

二零零九年三月六日舉行的城市規劃委員會
第 931 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

黃澤恩博士 副主席

葉天養先生

黃遠輝先生

陳華裕先生

陳偉明先生

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

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

方和先生

鄭心怡女士

李慧琼議員

梁剛銳先生

陳仲尼先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

伍家恕先生

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

杜德俊教授

劉志宏博士

林群聲教授

陳漢雲教授

劉月容博士

李偉民先生

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

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

胡耀聰先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年二月二十日第 930 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年二月二十日舉行的第 930 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

上訴法庭針對城市規劃委員會就半山區西部西摩道 2A 至 2E 號、衛城道 23 至 29 號及衛城坊 4 至 6A 號進行擬議住宅發展的司法覆核所提出的上訴作出判決

[會議以廣東話進行。]

2. 主席稱，秘書處已將上訴法庭就該上訴個案所作判決送交委員參考。政府現正就向終審法院提出上訴的勝訴機會，尋求法律意見，並會在二零零九年三月二十日的會議上向委員匯報。

[陳華裕先生及陳仲尼先生此時到席。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核申請編號 A/H4/83

擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的中環二號碼頭二樓(部分)經營食肆(酒樓餐廳)

(城規會文件第 8303 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

3. 委員知悉黃澤恩博士、陳旭明先生、方和先生、葉天養先生及鄭恩基先生近期與新鴻基地產發展有限公司(即申請人的母公司)有業務往來，他們已就此議項申報利益。陳旭明先生、方和先生及鄭恩基先生仍未到達，而黃澤恩博士及葉天養先生此時暫時離席。

4. 主席表示有關申請在二零零八年十一月七日被都會規劃小組委員會拒絕，原因是申請書並無提供足夠資料，證明就擬議酒樓餐廳提供符合要求的走火通道及隔火設施，以及該擬議用途不會對交通造成不良影響。申請人已針對所關注問題，提交經修訂平面圖，顯示申請處所的走火通道及隔火設施已有所改善，並提供補充資料，證明擬議酒樓餐廳用途不會對交通造成重大的不良影響。有關政府部門在考慮申請人的申請書後，不反對該宗申請。

5. 鑑於都會規劃小組委員會拒絕申請的理由已找到解決方法，委員普遍同意該宗申請可獲批准，但須遵照文件第 8.2 段所述條件。

[杜本文博士此時到席。]

簡介及提問部分

6. 以下政府及申請人的代表此時應邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島區規劃專員

Ian Brownlee 先生)
Kira Brownlee 女士) 申請人代表

7. 主席歡迎上述人士出席，並告知申請人代表，城規會在考慮申請人提交的進一步申請書及有關政府部門的意見後，同意根據文件第 8.2 段建議的條件，批准該申請。他詢問申請人代表有沒有意見，Ian Brownlee 先生表示擬議規劃許可附帶條件可以接受。

8. 由於申請人代表沒有提出意見，委員亦沒有提問，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經結束，並多謝區潔英女士及申請人代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

9. 經商議後，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，有關許可須符合以下條件：

- (a) 在擬議酒樓餐廳開業前，提供走火通道及隔火設施，而有關情況須符合屋宇署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 落實規劃許可附帶條件(c)項所述排污影響評估確定的污水收集系統改善／接駁工程，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (e) 在非繁忙時段，擬議酒樓餐廳應在民輝街上落客貨，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。

10. 城規會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 就擬議酒樓餐廳用途向政府產業署申請商業特許經營範圍；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西在文件第 5.2.3 段有關顯示在建築圖則的走火通道及隔火設施的意見；
- (c) 就申請處所經營食物業向食物環境衛生署署長申領食物業牌照；以及

- (d) 確保空調系統及新鮮空氣入口的設計、位置和裝置合適及操作得宜，保證擬議用途附近一帶渡輪所排放的空氣污染物，不會對公眾造成不能接受的空氣污染。

[黃澤恩博士及葉天養先生此時返回席上。]

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-NSW/182

擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」用地的元朗南生圍凹頭第115約地段第999號E分段、第1001號A分段餘段、第1002號A分段餘段及第1327號餘段和毗連政府土地

關設加油站

(城規會文件第 8304 號)

[會議以廣東話進行。]

11. 委員備悉，劉志宏博士已就此議項申報利益，因為他近期與申請人的顧問公司何田顧問工程師有限公司有業務往來。劉博士已就未能出席會議致歉。

[曾裕彤先生此時到席。]

簡介和提問部分

12. 下列政府代表和申請人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

李漢雄先生)
羅錦培先生) 申請人代表
李俊傑先生)

13. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

14. 張綺薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列各點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年十一月七日在附帶條件下就有關申請批給為期五年的臨時規劃許可，至二零一三年十一月七日止。申請人須在批給規劃許可之日起計六個月或九個月內，履行有關規劃許可附帶條件。申請人現申請覆核小組委員會的決定，要求延長為期五年的規劃許可有效期至 50 年，以及更改履行規劃許可附帶條件的期限，改為由換地之日或元朗地政專員批准使用毗連政府土地作為通往擬議加油站的通道之日起計六個月或九個月；
- (b) 申請人建議書的詳情載於文件附件 A 第 1 段，申請人為支持覆核申請而提交的書面申述則撮錄於文件第 3 段；

[方和先生、陳炳煥先生、簡松年先生及邱小菲女士此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員指出，處理短期豁免書申請一般需時六個月。屋宇署總屋宇測量師／新界西指出，根據《建築物條例》的規定，當局處理建築圖則和就展開建築工程申請給予同意的法定期限分別訂為 60 天和 28 天。食物及衛生局局長指出，倘加油站長時間作業，在交通或環境方面會對博愛醫院的運作帶來重大的負面影響，並會嚴重危害病人的健康，申請人必須進行適當評估以紓緩有關影響。其他部門則維持先前主要有關技術事宜的意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內居民對申請提出的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 8.1 段所詳述的理由，規劃署不支持申請。倘把規劃許可有效期延長至 50 年，會妨礙規劃署就有關「未決定用途」地帶一直進行的土地用途檢討；以及申請書沒有提供足夠資料，以證明倘擬議加油站作業 50 年，亦不會對區內人士的健康、交通或環境造成不良影響。關於履行規劃許可附帶條件的期限，規劃署認為因應土地行政程序所需的時間，履行期限可由原來的六／九個月延長六個月至 12／15 個月。

[鄭恩基先生及陳曼琪女士此時到席。]

15. 主席繼而請申請人代表闡述有關申請。

16. 李漢雄先生陳述下列各點：

- (a) 申請地點涉及先前兩宗加油站用途的規劃許可申請。第一宗申請(編號 A/YL-NSW/1)於一九九四年遭小組委員會拒絕，理由主要是批准有關申請會違反有關「未決定用途」地帶的未來規劃意向。第二宗申請(編號 A/YL-NSW/17)於一九九七年二月二十四日獲小組委員會在有附帶條件下批給為期四年的臨時規劃許可，其後於一九九七年六月二十七日經城規會覆核後獲批給永久規劃許可。當局是基於申請人所作出的數項承諾批准申請，即申請人不會反對進行元朗排洪繞道工程，並會清拆加油站以進行該項工程；申請人會承擔設計和建造排洪道上蓋所需的全部費用；以及向政府交回地役權，以便渠務署職員自由進入排洪道上蓋進行維修保養和檢查工作。經核准的加油站其後建成，不過一直沒有投入運作，直至二零零二年被清拆以進行元朗排洪繞道工程。由於元朗排洪繞道工程現已竣工，申請人希望恢復有關地點的加油站用途；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (b) 小組委員會以擬議發展會違反有關「未決定用途」地帶的長遠規劃意向為理由拒絕申請，對申請人並

不公平。小組委員會曾於一九九四年以相同理由拒絕先前申請編號 A/YL-NSW/1。事隔 15 年，政府理應對該「未決定用途」地帶的長遠用途已有定案；

- (c) 元朗地政專員大大低估了處理短期豁免書申請所需的時間。根據申請人的經驗，有關程序包括向相關政府部門進行長時間諮詢，至少需時兩年完成。加油站的建築工程另外需要一年時間完成。倘當局只批給為期五年的規劃許可有效期，申請人根本無法在餘下的兩年時間內掙回一千多萬元的投資成本；
- (d) 先前核准闢設的加油站所涉的地盤面積約 3 285 平方米，提供十個加油點，可容納 16 輛車。至於目前的申請，由於不會加建排洪道上蓋，地盤面積會減少至 1 079 平方米，以及只會提供四個入油點和容納四輛車。擬議加油站的作業規模已大大減小，將不會對該區的環境及交通造成重大影響；以及
- (e) 有關加油站用途於一九九七年已核准作為永久設施，目前的建議旨在恢復有關用途而已。

[林雲峰教授此時到席。]

17. 主席告知委員，陳炳煥先生已就這宗申請申報利益，因為他現時擔任博愛醫院的顧問，該醫院已對這宗申請提出反對。陳先生此時暫時離席。

18. 委員提出下列問題：

- (a) 備悉城規會於一九九七年就有關加油站批給永久規劃許可，為何申請人現須重新提交申請；
- (b) 為何申請人不展開一九九七年獲城規會核准的加油站業務；
- (c) 博愛醫院有否對先前在一九九七年獲城規會核准的申請提出反對；

- (d) 申請地點附近是否設有其他加油站；
- (e) 為何覆蓋申請地點的「未決定用途」地帶的土地用途在過去 15 年一直沒有改變；以及土地用途檢討結果有否闡明加油站用途與該區的未來土地用途是否協調；
- (f) 延長規劃許可有效期會如何影響有關「未決定用途」地帶的長遠規劃；以及
- (g) 申請人需要多少年時間才可從擬議加油站的作業掙回投資成本；申請人是否會接受少於 50 年的規劃許可有效期。

