以釋除土木工程拓展署土力工程處處長的疑慮。另一名委員表示，擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且不應支持擬議的小型屋宇侵佔「綠化地帶」。

20. 一名委員從文件圖 R-2 知悉，小組委員會曾批准一宗編號爲 A/NE-TK/300 的同類申請，有關地點位於申請地點西北面的「綠化地帶」內。這名委員詢問城規會文件是否有闡述這

宗同類申請的詳情。伍謝淑瑩女士提述城規會文件第 4.12 段，指出小組委員會在有附帶條件的情況下批准相關的申請，主要是考慮到有關地點位於天然山坡底下，而且該處現時並無樹木。

21. 經一番討論後，主席作出總結，表示不應批准這宗覆核申請，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會有關在綠化地帶進行發展的規劃指引，而且批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。委員繼而審視文件第 7.1 段所拒絕這宗申請的理由，並認為這些理由恰當。

22. 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) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請人未有在申請書內提供資料，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬在綠化地帶進行發展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，理由是擬議發展須切削斜坡及清除樹木和天然植物，會對附近地區的景觀造成不良影響。申請人亦未能證明擬議發展不會對斜坡的穩定性造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境及景觀質素普遍下降。

23. 由於議程項目 3 和 5 覆核申請的申請人仍未到達，主席建議休會片刻，然後先行審議議程項目 7。委員表示同意。

[陳家樂先生和陳仲尼先生此時離席。]

議程項目 7

[機密項目]

[閉門會議]

24. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

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-TKL/332

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1091 號
(部分)臨時露天存放建築工具、機器及材料連附屬管理員宿舍
(為期三年)

(城規會文件第 8539 號)

簡介和提問部分

25. 以下政府代表、申請人及其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
- 陳家榮先生 - 申請人
- 陳麗嬋女士 - 申請人代表
- 陳賀峰先生 - 申請人代表
- 陳寶兒女士 - 申請人代表

26. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。
他繼而請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

27. 許惠強先生簡介這宗覆核申請，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，以便在位於坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方，臨時露天存放建築工具、機器及材料連附屬管理員宿舍，為期三年；

- (b) 二零一零年一月二十九日，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，理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，擬議用途不符合城市規劃委員會就「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(城規會規劃指引編號 13E)，即申請人未能證明曾盡力履行先前規劃申請的附帶條件，在提交現時的申請書時沒有一併附上技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區的景觀和環境造成不良影響，而有關的政府部門亦就申請提出負面意見；
- (c) 申請地點涉及規劃執行管制行動，有關違例貯物用途(包括存放貨櫃)及工場用途。強制執行通知書已於二零零九年十二月四日發給有關土地擁有人，要求在二零一零年二月四日或之前中止有關的違例發展。在通知書的限期屆滿後進行的實地視察發現，違例發展並未中止。當局會對未有履行強制執行通知書的人士採取檢控行動；
- (d) 申請人並無提交任何申述書以支持覆核申請；
- (e) 政府部門就覆核申請提出的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署助理署長／新界原則上不反對這宗覆核申請。然而，須留意申請地點的南部將佔用鄉村車路，因此可能會阻礙現有車路。該鄉村車路狹窄，而且不合標準，因此不適宜供中型／重型貨車使用。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見是申請地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區內。新界東北新發展區研究預計於二零一一年完成。由於新發展區發展項目的地盤平整工程暫訂於二零一四至二零一五年度展開，她建議就申請批給的規劃許可有效期不應超越二零一三年。漁農自然護理署署長(下

稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動仍然活躍，復耕潛力亦高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預料有關發展會對環境造成滋擾。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。他表示申請地點涉及一宗先前獲批准的申請(編號A/NE-TKL/307)，擬作類似用途，而當時他亦從景觀的角度反對該宗申請。其後，該宗獲批准的申請因未有履行規劃許可附帶條件(包括美化環境)而被撤銷。附近現時有很多樹木／果園，亦有常耕農地或休耕地，該區具優美的鄉郊特色，因此，擬議發展與周圍的景觀特色不相協調。現時這宗申請並無建議採取景觀紓緩措施，而申請人會否履行採取美化環境措施的承諾，亦成疑問，因為申請人先前未有履行規劃許可附帶條件。地政總署北區地政專員不支持這宗申請，理由是北區地政處曾向現行地段擁有人發出記錄派遞郵件，提醒他須申請短期豁免書，以便把已搭建的構築物納入法定規管。不過，申請人迄今仍未對要求作出回應。申請地點北部有兩幢構築物，相信是申請人及家人使用的住用構築物。在實地視察過程中，地政總署的職員被拒進入有關住用構築物。申請人聲稱會把申請地點南部的三幢構築物用作附屬管理員宿舍，但申請人並無提供足夠資料，以證明有需要設置該擬議用途。民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席提出反對，因為這宗申請或會對該區的規劃和發展造成影響，而且這宗申請與區內整體發展不相協調；

- (f) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示「沒有意見」；另一份由打鼓嶺區鄉事委員會副主席提交，表示反對這宗申請，因為發展與區內整體發展不相協調；
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載列的評估，規劃署並不支持覆核申請，有關內容撮錄如下：

- (i) 申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書內並無提供充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 擬議用途不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請人未能證明曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，在提交有關申請時沒有一併附上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的景觀和環境造成不良影響，而政府部門亦就申請提出負面意見；
- (iii) 從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動仍然活躍，而且申請地點及周圍土地的復耕潛力高；
- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。在申請地點範圍內起卸建築材料／工具／機器，可能會對鄰近易受影響的用途造成不良影響，這些用途包括距離申請地點東面約 15 米的一幢住用構築物，而這宗申請未有妥善處理這方面的事宜；
- (v) 申請地點周圍現時有很多樹木／果園。該區環境綠化清幽，具優美的鄉郊特色，與申請所涉發展不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請所涉的發展與周圍的景觀特色不相協調或互不配合；現時這宗申請並無建議採取景觀紓緩措施，倘這宗申請獲得批准，會為日後同類個案立下不良先例，以致附近的景觀質素進一步惡化；以及
- (vi) 運輸署助理署長／新界亦對申請地點南部的現有鄉村車路會受阻礙一事，表示關注。該鄉村車路狹窄，而且不合標準，從交通的角度而言，不適宜供中型／重型貨車使用。

28. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述申請。

29. 申請人及其代表提出以下要點：

- (a) 申請人及其家庭成員使用有關地點存放他們的工具及機器，該處只作私人貯物用途；
- (b) 建築工具及機器只是臨時存放在有關地點，申請人如有工程後便會移走。他們不會使用重型貨車運送貨物進／出申請地點；
- (c) 申請地點遠離住宅區，預計不會在噪音、排水、和視覺效果方面對該區造成負面影響；
- (d) 申請地點內已種植樹木，以符合城規會的要求；
- (e) 一條現有區內車路穿越申請地點的南部，而該車路的土地雖由申請人所擁有，但當地村民可使用該鄉村車路；
- (f) 毗連地區的農業活動並不活躍，桃花園位於遠離申請地點的位置；以及
- (g) 倘城規會批准這宗申請，申請人會履行規劃許可附加的附帶條件。

30. 許惠強先生回應主席提出的問題時，表示申請地點涉及一宗先前由同一名申請人提交的申請(編號 A/NE-TKL/307)，以作臨時露天存放建築材料和機器連附屬管理員辦公室及宿舍，為期三年。二零零八年八月八日，申請獲從寬考慮，經城規會覆核後在有條件的情況下批准，為期一年。然而，規劃許可於二零零八年十一月八日被撤銷，因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件，即就泊車、上落貨及車輛轉動空間提交建議；提交排水建議、美化環境建議及消防通道、滅火水源和消防裝置建議。

