

二零零七年一月二十六日舉行的城市規劃委員會
第876次會議記錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 主席
劉吳惠蘭女士

黃景強博士 副主席

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

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

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

梁玉書先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃澤恩博士

陳偉明先生

方和先生

林群聲教授

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

區潔英女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

議程項目 1

通過二零零七年一月十二日第875次會議記錄

1. 二零零七年一月十二日第 875 次會議記錄經過以下修改後通過：在第 46 段(e)項完結後加「以及」。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行]

(i) 接獲的城市規劃上訴決定

城市規劃上訴編號：2006 年第 3 號(3/06)

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 465 號 B 分段餘段(部分)和
466 號餘段(部分)

臨時露天存放車輛及汽車零件(為期三年)

(申請編號：A/YL-KTN/236)

城市規劃上訴編號：2006 年第 4 號(4/06)

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放車輛及汽車零件(為期三年)

(申請編號：A/YL-KTN/237)

城市規劃上訴編號：2006 年第 6 號(6/06)

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放車輛(為期三年)

(申請編號：A/YL-KTN/238)

城市規劃上訴編號：2006 年第 8 號(8/06)

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放汽車玻璃(包括泊車和上落客貨區)(為期三年)

(申請編號：A/YL-KTN/239)

2. 秘書報告說，上訴人在二零零六年三月至四月之間提出上述四宗上訴，反對城市規劃委員會經覆核後駁回申請的決定。在《錦田北分區計劃大綱草圖》上，該等上訴個案所涉地點全部坐落於「鄉村式發展」地帶。城市規劃上訴委員會(上訴委員會)在二零零六年十二月十一日和二零零六年十二月十四日聆訊該四宗上訴申請，並於二零零七年一月十五日把該等上訴全部駁回，理由如下：

- 上訴人無法說服上訴委員會認同露天貯物用途與鄰近的住宅用地並非不相協調。環境保護署(環保署)署長認為，擬議發展會對鄰近現有村屋的環境有負面影響。當局已多核准兩間屋宇，可能會有更多小型屋宇發展申請陸續提交。附近的露天貯物用途並沒有取得規劃許可。當局已經在「鄉村式發展」地帶準備落實小型屋宇發展。如因為沒有區內人士投訴而無視環保署署長意見的做法並不穩妥。雖然區內人士不提出反對可以是相關理由，但不是決定性的考慮因素；
- 以規劃的角度來看，在接近民居的地方發展露天貯物用途並不適宜。抑制這類不相協調的土地用途，正是城規會的鄉郊地區露天貯物用途政策的意向。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是確保鄉村屋宇坐落於適合的環境；以及
- 上訴人在二零零三年和二零零四年獲給予 12 個月的短期規劃許可，以便有時間另覓地方搬遷。他們目前的申請遭城規會拒絕，是因為申請書內沒有提出證據，證明他們確實已盡力搬遷，而上訴委員會亦無法批准上訴人延期，因為一如在城規會上，上訴人未能提供可信的證據，證明他們曾認真嘗試搬遷其業務。

3. 秘書補充說，上訴撮要和上訴委員會在二零零七年一月十五日的信件附連上訴決定，已於二零零七年一月二十四日送交委員參考。

(ii) 接獲的城市規劃上訴

城市規劃上訴編號：2007年第1號

在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊沙頭角公路

第38約地段第160號B分段第5小分段

臨時露天存放建築物料(為期三年)

(申請編號：A/NE-MUP/52)

4. 秘書報告說，上訴委員會在二零零七年一月十二日接獲一宗上訴，反對城規會經覆核後拒絕申請的決定，該宗申請要求在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上的「農業」地帶臨時露天存放建築物料(為期三年)。該宗申請在二零零六年十一月二十四日遭城規會拒絕，理由如下：

- (a) 有關發展與「農業」地帶的規劃意向不相符，即主要是保存和保護良好的農地，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；
- (b) 擬議用途會對該地點附近的農業活動造成負面影響；
- (c) 申請發展並不符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為該地點先前沒有獲批規劃許可，而政府部門提出了負面意見；
- (d) 申請書內沒有提出足夠資料，證明申請用途不會對附近地區的環境有任何負面影響；以及
- (e) 申請如獲批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區環境質素普遍下降。

