

二零零七年十一月二十三日上午九時正舉行的城市規劃委員會
第 900 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

楊立門先生

黃景強博士

副主席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳弘志先生

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

劉志宏博士

梁剛銳先生

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

地政總署署長
譚贛蘭女士

環境保護署副署長
趙德麟博士

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

陳嘉敏女士

陳偉明先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

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

凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

通過二零零七年十一月九日第 899 次會議的記錄

[公開會議。會議以廣東話進行。]

2. 二零零七年十一月九日第 899 次會議的記錄無須修改，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。]

3. 第一和第二個續議事項另以機密形式記錄。

4. 鑑於會議進程超時，而議程項目 4 的申請人和申請人代表已經到達；委員同意先考慮議程項目 4，才討論其他議程項目。

[陳家樂先生、陳弘志先生、鄭恩基先生、陳炳煥先生、陳旭明先生、梁乃江教授、趙德麟博士和邱小菲女士此時離席。]

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/K5/635

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

長沙灣通州西街 1043 號通利大廈地下一個停車位

經營商店及服務行業

(城規會文件第 7953 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

5. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和下列申請人／申請人代表此時獲邀出席會議：

朗志潔女士] 申請人
張競達先生] 申請人代表
]
方慧兒女士]

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請陳月媚女士向委員簡介申請的背景。陳女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容作出簡介，提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把所在之處於長沙灣分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的通州西街 1043 號的一座工業大廈(通利大廈)地下一個現有停車位(下稱「申請處所」)改作經營商店及服務行業；
- (b) 都會規劃小組委員會於二零零七年五月二十五日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人就支持覆核申請提出的理據載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署助理署長／市區表示反對覆核申請；有關建議會令泊車位由現時的兩個減為一個，當局認為無法接受，除非申請人能向運輸署證明有關建議符合《香港規劃標準與準則》內建議的泊車和上落貨設施。批准這宗申請，會立下把泊車和上落貨區改作其他用途的不良先例。由於有關大廈所在的工業／商業地區對上落貨有很大的需求，取消停車處和上落貨區並不適宜；此外，上層車架亦不能作上落貨之用。運輸署助理署長／市區對貨車使用車

架的可行性有所保留，而且車架太接近公共行人路，使用時可能會對行人構成危險；

- (e) 公眾的意見——公眾的意見撮錄於文件第 5 段。在二零零七年七月六日至二零零七年七月二十七日的法定公眾查閱期的三個星期內，當局接獲了兩份分別由一名個別人士和通利大廈業主立案法團提交的公眾意見書。進一步書面申述的法定公眾查閱期於二零零七年九月二十八日結束，其間該通利大廈業主立案法團和另一名個別人士亦另共提交了兩份公眾意見書。反對申請的理由包括(i)會對大廈商舖業主構成不便，進出大廈亦會受到限制；(ii)對大廈的外觀有不良影響；(iii)對大廈租金水平會造成影響；(iv)對大廈保安有負面影響；(v)改作商店及服務行業用途會導致大廈的停車位和上落貨設施不足；以及(vi)會助長區內出現其他泊車改動和非法泊車的個案；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持覆核申請，理由載於文件第 6.1 段。申請處所是有關大廈現有的兩個停車位之一；申請人並無提交足夠資料，以證明建議既可符合《香港規劃標準與準則》內建議的泊車和上落貨設施供應，申請亦不會影響大廈內的泊車設施。對於貨車使用車架則有保留意見。上層車架亦不能作上落貨之用。此外，車架太接近公共行人路，使用時可能會對行人構成危險。城規會曾於二零零三年六月六日在覆核申請後，以類似的理由駁回了把有關大廈停車位改作零售用途的同類申請。規劃情況並無重大改變，足以令城規會偏離過往的決定。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區的整體泊車設施供應會受到不良影響。

7. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。張競達先生提出以下要點：

- (a) 毗連上落貨區的有關停車場屬申請人所有，而申請人並不打算讓該處作泊車或上落貨用途；因此擬議

改動並不會影響停車位供應；

- (b) 申請人會在大廈內提供一個車架，以維持兩個停車位；而車架和公共行人路之間有安全緩衝區，不會影響行人安全；
- (c) 在停車位和商店之間提供防火牆，有助減低火警風險，改善大廈安全狀況；
- (d) 有關建議不會對大廈的租金水平和外觀有不良影響，因為大廈使用者一向不獲准使用有關停車位；
- (e) 大廈保安不會受到影響，因為擬議商店位於面對大街的地下範圍，其顧客應該不會影響大廈的使用者；以及
- (f) 批准這宗覆核申請不會立下不良先例，因為附近並沒有這樣一個面對大街而且亦符合屋宇署要求的停車位。

