

二零一零年十二月十七日舉行的城市規劃委員會
第 972 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
梁剛銳先生
陳家樂先生
陳炳煥先生
陳曼琪女士
陳旭明先生
鄭恩基先生
方和先生
鄭心怡女士
劉志宏博士
李偉民先生
馬錦華先生
鄧淑明博士
許智文教授
劉智鵬博士
梁宏正先生
李律仁先生
陸觀豪先生
黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

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

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃遠輝先生

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

何培斌教授

劉文君女士

李行偉教授

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱麗萍女士

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

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年十二月三日第 971 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年十二月三日第 971 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

續議事項

- (i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

2. 這個議項另行以機密形式報告。

- (ii) 城市規劃上訴個案統計數字

3. 秘書報告說，截至二零一零年十二月十七日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 24 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	113 宗
放棄／撤回／無效	:	142 宗
尚未聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	2 宗

總數		308 宗
----	--	-------

議程項目 3

〔公開會議〕

有關就履行規劃許可附帶條件提交的資料(申請編號 A/DPA/YL-NSW/12)

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶、「具特殊科學價值地點(1)」地帶及顯示為「錦田河」地方的元朗南生圍第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號及毗連政府土地進行高爾夫球場及住宅發展計劃(城規會文件第 8699 號)

〔聆訊以廣東話進行。〕

申報利益

4. 由於這宗申請由南生圍建業有限公司及恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)旗下一家附屬公司 Kleener Investment Ltd.提交,以下委員已就此議項申報利益:

陳旭明先生)

劉志鵬博士) 目前與恒地有業務往來

劉志宏博士)

梁宏正先生 — 為一間非政府機構的董事,而該非政府機構最近接受了恒地主席家屬的捐獻

陸觀豪先生 — 為香港中文大學(下稱「中大」)校董會的成員,而中大亦有接受恒地主席家屬的捐獻

5. 陳旭明先生、劉志鵬博士及劉志宏博士此時離席。委員備悉相關非政府機構和中大曾接受來自各方的多筆捐獻,故認為梁宏正先生及陸觀豪先生並不涉及重大的利益。委員同意梁宏正先生及陸觀豪先生可以留在會議席上。

[陳偉偉先生及梁宏正先生此時返回會議席上。]

6. 委員備悉會上呈閱了文件第 11 至 14 頁共四頁的替代頁。

申請人出席會議

7. 秘書告知委員，會上呈閱了申請人的法律代表分別於二零一零年十二月十五日及二零一零年十二月十六日的來信，以供委員參閱。

(a) 在日期註明為二零一零年十二月十五日的信件中，申請人的法律代表表示，據他們所知，城規會將於二零一零年十二月十七日舉行的會議上考慮根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 獲核准的發展計劃的總綱發展藍圖，該圖於二零一零年九月二十日由申請人的顧問提交予屯門及元朗規劃專員。該法律代表促請城規會給予申請人機會就此事作出陳詞，以便他們能夠更全面和更詳細地向城規會解釋其理據；以及

(b) 在日期註明為二零一零年十二月十六日的信件中，申請人的法律代表確認收到了城規會秘書關於邀請他們出席城規會會議的回覆以及城規會文件第 8699 號。不過，他們表示由於城規會給予的通知時間極短，申請人的法律代表和顧問因有公務在身而不能出席二零一零年十二月十七日舉行的會議。

8. 秘書又表示已就申請人在二零一零年十二月十五日的信件中提出的出席會議要求諮詢法律意見。法律意見認為，《城市規劃條例》(下稱「條例」)並無規定城規會須要讓申請人在考慮規劃許可附帶條件履行情況的會議上陳詞，但亦沒有禁止城規會這樣做。在這情況下，城規會可自行決定是否讓申請人陳詞，因為城規會有權控制會議程序。二零一零年十二月十六日，城規會秘書處通知申請人會把其要求向城規會報告，而倘城規會決定同意其要求，他將獲邀出席會議。申請人亦已獲告知城規會考慮此事的預定時間。

9. 一名委員表示申請人在二零一零年十二月十五日要求出席會議時，已知道會議將於二零一零年十二月十七日舉行，因此，申請人及其代表理應為出席會議作好準備。此外，城規會秘書處在二零一零年十二月十五日接獲申請人關於要求出席會議的信件後，已於翌日(即二零一零年十二月十六日)回覆申請人和把會議程序告知他，當中沒有任何延誤。因此，對於申請人聲稱城規會給他極短時間通知出席會議，該名委員認為毫無根據。其他委員表示同意。主席請秘書處回覆申請人，就申請人的指稱提出反駁。

10. 秘書在回應另一名委員的問題時表示，條例並無規定城規會須要讓申請人在考慮規劃許可附帶條件履行情況的會議上陳詞。根據城規會的做法，申請人不會獲邀出席會議，而在會議舉行前亦不會把有關城規會文件送交申請人。有關城規會文件會存放於規劃署規劃資料查詢處，以供公眾查閱。會後，申請人會獲告知城規會的決定，並會獲發有關文件和經通過的會議記錄。就這宗個案而言，秘書處在接獲申請人的出席會議要求後翌日即向申請人提供城規會文件第 8699 號。因此，秘書處已設法在會議舉行前把有關文件送交申請人。

11. 經考慮申請人提出的出席會議要求，以及申請人在其後的信件中表示不會出席會議後，城規會同意在申請人缺席的情況下商議此個案。

簡介部分

12. 以下規劃署和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的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 |
| 廖美芳女士 | — | 規劃署屯門及元朗規劃處城市規劃師／北區 |
| 陳偉霖先生 | — | 規劃署屯門及元朗規劃處城市規劃師／中部 |

- 郭碧雲博士 — 漁護署高級濕地及動物護理主任
- 黎存志先生 — 漁護署高級自然護理主任
- 張家盛先生 — 漁護署濕地及動物護理主任

13. 主席歡迎上述代表出席會議，並請屯門及元朗規劃專員向委員簡介文件的內容。

[譚薏蘭女士此時到達參加會議，陳炳煥先生此時暫時離席。]

14. 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) 文件第 2 段所詳載的背景資料和申請地點的情況現撮載如下：