31. 兩名委員提出以下問題：

(a) 臨時構築物於何時在申請地點搭建？臨時構築物是否作住宅用途？

及

(b) 申請地點的土地狀況為何？

32. 陳家榮先生回應委員提出的問題(a)，表示當他們六年前購買申請地點時，臨時構築物已搭建在該處。該等構築物用作管理員宿舍。

33. 許惠強先生回應問題(b)，表示申請地點是以舊批農地持有，限作農業用途。按照文件第 4.3.4 段所載有關地政總署北區地政專員提出的意見，申請地點在未獲北區地政專員核准的情況下，設有一幢兩層高的住用建築物、附屬管理員宿舍、簷篷及貨櫃式構築物。地政總署北區地政專員不支持這宗申請，理由是城規會在二零零八年八月二十六日就編號為 A/NE-TKL/307 的規劃申請批給許可後，北區地政處曾提醒現行地段擁有人須申請短期豁免書，以便把已搭建的構築物納入法定規管。不過，申請人迄今仍未對該處的要求作出回應。申請地點北部有兩幢構築物，面積約 147 平方米，相信是申請人及家人使用的住用構築物。在實地視察過程中，地政總署北區地政處的職員被拒進入有關住用構築物。陳麗嬋女士回應許惠強先生的意見，表示有關構築物已設置在該處多年，而政府人員沒有被拒進入有關地點進行視察。

34. 一名委員詢問申請地點是作住宅用途還是作商業用途。陳家榮先生澄清申請地點是用作臨時露天存放建築材料和機器，而該等材料和機器由其家人擁有，供其業務使用。其業務需要使用該等建築材料和機器時，便把它們運離申請地點。有關地點作私人貯物用途，不會出租予其他使用者使用。

35. 另一名委員詢問申請人於何時購買申請地點，以及先前的規劃申請(編號 A/NE-TKL/307)是否由申請人提出，如是，對於先前的規劃許可因沒有履行附帶條件而被撤銷一事，申請人有何反應。陳家榮先生回答說，他們購買申請地點已有六年，而先前編號為 A/NE-TKL/307 的申請是他於二零零八年提交。陳賀峰先生表示申請地點由其家族擁有，只用作私人貯

物用途。申請用途不會對附近地區的環境造成任何不良影響。

36. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人及其代表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，並在稍後把城規會的決定通知申請人。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。他們均於此時離席。

商議部分

37. 一名委員認為並無理據支持覆核申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向；政府部門亦就申請提出負面意見；以及申請人未能證明曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件。其他委員表示贊同。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。

38. 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) 擬議用途不符合坪輦和打鼓嶺地區的「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議用途不符合城市規劃委員會就「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，即申請人未能證明曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，在提交新申請書時沒有一併附上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的景觀和環境造成不良影響，而政府部門亦就申請提出負面意見。

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/NE-FTA/98
擬在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 51 約政府土地
闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(城規會文件第 8537 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

39. 以下政府代表和申請人此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

陳耀文先生 - 申請人

40. 主席歡迎上述人士出席會議，並詢問陳耀文先生是否知悉上述覆核規劃申請的覆核聆訊原定於上午九時零五分進行。陳耀文先生回答說知道，並表示由於他於當天早上較早時間感到身體不適，需要在出席會議前看醫生。他就遲到出席會議一事致歉。主席繼而解釋覆核聆訊的程序，並邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

41. 許惠強先生簡介這宗覆核申請，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，以便在申請地點闢設臨時汽車修理工場，為期三年。申請地點位於虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的「農業」地帶內；

