

二零零九年九月十一日舉行的城市規劃委員會
第 943 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

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

簡松年先生

吳祖南博士

杜本文博士

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

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄧淑明博士

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

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)

廖李可期女士

規劃署署長

黃婉霜女士

規劃署副署長／地區

劉星先生

秘書

因事缺席

陳弘志先生

杜德俊教授

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

林群聲教授

劉志宏博士

李偉民先生

馬錦華先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年八月二十八日第 942 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年八月二十八日舉行的第 942 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

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

[譚贛蘭女士、陳華裕先生及簡松年先生此時到達出席會議。]

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-TKL/317

擬在打鼓嶺(近水口)第 82 約地段第 1086 號、第 1088 號 A 分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段、第 1089 號、第 1111 號及第 1112 號臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(城規會文件第 8395 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 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：

鄧耀智先生

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並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。

[陳旭明先生此時到達出席會議。]

5. 許惠強先生借助一些圖則及照片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時露天存放建築機械及建築材料，為期三年。在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖上，申請地點劃為「農業」地帶(99.6%)和「綠化地帶」(0.4%)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零九年五月二十二日拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及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(城規會規劃指引編號13E)的規定，理由是先前並無獲批給規劃許可，以及有政府部門對這宗申請提出負面意見；此外，擬議用途亦會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；
- (c) 申請人其後修訂建議，從申請地點剔除地段第1085號及第1087號，以避免佔用「綠化地帶」；限制作業時間及堆疊物料的高度；以及限制申請地點南部只會用作闢設車輛通道。申請人為支持覆核申請而提出的進一步理據載於文件第3段；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動依然活躍，而且該地點本身和附近的荒地均評定為復耕潛力「高」的「優質」農地。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滋擾的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。擬議發展與周圍環境不相協調，將會對毗鄰村屋造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦提出反對，因為該區的四周環境普遍為自然景觀，綠意盎然，長有許多樹木，與建議用途不相協調；

[吳祖南博士、鄭恩基先生及杜本文博士此時到達出席會議。]

- (e) 公眾的意見——接獲一份公眾意見書，提意見人表示對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評審結果及理由，規劃署不支持這宗申請，即擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；以及擬議用途會對附近地區的環境及景觀造成不良影響。

[方和先生及李慧琼議員此時到達出席會議。]

6. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請，而鄧耀智先生陳述下列要點：

- (a) 香港欠缺用作存放建築機械的用地，申請人無法找到更合適的地點；
- (b) 申請地點原本是荒置土地，申請人已採取多項措施改善整體環境。倘獲批給規劃許可，申請人會妥善管理用地，不會容許環境情況惡化；

(c) 擬議用途不會對周圍環境和附近居民造成不良影響；以及

(d) 建議僅涉及在申請地點進行短期用途。

7. 一名委員詢問有何措施以盡量減低對附近居民造成的影響，鄧先生回應時表示會落實排水改善措施，而申請人將會妥善管理申請地點，確保不會造成噪音方面的影響。他表示已諮詢區內人士，而他們並不反對擬議的臨時用途。選用申請地點是由於附近居民非常稀少。他補充，毗鄰申請地點的住用構築物僅用作貯物，並非作住宅用途。

[黃耀錦先生此時到達出席會議。]

8. 同一名委員詢問規劃署，毗鄰申請地點的構築物是否如申請人所指僅用作貯物。許惠強先生回應，有關構築物是興建作住宅用途。由於有關構築物可作住宅用途，即使現時無人入住，日後亦可能會有居民。許先生補充，申請人建議的措施包括限制擬議用途的作業時間及把堆疊物料的高度降低，務求在申請地點周邊五米範圍內，物料堆疊的高度不會高於邊界圍欄。環保署署長表示並無接獲任何由該區居民提出有關噪音的投訴。