規劃許可

- (i) 一九九二年八月一日，申請人提交規劃申請編號 A/DPA/YL-NSW/12，以便在申請地點進行高爾夫球場及住宅發展計劃。擬議發展計劃包括在南生圍(下稱「南生圍用地」)興建一個 18 洞高爾夫球場和 2 550 個住宅單位，以及在甩洲(下稱「甩洲用地」)闢設自然保護區並進行保育計劃，而該自然保護區日後會交還政府。申請地點的總面積約為 136.9 公頃，當中包括南生圍用地(115 公頃)和甩洲用地(21.9 公頃)。申請人在提交第 16 條申請時擁有南生圍用地的部分土地(76.4 公頃)和甩洲用地全部的土地(21.9 公頃)。南生圍用地涵蓋高爾夫球場和住宅單位(約 98.3 公頃)、擬議的空曠範圍緩衝區、長有植物的堤壘、公共道路和預留作學校用途的用地。申請人又建議以其在甩洲擁有的土地換取等量的南生圍政府土地；

- (ii) 上述申請於一九九二年十月九日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，並在一九九三年六月十一日經覆核後遭城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回。申請人就城規會的決定提出上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於一九九四年八月二十六日判上訴得直，並就擬議發展計劃批出規劃許可，而許可須附加 27 項附帶條件，包括提交和落實詳細的總綱發展藍圖、園境設計總圖、全面的環境影響評估(包括落實環境影響評估研究提出的各項建議)、詳細的生境建設計劃和管理計劃、場外環境影響緩減計劃、詳細的排水影響評估和詳細的交通影響評估並提供通道等。此外，上訴人須在甩洲關設一個自然保護區並引進積極管理措施，自然保護區的面積將擴大至 41 公頃，以涵蓋另外 19.1 公頃政府土地。該自然保護區日後會交還政府；
- (iii) 城規會申請許可，以便就上訴委員會的決定進行司法覆核。這宗司法覆核個案在一九九五年四月二十八日被高等法院駁回，但於一九九六年一月二十四日在上訴法院被判得直。申請人其後向樞密院提出上訴，而樞密院於一九九六年十二月十六日裁定維持上訴委員會的決定，並為附帶條件訂定五年的有效期，由樞密院頒令日期(即一九九六年十二月十九日)起計至二零零一年十二月十八日止；
- (iv) 城規會曾分別於二零零一年十二月十四日、二零零四年十月八日及二零零七年九月二十八日，三度批准延長展開發展的期限，令規劃許可的有效期延長至二零一零年十二月十八日。第四次延長期限的申請於二零一零年十二月十日遭小組委員會拒絕；

規劃許可附帶條件

- (v) 在上訴委員會附加的 27 項規劃許可附帶條件中，有 20 項需要申請人採取行動或作出確認。直到目前為止，申請人只履行了三項附帶條件(即(w)項、(x)項和(y)項附帶條件，分別涉及提交總水管布局簡圖、確認不會使用自來水作場內灌溉用途，以及保留學校用地)，以及局部履行了另外三項附帶條件(即(r)項、(t)項和(v)項附帶條件，分別涉及提交詳細的排水影響評估及交通影響評估，以及就街道消防栓作出確認)；
- (vi) 申請人在二零零零年至二零零七年間曾多次提交文件，包括總綱發展藍圖、園境設計總圖、環境評估、排水影響評估及交通影響評估等，以履行規劃許可附帶條件。然而，所有該等文件均被相關政府部門認為不能接受；
- (vii) 二零一零年九月二十日，申請人就規劃許可附帶條件(c)項、(d)項和(f)至(y)項提交了另一套文件，包括總綱發展藍圖、園境設計總圖、環境評估(涵蓋環境和生態評估，並收納環境管理及審核手冊)、交通影響評估及排水影響評估；
- (viii) 當局留意到經修改的總綱發展藍圖與核准計劃截然不同。二零一零年十二月一日，規劃署署長告知申請人經修改的總綱發展藍圖大幅偏離了核准發展計劃，故不能視作可履行根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 獲批的規劃許可所附加的(c)項附帶條件。規劃許可附帶條件(c)項訂明「須提交和落實詳細的總綱發展藍圖，包括發展計劃的分期落實安排／時間表，以及房屋類別和泊車位附表，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求」；

- (ix) 當局於二零一零年十二月一日發出正式回覆前，已把相關政府部門就所提交的文件提出的意見，非正式地轉知申請人。二零一零年十二月二日，申請人提交了一份回應附表，其內載述申請人對相關政府部門的意見所作的回應；
 - (x) 二零一零十二月六日，申請人的律師向城規會秘書提交了一封信件，表示他們不同意規劃署署長在二零一零十二月一日的信件中提出的意見，並依據這宗申請的規劃許可附帶條件(c)項的規定，要求把相關爭議轉交城規會考慮；
- (b) 申請人於二零一零年九月二十日提交的文件所載對核准計劃作出的修改及調整撮錄於文件第 3 段，並顯示於繪圖 FA-1 和 FA-2，有關重點現載述如下：
- (i) 爲了保護南生圍用地北部的鷺鷥棲息地，建議沿主要棲息地劃設一個 150 米的緩衝區，這個位於南生圍用地北部且面積爲 33.35 公頃的地區建議指定爲「濕地改善區」。又建議停止在濕地改善區內進行商業捕魚活動和限制進入濕地改善區，以盡量減少可能對濕地造成的干擾。此外，建議把南生圍用地東北面一個面積約 3.45 公頃的地區指定爲「空曠範圍緩衝區」；
 - (ii) 由於南生圍用地北部擬保留作濕地改善區，申請人建議把先前獲核准的 18 洞高爾夫球場改爲 9 洞高爾夫球場，並把高爾夫球場的面積由 43 公頃減至 10 公頃。爲配合高爾夫球場的改變，申請人亦建議修改作高爾夫球場灌溉用途的水體的配置，並把水體的總面積由 13 公頃減至 2.871 公頃；

- (iii) 由於錦田河的河道治理工程已於一九九七年完成，同時爲了配合地段索引圖所顯示的界線，建議修改南生圍用地的界線。在南生圍用地上的高爾夫球場和住宅部分的面積會由 98.3 公頃減至 97.95 公頃。又建議根據上訴委員會於一九九四年所作的決定，以及隨後與漁護署進行的討論，修改甩洲用地的界線。經修改的甩洲用地的面積爲 55.62 公頃，其界線與《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上「具特殊科學價值地點(1)」地帶的界線大致相符；
 - (iv) 由於南生圍用地北部擬保留作濕地改善區，建議把屋宇和分層住宅大廈遷往該用地的其他部分。又建議調整南生圍用地中部的中層分層住宅大廈(七至八層)的配置，避免干擾雀鳥的飛行路線；並把南生圍用地東北部的分層住宅大廈的建築物高度由八層降至四層，減少對東成里至南生圍用地東部的雀鳥飛行路線所造成的影響；
 - (v) 內部通道的路線已因應總綱發展藍圖的修改而作出修訂；
 - (vi) 泊車位供應量已根據現行標準作出調整；以及
 - (vii) 部分發展參數如樓宇座數亦已予修改；
- (c) 城規會規劃指引編號 36A「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」可引用於這宗個案。一如該份規劃指引第 8 段所載，若因履行城規會所指定的規劃許可附帶條件而對核准發展計劃作出修訂，則無須根據條例第 16A(2)條另行提出規劃申請。若申請人與有關政府部門在附帶條件的履行問題上出現爭議，有關事項須交由城規會考慮。此外，在履行附帶條件時，不應令核准發展計劃出現顯著的改變。