5. 上訴的聆訊日期待定。秘書會按照慣常做法，就上訴委員會處事程序的一切相關事宜代表城規會。

(iii) 上訴數據

6. 秘書報告，截至二零零七年一月二十六日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 26 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	17
駁回	:	94
放棄／撤回／無效	:	120
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	2
<hr/>		
合計	:	259

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-ST/320
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
新田第 102 約地段第 3055 號 D 分段(部分)、
3057 號餘段(部分)、3058 號 A 分段、
3058 號餘段、3059 號(部分)、3060(部分)、
3061 號(部分)及 3067 號(部分)
開設二手私家車臨時銷售辦公室(為期兩年)
(城規會文件第 7748 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

8. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及以下申請人代表此時應邀出席會議。

文偉昌先生
文偉基先生
文學淵先生
古建邦先生
葉敏莉女士
張錦嫻女士

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡單解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

10. 蘇應亮先生借助一些圖則，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，把劃為「鄉村式發展」地帶的一塊土地作臨時銷售二手私家車辦公室用途(為期兩年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮小組委員會(小組委員會)在二零零六年九月二十九日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人沒有提交書面申述，以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持申請，因為會影響佔用該地點一大片範圍的三間核准小型屋宇。渠務署認為必須修訂渠務建議；
- (e) 公眾意見——在覆核申請的公眾查閱期內，沒有接獲公眾意見，亦沒有接獲由當地民政事務處轉交的區內人士反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.2 段。申請用途會影響該「鄉村式發展」地帶的三項小型屋宇發展，而該署亦關注排水建議。

11. 主席繼而邀請申請人代表闡釋這宗申請。
12. 文偉昌先生借助一些照片和圖則陳述下列要點：
 - (a) 雖然地政總署已核准三項小型屋宇發展，但在建築工程施工前的必要程序需時頗長。地段第 3055 號 D 分段大部分坐落於申請地點以外，該處有一間核准的小型屋宇；其餘兩項小型屋宇發展則坐落於他親人擁有的地段第 3058 號餘段和 3058 號 A 分段，但短期內不會興建；
 - (b) 興建小型屋宇所費不菲，因此在過渡期把空置土地善用，在財政上可補助建築成本；
 - (c) 場內排水改善工程已按照先前提交的排水建議完成。在取得有關的私人土地擁有人同意後，將會接駁公共污水渠排水。進一步的資料會在覆核申請獲批准後提交有關的政府部門；以及
 - (d) 在等待興建小型屋宇的期間，善用空置用地而又不違反規劃意向，是有效的土地管理方法。
13. 一名委員詢問是否亦使用該地點作為汽車修理工場。文偉昌先生說，申請用途為露天存放車輛連銷售辦公室，不會有車輛修理活動。
14. 一名委員詢問，先前遭拒絕的申請編號 A/YL-ST/293 與目前的申請有何分別。蘇應亮先生回答說，遭拒絕的申請是由另一名申請人提交，申請作相同用途，但地點較細小。該宗申請遭城規會拒絕，主要理由是有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且在該地點內有活躍的小型屋宇發展計劃。文偉昌先生表示，該處有 16 個小型屋宇發展項目，但全部業主均已一致就興建屋宇施工日期達成協議。申請臨時用途不會影響小型屋宇興建計劃。
15. 主席說如擬議申請獲批給兩年期的規劃許可，申請與核准小型屋宇發展會有抵觸。文偉昌先生回應說，申請人會接受六至十二個月的臨時規劃許可。

16. 申請人代表沒有提出進一步意見，而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，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

17. 主席說，村民能夠協調興建小型屋宇的進度，該等小型屋宇在未來一段時間都不會興建。由於有關申請不會影響小型屋宇的發展，而申請人承諾會處理渠務署對排水建議的關注，這塊空置土地的臨時用途可獲從優考慮。委員知悉小組委員會／城規會以往批准過三宗臨時用途申請。

18. 一名委員詢問，整體來說落馬洲地區有甚麼應付泊車需求的長遠措施。伍謝淑瑩女士回答說，當局已有足夠的規劃機制，配合這類需求，例如：在合適地帶可提交規劃申請予城規會考慮。較長遠來說，隨着西部通道的啓用，需求可能會向西移。主席說有關政府部門會密切監察相關情況。

19. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期十二個月，至二零零八年一月二十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 不得在該地點進行車輛修理活動；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年四月二十六日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年七月二十六日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零七年四月二十六日)或之前提交排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年七月二十六日或之前提供，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零七年四月二十六日或之前)提交妥善的車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，妥善的車輛進出通道須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年七月二十六日或之前)提供，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內，即在二零零七年四月二十六日或之前，在地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)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；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

20. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 批出較短期的規劃許可和附帶條件履行期限，以免妨礙在該處進行的小型屋宇發展，並用以監察有關的規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與這個發展項目相關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即須要向元朗地政處申請短期豁免書，以便把該地點的違例構築物納入規範；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便盡量減低對毗鄰地區可能造成的環境影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即新界西辦事處並不負責維修保養連接申請地點和青山公路的任何車輛通道；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應理解為當局不會根據《建築物條例》和相關規例，對申請地點上的任何現有構築物作出追究。如發現違規情況，當局可根據上述條例及其他成文法則採取適當的行動。由貨櫃改裝而成的辦公室會被視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，任何擬議的新工程(包括任何臨時構築物)均須提交正式申請，以供批核。倘有關地點並非鄰接一條至少闊 4.5 米的街道，亦非經一條這樣的街道直達，在申請人提交建築圖則階段，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關發展密度。

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/FSS/167

在劃為「政府、機構或社區」地帶的

粉嶺龍躍頭沙頭角公路 18 號黃帝祠

(即第 51 約地段第 4433 號第 17 小分段(部分))一樓

開設食肆(酒樓餐廳)

(城規會文件第 7745 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

21. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

蘇小康先生

22. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

23. 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的背景，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請處所(位於劃為「政府、機構或社區」地帶的土地)經營酒樓餐廳；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年九月二十九日拒絕這宗申請所持的理由，載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無為支持這宗覆核申請提交任何書面申述；
- (d) 政府部門的意見——運輸署反對這宗申請，因為場內並無提供泊車及上落客貨車位；

- (e) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，以交通和衛生理由反對這宗申請。民政事務處接獲兩份由區內人士，即粉嶺區鄉事委員會和粉嶺工貿大廈業主委員會提出的反對，他們基於交通和衛生理由提出反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.1 段。酒樓餐廳用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且申請書內並無提供資料，以證明有關申請不會對區內的交通造成不良影響。

24. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

25. 蘇小康先生以一些照片輔助說明，提出下列要點：

- (a) 安樂村有多個氏族聚居，而黃帝祠是該村的祠堂。在傳統鄉村，每逢過節和重要日子，村民均聚首祠堂，享用盆菜。有關食肆環境衛生，可供村民在舉辦節慶活動時準備菜餚；
- (b) 有關食肆是附連設施，屬祠堂的一部分，只在祠堂開放期間營業，並非普通的食肆；以及
- (c) 有關食肆為村民提供社區服務，因此該用途符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。

26. 委員提出的問題撮錄如下：

- (a) 有關食肆以何種方式經營，特別是營業時間為何，以及食肆已經營多久；
- (b) 有關食肆有沒有名字，有否展示招牌；
- (c) 黃帝祠的擁有人是誰，管理黃帝祠的又是否非牟利機構；
- (d) 佔用許可證所訂獲准在有關建築物進行的用途；

- (e) 根據契約，使用者受何種限制；契約又是否訂明針對非厭惡性行業的限制；
- (f) 申請地點附近有否商業食肆；
- (g) 申請地點附近有否提供私家車和旅遊車車位；以及
- (h) 申請人曾否與鄉事委員會商討這宗申請的事宜。

27. 許惠強先生回應時提出下列要點：

- (a) 根據核准建築圖則，申請處所須作食堂，而非酒樓餐廳用途；
- (b) 雖然無法追溯有關地段的契約，但有關地段應受第365號憲報公告約束，不准經營厭惡性行業；
- (c) 聯和墟(即申請地點對面)有商業食肆；以及
- (d) 聯和墟設有停泊私家車和旅遊車的設施。

28. 蘇小康先生回應如下：

- (a) 有關食肆除了供應盆菜，還提供其他菜式，供公眾惠顧享用，但盆菜須預訂。有關食肆不接待旅行團，營業時間由中午十二時至晚上八時左右。有關食肆自二零零六年九月起營運，但申請人向食物環境衛生署申領食肆牌照時才得悉須取得規劃許可，因此他提出是項規劃申請；
- (b) 有關食肆名為「盆菜王」，但由於仍未取得食肆牌照，因此並無展示招牌；
- (c) 有關建築物為一間公司所擁有，並由委員會負責管理。該管理委員會剛成立，仍未註冊為非牟利機構；