19. 張綺薇女士回應委員提出上文第 18(a)及(c)至(f)段的問題時，陳述下列各點：

- (a) 申請人須就擬議加油站重新提交申請，因為目前的建議與先前核准的申請，不論是在地盤面積、發展規模、以至有關地點的構築物和設施的佈局方面，實質上都有很大分別。此外，該項規劃許可已告失效；
- (b) 對於先前在一九九七年獲城規會核准的申請，博愛醫院亦有提出反對。博愛醫院於一九九七年規模較小，由於在過去數年不斷擴展業務，所以更加關注擬議加油站可能造成的負面影響；
- (c) 申請地點對面越過青山公路之處現時設有一個加油站。該加油站已營業多年，規模比目前申請的擬議加油站大很多；
- (d) 覆蓋申請地點的地區劃為「未決定用途」地帶，因為在擬定有關分區計劃大綱圖時，多個橫越該區的主要基建項目(包括元朗公路、西鐵及元朗排洪繞道)仍在規劃階段。當局在敲定該等主要基建項目之前，不能決定該區的長遠用途。當局正進行綜合土地用途檢討，當中會考慮主要基建項目所帶來的影

響，以及該處位置十分接近元朗新市鎮，亦是位於新市鎮與鄉郊地區之間的過渡區等特質。她預計當局會於年底把檢討結果呈交城規會；以及

- (e) 「未決定用途」地帶一般適合作半鄉郊土地用途。不過，由於有關加油站用途可能會對鄰近的易受影響用途造成影響，特別是博愛醫院。倘延長有關加油站用途的規劃許可有效期，會延續土地用途接界所引起的問題。

[譚贛蘭女士此時到席。]

20. 李漢雄先生回應委員提出上文第 18(b)及(g)段的問題時，提出下列各點：

- (a) 在一九九七年獲城規會核准的加油站建築工程竣工時，距離政府收回土地以進行元朗排洪繞道工程只有大約一年時間。由於時間緊迫，以及在加油站展開作業前須繳付地價和進行污水收集系統接駁工程，申請人決定不展開加油站的作業；

[陳旭明先生此時到席。]

- (b) 根據目前的經濟情況，申請人無法獨力經營加油站，必須邀請其他投資者合資經營。為吸引投資者參與合作計劃，規劃許可有效期有必要至少為期 21 年。此期限亦符合政府過往對加油站批給為期 21 年租約的做法，有關租期現時更延長至 50 年；
- (c) 申請地點面積細小，約 1 079 平方米，西面為排洪道；東面為一間酒店；北面為空置土地；以及南面為青山公路。此外，有關地點受到青山公路在噪音和交通方面造成的影響，故不適宜作住宅或商業用途。除擬議加油站用途外，有關地點適用的發展方案十分有限。

21. 李漢雄先生及羅錦培先生回應張綺薇女士作出上文第 19(a)、(d)及(e)段的回覆時，亦提出下列各點：

- (a) 在一九九七年獲批給的規劃許可屬永久性質，現時理應仍然有效，目前申請應視為對先前核准申請的修訂，以減少所涉的規模，而這修訂是由於政府收回土地以進行元朗排洪繞道工程所致。由於目前申請所涉的地點完全位於一九九七年核准申請地點內，申請人應有權在該處重新興建加油站；以及
- (b) 倘以延長加油站用途的期限會妨礙有關「未決定用途」地帶的長遠規劃為理由駁回這宗申請，並不合理。當局於一九九四年亦以相同理由拒絕有關加油站用途申請，但該項決定應該已被城規會於一九九七年向有關加油站用途批給永久許可的決定所取代。

[鄧淑明博士此時到席。]

22. 主席回應申請人代表提出上文第 21(a)段的意見時指出，凡依據城規會所批給許可而已經展開用途或已經進行發展，則就該地點所批給的一切許可即告失效。他詢問申請人是否得知此法定條文。張綺薇女士以實物投影機展示南生圍分區計劃核准圖的《註釋》，並指出《註釋》第 6 段已清楚訂明有關條文。李漢雄先生不同意一九九七年批給的許可已告失效的說法，因為有關許可屬永久性質。他說，申請人為順應政府的要求，才會清拆在一九九七年核准闢設的加油站，以便興建排洪道。申請人以為日後可在原址重新興建加油站，才不反對進行元朗排洪繞道工程。

23. 一名委員詢問在一九九七年核准的加油站用途是否構成該分區計劃大綱圖《註釋》第 6 段所指的「實質改變用途」。張綺薇女士回答說，由於加油站已建成，所以已構成實質改變用途。主席並說，當局於一九九七年批准闢設加油站時，該分區計劃大綱圖已經存在。