若核准發展計劃出現顯著改變，便須重新根據第 16 條提出規劃申請。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

- (d) 相關政府部門就申請人於二零一零年九月二十日為履行規劃許可附帶條件而提交的文件所提出的意見撮錄於文件第 6 段，其重點載述如下：

(c) 項附帶條件 – 總綱發展藍圖

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境留意到，經修改的總綱發展藍圖因整體發展概念改變而大幅偏離了核准計劃。總體布局設計、擬議屋宇／分層住宅大廈的位置／配置，以及擬議高爾夫球場的規模和位置等均有重大改變。他認為住宅部分的布局擠迫，加上公用休憩用地的供應量不足，因此經修改的總綱發展藍圖未能符合要求；
- (ii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核審核表示，申請人如能提供一些透視圖像／電腦合成照片，顯示從不同瞭望點眺望的擬議發展計劃及其鄰近環境，以評估擬議發展計劃所造成的視覺影響，則會有所幫助；

(d) 項附帶條件 – 園境設計總圖

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示申請人須提供更多資料，用以比較兩個計劃的整體建築面積、綠化範圍、花卉樹木種植區和園景建築區，以及公共和私人休憩用地的供應量。他留意到園境布局較為擠迫，而住宅區的綠化範圍主要設於私人花園內，當屋宇被佔用後，個別屋宇擁有人可酌情處理其私人花園內的綠化範圍。他認為從景觀規劃的角度而言，該園境設計總圖不能接受；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

(h) 至 (q) 項附帶條件 – 環境影響評估：環境影響、保育計劃及場外污染管制

(iv) 漁護署署長認為，所提交的文件無法證明擬議發展計劃雖有潛在生態影響，但在環境上可以接受。申請人指出在甩洲自然保護區、南生圍濕地改善區和空曠範圍緩衝區實施改善和長遠的管理措施，將有助緩減擬議發展計劃所引致的濕地損失，符合「不會有濕地功能淨減少」的原則。不過，擬議發展計劃會令南生圍用地損失大量的濕地和濕地功能，但申請人並無提供足夠資料，說明擬議的濕地改善和管理措施能否完全彌補這方面的損失。他從生態的角度而言，不同意環境評估研究可符合規劃許可附帶條件(h)至(q)項的要求；

(v) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示：

- 關於水質問題，申請人須提交排污影響評估，以證明接駁公共污水渠在技術上可行。至於噪音問題，申請人須在環境評估研究中證明元朗工業邨內一些活躍的工業活動所產生的噪音，以及新通道和鄰近現有道路可能產生的噪音不會造成問題，並會符合所有相關的規定；
- 申請人須證明池塘足以容納暴雨期間所產生的雨水，而外圍土墩則應視為在池塘無法接收雨水的極端情況下的最後防線；
- 然而，擬議發展計劃所涉及的首要環境問題包括生態影響。他信納漁護署署長

會就緩減生態影響措施是否足夠、其實施情況和長期持續發展能力提出意見；

- (vi) 地政總署元朗地政專員表示，南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區不應納入日後的批地範圍，而應獨立於住宅屋邨，並以統一的方式建設、保養及管理，所涉費用由發展商自行承擔。他又表示南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區的擬議生境建設計劃和生境管理計劃及其實施情況，必須符合城規會或具備自然保育方面的專門知識的相關政府部門的要求；

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

(r) 項附帶條件 – 排水影響評估

- (vii) 渠務署總工程師／新界北表示：
- 有關用地(包括甩洲和南生圍)現時在暴雨期間作為洪氾平原。擬議發展計劃會導致洪氾平原的面積減少，以致對山貝河及錦田排水幹渠的表現造成負面影響。申請人須在排水影響評估報告中解釋可如何盡量減少這方面的影響；
 - 甩洲的擬議平整水平及擬議工程並未在排水影響評估報告中詳加說明；
 - 申請人須在排水影響評估中清楚闡釋高爾夫球場地區在暴雨期間將如何發揮滯洪池的功能；
 - 由於橫跨錦田排水幹渠的擬議連接橋屬發展計劃的一部分，申請人須評估包括連接橋在內的整項發展計劃整體上會對河流／排水系統的水力產生什麼影響；

- 額外徑流會直接排入連接山貝河及錦田排水幹渠的錦田河。申請人須提供有關河流的水力表現評估；
- 基於上述意見，所提交的排水影響評估並不符合要求；

(s) 至 (u) 項附帶條件 – 交通事宜

- (viii) 運輸署署長表示過去數月博愛交匯處在繁忙時間經常出現交通擠塞。申請人須在繁忙時間再進行交通調查，以修訂交通影響評估中有關博愛交匯處的計算數字。就此，運輸署署長認為所提交的交通影響評估不能接受；
- (ix) 路政署總工程師／新界西表示，申請地點可能與南生圍路已規劃的單車徑計劃有衝突。當局已告知申請人須諮詢土木工程拓展署的意見；

(v) 項附帶條件 – 緊急車輛通道及消防安全

- (x) 消防處處長不反對擬議發展計劃，前提是申請人須提供滅火水源、緊急車輛通道及消防裝置，而有關情況須符合他的要求；

(w) 項和 (x) 項附帶條件 – 供水

- (xi) 水務署總工程師／發展(2)表示申請人須提供一份平面圖，顯示由現有總水管伸延入發展區的擬議總水管的路線。根據申請人提交的文件所載，作灌溉用途的水龍頭會分布於整個地點，但申請人沒有就擬議設施的水源提供資料。(x)項附帶條件訂明自來水不得用作場內灌溉用途。就此，申請人須提供有關灌溉水源的詳細資料，讓他提供意見；