- (d) 根據佔用許可證，有關處所一樓應用作食堂，三樓作管理處，其他樓層則作供奉祭祀用途；
- (e) 安樂村和聯和墟均有足夠的私家車和旅遊車停泊設施；以及
- (f) 這宗申請涉及複雜政治因素，然而申請人已取得部分區內人士的支持。由於任何進一步提交的資料，均須公布以便諮詢公眾的意見，為免延誤處理第 17 條覆核申請，故此並無收取支持者的來信提交城規會。

29. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出問題，主席告知他覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

30. 主席回應一名委員的提問時表示，申請處所位於「政府、機構或社區」地帶內，如作食堂用途，根本無須申請規劃許可。委員知悉經營食堂無論在目標顧客、展示招牌及出售的食物和飲品種類方面的限制，理應較一般食肆嚴格。

31. 一名委員表示，在傳統鄉村，廟宇或祠堂設用膳場所，可為村民提供聚腳地，有助提高當地社區的凝聚力，在有關發展項目內開設食堂已可達到這個目的。另一名委員補充，食肆用途偏離了「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。

32. 一名委員表示，聯和墟(即申請地點對面)已有商業食肆。另一名委員認為，批准這宗申請對附近食肆的經營者不公平。部分委員認為批准這宗申請的理據並非很充分。

33. 一名委員詢問，申請人如繼續在有關處所經營食肆，應由哪個政府部門負責採取管制行動。主席表示，食物環境衛生署負責對無牌食肆採取管制行動。

34. 另一名委員詢問，申請人代表聲稱並無提交支持者的來信，是為免當局因可能要進一步公開有關資料諮詢公眾而延誤處理覆核申請，這樣是否造成不公平。秘書表示，根據《城市規劃條例》，城規會秘書須決定進一步提交的資料會否獲豁免受有關公布和重新計算的規定規管，城市規劃委員會規劃指引亦有就提交和公布進一步資料，訂立明確條文。主席補充，是否為支持申請而提交進一步資料，全由申請人決定，沒有不公平這回事。

35. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 申請的酒樓餐廳用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。城規會認為擬議用途與同一幢建築物內的其他宗教用途及毗鄰的工業大廈不相協調；以及
- (b) 申請人並無提供資料，以證明申請的用途不會對附近地區的交通造成不良影響。

[林雲峰教授和杜本文博士此時暫時離席，趙德麟博士則於此時到達參加會議。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請 A/NE-TKL/289

在劃為「露天貯物」地帶、「農業」地帶和「工業(丁類)」地帶的粉嶺坪輦第 77 約地段第 762 號闢設存放和混合建築用液體材料的臨時倉庫(為期三年)

(城規會文件第 7746 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

36. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、運輸署高級工程師／北區蘇景光先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

王澤霖先生
趙國威先生

37. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

38. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，在大部分劃為「露天貯物」地帶和部分劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的土地上關設存放和混合建築用液體材料的臨時倉庫，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」)於二零零六年九月二十九日批准這宗申請，但附加文件第 1.2 段所列的附帶條件，其中附帶條件(b)項列明中型及重型貨車在規劃許可有效期內不得進入申請地點。申請人申請覆核規劃許可附帶條件(b)項；
- (c) 申請人提交了書面申述以支持覆核申請，其主要理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——運輸署維持立場，認為必須附加規劃許可附帶條件(b)項；
- (e) 公眾的意見——在法定查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持覆核申請，理由載於文件第 6.1 段。由於有關通道不合標準，又缺乏妥善的行人徑，故當局關注行人安全的問題。

39. 主席繼而邀請申請人代表闡述有關申請。

40. 王澤霖先生借助一些照片，提出下列要點：

- (a) 申請人在一九九四年購入申請地點後，便一直經營有關業務。該業務依靠中型和重型貨車(特別是缸車)運送水和液體製品。從一九九九年，申請人已數次就申請地點獲批給規劃許可；
- (b) 申請人已向所有員工和司機發出常務指引，要求他們在有關通道上必須多加小心和慢駛；
- (c) 由於涉及複雜的私人土地業權問題，要擴闊整條通道會很困難。申請人已取得相關土地擁有人同意租出所需土地，以擴闊通道最狹窄的彎角(即文件附錄 IV 第二頁 B 點)。影響行人安全的視線問題亦會得到改善；以及
- (d) 如使用小型貨車進行運作，車輛來回的次數會更為頻密，對行人會構成更大危險。