9. 一名委員察悉這宗申請屬臨時性質，並詢問申請人有否就擬議用途訂立長遠計劃。鄧先生回應說，他希望把有關用途永久設於工業邨內，但由於作業性質而無法落實。倘獲批給臨時規劃許可，他便會在規劃許可有效期屆滿後另覓獲准作露天貯物用途的用地。同一名委員進一步詢問申請人過往兩年是否一直尋覓永久用地。鄧先生解釋，他以往並不需要這般大面積的用地來貯物，只是由於經濟不景才需要面積較大的用地，存放閒置的機械。他一直尋覓適合的用地，但並不成功。他有意遷往工業邨，但露天貯物用途因不涉及工業操作而不得設於工業邨內。他補充曾遭代理誤導，以為申請地點已獲准作擬議露天貯物用途。

10. 一名委員詢問該區以往有否水浸報告。許惠強先生回應時表示並沒有接獲水浸報告。不過，倘這宗申請獲得批准，渠

務署署長已要求提交載有水浸紓緩措施的排水影響評估報告，以待批核。

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

商議部分

12. 一名委員表示擬議發展不應獲得支持，因為根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬於第 3 類地區，即先前未獲批給規劃許可的用地通常不會獲得從寬考慮。此外，政府部門及區內人士均反對這宗申請。另外兩名委員同意此看法。一名委員補充，這宗申請會立下不良先例，因為坪輦路東面先前從未有同類用地獲批給規劃許可。

13. 另一名委員表示，應審慎考慮這宗個案，因為一旦批給規劃許可，申請地點實際上便會成為第 2 類地區。

14. 一名委員詢問，倘這宗申請被駁回，可否給予申請人一段寬限期以便搬遷。黃婉霜女士解釋，在一般情況下，倘申請被駁回，規劃事務監督會採取執行管制行動，如需要作出檢控，程序需時數個月。這宗個案的執行管制行動現已進行。她進一步表示，申請人在規劃事務監督發出強制執行通知書後，才申請規劃許可。根據強制執行通知書，申請人應在二零零九年七月或之前已終止作業。申請人已獲給予足夠時間搬遷。

15. 一名委員建議給予申請人一份顯示露天貯物地帶位置的圖則，以便另覓較適合的用地進行作業。

16. 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) 擬議發展不符合打鼓嶺區「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。申請書內沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及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的規定，理由是申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及政府部門對這宗申請有負面意見；以及

(c) 擬議用途會對附近地區的環境及景觀造成不良影響。

[陳漢雲教授此時到達出席會議。]

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/TP/417

擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約地段第 101 號 A 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8396 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

17. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和申請人及其代表此時獲邀出席會議：

彭煌勝先生 申請人

劉志成先生 申請人的代表

18. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

19. 許惠強先生借助一些圖則和相片，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人就在大埔分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)申請規劃許可；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年五月二十二日拒絕這宗申請，理由是擬議屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內沒有提供理據，以支持偏離此規劃意向。倘批准這宗申請，會為洞梓路以西的「綠化地帶」的同類發展立下不良先例，累積影響所及，會令該區天然環境的質素普遍下降；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步理據，載於文件第 3 段。申請人聲稱城規會批准闢設現有的停車場，已令該「綠化地帶」的質素下降。不過，此說法其實並不正確，因為城規會從未就毗連地點批給規劃許可作停車場用途；
- (d) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。大埔地政專員認為雖然申請地點包括在有關搭建臨時構築物作住宅、廚房和遮蓋用途的修訂租約內，但現有的兩層高屋宇在未有取得大埔地政處批准的情況下興建。現有搭建物的建築面積和覆蓋面積並不符合該修訂租約的條件。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言反對這宗申請，因為倘批准這宗申請，會立下不良先例，累積影響所及，會導致該「綠化地帶」解體，而現有景觀質素亦會下降；
- (e) 公眾的意見——在覆核規劃申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評估和理由不支持這宗申請。雖然「鄉村式發展」地

帶沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，但有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請地點與洞梓村的鄉村範圍實際上被洞梓路所分隔，而其緊鄰地方普遍仍未開發，並被青草植物所遮蓋。城規會的意向一直是把鄉村擴展局限於洞梓路東面，藉以作為「鄉村式發展」地帶與「綠化地帶」之間的實質理想界線。

20. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。劉志成先生陳述下列要點：

- (a) 申請人是有關土地的擁有人和原居村民，他數年前曾就位於「鄉村範圍」的申請地點興建小型屋宇一事向地政處申請許可；
- (b) 雖然申請地點位於「綠化地帶」內，但該地點緊鄰現有一個可容納 100 架車輛的大型停車場，並築有一道 5 米高的擋土牆。申請人此時才知道該停車場一直在未有取得規劃許可的情況下經營；
- (c) 申請人只想用自己的土地為其家人重建一幢小型屋宇。由於該地區已被一個大型停車場及其現有屋宇佔用，倘現時的申請遭駁回，他會考慮提交第 12A 條申請，以便改劃申請地點的用途；
- (d) 與「綠化地帶」內其他同類的小型屋宇發展申請比較，這宗申請有所不同，因為申請人只打算重建現有的屋宇。他要求城規會基於這宗申請的特殊情況從優考慮其申請。

21. 彭煌勝先生表示，現有屋宇由其父親在六十年代興建，自此全家人均在該屋宇居住。他知道該屋宇的面積超出地政總署批准的尺寸。他指出，由於進入現有屋宇的氣流被後面的擋土牆阻擋，因此希望重建該屋宇，以改善居住環境。

22. 彭先生回應譚贛蘭女士時表示，其父親是一名農民，靠其耕地為生。不過，在船灣淡水湖落成後，導致水流改道，土

地乾涸，其父親被迫遷往別處工作。其家人希望返回自己家中居住。譚贛蘭女士詢問申請人是否知道根據修訂租約，他只可興建一個 304 平方呎的住宅。彭先生聲稱，由於他們有一個大家庭，因此事先已獲地政處批准，興建一幢較大的屋宇。其現有屋宇的面積約為 700 平方呎。

[鄧淑明博士此時到達出席會議。]

23. 一名委員詢問規劃事務監督會採取什麼措施對付在未取得規劃許可的情況下在申請地點毗鄰存在的停車場。許惠強先生證實沒有記錄顯示在申請地點附近的停車場曾獲批給規劃許可。不過，由於該地點位於大埔分區計劃大綱圖上，規劃署無權採取執法行動。劉先生表示，位於停車場的 5 米高擋土牆的建築圖則已獲批准。他詢問為何這類發展可獲批准。

24. 由於申請人及其代表並無提出其他意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人及其代表聆訊程序已經完成，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

25. 有關位於申請地點的現有屋宇是否合法問題，譚贛蘭女士解釋，申請人父親已獲批給修訂租約，容許他在其耕地上搭建一個臨時構築物作住宅、廚房和遮蓋用途，面積最多可達 480 平方呎。她備悉申請人已向地政總署提交申請，以便在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇。

26. 一名委員認為，由於現有屋宇建於六十年代，申請人提出的申請應獲從寬考慮，理由是過了這麼多年，儘管該屋宇已超出修訂租約的規定，但申請人一直有向地政總署繳付年費，而申請地點亦位於「鄉村範圍」內。

27. 另一名委員備悉，現時在「綠化地帶」內已有一個豎設了 5 米高擋土牆的停車場，因此這宗申請屬於非常特殊的個案。當局或可考慮把該地區由「綠化地帶」改劃為更合適的地帶。但另一名委員則認為，這宗申請與毗鄰的停車場是兩宗不

同個案，故應分開考慮。在城規會考慮如何處理這類用途前，須獲得現有停車場的更多資料。就這宗申請而言，該名委員表示理解申請人的情況。

28. 黃婉霜女士解釋，洞梓村有特殊的規劃歷史，因為城規會約在十年前決定用洞梓路作為界線，以便把鄉村擴展局限在該道路的東面。因此，歷年來位於洞梓路西面的所有小型屋宇發展規劃申請均不獲批准。不過，這些申請均不涉及重建現有的屋宇。她請委員考慮應否把這宗申請列為重建現有屋宇個案，雖然這幢屋宇已超出修訂租約所訂的尺寸。至於把洞梓路西面劃為「綠化地帶」是否仍然適當，她認為此事應分開處理，並建議請規劃署研究此事，稍後向城規會匯報結果。

29. 一名委員認為現時的申請應視作為特殊個案，因為申請人已居於該處一段長時間，倘批准這宗申請，應不會為日後其他同類申請立下不良先例。該名委員認為，雖然現有屋宇超出修訂租約所訂的尺寸，但不會影響修訂租約的效力，因此現時的建議應視作為重建現有屋宇申請。

