

二零零六年十二月八日舉行的城市規劃委員會

第 873 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

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

陳炳煥先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琼女士

梁剛銳先生

環境保護署署長

王倩儀女士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

趙達萊先生

秘書

因事缺席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

杜德俊教授

梁乃江教授

林雲峰教授

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

林群聲教授

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)
夏鎡琪女士

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
朱麗英女士

議程項目 1

(公開會議)

通過二零零六年十一月二十四日第 872 次會議記錄

1. 二零零六年十一月二十四日第 872 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議。會議以廣東話進行]

續議事項

核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，在二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准以下圖則：

- (a) 《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7A》
(重新編號為 S/YL-ST/8)；
- (b) 《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/11A》
(重新編號為 S/YL-NTM/12)；
- (c) 《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/20A》
(重新編號為 S/K4/21)；以及
- (d) 《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/7A》
(重新編號為 S/I-PC/8)。

3. 核准該四份分區計劃大綱圖一事會在二零零六年十二月十五日在憲報公布。

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-NTM/194

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗牛潭尾上竹園第 104 約

地段第 2308 號 C 分段(部分)

關設公用事業設施裝置(中電電力變壓組合支站)

(城規會文件第 7727 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 主席告知委員，申請人申請規劃許可，以便在劃為「鄉村式發展」地帶的地方關設一個中電電力變壓組合支站。這項建議於二零零六年八月十八日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由是申請書內沒有提供足夠的資料，以證明擬議位置是適合的地點，以及擬議發展對附近地方的排水和景觀造成影響。

5. 主席繼續解釋，申請人其後提交了各項評估，並建議在支站底下建造一條排水渠，以避免把河道改道，同時減低對鄰近成長樹木的影響。漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因此沒有提出進一步的反對。至於渠務署總工程師／新界北關注到申請書內沒有提供排水安排的資料，以及擬議植樹會妨礙渠務署維修排水渠入口，則可附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實排水和美化環境建議，當中應考慮排水渠的大小和可能對維修排水渠入口造成影響兩項事宜。在解決擬議設施造成的各項影響後，規劃署不反對關設有關設施。

6. 申請人表示不會作出任何簡介。由於小組委員會拒絕這宗申請的理由已得到解決，倘申請人同意，委員認為規劃署代表無須進行簡介。委員同意就有關安排徵詢申請人的意見。

7. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人代表李偉雄先生此時獲邀出席會議。

8. 主席歡迎上述人士出席會議。她解釋委員已參閱文件，並知悉小組委員會拒絕這宗申請的理由已得到解決。除非申請人代表有進一步資料補充，否則她建議規劃專員無須簡介這宗覆核申請。申請人代表同意擬議安排，同時確認沒有額外資料要補充。

9. 主席繼而宣布這宗覆核申請的聆訊程序已經結束，城規會會就這宗申請進行商議，稍後會通知申請人有關決定。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

10. 主席指出有需要闢設支站以為區內發展供電，同時亦未能找到其他合適的位置。由於有關設施規模細小，而先前在技術方面的關注亦已得到解決，擬議設施可予支持。委員表示同意，並認為這宗申請應予批准。

11. 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二零一零年十二月八日止。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) 提交全面的樹木勘察報告，同時提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，當中須留意對渠務署維修入口構築物工程可能造成的影響，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

12. 城規會亦議定促請申請人：

- (a) 就在申請地點上搭建構築物向元朗地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即應在排水建議內註明現有溝渠在擬議變壓組合支站上游和下游地方的大小。擬在現有入口構築物旁種植八棵散尾葵，可能會妨礙渠務署維修入口構築物的工程；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，任何擬進行的新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須正式申請許可。批給這項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。一旦發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即進行挖掘／建築期間應避免傷害現有樹木的根部系統和樹枝；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即就橫跨現有渠道的電纜敷設事宜，取得中華電力的同意，而排水渠必須妥為設計，以防止渠水湧入擬議支站的底部，浸濕其基座和地下電纜等設施；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以便向發展項目供水；解決與供水相關的任何土地問題；以及負責申請地點內內部供水系統的建造、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

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/NE-KLH/350

擬在劃為「農業」地帶的大埔大坑村第 7 約地段第 525 號

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 7725 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 主席告知委員，申請人已獲給予足夠通知，但申請人表示他本人及其代表均不會出席覆核聆訊。主席建議在申請人缺席的情況下繼續進行聆訊，委員表示同意。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。許先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年八月十八日拒絕這宗擬在「農業」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請的理由；
- (b) 申請人並無為支持其覆核申請而進一步提出理據；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議發展並不符合《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》，即申請地點位於水務署上段間接集水區內，並且不能接駁現有或已計劃鋪設的污水收集系統。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)除關注污水的問題外，還認為化糞池會對集水區的水質造成潛在影響，長遠來說會構成環境方面的問題。大埔地政專