8. 委員提出下列問題：

- (a) 大廈使用者現時能否使用大廈內的上落貨區；以及
- (b) 有沒有一個通行權，確保進入上落貨區。

9. 陳月媚女士作出以下回應：

- (a) 根據屋宇署於一九七九年批准的建築圖則，有關大廈的地下提供了兩個上落貨區；在大廈內提供上落貨位的原先意向，是為了解付大廈內工業活動運作時的需要；以及
- (b) 目前，申請人已把申請處所後面的上落貨區作貯物用途，大廈其他使用者無法使用。

10. 張競達先生作出以下回應：

- (a) 把上落貨區改裝作貯物用途的問題，應由通利大廈的業主立案法團處理。然而，倘城規會批准這宗覆核申請，申請人願意協助把該處存放的物件移走；以及
- (b) 有關停車場屬申請人私人所有，而並沒有規定申請人要在大廈內提供通往上落貨區的通行權；因此大廈內對泊車或上落貨位的需求應該不會很大。

11. 一名委員表示由於停車場屬私人所有，倘業主沒有同意，大廈內的上落貨區難以作擬議用途。

12. 朗志潔女士作出以下回應：

- (a) 申請人曾多次提出申請，但全部遭城規會拒絕；
- (b) 有關停車場自一九九七年起一直沒有租出作泊車用途，大廈內實在沒有多少車位需求；
- (c) 有關停車場自一九九七年起一直空置，申請人已蒙受很大損失；以及
- (d) 有關申請僅涉及兩個停車位，應該不會對區內整體的泊車和上落貨位供應造成不良影響。

13. 由於申請人／申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人／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

14. 委員意見如下：

- (a) 申請人並沒有提供足夠理據促使城規會批准這宗覆核申請；以及

- (b) 有關大廈位於長沙灣一個繁忙的地區，在繁忙時間會有很多上落貨活動。把停車位改作其他用途一定會影響工業大廈內工業用途的運作和相關的上落貨活動。容許作此改動會對大廈的使用者不公平。

15. 譚贛蘭女士表示，地政專員指出有關用途現時違反了賣地章程；地政總署會因應城規會商議這宗覆核申請的情況，採取適當的執行契約條款行動。

16. 經進一步商議後，城規會決定駁回按這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 取消有關大廈兩個停車位之一，會影響《香港規劃標準與準則》對泊車／上貨或落貨設施供應所定的要求；
- (b) 商店及服務行業用途及泊車／上貨或落貨在同一層並存，從土地用途協調性的角度而言並不理想；以及
- (c) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的同類申請立下不良先例。

議程項目 2

續議事項(繼續)

[公開會議]

- (iii) 就城市規劃上訴個案的決定申請司法覆核
城市規劃上訴個案編號：2006 年第 20 號(20/06)
擬把九龍紅磡蕪湖街 83 號的現有商業／辦公室大廈改建作酒店用途
-

[會議以廣東話進行。]

17. 秘書報告說，原訟法庭於二零零七年十一月二日批准了 Mega Well Limited 的司法覆核申請，內容是反對城市規劃

上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就一宗規劃申請(編號A/K9/206)所作的決定。該宗規劃申請擬把於《紅磡分區計劃大綱圖編號S/K9/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶的地盤現有商業／辦公室大廈(地積比率12.033倍)改建作酒店用途。上訴委員會於二零零七年七月三十一日駁回上訴，主要理由是把現有辦公室大廈改建為酒店的發展項目，是「住宅(甲類)」地帶的「註釋」的「備註」第2段所涵蓋的範圍，而且須受9倍地積比率限制；即使現有大廈以超過9倍的地積比率建造亦如是。此外，根據《城市規劃條例》第16(4)條，城規會並無權力向上訴人批給許可，以改建現有建築物為酒店，而該酒店發展會導致落成的大廈的地積比率超過9倍。城規會於二零零七年八月十日獲告知有關決定。

18. 秘書表示申請人在司法覆核申請中聲稱有關決定是不合法及不恰當的；聆訊司法覆核的日期待定。城規會同意秘書會按一貫做法代表城規會處理一切與司法覆核有關的事宜。

19. 第四項續議事項另行以機密形式記錄。

議程項目 3

[公開會議]