[林雲峰教授和杜本文博士此時返回席上。]

41. 委員所提出的問題概述如下：

- (a) 擬議用途是什麼性質？申請地點有沒有存放電子廢物；
- (b) 有關通道是否有很多行人使用？該通道有沒有發生交通意外的記錄；
- (c) 沿有關通道是否有足夠的運轉空間供車輛掉頭？申請用途產生的交通量有多大；

- (d) 雖然有關車輛通道不合標準而且狹窄，但運輸署原則上並不反對這宗申請。運輸署確切的立場究竟是什麼；
- (e) 運輸署會要求申請人擴闊整條通道，還是會接受有關只擴闊最狹窄彎角的建議；以及
- (f) 有沒有樹木因擴闊道路的建議而受到影響。

42. 許惠強先生回應說，由於該區大部分土地劃作「露天貯物」用途，使用有關通道的人不多。該通道亦沒有發生交通意外的記錄。

43. 蘇景光先生提出下列要點：

- (a) 運輸署對這宗申請維持先前的意見，認為應保留規劃許可附帶條件(b)項；以及
- (b) 有關申請人所提交的擴闊道路建議，運輸署建議擴闊整條通道，並沿通道提供一條行人徑。

44. 王澤霖先生作出以下回應：

- (a) 申請地點並無存放電子廢物，混合建築用液體材料的過程也不涉及任何危險工序；
- (b) 在申請地點內和前面均設有供車輛運轉的空間。重型貨車來回申請地點的次數很少，每天只有兩至三次。
- (c) 擴闊道路的建議會影響兩棵樹木。申請人願意把這些樹木移植或種植新樹木；以及
- (d) 由於涉及由其他人擁有的多個私人地段，故申請人很難把整條通道擴闊。

45. 鑑於申請人代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經結束，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。主席多謝申請人代表和規劃署及運輸署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

46. 主席說，申請用途曾數次獲批給臨時規劃許可。附加規劃許可附帶條件(b)項會影響擬議發展的運作，故請委員覆核該附帶條件是否合理。她認為委員可從寬考慮這宗申請，因為有關發展在運作上有需要使用重型和中型貨車，而使用有關通道的行人並不多。

[葉天養先生此時離席。]

47. 一名委員注意到運輸署對有關通道並無管轄權，他詢問當局如何執行規劃許可附帶條件(b)項。主席說，如該規劃許可附帶條件予以保留，規劃事務監督會負責執行。

48. 一名委員說，根據圖 R-4 照片 1，申請人有關擴闊通道最狹窄彎角以改善視野的建議可以接受。另一名委員說，由於申請地點大部分土地劃為「露天貯物」地帶，部分則劃為「工業(丁類)」地帶，因此這宗申請符合規劃意向。擴闊有關通道亦會惠及其他道路使用者。

49. 一名委員關注有樹木會因擴闊道路的建議而受到影響，特別是因為申請人未有就現有的兩棵樹木和移植樹木／代償性栽植建議提供詳細資料。在這點上，申請人應謹慎行事。

[杜德俊教授和梁剛銳先生此時暫時離席。]

50. 經進一步商議後，城規會決定更換規劃許可附帶條件 (b) 項，並按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零零九年九月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不准在申請地點內存放電子廢物；

- (b) 在二零零七年七月二十六日或之前，擴闊連接申請地點的通道最狹窄的路段，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年三月二十九日或之前)提交有關消防裝置及滅火水源的建議，而有關建議須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，有關消防裝置及滅火水源必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年六月二十九日或之前)提供，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零七年三月二十九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，有關保護樹木及美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零零七年六月二十九日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內未能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，並會立即撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)或(f)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. 城規會同意促請申請人留意，該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目，申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目。

52. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就補領短期豁免書的事宜聯絡地政總署北區地政專員；
- (b) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的相關紓緩措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即
 - (i) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區內；
- (d) 留意消防處處長的意見，即
 - (i) 有關緊急車輛通道的安排，應符合屋宇署負責執行的《消防及救援進出途徑守則》第VI部的規定；以及
 - (ii) 消防處在接獲正式提交的整體建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西提出的意見，即
 - (i) 申請人須把申請地點內的違例構築物移去，而屋宇署可根據《建築物條例》第24條對該等構築物採取行動；
 - (ii) 批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上