員不支持這宗申請，因為在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請，通常不獲批准，但情況非常特殊者除外。不過，這宗申請無須作特別考慮。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點一直是一個規模完善的果園，而且附近有農業活動，故可保存有關地點作耕種用途。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請；

- (d) 在覆核申請的公眾查閱期內接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外，並且接近一條天然河道。擬議發展可能對附近農地及該河下游的生態造成環境影響。漁農自然護理署署長亦支持有關意見。沒有接獲經元朗民政事務專員轉交由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——鑑於申請並不符合臨時準則、政府部門所關注的問題，以及公眾提出的意見，規劃署並不支持這宗申請。由於申請地點與現有鄉村相距甚遠，批准這宗申請，會立下不良先例，對附近地區造成影響。

15. 由於委員沒有提問，主席說覆核聆訊的程序已經完成，城規會會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出席會議，許惠強先生於此時離席。

商議部分

16. 主席注意到，申請地點除未能接駁污水系統外，更會造成水質污染問題，而在土地事宜方面引起關注；此外，公眾亦有就該申請提出意見。委員同意並無理據支持偏離先前的決定，因此不支持這宗覆核申請。

17. 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。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離該規劃意向；
- (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》，因為擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展完全位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外，在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請，通常不獲批准，但情況非常特殊者除外。申請書內沒有提供資料以支持對申請作特別考慮；
- (c) 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，而且未能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請書內未有提供足夠資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對環境及景觀造成重大影響。

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/285

擬在劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的

打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1380 號

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城規會文件第 7726 號)

[聆訊以廣東話進行。]

18. 主席告知委員，已給予申請人充分的通知，但申請人表示不會出席或委派代表出席覆核聆訊。主席建議而委員亦同意，在申請人缺席的情況下進行聆訊。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。

簡介和提問部分

19. 主席歡迎並邀請許惠強先生向委員簡述申請的背景。許先生借助一些圖則，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(下稱「小組委員會」)在二零零六年六月十六日拒絕一宗興建兩間屋宇(新界豁免管制屋宇)的規劃申請的理由，該宗申請涉及整體總樓面面積 260.12 平方米，用地坐落地點大部分劃為「綠化地帶」而部分劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 申請人為支持覆核申請而提出的理由，詳載於文件編號 7726 第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——地政總署北區地政專員表示，現有的三間構築物之中有兩間(編號 2 和 3)屬未經許可而搭建。這宗申請不獲支持，理由是有關發展超逾申請地點上搭建物 1 號獲批給的建築物牌照所訂規模。根據現行土地政策，申請興建的新界豁免管制屋宇如並非建築物牌照准予重建的屋宇，將不獲受理；
- (d) 在公眾查閱覆核申請的期間接獲一份公眾意見，表示對申請沒有意見。城規會並無接獲區內人士的反對；以及

[吳祖南博士此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——申請不獲支持，理由是申請地點大

部分坐落於草木茂密的「綠化地帶」，而且有關建議並不符合規劃意向。申請人所引述五宗先前獲批准的申請(編號 A/NE-TKL/65、211、224、248和 260)均為興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的申請，坐落於「農業」地帶和「綠化地帶」並位於／局部位於鄉村範圍內，而且屬原居村民興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的申請，因此與本個案不能相提並論。不過，根據分區計劃大綱圖的條文，重建建築物牌照涵蓋的現有建築物 1 號是經常准許的。

[方和先生此時到席。]

20. 由於委員沒有提問，主席說覆核聆訊程序已經完成。城規會會進一步商議有關申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表出席會議，許惠強先生此時離席。

商議部分

21. 主席指出，申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。委員亦知悉，重建領有核准建築物牌照的其中一間現有構築物無須申請規劃許可，但根據北區地政專員的意見，從土地政策的角度而言，申請人興建新界豁免管制屋宇的申請不能受理。

22. 經進一步商議後，委員會決定拒絕覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，理由是該地區的規劃意向，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，此地帶不宜進行發展。申請書內並無充分理由足以偏離這個規劃意向；以及
- (b) 批准擬議發展會為「綠化地帶」內同類發展立下不良先例，累積影響所及，批准這宗申請會引致區內自然環境質素普遍下降。

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/29》

申述編號 TPB/R/S/K5/29-1 至 15

(城規會文件第 7723 號)

[聆訊以廣東話進行。]