(b) 二零一零年一月二十九日，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) 申請用途不符合該區所屬「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請用途並沒有充分理據足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請地點附近有一些住用構築物和一些果樹，申請用途與該等土地用途不相協調；以及
 - (iii) 申請地點附近有一些住用構築物，申請用途會對區內居民構成環境滋擾；
- (c) 申請人並無提交任何申述書以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點方便易達，適宜經營苗圃花園，作農業用途的潛力甚高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為在地盤邊界沿線及外面有很多果樹／常見樹木。申請用途與現有的鄉郊景觀特色不相協調。民政事務總署北區民政事務專員表示，一名村民支持申請，但提出意見，為行人的安全著想，出入申請地點的車輛不應阻塞行人通道。另一名村民反對申請，理由是非法泊車可能會阻塞通道；
- (e) 在覆核申請的法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，由一名市民提交，表示「沒有意見」；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載列的評估，規劃署並不支持覆核申請，內容撮錄如下：
- (i) 所申請的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。有鑑於此，從農業的角度而言，漁護署署長不支持申請；
 - (ii) 雖然申請地點附近有露天貯物場、工場、倉庫、車輛維修工場和停車場，但該等用途幾乎

全屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可就此採取管制行動；

- (iii) 附近地區亦有一些住用構築物，最接近的在申請地點北鄰，其他的則距離申請地點 25 米至 30 米。有鑑於此，預計區內居民會受到環境滋擾，而環保署署長亦不支持申請；
- (iv) 申請地點的西南鄰是梧桐河，南面現有果樹，申請用途與現有的鄉郊景觀特色不相協調。就此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留；
- (v) 雖然在同一「農業」地帶內有四宗涉及兩塊用地作臨時車輛維修工場的同類申請曾獲小組委員會／城規會經覆核後在有條件的情況下批准，但根據編號 A/NE-FTA/54 和 74 的申請批准的臨時汽車修理工場僅作私人用途，有關發展屬一塊作金屬熔化工廠的較大用地的一部分，不大可能會對附近地區造成重大不良影響，而相關政府部門沒有對該等申請提出負面意見。至於編號 A/NE-FTA/49 和 75 的申請，城規會經覆核後予以批准，是考慮到申請地點先前用作倉庫，相關政府部門沒有對該等申請提出負面意見，以及運輸署關注的問題可通過訂定規劃許可附帶條件以禁止修理和停泊重型車輛而獲得解決。此外，由於這些申請全部並非與大量住用構築物為鄰(至少距離約 50 米)，預計有關臨時用途對區內居民產生的環境滋擾比現時這宗申請為少。不過，這些同類申請的規劃許可已失效或被城規會撤銷；以及
- (vi) 當局接獲了一份由區內人士對申請提出的反對，反對理由是申請用途可能會助長非法泊車活動，令該通道可能受阻。

42. 主席繼而請申請人闡述申請。

43. 陳耀文先生提出以下要點：

- (a) 汽車修理工場已在申請地點經營接近十年，他與附近的居民關係良好；
- (b) 汽車修理工場只於上午九時至下午六時運作，星期日並沒有進行作業；
- (c) 環保署署長依據《水污染管制條例》第 20 條發出牌照。根據《廢物處置條例》，申請人亦是註冊廢物產生者。有關牌照和許可證在投影機顯示，以供委員參考；以及
- (d) 有關地點已種植一些果樹。

44. 一名委員詢問牌照和許可證上所顯示的地址是否申請地點的地址。陳耀文先生表示上述牌照和許可證上所顯示的地址「新界上水石湖新村 58 地段 A1」，是他先前所經營的工場地址。上述地段其後被政府收回以進行道路工程。

45. 另一名委員詢問申請人是否就申請地點繳付任何租金。陳耀文先生回答說，他未有就使用有關用地點繳付任何租金。然而，在取得規劃許可後，他會申請短期租約，以便使用有關地點。有鑑於此，城規會應考慮批准在有關用地進行申請用途，以善用土地資源；而申請人亦可以在有關地點謀取生計，這樣可達致雙贏的情況。

46. 一名委員查詢位於申請地點以東的一個工場的狀況。許惠強先生回應時引述文件圖 R-2，表示有關工場自一九九一年起已在上址，被列為「現有用途」，根據《城市規劃條例》可予以容忍。

47. 由於申請人沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把城規會的決定通知他。主席多謝申請人和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