30. 一名委員關注該地區是否有其他現存構築物亦獲批給修訂租約。譚贛蘭女士澄清，從法律角度而言，已獲批給修訂租約的建築物已列為臨時構築物。就現時的申請而言，雖然有關屋宇的面積較修訂租約准許的尺寸為大，但地政總署仍可容忍現有的屋宇，因為申請人的家人已居於該處多年，倘撤銷修訂租約，會令申請人無家可歸。

31. 但另一名委員則認為，修訂租約准許興建的現有屋宇與先前的農業活動相關，從法律角度而言，該幢屋宇只是臨時構築物。倘城規會決定批准現時的申請，容許申請人興建一幢新界豁免管制屋宇，則該幢屋宇會變成永久構築物，並享有永久建築權。這宗申請或會成為日後個案的先例。

32. 一名委員認為這宗申請不應獲批准，因為申請人沒有該土地的建築權。倘批准這宗申請，會為涉及修訂租約准許的臨時構築物的同類申請立下先例。

33. 黃婉霜女士請委員考慮倘批准這宗申請會否立下先例，而鑒於申請地點現時已有一幢屋宇，當局應否按特殊情況考慮

這宗申請。此外，她得悉涵蓋洞梓村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。

34. 另一名委員則認為這宗申請情況特殊，理由是申請地點位於「鄉村範圍」內，亦非位於農地。該地點包括在有效的修訂租約內，而在該地區劃為有關分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」前，申請人已在該處居住。另有兩名委員亦得悉在「綠化地帶」附近一帶並無其他現有屋宇，因此這宗申請不大可能會引發大量同類申請。該兩名委員對這宗申請表示理解，並認為這宗個案本身的情況特殊。

35. 譚贛蘭女士回應主席的詢問時表示，過去當局曾就不同地區批給許多修訂租約，但租約數字一直下降。

36. 一名委員備悉，現時的申請已符合「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」所載的所有規定，不支持這宗申請的唯一理由是它不符合城規會十年前作出的決定，即把洞梓村的擴展局限在洞梓路的東面。該名委員認為這宗申請的情況特殊，足以支持偏離城規會先前的決定，申請應可獲批准。另一名委員同意上述意見。

37. 主席總結，基於情況特殊，即申請人已居於該處一段長時間，申請地點有多於 50% 的地方位於「鄉村範圍」內，「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，委員普遍同意批准這宗申請。

38. 委員亦決定請規劃署覆檢把涵蓋申請地點毗鄰的大型停車場所佔地方劃為「綠化地帶」是否仍然適當。

39. 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。這項規劃許可的有效期至二零一三年九月十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

40. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須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，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (c) 申請人須留意，該區現時並未設有由渠務署維修保養並可供接駁的公共雨水渠。擬議發展須設有本身的雨水收集及排放系統，以應付申請地點範圍內所產生的徑流及附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養該等系統，如發現該等系統在運作時有不足之處或並無效用，則須作出修正。如該等系統出現故障並造成損害或滋擾，申請人亦須對因這些損害或滋擾而招致的申索和索求負上法律責任及作出彌償；
- (d) 有關擬議發展的污水處理／排放事宜和擬議化糞池，須徵詢環境保護署的意見；
- (e) 消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有否任何地下電纜（及／或架空電纜）。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜（及／或架空電纜），申請人須實施以下措施：

- (i) 就位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設，輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內的申請地點採取措施，包括事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，倘有需要，則要求電力供應商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使它們不致接近擬議構築物；以及
- (iii) 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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[陳旭明先生、黃澤恩博士和鄺心怡女士此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/280

擬在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄村第 27 約政府土地
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8394 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

41. 秘書報告說，杜德俊教授已就此議項申報利益，因為他是世界自然基金會轄下管理及發展委員會的委員，而世界自然基金會曾就這宗申請提交意見。委員備悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

42. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時獲邀出席會議。

43. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他備悉申請人已獲足夠通知出席會議，但申請人已婉拒出席，城規會會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