(y) 項附帶條件 – 學校

- (xii) 教育局局長表示擬議幼稚園和小學足以應付發展計劃的預計人口的需要，而提供一間中學的安排可以接受；

其他方面

- (xiii) 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長關注擬議發展計劃可能與政府一些工程計劃(例如南生圍路已規劃的單車徑)有衝突；
- (e) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 7 段，有關重點現撮載如下：
- (i) 規劃許可附帶條件(c)項(涉及總綱發展藍圖修訂本)的履行情況須符合規劃署署長或城規會的要求。至於其他相關的規劃許可附帶條件(涉及園境設計總圖、環境影響評估、排水影響評估及交通影響評估)，則須視乎總綱發展藍圖修訂本能否獲接納而定。申請人質疑規劃署署長於二零一零年十二月一日作出的決定，即二零一零年九月二十日提交的總綱發展藍圖修訂本大幅偏離了核准計劃，故不能視作可履行根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 獲批的規劃許可所附加的(c)項附帶條件。規劃署署長又表示，根據總綱發展藍圖修訂本擬備並與總綱發展藍圖修訂本一併提交的園境設計總圖、環境評估、排水影響評估及交通影響評估，亦不能視作可履行相應的附帶條件；
 - (ii) 申請人聲稱在與漁護署進行討論後，便對總綱發展藍圖作出了修改，以訂定緩減生態影響替代方案和達到相同的自然保育目標。不過，漁護署署長仍認為，所提交的環境評估報告無法證明發展計劃雖有潛在生態影響，但在環境上可以接受，而問題的關鍵在於經修改的總綱發展藍圖是否有重大的改變，以致無法根據規劃許可來考慮；

- (iii) 核准計劃大體上是一個涵蓋高爾夫球場和住宅發展的計劃。該高爾夫球場將跨越南生圍用地，而在高爾夫球場的球道上會有一些交錯排列的住宅大廈，形成獨特的獨立羣組，彼此之間有適當的距離。然而，根據經修改的總綱發展藍圖所顯示，住宅大廈(2 550 個單位)將全部集中在南生圍用地中部和南部，並大體上形成一個巨大的羣組，布局相當擠迫。該高爾夫球場已遷往另一地點，其面積已由 43 公頃大幅減少至 10 公頃(由 18 洞減至 9 洞)，其布局亦已由跨越整塊南生圍用地改為只局限於住宅羣東緣和南緣，而相關水體的面積亦已由 13 公頃大幅減至 2.87 公頃。此外，南生圍用地北部已劃設一個 33 公頃的濕地改善區。在發展概念方面，擬議發展計劃已由涵蓋高爾夫球場和住宅用途的混合式發展計劃，完全改為大體上屬住宅性質的發展計劃並提供附屬高爾夫球場設施。內部道路的布局亦大幅偏離了核准計劃；
- (iv) 從技術上來說，經修改的總綱發展藍圖也不能接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度考慮，認為經修改的總綱發展藍圖未能符合要求，因為住宅部分已重置並局限於一塊約 50 公頃的較小用地上，令布局顯得擠迫，而公用休憩用地的供應量亦不足。因此，關於提交總綱發展藍圖的(c)項附帶條件不能視作已妥為履行；
- (v) 相關政府部門亦表示，所提交的技術報告因不符合要求而無法履行規劃許可附帶條件(d)項及(f)至(w)項。申請人已於二零零四年確認不會使用自來水作場內灌溉用途，而此事已獲水務署接納，目前仍然生效。就此，(x)項附帶條件仍然視作已獲履行。教育局局長亦於二零零四年接納了申請人就關於預留學校用地的(y)項附帶條件所提交的文件；

- (vi) 關於(d)項附帶條件所涉及的園境設計總圖，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度考慮，認為所提交的文件不能接受。雖然申請人沒有提供足夠資料，以比較經修改的計劃和核准計劃，但他認為與核准計劃比較，經修改的計劃在景觀布局上較為擠迫；

- (vii) 至於環境問題，環保署署長認為報告沒有提供足夠資料，以證明已履行附帶條件。具體來說，申請人沒有提交排污影響評估，以證明接駁公共污水渠在技術上可行；未有處理新通道和鄰近現有道路可能產生的交通噪音；以及沒有證明池塘足以容納暴雨期間所產生的雨水，而在暴雨期間外圍土墩能夠抑制額外徑流。至於生態方面的問題，他會要求漁護署署長提供意見。元朗地政專員亦表示，南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區的擬議生境建設和管理計劃及其落實情況，必須符合城規會或具備有關專門知識的相關政府部門的要求。在這方面，漁護署署長就環境評估提出了多項問題，特別是擬議的緩減生態影響措施能否發揮作用。他認為並無足夠資料顯示擬議的濕地改善和管理措施能否完全彌補所失去的大片濕地；

- (viii) 渠務署總工程師／新界北認為所提交的排水影響評估修訂本不符合要求。運輸署署長認為所提交的交通影響評估不能接受。消防處處長表示，詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後擬定。水務署總工程師／發展(2)表示，雖然水務署署長於二零零四年接納了一份較早前擬定的總水管布局簡圖，但申請人既沒有提交平面圖，顯示發展區內擬議總水管的路線，亦沒有提供有關灌溉水源的詳情；

(ix) 基於以上所述，下列批核當局仍認為屬其負責範疇的附帶條件不能視作已妥為履行：

- 規劃署署長，涉及詳細的總綱發展藍圖和園境設計總圖，以及沿申請地點邊界進行露天種植的(c)項、(d)項和(n)項附帶條件；
 - 環保署署長，涉及全面的環境影響評估、蟲害管理計劃，以及錦田河蘆葦床處理系統及元朗明渠隔濾廠的詳細計劃的(h)項、(k)項和(o)至(q)項附帶條件；
 - 地政總署署長，涉及詳細的生境建設計劃和生境管理計劃，以及甩洲自然保護區的詳細計劃的(i)至(j)項和(l)至(m)項附帶條件；
 - 渠務署署長，涉及詳細的排水影響評估的(r)項附帶條件，以及局部涉及改移地下公用設施的(t)項附帶條件；
 - 運輸署署長，涉及詳細的交通影響評估、提供通道和改善道路的(s)至(u)項附帶條件；
 - 消防處處長，涉及緊急車輛通道和街道消防栓的(v)項附帶條件；以及
 - 水務署署長，涉及敷設總水管的(w)項和(x)項附帶條件；以及
- (f) 請委員考慮申請人於二零一零年九月二十日就擬議發展計劃提交的總綱發展藍圖修訂本有否大幅偏離上訴委員會於一九九四年八月二十六日核准的計劃，並留意申請人於二零一零年九月二十日提交的技術報告(包括經修改的總綱發展藍圖、園境設計總