經修訂的市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃圖(H19)規劃大綱
(城規會文件第7952號)

[會議以廣東話進行。]

[杜本文博士此時離席。]

20. 秘書表示由於經修訂的規劃大綱是由市區重建局(下稱「市建局」)所擬備和提交，以下委員就此項目申報了利益：

伍謝淑瑩女士]
規劃署署長]
]
譚贛蘭女士] 市建局非執行董事
地政總署署長]

陳家樂先生]
夏鎡琪女士] 市建局規劃、拓展及文物保護
民政事務總署助理署長(2)] 委員會增選委員
黃澤恩博士] 近期與市建局有業務往來
林雲峰教授]

21. 委員備悉陳家樂先生和林雲峰教授已經離席，而夏鎡琪女士已就無法出席會議致歉。

[黃澤恩博士、譚贛蘭女士和伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

[簡松年先生此時返回會議席上。]

22. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

謝建菁女士 港島規劃專員

任雅薇女士 高級城市規劃師／港島

23. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而請謝建菁女士向委員簡介文件的背景。謝女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容作出簡介，提出以下要點：

- (a) 文件第 2 段詳載的背景，即修訂市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖的邊界，把受反對地點剔除；以及其後市建局根據經修訂的發展計劃圖邊界提交的經修訂規劃大綱；
- (b) 比較經修訂規劃大綱草擬本及已獲通過的規劃大綱的主要規劃參數／要求，詳情載於文件第 3 段；以及
- (c) 諮詢中西區區議會的結果，詳情載於文件第 4 段。

24. 委員有以下意見：

- (a) 修訂發展計劃圖已把受反對地點剔除，這會對發展計劃圖的規劃和設計造成一些限制，特別是會對公眾休憩用地的規劃造成限制。例如，永利街現有建築物採用平台上設低層大廈的設計，雖然未能按古物古蹟辦事處的標準符合須保留文物的資格，但各具當地特色。然而，永利街的公眾休憩用地規劃意味著該等大廈必須拆除。對於保留發展計劃圖範圍內永利街的建築物連具當地特色的現有商店（如士丹頓街 62A 號的街坊盂蘭盛會）是否可行，市建局應再三考慮；
- (b) 考慮到政府的政策是活化鄰近的荷李活道已婚警察宿舍舊址，並打算在該處設置公眾休憩用地，市建局也許可以因應該區的整體規劃，在發展計劃圖內加強保留當地特色的元素；
- (c) 保留永利街的建築物可能會影響公眾休憩用地的供應，研究保留有關大廈是否可行時，應容許市建局彈性調整在發展計劃圖內提供公眾休憩用地的情況；以及
- (d) 鑑於發展計劃圖內的陡斜地形，該發展計劃圖內有沒關於方便行人往返的設施。

25. 謝建菁女士作出以下回應：

- (a) 當局擬備或修訂規劃大綱期間，古物古蹟辦事處並沒有提出有需要保留永利街的建築物。然而，委員對於保留具當地特色建築物表示的關注會轉達市建局。這些問題可以在市建局按經修訂規劃大綱所定，準備文物研究時詳加考慮。文物研究是總綱發展藍圖的一部分，而總綱發展藍圖將提交予城規會考慮；
- (b) 永利街公眾休憩用地的已規劃地點會視乎剔除受反對地點後發展計劃圖的地盤布局，以及與樓梯街附

近現有公眾休憩用地互相連接的規劃意向所影響。倘確有需要或規劃意向保留永利街的現有建築物，市建局也許須重新考慮公眾休憩用地的地點和規模。根據現有資料，荷李活道已婚警察宿舍舊址內的已規劃公眾休憩用地約為 1 200 平方米，在受反對地點內則規劃了 767 平方米公眾休憩用地。因此，保留永利街建築物而導致發展計劃圖內的公眾休憩用地可能減少，某程度上可藉於這些發展內提供公眾休憩用地作出補償。即使如此，會上提出的問題可以由市建局在擬備總綱發展藍圖供城規會考慮時處理；以及

- (c) 經修訂的規劃大綱已充分考慮向行人提供安全而方便的路線的重要性的需要，同時亦尊重社區現有的理想路線。發展計劃圖內會提出供行人使用的南北路線(堅道及士丹頓街和／或必列者士街)和東西路線(永利街及士丹頓街和／或必列者士街)。行人網絡亦應收納供身體有殘障人士使用的通道。