44. 許惠強先生借助一些圖則和照片，按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的申請地點興建四幢屋宇（新界豁免管制屋宇—小型屋宇）；
- (b) 二零零九年五月二十二日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕申請，理由是：擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，該地帶不宜進行發展；申請不符合城市規劃委員會規劃指引「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」的規定，因為申請會涉及削坡和清除樹木及天然草木；而且批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令自然環境的整體質素下降；
- (c) 申請人並沒有以書面方式提交進一步理據，以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。漁農自然護理署署長從自然保育的角度而言，並不支持申請，因為申請地點長滿土生樹木，四周草木茂盛。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是樹木無可避免會遭清除，而長滿植物的現有緩衝區的面積亦會減少，導致該區的整體景觀質素下降；
- (e) 公眾的意見——當局在覆核申請的法定公布期內並沒有接獲公眾的意見；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估和理由，並不支持申請。儘管申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而該處的土地供應普遍不足以應付對小型屋宇的需求，但是擬議發展並不符合「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。擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展不符合城市規劃委員會規劃指引「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」的規定，因為申請地點位於滿布土生樹木的陡峭山坡上，四周是茂密林木，為鄉村地區提供綠化背景。地盤平整和斜坡鞏固工程會涉及削坡和清除樹木，可能對附近環境的景觀造成負面影響。

45. 由於委員沒有提問，主席宣佈覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他此時離席。

商議部分

46. 委員備悉該「綠化地帶」長滿植物，而擬議發展會對現有的草木造成負面影響。

47. 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) 擬議發展不符合該區已劃定為「綠化地帶」用途的規劃意向，即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。申請書內沒有提供足夠資料，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引「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」，因為申請會涉及削坡和清除

樹木及天然草木，可能對附近一帶的景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請獲批，累積影響所及，會導致該區環境及景觀的整體質素下降。

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

[陳炳煥先生此時離席。]

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/YL-PS/290

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山

第 122 約地段第 894 號餘段(部分)、第 895 號(部分)、
第 967 號、第 968 號、第 969 號、第 970 號、第 971 號餘段
(部分)、第 973 號餘段(部分)、第 1299 號餘段(部分)及
第 1302 號餘段和毗連政府土地

關設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)

(城規會文件第 8397 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

48. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

鄧炳輝先生	- 申請人
林盛恆先生	- 申請人的代表

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

50. 張綺薇女士借助投影片，按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在屏山分區計劃大綱核准圖上劃為「未決定用途」地帶的申請地點闢設臨時貨櫃車停車場及露天存放建築材料(為期三年)；
- (b) 二零零八年十二月十九日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是擬議發展與附近的住用構築物不相協調，申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，並會立下不良先例；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提交的進一步理據載於文件第 3 段。申請人亦已提交有關環境評估的資料文件，以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為最接近的易受滋擾用途與申請地點相距僅 10 米左右，預計會出現環境滋擾。噪音評估未能確定擬議發展在朗屏路造成的額外交通噪音滋擾。即使針對申請地點實施特定的消減噪音措施，亦未必可減少地盤通道和朗屏路的噪音滋擾。其他政府部門的意見主要屬技術性質；
- (e) 公眾的意見——當局在第 16 條申請的階段接獲一份由永寧村村民提交的公眾意見書，表示反對有關建議，而當局在覆核階段則沒有接獲公眾的意見；以及

[李慧琼議員此時暫時離席。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估和理由，並不支持申請。擬議發展與附近民居不相協調，與最接近的民居相距僅 10 米，對附近地區的環境會造成負面影響，而環保署署長認為申請人所建議的消減噪音措施不可接受。申請不符合城

市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有政府部門提出負面意見，以及有區內人士提出反對。該「未決定用途」地帶東部先前並無涉及停泊貨櫃車的申請獲得批准。至於申請人所提及由城市規劃上訴委員會裁定得直的兩宗同類申請，該兩宗申請經上訴後獲批准的理由，主要是受影響的居民人數很少。

[鄭心怡女士和陳旭明先生此時返回會議席上。]