24. 就李漢雄先生於第 20(b)段所提出的意見，主席詢問現時就加油站用途批給的政府租契是否均為期 50 年。張綺薇女士回答說，她手頭上沒有這方面的資料，但過往有不少加油站獲批給為期 21 年的政府租契，同時亦有加油站獲批給為期五年或七年的短期豁免書。

25. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核申請聆訊程序已經完成，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。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

26. 一名委員問及一九九七年批給的許可是否仍然有效，秘書解釋說，在一九九七年獲城規會核准闢設的加油站已經建成，根據有關分區計劃大綱圖《註釋》第 6 段所載的條文，有關許可已告失效，而該加油站則可作為永久發展維作。不過，由於加油站其後被清拆，倘申請人要重新興建加油站，便須重新提交申請。一名委員說，有關分區計劃大綱圖《註釋》已清楚訂明有關的法定條文，申請人理應知道有關規定。

27. 委員一般認為有關地點位置十分接近若干易受影響用途（包括已擴建的博愛醫院和一間酒店），而有關「未決定用途」地帶的未來用途仍有待檢討，故城規會不適宜按申請人要求就申請批給為期 50 年的規劃許可。若干委員對申請人難以在五年內掙回擬議加油站的投資成本深表同情。數名委員說，當局應盡快完成該區的土地用途檢討工作，早日就申請地點的未來用途定出明確方向。

28. 主席詢問委員會否考慮批給為期十年以上的規劃許可有效期。秘書說，曾有臨時用途獲批給為期五年以上規劃許可的先例，例如設於赤鱗角的高爾夫球場便獲批給為期十年的規劃許可，同時亦有按申請處所的使用期限批給規劃許可的個案。不過，沒有臨時用途曾獲批給為期十年以上規劃許可的先例。

29. 一名委員認為，由於該區的土地用途地帶尚未劃定，當局不應就擬議加油站批給過長的規劃許可有效期，以免妨礙長遠的土地用途規劃。另一名委員說，城規會應着重考慮的是規劃因素，而非擬議加油站在財務上是否可行。若干委員認為批給為期十年的規劃許可有效期，可在保障申請人利益與對申請地點實施適當規劃管制之間取得合理平衡。

30. 一名委員詢問，在城規會批准申請前，是否應要求申請人進行環境評估，以釋除博愛醫院的疑慮。另一名委員說，小組委員會同意對該加油站批給為期五年的臨時許可時，並沒有要求申請人進行環境評估。倘基於環境理由認為不能接受申請，城規會應駁回申請，而非待申請人進行環境評估後才批給臨時許可。另一名委員亦說，倘對加油站進行環境評估並非強制性規定，城規會便不應要求申請人進行評估。

31. 主席詢問，委員是否同意按申請人要求，因應土地行政程序所需的時間，延長履行規劃許可附帶條件的期限。譚贛蘭女士說，為期七年以上的加油站用途申請或會通過換地方式處理，為期七年或以下的用途申請則會以短期豁免書處理。待城規會作出決定後，地政總署會與申請人磋商，在稍後定出適當的處理方案。目前，她無法確定有關土地行政程序所需的實際時間。伍謝淑瑩女士說，規劃署已建議因應處理短期豁免書申請所需的時間，延長履行規劃許可附帶條件期限六個月。主席說，建議延長的期限是可以接受的，倘申請人需要更多時間與地政總署磋商，可通過第 16A 條申請要求進一步延期。經商討後，委員一般同意規劃署所提出延長履行期限六個月的建議。

32. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關規劃許可屬臨時性質，為期十年，至二零一九年三月六日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二零年三月六日或之前)提交樹木勘察報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零二零年三月六日或之前)就有關申請地點提交附載保護樹木計劃的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十五個月內(即在二零二零年六月六日或之前)落實附載保護樹木計劃的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (d) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零一零年三月六日或之前)，建造三米高的實心地界牆，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零一零年三月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十五個月內(即在二零一零年六月六日或之前)關設建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零一零年三月六日或之前)，提交有關申請地點外受影響的行人路和單車徑的設計，而有關設計必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計十五個月內(即在二零一零年六月六日或之前)重新關設申請地點外受影響的行人路和單車徑，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計十二個月內(即在二零一零年三月六日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計十五個月內(即在二零一零年六月六日或之前)落實有關車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計十五個月內(即在二零一零年六月六日或之前)把現時根據元朗排洪繞道工程關

設而受影響的景觀美化地方恢復原狀，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城市規劃委員會的要求；以及

- (1) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 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。

33. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，在落實擬議發展之前須申請換地或短期豁免書；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須就所有位於地段界線或申請人管轄範圍以外的擬議渠務工程諮詢元朗地政專員或相關地段擁有人。倘排水管須接駁至公共排水系統，申請人可於渠務署網頁下載 HBP1 表格，填妥後連同相關款項交予該署渠務部，以便申請進行排水管接駁工程的技術審核；
- (c) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請人應自費改建受影響的單車徑和行人路。擬議改建工程的設計應符合《運輸策劃及設計手冊》的規定，並提交運輸署及路政署以供提出意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署不會／不應負責保養任何連接申請地點與青山公路的車輛通道。為清楚起見，申請人應將申請地段的界線，以及現有和擬議行人路和單車徑的設計納入所建議的發展設計圖，並重新提交擬議車輛進出通道圖則，以供提出進一步意見；
- (e) 留意食物及衛生局局長的意見，申請人應採取合適的緩解措施，以確保在擬議加油站建造期間和竣工後均不會在環境及交通方面對博愛醫院的正常運作造成負面影響，也不會危害醫院病人的健康；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，倘申請地點排放污水，申請人應向該署的區域辦事處申請排污牌照；
- (g) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應認真審視地界牆建議的細則，並確保現有樹木，尤其是樹根系統，不會在申請地點施工時受到影響；
- (h) 留意康樂及文化事務署署長的意見，青山公路沿路的若干景觀美化工程(包括灌木及樹木栽種工程)和一個水錶會受到影響，申請人須把受影響的景觀美化地方恢復原狀，而有關情況必須符合他的要求。申請地點內若干現有樹木(並非由康文署負責護理)亦會受到影響。申請人須向元朗地政專員提交移走樹木申請，並將一份申請副本送交康文署。有關移走樹木申請必須附有詳細的樹木勘察報告、移植／移走樹木的充分理據以及代償性栽種建議；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到影響。倘因擬議發展而須進行改道工程，發展商應承擔任何有關工程的費用。如無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務署專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及所僱用的工人，均可隨時帶同所需的設備及駕駛車輛自由進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他設施；
- (j) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的危險品牌照申請時，便會制訂詳盡的消防安全規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物規例》，擬議加油台和繳費處的有蓋範圍，應計入總樓面面積及上蓋面積。申請人所提供的緊急車輛通道，應符合《建築物(規劃)規例》第

41D 條的規定。該署會於申請人提交建築圖則階段時，就地積比率和上蓋面積提出詳細意見；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，擬議發展應符合英國標準 7430「接地的工作守則」、英國歐盟標準 62305「預防雷電的保護裝置」，以及英國歐盟標準 60079「在爆炸性大氣下使用的電力用具」。申請人及／或其承建商應於擬議發展的設計階段諮詢中華電力有限公司(下稱「中電」)，倘有必要，須要求中電將地下供電電纜移離擬議發展的附近範圍。申請人及其承建商在供電電纜附近施工時，應遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[陳炳煥先生此時返回會議席上及陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-TT/230

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗紅棗田村大棠路第 118 約地段第 24 號餘段(部分)、
第 26 號餘段(部分)及第 28 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時動物寄養所(狗房)連附屬狗隻康樂設施(為期三年)
(城規會文件第 8305 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

34. 下述政府代表、申請人及其代表此時應邀出席會議：

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

關婉玲女士 - 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗

曾敏怡女士 - 申請人

曾憲鼎先生)
梁照林先生) 申請人代表
鄧啓明先生)

35. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他接着請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

36. 張綺薇女士借助投影片，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零八年十月二十八日拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，會對附近地區的排水造成不良影響，以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；
- (b) 申請人所提出的建議詳情載於文件附件 A 第 1 段。申請人並無提交進一步的書面申述書，以支持覆核申請；

[林雲峰教授此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，最近接獲兩宗有關申請地點傳出狗吠聲的投訴，擬議用途對附近環境造成的滋擾，並不能藉附加規劃許可附帶條件緩解。其他部門維持先前主要有關技術事宜的意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有收到由區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 7.1 段所載的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提供足夠的評估，以證明申請不會對附近地區的環境造成不良

的影響。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內
的同類申請立下不良先例。

[陳家樂先生此時返回議席。]

37. 主席繼而請申請人闡述這宗申請。

38. 曾敏怡女士呈交一套文件，撮錄擬議發展的詳情及支持
申請的理據。她其後闡述以下各點：

- (a) 擬議發展會提供優質專業的狗隻護理設施，包括一間狗房、一間室內康樂室、一間寵物用品店、一間美容室、一個戶外花園及一個嬉水池。設施的服務對象是願意付出較高費用以得到優質服務的愛狗人士；
- (b) 狗房內會設有三個大隔室(1.2 米×2.4 米)和 14 個小隔室(1.2 米×1.2 米)，可同時為不超過 20 隻狗隻提供臨時寄養服務。狗房可容納的狗隻數目符合漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所定的相關標準。由於在同一時間容納的狗隻不超過 20 隻，狗房可保持妥善的管理；
- (c) 狗房的衛生情況會維持在高水平。狗房只會接收已注射疫苗和健康的狗隻，而所有排泄物及污水會從廁所沖走，該廁所已連接申請地點內的化糞池，並會每八至十星期清理一次；
- (d) 申請地點的圍牆、狗房及康樂室均以混凝土建造，狗房與康樂室之間的走廊蓋有屋頂。狗房亦裝設纖維屋頂，設施內的狗吠聲主要局限在申請地點內。同時，會導致狗隻吠叫的外間刺激亦會減少。申請人會為易受刺激而經常吠叫的狗隻安排更多活動，消耗牠們的精力；
- (e) 申請地點附近的住戶和工場大都飼養狗隻，該處亦有很多流浪狗。環保署接獲投訴所涉的狗吠聲可能由流浪狗發出，而並非來自其狗房所飼養的狗隻；