26. 一名委員指出，考慮發展計劃圖內具歷史或文物價值的建築物應否保留時，應充分留意古物古蹟辦事處的意見。然而，這名委員亦同意應在總綱發展藍圖的階段進一步研究保留永利街建築物的可行性。

27. 主席表示鑑於委員對保留永利街現有建築物表示關注，而目前亦不清楚這些建築物的價值，可以要求市建局提交兩份總綱發展藍圖，反映保留／不保留永利街建築物的情況。然而，兩個方案都不應影響經修訂規劃大綱所訂明的總樓面面積。就保留方案而言，亦應要求市建局就活化獲保留建築物提出可行的計劃，以及澄清發展計劃圖內所確定具地區特色的一些現有用途能否在該等獲保留建築物內重置。委員表示同意。

28. 經商議後，城規會決定通過經修訂的規劃大綱，作為市建局擬備總綱發展藍圖的框架。

29. 主席多謝規劃署代表出席會議。謝建菁女士和任雅薇女士此時離席。

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/I-MWI/40

擬在劃為「綜合發展區」地帶和「其他指定用途」註明
「康樂及旅遊用途」地帶的

馬灣地段第 151、214、215 和 218 號(部分)

開設酒店

(城規會文件第 7954 號)

[會議以廣東話進行。]

[黃澤恩博士和伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

30. 秘書表示申請人要求延期三個月考慮覆核申請，以便擬備關於生態、景觀、水質和交通影響方面的各項技術評估的補充資料來解決城規會的疑慮，並且進一步與相關政府部門討論有關的技術問題。延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 內所提出的準則，即申請人需要更多時間與相關政府部門解決主要的技術事項，考慮日期並非無限期押後，而且不大會影響其他所涉各方的利益。

31. 經商議後，城規會決定批准進一步延期考慮申請，而當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交城規會考慮。

32. 城規會亦議定通知申請人，城規會就擬備擬提交的進一步資料給予兩個月時間，而非申請人所要求的三個月；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

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/YL-PS/270
在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山第 121 約地段第 153 號餘段、第 154 號和第 155 號餘段
闢建臨時有蓋及露天廢五金存放場(為期三年)
(城規會文件第 7956 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

33. 主席表示已給予申請人合理通知，但申請人已表明不會出席覆核聆訊，亦不會派代表出席。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

34. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時獲邀出席會議。

35. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。蘇先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點臨時用作有蓋及露天貯存廢五金，為期三年。申請地點在屏山分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零七年七月二十七日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人就支持覆核申請提交的書面申述撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署助理署長／新界表示批准覆核申請可能會為附近地區的其他同類申請立下不良先例，對附近道路網造成累積性的不良交通影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響用途，相信會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／

城市設計及園境不支持申請，因為沒有足夠資料證明現有景觀不會受到不良影響，亦沒有提出紓緩措施減輕對附近景觀的潛在性不良影響。露天貯物用途與北面的住宅房屋不相協調。同類用途的累積影響會削弱該區的景觀質素；

- (e) 公眾的意見——在法定公布期內接獲七份公眾意見書，分別由橋頭圍和洪屋村村代表、一名元朗區區議員、三名公眾人士和生態守護人協會提出，其中五名提意見人亦是第 16 條申請的提意見人，重述他們先前所關注的問題。橋頭圍村代表重申，該區坐落於「鄉村式發展」地帶內，而申請地點附近有村屋和擬議村屋發展；現有的露天貯物用途已帶來污染、滋擾和交通問題；橋洪路不適宜重型貨車使用，曾發生交通意外，該處亦曾發生居民和路旁停車場經營者發生衝突的事件。洪屋村村代表繼續反對這宗申請，理由是申請用途會污染環境，帶來健康和衛生問題；而申請人不當使用申請地點，對附近村民造成滋擾。一名元朗區區會議員、一名市民和生態守護人協會重述先前的反對。餘下的兩份意見書亦以同類理由反對申請，即申請用途不符合規劃意向；申請地點鄰近住宅區，產生污染和滋擾，並在環境、交通和視覺影響方面對居民造成不良影響，而且會對附近地區的樹木和路邊設施造成破壞；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持覆核申請，理由載於文件第 6.2 段。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；並沒有充分理據足以令城規會偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點坐落於第 4 類地區內，而該地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議發展不會對附近地方的環境、交通、排水和景觀造成不良影響。在同一地帶內，申請地點附近的地方從未有露天貯物用途的申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。如果這類申請