圖、環境評估研究、排水影響評估及交通影響評估) 被相關政府部門視為不能接受，以及(c)項、(d)項及(f)至(y)項附帶條件不能視作已妥為履行。

討論部分

15. 秘書請委員留意申請人的法律代表在二零一零年十二月十五日的來信中提出的四項要點，即：

- (a) 在提出原來規劃申請時提交的總綱發展藍圖不應一成不變—任何總綱發展藍圖都不能在撇除相關和必要的技術評估及其他支持文件的情況下獲考慮。支持這個爭議點的理據之一，是一九九四年批出的規劃許可所附加的(c)項附帶條件要求申請人提交和落實詳細的總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 申請人因須符合上訴委員會於一九九四年附加的其他附帶條件而對核准總綱發展藍圖作出現時的修訂；
- (c) 申請人就南生圍發展計劃獲批給規劃許可，但在履行部分規劃許可附帶條件時卻受到阻撓，這做法偏離了原來批出的規劃許可；以及
- (d) 經修改的總綱發展藍圖可在規劃、環境和生態方面有效地改善核准總綱發展藍圖。在經修改的總綱發展藍圖下，規劃許可的主要參數如整體住用上蓋面積、整體住用總樓面面積、整體商業總樓面面積和單位總數等均維持不變。因此，要求申請人盲目依循核准總綱發展藍圖，做法極不合理。

16. 一名委員留意到這宗申請在 14 年前獲批准，詢問申請人有否解釋為何遲遲未能展開計劃。

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

17. 張綺薇女士在回應時表示，申請人曾在第四次申請延長期限時解釋遲遲未能展開核准發展計劃的理由，而該申請已於二零一零年十二月十日獲小組委員會考慮。申請人解釋在制訂緩減濕地損失的措施時，由於相關政府部門訂有繁複的規定並提出「理論化」要求，故履行規劃許可附帶條件所需的時間遠超早前預期。由於核准發展計劃在多年前獲核准且性質獨特，申請人認為這項延長期限要求應按其本身的情況獲考慮，而不應視作城規會規劃指引編號 36A 所指定的劃一申請。申請人表示，雖然相關政府部門認為各項技術評估不能接受，但多年來他已為提交該等評估而付出努力。第四度延長展開發展的期限，亦是為了讓申請人有時間就非政府環保組織所關注的生態問題作出回應。

18. 同一名委員詢問這宗個案的申請人在履行規劃許可所附加的技術性附帶條件時，可否修改核准計劃的總綱發展藍圖。張綺薇女士在回應時表示，規劃許可附帶條件(c)項(涉及總綱發展藍圖修訂本)的履行情況須符合規劃署署長或城規會的要求。至於其他技術性附帶條件(涉及園境設計總圖、環境影響評估、排水影響評估及交通影響評估)，則須視乎總綱發展藍圖修訂本能否獲接納而定。關於這方面，規劃署認為二零一零年九月二十日提交的總綱發展藍圖修訂本大幅偏離了核准計劃，故不能視作可履行根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 批出的規劃許可所附加的(c)項附帶條件。根據總綱發展藍圖修訂本擬備並與總綱發展藍圖修訂本一併提交的園境設計總圖、環境評估、排水影響評估及交通影響評估，也不能視作可履行相應的附帶條件。

19. 張綺薇女士繼續指出，申請人在二零一零年九月提交的文件中聲稱在與漁護署進行討論後，便對核准計劃的總綱發展藍圖作出了修改，以訂定緩減生態影響替代方案和達到相同的自然保育目標。不過，漁護署署長仍認為，所提交的環境評估報告無法證明發展計劃雖有潛在生態影響，但在環境上可以接受。

20. 關於擬議發展計劃所涉及的生態問題，漁護署高級濕地及動物護理主任郭碧雲博士提出以下要點：

- (a) 漁護署在評審涉及后海灣地區濕地的發展計劃方面，立場並無改變；
- (b) 由於核准計劃會令南生圍用地損失大量的濕地和濕地功能，漁護署一直關注申請人就甩洲自然保護區建議的濕地改善和長遠管理措施能否緩減這方面的損失，以及能否符合「不會有濕地淨減少」的原則。漁護署在與申請人進行討論時，已把所關注的上述問題轉知申請人；
- (c) 申請人已更新生態基線研究的資料，並發現自一九九六年獲批給許可後，申請地點的生態情況已有所改變。經考慮南生圍用地上的鷺鷥棲息地及大片蘆葦床的重要性後，申請人建議根據經更新的生態基線研究修改發展計劃；以及
- (d) 申請人亦建議根據一九九九年四月頒布的城規會規劃指引編號 12B「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所定原則，修改發展計劃。城規會規劃指引編號 12B 訂明，發展計劃只可填平最少量的魚塘，並須盡量遠離后海灣。關於這方面，當局留意到在申請人經修改的計劃中，發展計劃的住宅部分集中在南生圍用地中部和南部，而高爾夫球場的面積亦已減少。此外，爲了簡化濕地生境的管理工作，申請人建議在甩洲自然保護區實施闢設魚塘而非闢設人工湖和淡水塘的緩減措施。

21. 在履行附帶條件方面，地政總署署長譚鶯蘭女士提及文件第 14 頁第 7.9 段，並澄清根據(i)、(j)、(l)及(m)項附帶條件爲南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區制定的擬議生境建設計劃和生境管理計劃，以及落實有關計劃的情況，必須符合城規會或具備所涉範疇的專門知識的相關政府部門的要求，而地政總署並不具備這方面的專門知識。

22. 一名委員詢問從生態的角度而言，經修改的總綱發展藍圖是否較核准計劃爲佳。張綺薇女士在回應時表示，一如申請人所作的簡介，申請人在與漁護署進行討論後，便對總綱發展

藍圖作出修改，以訂定緩減生態影響替代方案和達到相同的自然保育目標。然而，一如較早前所述，漁護署署長仍認為所提交的環境評估報告無法證明發展計劃雖有潛在生態影響，但在環境上可以接受。更重要的是，問題的關鍵在於總綱發展藍圖修訂本是否有重大的改變，以致所謂經修改的總綱發展藍圖實際上與核准計劃完全不同，無法根據規劃許可來考慮。就此，城規會規劃指引編號 36A 已清楚訂明，在履行規劃許可附帶條件時，不應令核准發展計劃有顯著改變。若核准發展計劃出現顯著的改變，便須重新根據第 16 條提出規劃申請。

[鄧淑明博士此時離席。]