- (f) 狗房會拒收兇猛的狗隻，讓龐大而有潛在危險的狗隻在花園活動時，會替牠們戴上狗帶。此外，狗房內的隔室、狗房的建築物本身及申請地點已裝設可上鎖的門和閘，狗隻沒有機會從申請地點逃走，不會對外間人士的安全構成威脅；
- (g) 狗房由兩名曾受良好狗隻護理訓練的員工管理。如申請獲批，申請人會增聘最少三名員工，有助為區內居民製造就業機會；
- (h) 申請地點先前是豬場和家禽農場，已荒廢多年。擬議發展會令申請地點獲妥善管理，有助改善環境。這宗申請會為同類設施定下良好標準，而並非不良先例。按文件第 4.3.5 段所載，從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請。其他相關的政府意見均屬技術範疇，可以輕易解決；以及

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (i) 設施會受區內村民歡迎，因為設施有助應付對優質狗隻護理服務的需求。雖然申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，直至目前為止未有收到發展小型屋宇的申請。

[李慧琼議員此時到達參加會議。]

39. 梁照林先生表示，擬議發展的運作屬臨時性質，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。倘申請獲批，申請人會向元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約。倘若申請地點日後須作小型屋宇發展，該臨時用途可在短時間內終止。

40. 委員提出下列問題：

- (a) 文件圖 R-2 所示，位於申請地點北面的現有寵物酒店是否違例發展；

- (b) 申請人如何能確保設施內飼養的狗隻不會受附近地區的狗吠聲刺激；
- (c) 留意到申請人在未獲批給規劃許可情況下已建造設施，倘委員會決定不批准申請，申請人有否其他計劃；
- (d) 申請地點內的樹木是否會受擬議發展所影響；
- (e) 當狗隻不是留在狗房內時，申請人是否容許狗隻離開申請地點範圍；
- (f) 擬議發展與北面的現有寵物酒店是否有任何關係；
- (g) 申請人會否按其就第 16 條申請提交的申請書所述，為狗房的建築物裝設雙層玻璃窗；
- (h) 設施晚上會否有職員管理；以及
- (i) 留意到鄉郊及新市鎮規劃小組委員會對這宗申請所關注的其中一項事宜，是擬議發展對排水造成影響，申請人建議的排水設施是否可以接受。

41. 張綺薇女士回應委員在上文第 40(a)及(i)段提出的問題時陳述下列要點：

- (a) 位於申請地點北面的現有寵物酒店是違例發展，規劃事務監督會採取強制執行行動；以及
- (b) 渠務署原則上不反對這宗申請，並建議倘申請獲批，須加入提交和落實排水建議的規劃許可附帶條件。

42. 曾敏怡女士回應委員在上文第 40(b)至(h)段提出的問題時陳述下列要點：

- (a) 由於狗房以混凝土建造，並且四周是混凝土圍牆，在狗房內難以聽到申請地點外面的狗吠聲。因此，

狗房內飼養的狗隻不大可能會受到附近地區的狗吠聲所刺激而吠叫；

- (b) 當她向土地擁有人租用申請地點前，並不知道須就設施申請規劃許可。她無意非法經營狗房。如委員會決定不批准申請，她並無選擇，只能放棄狗房的計劃。她的投資會白費，現有的兩名員工會被遣散；
- (c) 申請地點內只有一棵成齡樹，該樹不會受擬議發展所影響；
- (d) 所有狗隻的活動均會限制在申請地點內。由於狗隻會受員工監控，申請地點四周亦裝設可上鎖的閘門，故此，狗隻沒有機會走到附近地區。此外，狗房在同一時間只會容許兩至三隻狗隻在申請地點的戶外範圍活動，以確保有足夠的員工控制狗隻。設施的開放時間為上午九時至下午六時半，而在開放時間以外的時間，狗隻不可在戶外範圍活動；
- (e) 擬議發展與位於北面的現有寵物酒店並無任何關係；

[梁廣灝先生此時離席。]

- (f) 裝設雙層玻璃窗涉及超過\$100,000的費用，她認為設施的現有設計已足以消減噪音。然而，倘委員會認為有需要，她不反對裝設雙層玻璃窗作為額外措施；
- (g) 在晚上，設施會由一名曾受良好狗隻護理訓練的員工管理；以及
- (h) 申請人正向渠務署申請污水處理設施的有關牌照。

43. 由於申請人和申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人代表出席會議，他們均於此時離席。

[鄭心怡女士此時返回議席。]