51. 主席繼而邀請申請人的代表闡述申請。林盛恆先生陳述下列要點：

- (a) 申請人會遵守政府部門的所有規定，包括渠務署的規定；
- (b) 申請人會按照建議於上落客貨區附近建造高 2 米的圍牆和高 2.5 米的隔音屏障，以阻隔申請地點可能發出的噪音；
- (c) 申請人會為整個申請範圍鋪築地面，以減少擬議用途所產生的塵埃量；
- (d) 雖然區內人士反對一宗同類申請，但該宗申請仍獲得批准。與該宗申請相比，現時的申請地點更遠離住宅發展；以及
- (e) 朗屏路的交通流量很少，而擬議發展帶來的交通量不會對交通造成任何負面影響或產生噪音。

52. 黃耀錦先生問及擬議用途每日所產生的車輛架次。林先生回應時說，現時使用地盤通道的車輛數目約為每小時 20 架次。倘申請獲得批准，預計每小時約有 50 至 60 架次。

53. 由於申請人及其代表沒有提出進一步的意見，而委員亦沒有其他問題，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，稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表，申請人及申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

54. 一名委員表示擬議用途並不符合相關的城市規劃委員會規劃指引，申請人未能證明擬議用途有何可取之處，值得批給許可。

55. 經進一步商議後，城規會決定駁回該覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近地區的用途(特別是鄰近的住用構築物)不相協調；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，理由是申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響，同時有政府部門對這宗申請持負面意見，並有區內人士提出反對；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該「未決定用途」地帶東部內的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，會導致該區的環境質素下降。

[杜本文博士此時離席。]

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-TT/241
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 119 約地段第 1614 號餘段(部分)
關設臨時舊衣服回收中心(為期三年)
(城規會文件第 8398 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

56. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

張杰南先生	- 申請人
張錦福先生]
張壽穩先生] 申請人代表
張劉強先生]

57. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

58. 張綺薇女士告知委員，當局接獲鄉議局一封註明日期為二零零九年九月十日的來信，內容涉及申請地點的擬議用途；該信已於會上呈閱，以供委員參考。張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在大棠分區計劃大綱核准圖上位於「鄉村式發展」地帶的申請地點關設臨時舊衣服回收中心，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」）於二零零九年六月五日拒絕申請，理由是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，與附近有民居的鄉郊土地用途不相協調，會對附近地區的交通造成負面影響而申請人沒有進行評估以解決此問題，以及申請會立下不良先例；
- (c) 申請人並無提交進一步的書面理據以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第4段。運輸署助理署長不支持申請，因為重型車輛需要使用僑興路前往擬議發展，而僑興路是供雙程行車的單線道路。渠務署署長要求申請人提交一份

正式的排水建議，並要載有擬議和現有排水設施的尺寸和種類，以供進一步考慮。其他部門維持先前對有關建議的意見，這些意見主要屬技術性質；

- (e) 公眾的意見——當局接獲一份公眾意見書，提意見人是欖口村的村代表，表示支持申請，因為該村需要擬議用途獲取的收入來支援多項鄉村活動；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估和理由，並不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；申請地點附近有零星民居，擬議發展與這些鄉郊土地用途不相協調。擬議用途會對附近地區的交通造成負面影響，而申請人並無進行評估以解決此問題。批准這宗申請亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類發展立下不良先例。

59. 簡介部分完成後，簡松年先生表示自己是鄉議局的顧問，須申報利益；他此時離席。秘書報告說，葉天養先生是鄉議局成員，亦須申報利益。委員備悉葉天養先生已就不出席會議致歉。

60. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。張杰南先生提出以下要點：

- (a) 申請地點屬屏山鄉原居村民張族所有。由於申請地點並非位於他們的鄉村範圍，而是位於另一條鄉村（即十八鄉），故申請人不能把該地點發展作小型屋宇用途；
- (b) 擬議用途所產生的車輛流量預計僅為每日兩架次，交通影響輕微，所使用的貨車會少於 10 噸；
- (c) 擬議發展會以環保的方式運作，不會對附近的環境和排水造成任何負面影響；以及
- (d) 拒絕擬議發展會令現有員工失業。

61. 張劉強先生作出補充，表示運輸署所關注的交通問題實屬過慮，因為僑興路的闊度足以應付擬議發展。據他表示，明渠另一邊的公庵路闊度相若，但要供明渠西面的大量露天貯物用地使用。