23. 另一名委員詢問甩洲用地的面積和界線以及南生圍用地的水體面積有何改變。張綺薇女士在回應時表示根據核准計劃，甩洲用地屬現有的「具特殊科學價值地點(1)」用地的一部分，面積為 41 公頃，當中 21.9 公頃由上訴人擁有，19.1 公頃由政府擁有。申請人於二零一零年九月二十日提交了經修改的計劃，建議把甩洲用地的面積增至 55.6 公頃，其界線大致符合分區計劃大綱圖上「具特殊科學價值地點(1)」地帶的界線。至於南生圍用地的水體面積，張女士提及繪圖 FA-1 和 FA-2，並表示高爾夫球場所涉及的水體面積已由 13 公頃減至 2.87 公頃，而經修改的總綱發展藍圖亦增加了一個 33.35 公頃的濕地改善區。

24. 郭碧雲博士提出下列要點以作補充：

- (a) 從生態的角度而言，經修改的計劃因損失較少濕地而較核准計劃為佳。然而，漁護署對經修改的計劃仍有保留，因為所損失的濕地仍會多達 54 公頃，相當於南生圍用地的濕地總面積約 60%。她質疑失去這麼多濕地能否符合城規會規劃指引編號 12B 所定填平最少量魚塘的原則；
- (b) 申請人表示經更新的基線研究發現了新目標物種，並建議在甩洲自然保護區闢設魚塘，因為魚塘可以為新目標物種提供合適的生境。漁護署對這項建議並無負面意見；以及

- (c) 關於甩洲自然保護區的界線，申請人建議把潮間帶紅樹林收納在甩洲自然保護區內，這個做法與核准計劃相符。申請人又在管理計劃中建議保持天然紅樹林生境完整。漁護署對這項建議沒有強烈的意見。

商議部分

25. 秘書在回應一名委員的詢問時向委員簡介申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 的背景，以及城規會在這次會議上須要決定的事項：

- (a) 繼樞密院作出判決後，這宗申請於一九九六年獲批給許可，而許可的有效期為五年，至二零零一年止。這項規劃許可的有效期曾三度獲延長，至二零一零年十二月十八日止，故許可的累積有效期長達 14 年。第四次延長期限的申請於二零一零年十二月十日遭小組委員會拒絕；
- (b) 申請人於二零一零年九月二十日提交了一套文件，包括經修改的總綱發展藍圖，以及根據經修改的總綱發展藍圖擬備的園境設計總圖和技術評估，以履行規劃許可附帶條件。規劃署署長認為經修改的總綱發展藍圖已對核准計劃作出顯著的改變，而相關政府部門亦表示由於該等技術評估不符合要求，故屬其負責範疇的附帶條件不能視作已妥為履行；
- (c) 請城規會在這次會議上考慮經修改的總綱發展藍圖是否對已獲上訴委員會核准的計劃作出顯著的改變。規劃許可附帶條件(c)項訂明，申請人須提交和落實詳細的總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。二零一零年十二月一日，規劃署署長告知申請人，經修改的總綱發展藍圖大幅偏離了核准計劃，故不能視作可履行(c)項附帶條件。申請人不同意規劃署署長的意見，並要求把相關爭議轉交城規會考慮；以及

- (d) 相關政府部門就申請人於二零一零年九月二十日提交的技術文件，以及屬其負責範疇的規劃許可附帶條件能否視作已獲履行提出的意見，已提交城規會參閱。

26. 秘書續說根據條例第 16、17 或 17B 條獲批給規劃許可的核准發展計劃，可根據條例第 16A 條的條文作出修訂。城規會規劃指引編號 36A 訂明各類修訂及有關的申請程序和評審準則。該份城規會規劃指引又訂明，若因履行城規會所指定的規劃許可附帶條件而對核准發展計劃作出修訂，便無須根據條例第 16A(2) 條另行提出規劃申請。然而，在履行規劃許可附帶條件時，不應令核准發展計劃有顯著改變。當局的意向是不容許在履行規劃許可附帶條件時大幅修改核准發展計劃，因為這個做法並不合理，會導致經修改的發展計劃與核准發展計劃截然不同。倘核准發展計劃有顯著的改變，便須重新根據第 16 條提出規劃申請。問題的關鍵不是經修改的計劃是否較佳，而是該計劃是否有顯著的改變，因而大幅偏離了核准計劃。

27. 秘書應主席的要求，就申請人在二零一零年十二月十五日的信件中提出的四項要點提供以下資料：

- (a) 申請人解釋核准總綱發展藍圖不應一成不變，支持這個論點的理據是，獲上訴委員會批准的規劃許可附帶條件(c)項要求申請人提交和落實詳細的總綱發展藍圖，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。就此，須注意的是一如城規會規劃指引編號 36A 所規定，若因履行城規會所指定的規劃許可附帶條件而對核准發展計劃作出修訂，則無須根據條例第 16A(2) 條另行提出規劃申請。因此，核准計劃的總綱發展藍圖並非一成不變，而是有空間作出修訂，以履行規劃許可附帶條件。然而，一如城規會規劃指引編號 36A 所載，在履行規劃許可附帶條件時，核准發展計劃不得有顯著的改變。倘核准發展計劃有顯著的改變，便須重新根據第 16 條提出規劃申請。上述規定旨在確保發展計劃不會因大幅偏離核准計劃而須重新諮詢公眾及進行評估；

- (b) 申請人解釋因須符合上訴委員會於一九九四年附加的其他附帶條件而須對核准總綱發展藍圖作出修改。在這方面，當局留意到修改核准計劃的總綱發展藍圖主要是為了解決生態問題。然而，問題的關鍵在於有關修改會否令核准發展計劃出現顯著的改變，以致須要重新提交第 16 條申請；
- (c) 申請人聲稱已獲批給規劃許可，但在履行部分規劃許可附帶條件時卻受到阻撓，這做法偏離了原來批出的規劃許可。就此，請委員考慮有關規劃許可的背景、申請人在過去 14 年為履行附帶條件而付出的努力，以及各項問題是否再無別的解決方法；以及
- (d) 至於經修改的總綱發展藍圖，雖然漁護署認為該圖因可保留更多濕地而在生態方面有所改善，但總城市規劃師／城市設計及園境卻認為該圖不符合要求，因為住宅部分已遷往較小的用地上，令布局顯得擠迫，而公用休憩用地的供應量亦不足。此外，建築署要求申請人提供更多資料，以便就經修改的總綱發展藍圖進行視覺影響評估。

28. 主席指出在這次會議上，應以城規會規劃指引編號 36A 的原則為前提作出考慮，而有關原則是經修改的總綱發展藍圖是否對核准計劃作出顯著的改變。倘經修改的總綱發展藍圖大幅偏離了核准計劃，則不論該計劃是否較佳，亦須重新根據條例第 16 條提出規劃申請，以便把總綱發展藍圖提交城規會審核。