商議部分

44. 委員大致上認同申請人在申請地點設施的設計和管理方面所作的努力，認為有關設施的質素較本港很多其他同類設施優勝。與申請地點先前的豬場和家禽農場用途比較，從環境角度而言，申請人的建議較可取，亦有助應付鄉郊地區對臨時動物寄養設施的殷切需求。基於設施以臨時性質運作，批准這宗申請不會妨礙「鄉村式發展」地帶進行小型屋宇發展的長遠規劃意向。

45. 注意到申請人已在未取得規劃許可的情況下建造有關設施，一名委員對批准這宗申請有所保留。主席表示，雖然有關設施已建造，但尚未投入運作，此外，城規會曾在考慮個別個案的情況後，批准已投入運作的臨時用途申請。秘書說，考慮規劃申請和對違例發展採取執行管制行動應分開處理。她亦指出，現時這宗個案應與那些故意對環境造成破壞以期取得發展許可的個案區分。

46. 部分委員對批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下先例的問題表示關注。主席表示，根據申請人在聆訊會議提交的申請書，這宗申請的運作規模細小，擬議的設計和管理不大可能對附近地區造成不良的影響，他認為這宗個案可以接受。此外，區內人士並無對這宗申請提出反對，相關的政府部門亦無提出負面意見。秘書表示，批准這宗申請可視為動物寄養所的用途並非與「鄉村式發展」地帶的規劃意向不相協調。然而，儘管所作的用途並無違反規劃意向，某宗申請是否獲得批准，仍須按其個別情況予以考慮。

47. 委員明白到批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下先例，因此大致上同意應為批准擬議用途訂定較嚴格的標準。委員亦察悉，這宗個案所定下的標準會作為日後

「鄉村式發展」地帶內同類個案的指引。爲此，委員同意須規定申請人裝設雙層玻璃窗，作爲消減噪音的額外措施。此外，一如申請人所建議，同一時間內在設施所飼養的狗隻不得超過20隻。有關這點，一名委員指出，由於《公眾衛生(動物)(寄養所)規例》已訂定管制措施，有關狗隻數目的規劃管制或非必要。主席表示，有必要限制狗隻數目，以清楚表明規劃許可已考慮擬議設施的細小規模。委員表示同意。

[鄭心怡女士及方和先生此時離席。]

48. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。規劃許可屬臨時性質，爲期三年，至二零一二年三月六日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 申請地點任何時間均不得飼養超過20隻狗隻；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月六日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必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，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月六日或之前)落實，而有關情況必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三個月內(即在二零零九年六月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必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，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月六日或之前)落實，而有關情況必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(即在二零零九年六月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月六日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年六月六日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛進出口通道建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月六日或之前)落實，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年九月六日或之前)在狗房建築物裝設雙層玻璃窗，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 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；
- (l) 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)、(h)、(i)或(j)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
- (m) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

49. 委員亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意在申請地點展開申請所涉用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即倘事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處近期進行實地視察，發現有關地點搭建了一些違例構築物。此外，有關地點內的政府土地在未獲元朗地政處批准的情況下被佔用，就此，地政處保留權利，可能會對該等違例情況採取強制執行／管制行動。申請人須申請短期豁免書及短期租約，以便把有關地點的違例情況納入規管範圍，倘地政處並無接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，元朗地政處會在檢討有關情況後，會按照既定的地區執行契約條款及土地管制計劃，恢復採取或採取新的行動（視乎何者適用而定）；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向負責地政事務的部門查明通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，以及向負責地政和維修保養事務的有關部門澄清該同一段道路／小路／路徑的管理和維修責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點與大棠路之間的車道並非由路政署負責維修保養。申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H1115 和 H1116，在路口興建車輛進出通道，以配合附近的現有行人路狀況；
- (f) 留意環保署署長的意見，即申請人須遵守《水污染管制條例》的要求，申請人可聯絡環保署區域辦事處（北），以便取得詳細資料。此外，申請人須遵守環保署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，採取環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即在考慮擬議構築物的設計／性質時，消防裝置是預期須提供的設施，因此申請人須向消防處提交包括擬議消防裝置的相關建築圖則，以待核准。為有蓋面積少於 230 平方米的擬議構築物擬訂消防裝置建議時，申請人應參考消防處的規定，有關規定載於文件附件 H；

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即根據中華電力有限公司(下稱「中電」)提供的資料，申請地點內和附近有高壓(11 千伏)地下電纜和低壓架空電纜。就此，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商應聯絡中電；如有需要，應請中電把現有的高壓(11 千伏)地下電纜及／或低壓架空電纜移離擬議構築物附近範圍；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給許可，不應視作當局容忍申請地點內的違例建築工程，當局可根據《建築物條例》第 24 條及相關規例採取管制行動。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，須正式提出申請，以待批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

[陳曼琪女士、鄧淑明博士和杜本文博士此時離席，而吳祖南博士此時暫時離席。]