的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動；

- (iii) 根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程須提交正式申請，以便取得許可；以及
- (iv) 倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的道路，亦非經一條這樣的道路直達，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[李慧琼女士、陳曼琪女士、梁廣灝先生和陳旭明先生此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/365

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約地段第 329 號 B 分段第 1 小分段及第 330 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規會文件第 7747 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

53. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

鍾元光先生

54. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

55. 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的背景，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在林村分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的土地興建屋宇(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」)於二零零六年九月二十九日拒絕這宗申請所持的理由，載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交的書面申述和主要理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——水務署反對這宗申請，因為申請地點位於水務署上段間接集水區內，但未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統，環境保護署亦因此不支持這宗申請。漁農自然護理署不支持這宗申請，因為申請地點附近有農業活動，該處的復耕潛力亦高；
- (e) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由 6 名村民聯署提交，表示強烈反對這宗申請，理由包括風水受影響、批准申請可能引致嚴重後果、有人為圖利而濫用小型屋宇政策，以及鄉郊地區變成高密度的環境；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.2 段。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會有關《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》的規定。

[杜德俊教授和梁剛銳先生此時返回會議席上。]

56. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

57. 鍾元光先生以一些照片輔助說明，提出下列要點：

- (a) 兩份公眾意見書的簽署人懷疑並非真有其人，相信有關信件是偽造的；
- (b) 雖然整個林村地區位於水務署集水區內，但部分所涉土地位於河道附近的申請卻獲得批准。這宗申請所涉地點與河道相距超過 200 米，河水理應不受污染，拒絕這宗申請不合情理；以及
- (c) 申請人未能在「鄉村式發展」地帶內覓得土地興建小型屋宇。

58. 一名委員參照圖 R-3，詢問照片中位置接近申請地點的小型屋宇是否獲城規會批准興建。許惠強先生表示當局確曾批准興建有關屋宇，但指出該兩幢毗連屋宇(申請編號 A/NE-LT/210 和 A/NE-LT/218)分別在一九九九年和二零零零年獲准興建，而城規會有關《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請的臨時準則》在二零零三年才修訂。經修訂的準則已加入條文，規定倘申請在集水區內興建小型屋宇，有關屋宇須接駁現有或已計劃敷設的污水收集系統。

59. 另一名委員詢問有關該兩宗個案的污水收集安排。許惠強先生表示，有關個案均採用化糞池設施，但自臨時準則於二零零三年修訂後，當局已不再接納這樣的安排。

60. 一名委員詢問三宗核准申請(編號 A/NE-LT/307、308 及 352)是否跟這宗覆核申請一樣，所涉地點均位於同一「農業」地帶內。許惠強先生表示確實如此，並補充該三宗申請在二零零三至二零零六年期間獲批准，因為有關地點位處「鄉村式發展」地帶邊陲，亦可接駁公共污水渠，因此該等申請符合臨時準則的規定。

61. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出問題，主席告知他覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

62. 主席表示，這宗個案關鍵之處在於申請是否符合城規會所訂的臨時準則。委員同意這宗申請並不符合臨時準則有關集水區的規定。

63. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 這宗申請不符合「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。申請書內未有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；以及
- (b) 擬議發展並不符合《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》，因為擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展位於水務署上段間接集水區內，但未能接駁區內現有或已計劃敷設的污水收集系統。申請書內未有提供足夠資料，證明位於集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成不良影響。

[陳旭明先生、鄭恩基先生、林雲峰教授、蔣麗莉博士、黃遠輝先生及杜本文博士此時離席。]

議程項目 9

根據《城市規劃條例》第 8 條將《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/13A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7751 號)

[公開會議]

[會議以廣東話進行]

72. 秘書簡略介紹文件內容。
73. 經商議後，城規會：
- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/13A》及其《註釋》可根據該條例第 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《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/13A》的《說明書》修訂本，述明城規會就擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會名義公布；以及
 - (c) 同意《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/13A》的《說明書》修訂本可連同該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

根據《城市規劃條例》第 8 條
把《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/13A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7752 號)

[公開會議]

[會議以廣東話進行]

74. 秘書簡略介紹文件。
75. 經商議後，城規會：
- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/13A》及其《註釋》可

根據該條例第 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《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/13A》的《說明書》修訂本，述明城規會就擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 同意《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/13A》的《說明書》修訂本可連同該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

其他事項

76. 餘無別事，會議於下午二時正結束。