48. 黃耀錦先生表示申請人在會上出示的牌照和許可證是根據相應的環境法例而發出。發出該等牌照和許可證不應視作申請人已根據其他規例或條例取得許可。

49. 譚贛蘭女士回應一名委員的提問，表示由於有關的工場位於政府土地內，申請人可申請短期租約，把構築物納入規管。在收到短期租約申請時，地政總署大埔地政專員會顧及多項考慮因素(包括城規會就規劃申請所作出的決定)，考慮有關的短期豁免書申請。

50. 一名委員不支持覆核申請，因為申請人未有提供充分理據，以說服城規會改變小組委員會的決定。

51. 另一名委員認為由於有關的汽車修理工場已在申請地點經營接近十年，其附近土地用途夾雜了露天貯物場、汽車修理工場和停車場，而在第 17 條覆核規劃申請的公布期內，並無接獲任何負面的公眾意見，這宗覆核申請或可獲從寬考慮。

52. 主席指出申請用途不符合該區所屬「農業」地帶的規劃意向。伍謝淑瑩女士補充說，考慮規劃申請時，城規會應考慮相關的城市規劃委員會指引及政府部門的意見。有鑑於此，從環境的角度而言，環保署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。伍謝淑瑩女士引述文件圖 R-2，繼而指出申請地點附近的露天貯物場、工場、倉庫、車輛維修工場和停車場，幾乎全屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可就此採取執行管制行動。一名委員認為考慮到申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請與附近土地用途不相協調；以及申請會對居住在附近住用構築物的區內居民構成環境滋擾，因此有關申請不應獲得支持。其他委員表示同意。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為這些理由恰當。

53. 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) 申請用途不符合該區所屬「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚

塘，以便作農業用途，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。申請用途並沒有充分理據足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請地點附近有一些住用構築物和一些果樹，申請用途與該等土地用途不相協調；以及
- (c) 申請地點附近有一些住用構築物，申請用途會對區內居民構成環境滋擾。

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H3/388

擬在劃為「綜合發展區」地帶的上環士丹頓街 60 至 66 號和 88 至 90 號、中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 至 13 號、華賢坊西 2 至 10 號和 16 號、城皇街 2 至 10 號和 17 至 19 號、永利街 1 至 12 號、必列者士街街市和垃圾收集站以及毗連政府土地進行綜合住宅及商業發展，並附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地
(城規會文件第 8541 號)

[會議以廣東話進行。]

54. 秘書表示，由於申請地點涉及市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃，以下委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 以規劃署署長身分]市建局非執行董事]
譚贛蘭女士 以地政總署署長身份]]
陳家樂先生]]
曾裕彤先生 以民政事務總署助理署長 身分(民政事務總署署長的代 替成員)]]]]

李偉民先生	市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)
葉滿華先生	市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)
陳炳煥先生	上訴委員團(《市區重建局條例》)主席
劉志宏博士	上訴委員團(《市區重建局條例》)成員
陳旭明先生 陳曼琪女士 陳漢雲教授	自置居所津貼上訴委員會成員

55. 委員備悉李偉文先生、陳漢雲教授和劉志宏博士已就未能出席會議致歉。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在會議席上。

56. 秘書向委員簡介載述於文件第 1 段的覆核申請(編號 A/H1/90)的背景。申請人於二零一零年四月二十一日致函城規會秘書，要求城規會延期三個月考慮這宗覆核申請，以便申請人有時間聯絡市建局，把永利街的建築物剔出發展計劃圖的界線。延期的理由符合城規會根據《城市規劃條例》就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引編號 33 所載的準則，因為申請人需要更多時間諮詢相關的政府部門及準備進一步的回應；考慮覆核申請的日期並非無限期押後；以及延期要求不會影響其他相關人士的利益。

57. 經商議後，城規會同意延期三個月考慮這宗覆核申請，以便申請人有時間準備擬提交的進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料後三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有三個月時間準備擬提交的進一步資料。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 15

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

58. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。