62. 張杰南先生回應譚贛蘭女士的詢問，表示申請地點和源自僑興路的通道屬祖堂所有，而祖堂已同意，倘擬議用途獲批給規劃許可，便會向地政總署提出申請。他進一步確認，通往擬議用途所在之處的泥路會妥為鋪築。

63. 一名委員詢問，運輸署擔心的是道路的闊度還是有關道路是否適宜供重型車輛使用。張綺薇女士回應時解釋，運輸署擔心的是行人安全的問題，因為僑興路的相關路段狹窄且沒有任何避車處，卻要應付雙程交通。張綺薇女士表示，當局在一次實地視察中，觀察到有行人沿道路步行及騎單車。

[李慧琼議員此時返回會議席上。]

64. 張綺薇女士回應一名委員的詢問，表示主要的交通問題是會引致重型車輛使用狹窄的通道。張杰南先生解釋指他們會考慮使用輕型貨車，以免影響區內人士。

65. 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，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

66. 一名委員表示，鑑於僑興路沿路的交通問題和潛在的行人安全問題，不應支持擬議發展。主席亦從一幅實地照片留意到申請地點有使用重型貨車。

67. 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) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。批准申請會妨礙規劃意向，而申請書內沒有提供有力規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即時僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點附近有零星民居，有關發展與這些鄉郊土地用途不相協調；
- (c) 有關發展會對附近地區的交通造成負面影響，而申請人並無進行評估以解決此問題；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴散至此地帶內。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

[鄭心怡女士此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條把《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8399 號)

[會議以廣東話進行。]

68. 秘書報告說，鄧淑明博士是葵青區議員，已就此項目申報利益。由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意鄧博士應可留席。

69. 秘書簡略介紹文件。《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23》於二零零九年二月二十日根據條例第 5 條刊憲。在

法定公布期內，當局接獲了五份申述，但並無接獲公眾的意見。城規會於二零零九年八月十四日考慮有關申述，決定不接納任何申述。

70. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23A》連同其《註釋》(分別載於文件附件 A 和附件 B)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23A》的最新《說明書》(載於文件附件 C)。該《說明書》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，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/23A》的最新《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。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8400 號)

[會議以廣東話進行。]

71. 秘書報告說，陳家樂先生在亞皆老街擁有一個單位，故已就此項目申報利益。由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意陳先生應可留席。

72. 秘書報告說，當局於二零零九年五月八日根據《城市規劃條例》第 7 條展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26》，以供公眾查閱。在公布期內，當局接獲了一份申

述，但並無接獲公眾的意見。然而，有關申述與修訂的內容並不相關，被視為無效，並須視為不曾作出。

73. 經商議後，城規會同意有關申述無效並須視為不曾作出。城市規劃委員會無須進行聆訊。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8401 號)

[會議以廣東話進行。]

74. 由於這個項目涉及市區重建局太子道西／園藝街發展計劃，以下委員已申報利益：

黃婉霜女士]	
以署理規劃署署長身分		
譚贛蘭女士]	市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事
以地政總署署長身分		
曾裕彤先生]	
以民政事務總署助理署長(2)身分		
陳家樂先生]	
黃澤恩博士	-	近期與市建局有業務往來，亦是市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員
林雲峰教授	-	近期與市建局有業務往來

往來

劉志宏博士	-	上訴委員團(市區重建局條例)成員
陳炳煥先生	-	上訴委員團(市區重建局條例)主席
李偉民先生	-	市建局前非執行董事
李慧琼議員	-	立法會議員，負責處理涉及有關發展的公眾投訴

75. 委員得悉李偉民先生、劉志宏博士和林雲峰教授已就不出席會議致歉，陳炳煥先生已離席。由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意其餘已申報利益的委員應可以留席。

76. 秘書簡略介紹文件。當局於二零零九年五月八日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1》，以供公眾查閱。當局共接獲七份申述和七份公眾意見書。由於七項申述性質類似，而且涉及同一用地，由城規會自行就有關申述及意見進行聆訊會較委出申述聆訊小組委員會更為恰當。聆訊可安排在預定於二零零九年十月三十日舉行的城規會會議內以集體聆訊方式進行。

77. 經商議後，城規會同意根據文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式考慮申述及意見。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/1》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8402 號)