均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區的環境質素普遍下降。

36. 由於委員沒有進一步提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。蘇應亮先生此時離席。

商議部分

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

37. 委員認為申請人並無提出足夠資料或理據支持其覆核申請，因此覆核申請不獲支持。

38. 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) 使用申請地點作臨時有蓋及露天貯物並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。申請書內沒有提供充分的理據足以令當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號13D，因為並無特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且申請用途亦與鄰近民居不相協調；
- (c) 申請書內沒有提供足夠的資料，以證明有關用途不會對附近地方的環境、交通及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「鄉村式發展」地帶內迅速增加。如果這類申請均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區的環境質素普遍下降。

議程項目 7

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/269

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 25 號、第 28 號餘段和第 29 號餘段(部分)關建臨時私家車、貨車及旅遊車公共停車場(為期三年)(城規會文件第 7955 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

39. 主席表示已給予申請人合理通知，但申請人已表明不會出席覆核聆訊，亦不會派代表出席。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

40. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時獲邀出席會議。主席歡迎上述人士出席會議，繼而請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。蘇先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點關設臨時私家車、輕型貨車及貨車公眾停車場，為期三年。申請地點在屏山分區計劃大綱圖上部分劃為「政府、機構或社區」地帶，部分劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年七月二十七日批准申請，附帶條件包括禁止貨車／重型車輛停泊、限制泊車時間、提交並落實美化環境建議和排水建議。規劃許可附帶條件載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人申請覆核小組委員會決定提出的規劃許可附帶條件(b)項，涉及內容為「在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊重量達 5.5 公噸

或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車和貨櫃車拖架」；

- (d) 申請人並無提交任何書面申述以支持覆核申請；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 3 段。運輸署助理署長／新界表示批准覆核申請可能會為附近地區的其他同類申請立下不良先例；環境保護署署長不支持這宗覆核申請，因為附近有易受影響用途，相信會出現環境滋擾；
- (f) 公眾的意見——公眾意見撮錄於文件第 4 段。在法定公布期內接獲八份公眾意見書，來自帝庭居居民、帝庭居物業管理公司和一名元朗區議會議員。帝庭居居民提出反對，理由是重型車輛造成嚴重的噪音和塵埃滋擾及影響居民健康的污染；居民會因屏桂路沿線的重型車輛而面對危險；影響鄰近停車場和運動場的幼童／長者的安全；屏桂路容量不足；現時已有公眾停車場；以及會導致非法上落貨活動，令屏桂路出現不必要的車輛交通。居民亦發現申請地點有重型車輛停泊。帝庭居的物業管理公司信和物業管理有限公司表示居民有舉報未經許可而停泊重型車輛，包括停泊貨櫃車和貨櫃拖架的個案。他們重申先前的意見，有關意見與居民提出的相同。元朗區議會議員提交了兩份意見書，擔心有關地點接近民居，重型車輛所產生的噪音／塵埃會對居民構成滋擾；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署並不支持覆核申請，理由載於文件第 5.1 段。申請地點西北面的附近有住宅區。附加規劃許可附帶條件(b)項，是考慮到環保署頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，即會導致大量車輛交通的用途不應鄰近易受影響用途；該條件亦符合城規會一貫以來會提出這類限制以解決附近住宅區潛在環境問題的做法；通往申請地點的通道一定要連接穿越住宅發展的屏桂路。居民提出強烈反對，主要是由於重型車輛在屏桂路行駛會產生嚴重的噪音和塵埃滋擾。

41. 由於委員沒有進一步提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。蘇應亮先生此時離席。

商議部分

42. 委員認為申請人並無提出足夠資料或理據支持其覆核申請，因此覆核申請不獲支持。

43. 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) 在申請地點停泊重量達 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車和貨櫃車拖架與毗鄰的住宅構築物不相協調；以及
- (b) 申請書內沒有任何資料，證明停泊重量達 5.5 公噸或以上的貨車、旅遊車、貨櫃車和貨櫃車拖架不會對附近地區的環境造成不良影響。

議程項目 8

[公開會議]

大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖——
把草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7957 號)

[會議以廣東話進行。]

44. 秘書簡介有關文件。

45. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 A 和 B 的《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3A》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) 通過載於文件附件 C 的《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3A》最新的《說明書》。該《說明書》將以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該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) 最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

46. 議程項目 9 和 10 以機密形式記錄。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

47. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。