29. 一名委員表示，根據經修改的總綱發展藍圖所顯示，擬議的高爾夫球場已遷往南生圍用地的南緣和東緣。此項修改可能不符合規劃許可附帶條件(e)項的規定，因為該項附帶條件訂明「不得把南生圍用地分割，使「高爾夫球場」成為獨立的部分」。屯門及元朗規劃專員張綺薇女士在回應時表示訂定規劃許可附帶條件(e)項，是為了解決核准計劃的契約事宜作出規管，確保重批的南生圍用地不會被分割。就此，核准計劃建議闢設一個高爾夫球場，並在高爾夫球場的球道上興建一些交錯排列的住宅樓宇。該名委員表示經修改的總綱發展藍圖已清楚劃定

擬議高爾夫球場和住宅發展的範圍，所以在換地後容易造成分裂，而此舉可能違反訂定規劃許可附帶條件(e)項的意向。

30. 另一名委員詢問在評估附帶條件的履行情況和應否延長展開發展的期限時須考慮哪些因素，秘書在回應時請委員分別參閱城規會規劃指引編號 36A 及 35B(規劃指引編號 35B 涉及延長展開發展的期限)，並提出以下要點：

- (a) 根據在《城市規劃(修訂)條例》(下稱「修訂條例」)開始生效後頒布的城規會規劃指引編號 36A，延長展開發展的期限屬 B 類修訂。延長期或累積的總延長期不得超過核准發展計劃原來的展開發展期限。由於這宗個案是在修訂條例開始生效和上述城規會規劃指引(編號 36)首次頒布(二零零五年)前獲批准的(一九九六年)，一如《專業人士作業備考第 5/2005 期》(下稱「作業備考」)所規定，必須以城規會或規劃署署長根據城規會所轉授的權力批給的最近一次許可所准許的期限，作為核准發展計劃原來的展開發展期限。就此，城規會於二零零四年批准申請人延長展開發展的期限三年。規劃署署長根據城規會規劃指引編號 36A 和作業備考所列載的規定，於二零零七年批准再延長展開發展期限三年，至二零一零年十二月十八日止；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

- (b) 根據城規會規劃指引編號 35B，延長展開發展期限的申請的評審準則包括：自批給先前的許可後，規劃情況是否有任何重大改變；展開發展的時間延遲，是否基於一些申請人無法控制的技術性／實際問題；或申請人有否證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開。小組委員會已商議第四次延長期限的申請，並認為：

- (i) 申請人不能解釋何以無法在 14 年內履行附帶條件。小組委員會備悉在后海灣地區內進行發展計劃，獲批給的規劃許可通常須附加有關生態評估和濕地管理計劃的附帶條件，

而一些其他計劃如豐樂園發展計劃的環境影響和保育計劃已獲漁護署接納，因而履行了相關的附帶條件；

- (ii) 申請人既不能解釋何以無法在 14 年內履行附帶條件，亦無法證明在所申請的延長期內會有合理機會展開於一九九六年根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 獲核准的發展計劃；以及
- (iii) 在過去 14 年發生了多宗事件，令規劃情況有所改變，該等事件包括：公眾的環保意識不斷提升；「后海灣地區魚塘生態價值研究」於一九九七年完成；《環境影響評估條例》於一九九八年實施；城規會規劃指引編號 12B「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」於一九九九年頒布；申請地點於二零零一年局部改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶；以及環境局於二零零四年公布新保育政策。此外，根據漁護署在會上提供的資料，有關地點的基本生態情況在過去 10 年已改變。

31. 一名委員認為與核准計劃比較，經修改的總綱發展藍圖在高爾夫球場和住宅發展的擬議布局，以及擬議濕地和高爾夫球場的面積方面已有顯著的改變。另一名委員持相同的意見，並留意到甩洲自然保護區的面積和管理計劃也有顯著的改變。

32. 一名委員表示，經修改的總綱發展藍圖已對核准計劃作出顯著的改變。根據城規會規劃指引編號 36A 的原則，申請人若擬落實經修改的總綱發展藍圖，必須重新提出第 16 條申請。該名委員亦備悉相關政府部門認為其他技術性附帶條件並未妥為履行。

33. 由於委員並無其他問題和意見，主席多謝規劃署和漁護署的代表出席會議。他們均於此時離席。

34. 經商議後，主席總結說委員認為經修改的總綱發展藍圖有顯著的改變，而由於核准發展計劃出現顯著的改變，根據城規會規劃指引編號 36A 的規定，必須重新提出規劃申請。委員表示同意。

35. 經進一步商議後，城規會決定申請人於二零一零年九月二十日就擬議發展計劃提交的總綱發展藍圖修訂本已對上訴委員會於一九九四年八月二十六日核准的計劃作出顯著的改變，並留意到申請人於二零一零年九月二十日提交的技術報告(包括經修改的總綱發展藍圖、園境設計總圖、環境評估研究、排水影響評估及交通影響評估)被相關政府部門視為不能接受，以及(c)項、(d)項及(f)至(w)項附帶條件不能視作已妥為履行。

[鄭心怡女士、陳炳煥先生及李律仁先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

「共建**啟**德河」公眾參與活動
(城規會文件第 8690 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介部分

36. 以下土木工程拓展署、渠務署和規劃署的代表於此時獲邀出席會議：

鄧文彬先生	土木工程拓展署 啟 德辦事處專員
盧錦欣先生	土木工程拓展署總工程師／九龍
莫鵬程先生	土木工程拓展署高級工程師／九龍
湯健成先生	渠務署高級工程師／工程管理
劉海韻女士	渠務署工程師／工程管理
余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員

37. 主席歡迎上述人士出席會議，並請土木工程拓展署的代表向委員簡介有關事宜。土木工程拓展署**啟德**辦事處專員鄧文彬先生介紹莫鵬程先生，並請他簡介「共建**啟德河**」的公眾參與活動。