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/YL-TT/234

擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠大樹下西路第 118 約地段第 1302 號餘段(部分)露天存放建築機械及材料(為期三年)
(城規會文件第 8306 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

50. 下列政府代表及申請人此時應邀出席會議：

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

關婉玲女士 - 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗

曾送平先生 - 申請人

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

52. 張綺薇女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年十一月七日拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向和城規會就「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(城規會規劃指引編號 13E)；擬議發展會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響；沒有資料證明同一份分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶內沒有合適用地作擬議用途；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；

(b) 申請人提出的建議詳情載於文件附件 A 第 1 段。申請人沒有為支持覆核申請而提交進一步申述書；

[吳祖南博士此時返回議席。]

(c) 政府部門的意見－環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議用途會導致民居 50 米範圍內的通道有重型車輛行駛。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請地點位於廣闊的鄉郊平原，具有鄉郊邊緣地區的景觀特色，倘這宗申請獲得批准，會助長不合適的用途擴散，導致毗鄰鄉郊環境的景觀質素下降。渠務署總工程師／新界北表示，倘這宗申請獲得批准，須附加規劃許可附帶條件，要求提交並落

實排水建議。其他政府部門的意見主要涉及技術事宜；

- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 7.1 段，即擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 13E，以及會對附近地區的環境、景觀和排水造成不良影響；沒有資料證明「露天貯物」地帶沒有合適用地作擬議用途；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；

[梁乃江教授此時暫時離席。]

53. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

54. 曾送平先生表示他是申請地點的土地擁有人，在申請地點所貯存的物品屬他本人或親屬所擁有。不准他在其土地貯物，並不合理。此外，申請地點非常接近一些現有的露天貯物場和墓地，使用申請地點作露天貯物用途不會對其他人造成滋擾。他要求委員從寬考慮其申請。

[梁乃江教授此時返回議席。]

55. 委員提出下列問題：

- (a) 申請人是否知道申請地點劃為「農業」地帶，並且主要作農業用途；以及
- (b) 申請人打算將申請地點用作露天貯物多久。

56. 曾送平先生回應委員的問題時表示：

- (a) 雖然申請地點被劃為「農業」地帶，但已不宜作農業用途；以及

- (b) 他打算將申請地點用作露天貯物至少三年。當三年的期限屆滿後，如有需要的話，他可能會為規劃許可申請續期。

57. 由於申請人沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在申請人離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他。主席多謝規劃署的代表及申請人出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

58. 委員大致同意載於文件第 6 段規劃署所提出的評審，並認為申請人沒有提供充分理據，以支持其申請。

59. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請地點位於在一個以休耕農地／荒置土地環繞的廣闊「農業」地帶內。擬議發展與整體上具有鄉郊特色的附近地區不相協調。申請書內沒有提出充分理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使只屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展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)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，亦有政府部門就擬議發展所造成的影響提出負面意見；
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成不良影響；
- (d) 在大棠分區計劃大綱圖上有兩塊劃為「露天貯物」地帶的用地，可用作申請的用途。申請書內

沒有提供資料，以證明上述「露天貯物」地帶沒有合適用地作擬議發展；以及

- (e) 批准申請會立下不良先例，助長其他類似的用途在有關地帶內擴散。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境惡化。

[曾裕彤先生此時離席。]

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8 條將《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖編號 S/K3/URA1/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8307 號)

[會議以廣東話進行。]

60. 由於此議程項目涉及市區重建局(下稱「市建局」)晏架街／福全街發展計劃，下列委員就此議項申報利益：

- 伍謝淑瑩女士)
以規劃署署長身分
- 譚贛蘭女士) 擔任市建局非執行董事
以地政總署署長身分
- 陳家樂先生)
- 李偉民先生 - 前市建局非執行董事
- 曾裕彤先生 - 擔任市建局規劃、拓展及文物
以民政事務總署 保護委員會的增選委員
助理署長(2)身分

- 陳炳煥先生 - 擔任根據《市區重建局條例》
組成的上訴委員團主席
- 劉志宏博士 - 擔任根據《市區重建局條例》
組成的上訴委員團委員
- 林雲峰教授)
- 黃澤恩博士) 近期與市建局有業務上的往來

61. 委員得悉，李偉民先生及劉志宏博士已就未能出席會議致歉，而曾裕彤先生及林雲峰教授則已經離席。由於此議項只涉及程序事項，其他已申報利益的委員獲准留席。

62. 秘書簡介文件內容。

63. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖編號 S/K3/URA1/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)可根據條例第 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《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖編號 S/K3/URA1/1A》的最新《說明書》，並且以城規會的名義發出。該《說明書》闡明城規會擬備該份發展計劃草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該發展計劃草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8 條將《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/18 A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8308 號)

[會議以廣東話進行。]

64. 秘書簡介文件內容。

65. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/18 A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)可根據條例第 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《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/18 A》的最新《說明書》，並且以城規會的名義發出。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意有關最新《說明書》可連同該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

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

66. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。