[會議以廣東話進行。]

78. 由於這個項目涉及市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃，以下委員已申報利益：

- | | | |
|---------------------------|---|------------------------------------|
| 黃婉霜女士
以署理規劃署署長身分 |] | |
| 譚贛蘭女士
以地政總署署長身分 |] | 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署助理署長(2)身分 |] | |
| 陳家樂先生 |] | |
| 黃澤恩博士 | - | 近期與市建局有業務往來，亦是市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |
| 林雲峰教授 | - | 近期與市建局有業務往來 |
| 劉志宏博士 | - | 上訴委員團(市區重建局條例)成員 |
| 陳炳煥先生 | - | 上訴委員團(市區重建局條例)主席 |
| 李偉民先生 | - | 市建局前非執行董事 |
| 李慧琼議員 | - | 立法會議員，負責處理涉及有關發展的公眾投訴 |

79. 委員得悉李偉民先生、劉志宏博士和林雲峰教授已就不出席會議致歉，陳炳煥先生已離席。由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意其餘已申報利益的委員應可以留席。

80. 秘書簡略介紹文件。當局於二零零九年五月八日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/1》，以供公眾查閱。當局共接獲 23 份申述和四份公眾意見書。由於 23 項申述性質類似，而且涉及同一用地，由城規會自行就有關申述及意見進行聆訊會較委出申述聆訊小組委員會更為恰當。聆訊可安排在預定於二零零九年十月三十日舉行的城規會會議內以集體聆訊方式進行。

81. 經商議後，城規會同意根據文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式考慮申述及意見。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/15》的申述及意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8403 號)

[會議以廣東話進行。]

82. 秘書簡略介紹文件。當局於二零零九年五月二十九日根據《城市規劃條例》第 7 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/15》，以供公眾查閱。當局共接獲 25 份申述及 237 份公眾意見書，而一份申述(編號 14)其後被撤回。由於分區計劃大綱圖的修訂項目受到區內人士廣泛關注，由城規會自行就有關申述及意見進行聆訊會較委出申述聆訊小組委員會更為恰當。聆訊可安排在預定於二零零九年十月十六日舉行的城規會會議內分五組進行集體聆訊，包括：

- (a) 第一組：七份申述及一份相關意見，主要關於落禾沙「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制和發展密度；
- (b) 第二組：兩份申述及一份相關意見，主要關於圖則所訂定的整體建築物高度限制；
- (c) 第三組：一份申述，關於就馬鞍山三個電力支站訂定建築物高度限制；
- (d) 第四組：三份申述及兩份相關意見，主要關於第 77 區劃為「商業」用途的建築物高度限制及富安花園和錦鞍苑的地積比率／建築物高度限制；以及
- (e) 第五組：11 份申述及 234 份相關意見，主要關於翠擁华庭和利安邨之間的「休憩用地」。

83. 經商議後，城規會同意根據文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式考慮申述及意見。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》的申述及意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8404 號)

[會議以廣東話進行。]

84. 李慧琼議員是立法會議員，負責處理涉及有關發展的公眾投訴，故她申報利益。廖李可期女士是運輸及房屋局副秘書長(運輸)¹的代替成員，而運輸及房屋局副秘書長(運輸)¹是香港鐵路有限公司的董事局成員，故廖李可期女士亦申報利益。由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意李慧琼議員和廖李可期女士應可留席。

85. 秘書簡略介紹文件。當局於二零零九年五月二十九日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》，以供公眾查閱。當局共接獲 10 份申述及一份公眾意見書。由於大部分申述性質類似，由城規會自行就有關申述及意見進行聆訊會較委出申述聆訊小組委員會更為恰當。聆訊可安排在預定於二零零九年十月十六日舉行的城規會會議內分兩組進行集體聆訊，包括：

- (a) 第一組：九份申述及一份相關意見，主要關於「綜合發展區(1)」用地的經修訂規劃參數，包括其用途、發展密度和最高建築物高度；以及
- (b) 第二組：一份申述，主要關於「休憩用地(1)」地帶的界線範圍。

86. 經商議後，城規會同意根據文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式考慮申述及意見。

議程項目 14

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

87. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。