23. 主席說，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/29》(下稱「該圖」)於二零零六年七月七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到 15 份有效申述，但在為期三個星期的申述公布期內則沒有收到公眾提出的意見。由於有關申述性質相近，城規會逐一併聽取這些申述。

24. 主席告知委員，由於申述人或對擬議修訂有所誤解，規劃署荃灣及西九龍規劃專員與申述人主要代表在會議舉行前再行聯絡，解釋作出修訂的背景和理據。申述人表示他們不會出席聆訊，也不會委派代表出席。主席建議在所有申述人缺席的情況下繼續進行聆訊，委員也同意這項建議。規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士此時獲邀出席會議。

25. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。陳女士借助一些圖則，按文件第 7723 號詳載的內容講解申述，並提出下列要點：

- (a) 基於消防安全的理由而修訂長沙灣分區計劃大綱草圖「工業」地帶、「住宅(戊類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」的背景與需要，詳情載於文件第 7723 號第 3 段；
- (b) 申述事項——申述編號 1 至 15 反對把工業樓宇／工業——辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)可申請用作「訓練中心」的條文，從「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」附表 II 第二欄刪除；

- (c) 申述理由——申述理由撮錄於文件第 2.2 段。簡單來說，申述人認為工業訓練相當重要，應在工業樓宇／工辦樓宇內進行，因此刪除「訓練中心」的條文不可接受；
- (d) 申述人的建議——申述人沒有就草圖提出任何擬議修訂；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 4.2 段至第 4.4 段所述理由和各政府部門的意見，規劃署不支持任何修訂。提供工業訓練是「工業用途」涵蓋的用途，即使把工業樓宇／工辦樓宇可申請用作「訓練中心」的條文從「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」附表 II 第二欄刪除，也不會受到影響。

[梁廣灝先生此時到達加入會議。]

26. 一名委員詢問，當局是否有方法避免公眾對擬議修訂有所誤解。陳月媚女士回覆說，他們已經聯絡個別申述人，然後向主要人士澄清修訂圖則的理由，並已去信申述人要求他們撤回申述。在規劃署解釋後，申述人表示他們不會出席聆訊，而這宗個案則交由城規會考慮，因此規劃署沒有收到他們撤回申述的來信。

27. 關於建議讓公眾更為清楚了解修訂圖則的理據方面，伍謝淑瑩女士說，規劃署會嘗試識別出主要反對者，盡早澄清有關事宜，以免有不必要的申述出現。如果個案的主要人士難以確定，則可考慮要求民政事務專員協助與申述人聯絡，安排規劃署解釋。雖然規劃署在會議舉行前作出澄清，但主席表示，是否繼續進行聆訊或撤回申述，全由申述人決定。根據條例的規定，城規會由於職責所在，必須完成處理申述的程序。

28. 由於委員沒有再提出問題，主席遂多謝規劃署的代表出席聆訊。陳月媚女士此時離席。

商議部分

29. 主席解釋，有關修訂是基於消防安全上的關注。由於工業訓練是「工業用途」涵蓋的用途，即使把「訓練中心」用途從「註釋」刪除，也不會對工業訓練的提供造成影響。委員同意無須順應申述而對圖則作出修訂。

申述編號 1 至 15

30. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 1 至 15 而對圖則作出修訂，理由如下：

- (a) 與工業程序有關的訓練符合「工業用途」的定義。按照「其他指定用途」註明「商貿」地帶「註釋」內適用於工業樓宇／工辦樓宇的附表 II，「非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)」屬經常准許的用途，而「工業用途(未另有列明者)」則須向城規會申請許可。如獲批給許可，城規會可附加或不附加條件。即使把工業樓宇／工辦樓宇可申請用作「訓練中心」的條文從「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地用途表第二欄刪除，也不會影響在該區提供工業訓練；以及
- (b) 因應消防處處長對消防安全的關注，工業樓宇／工辦樓宇可申請用作「訓練中心」(與工業程序無關)的條文已從「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地用途表第二欄刪除。該用途很有可能導致很多並非在有關工業樓宇／工辦樓宇工作的人聚集，以致他們在不察覺或預計不到的情況下受火警危險威脅。該等用途與工業用途於同一樓層或同一幢樓宇並存所產生的消防安全問題，並沒有可行的方法解決。

[陳弘志先生和杜本文先生此時到達加入會議，伍謝淑瑩女士和劉勵超先生此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
把《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7729 號)

[會議以廣東話進行。]

32. 秘書簡介文件的內容。

33. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16A》及其《註釋》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《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16A》最新的《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分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的整體規劃意向和目標；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/16A》一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

其他事項

[公開會議，會議以廣東話進行。]

36. 議事完畢，會議於下午二時五十分結束。