38. 莫鵬程先生借助 Powerpoint 投影片陳述以下要點：

背景

- (a) 現有**啟德**明渠總長度約 2.4 公里，由蒲崗村道起，沿彩虹道流經東頭村和新蒲崗至**啟德**新發展區，最後流入維多利亞港，是東九龍區其中一條主要排洪渠道；
- (b) 經堵截排入上游的污水後，**啟德**明渠的水質漸見改善，不少市民都把明渠改稱為「**啟德河**」，並普遍期望把明渠修復成為區內一個具特色的綠化河道和城市景觀；
- (c) 政府現正設計**啟德**明渠的改善工程，並計劃於二零一一年在上游(蒲崗村至大成街段)展開防洪工程；
- (d) 願景是把**啟德河**塑造成為城市中一條富吸引力的綠化河道走廊，在滿足防洪的前提下，提供休憩和公共活動空間，以配合社區發展；
- (e) **啟德河**是東九龍的主要排水道，容量必需足夠容納所收集的雨水，以及由「吐露港污水輸送計劃」經處理後的排放水。在此基礎上，建議採取下列設計原則：
 - (i) 改善**啟德河**的外觀和形象，締造一條貫通新舊區的城市景觀軸，促進毗鄰舊區與**啟德**新發展區互相融合；以及

- (ii) 開闢**啟**德河成為市民消閒的好去處，沿岸的公共空間可作休憩、娛樂、教育和社區藝術創作等活動之用，並配合周邊土地的用途和發展；
- (f) 上游(蒲崗村道至大成街段)長 400 米，闊 5 至 10 米，排洪能力不足，在大雨期間，鄰近地方較易出現水浸情況，故此當局會先在上游展開改善工程。中游(大成街至太子道東段)長約 700 米，闊約 10 至 20 米，而下游(在**啟**德發展區內)則長約 1.3 公里，闊約 20 至 30 米；
- (g) 整體而言，明渠改善工程可提供機遇，增加綠化和景觀美化的設施，並改善社區面貌，更緊密地連繫附近一帶；而在中游至下游，亦可有更多公共空間作景觀美化、休憩、康樂和各種社區用途。下游是**啟**德發展計劃的一部分，將會成為貫通新舊區的一條景觀軸；
- (h) 然而，礙於上游至中游兩旁現有的建築物和道路，設計景觀和設施將有一定的限制。大雨時水位暴漲，接近明渠有潛在危險；而且基於公共衛生緣故，明渠的水質雖然改善，但仍不適宜直接接觸；
- (i) **啟**德河的設計將參考本地及外地例子，例如韓國首爾清溪川、日本東京隅田川、深圳市水庫排洪河及沙田城門河；

兩個階段的公眾參與活動

- (j) 「共建**啟**德河」第一階段公眾參與活動的目的是為提高公眾對這個項目的理解，並就**啟**德河的設計原則及主題，諮詢公眾和擬訂方案。除向城規會和其他諮詢團體簡介外，當局亦已於二零一零年十二月十一及十八日舉辦兩場社區展望工作坊；以及

- (k) 第二階段公眾參與活動的目的是就設計方案建立共識。當局會整理、檢討及分析在第一階段所收集的意見，從而決定合適的設計方案。當局會於二零一一年年中舉辦諮詢會或工作坊，闡述經整理的意見，並就綠化和景觀美化的建議設計方案尋求共識。

[方和先生於此時離席。]

商議部分

39. 一名委員表示，應把**啟德河**設計成具主題的河流，倘欠缺特定主題，便依然是明渠，只能排污，無法吸引遊人。這名委員繼而列舉一些外地廣受遊人歡迎的主題河流，例如韓國的一些河流和廣州的珠江就使用了燈光加強視覺效果，而日本則在河堤種植櫻花樹。**啟德河**是市區僅餘的露天水道，區內人士亦以此為榮，所以應考慮把**啟德河**推廣為該區的地標。為此，這名委員詢問**啟德河**的主要焦點為何，以及污水會否排進該河。

40. 一名委員表示，明渠有部分非常接近公共屋邨，方便易達，並看見一些長者在明渠兩岸垂釣。這名委員認為**啟德河**的設計應提供空間予公眾進行消閒活動，例如在河堤垂釣、緩跑及漫步。這名委員亦建議在河堤設置緩跑徑，而且設計應盡量少用圍欄，方便遊人走近河流。

41. 一名委員贊同上述兩名委員的意見，並建議在河堤種植更多樹木，為區內人士和遊人提供環境優美的休憩處。

42. 一名委員表示，**啟德明渠**在過往二十年一直存在臭味問題，因此區內人士曾打算在明渠鋪置上蓋。近年明渠的水質有所改善，區內人士亦支持把明渠改為綠化河道的構思。不過，臭味問題雖不及以往嚴重，但仍然存在。這名委員雖然支持以**啟德河**貫通舊區，促進舊區與**啟德**新發展區互相融合，但仍關注日後該河的水質是否符合標準，以及當局會採取實施什麼措施確保安全。

43. 另一名委員詢問**啟德**河日後的水位深度。

44. 一名委員表示，由於**啟德**河主要是用作收集雨水徑流的排水道，河道的水流會危害遊人的安全。有見及此，這名委員認為該河應以用作靜態而非動態的康樂活動為主題，並應營造具特色的景觀，例如植樹及建造水景設施和橋樑。這名委員表示，在該河乾涸或水量低的時候，臭味問題便會出現，為盡量減少臭味，應採取措施，確保河中經常有水流動。

45. 一名委員贊同上述委員的建議，並表示最重要的是消除該河的臭味。

46. 土木工程拓展署**啟德**辦事處專員鄧文彬先生回應委員的提問和建議時，陳述了下列要點：

- (a) 考慮實地的環境及技術上的可行性，**啟德**河的工程統籌小組有信心能夠把**啟德**明渠改造成為一條富吸引力的綠化河道走廊。他請委員留意，**啟德**河本身會用作排洪外，露天渠道和地下排水管亦會用作排洪；
- (b) 在適當的位置植樹、建造單車徑及設置其他特別的景觀設施，可把**啟德**河塑造成為環境優美的露天空間，讓公眾進行消閒活動，享受箇中樂趣；
- (c) 當局已就**啟德**河的設計概念徵詢黃大仙區議會的意見。黃大仙區議會的其中一項建議是在河堤展覽社區藝術品，因為有些本地藝術家在附近新蒲崗的工業大廈從事創作。以往已有在河堤展覽藝術品的成功例子，如上海的蘇州河。香港亦有社區團體在觀塘的海濱長廊展示藝術品。工程統籌小組十分支持在河堤展覽藝術品的建議；
- (d) 沙田及大埔的污水處理廠每日會把 300 000 立方米經處理的排放水排進**啟德**河，所以**啟德**河必定經常有水流動。此外，大量經處理的排放水亦可稀釋從

那些經錯誤接駁的喉管流進雨水排放系統的污水。不過，**啟德河**的水質仍不適合人類直接接觸；

- (e) **啟德河**的設計會確保即使水位在暴雨時上升，亦不會對遊人構成危險；
- (f) 整體目標是盡可能按實際情況塑造無阻隔的公共空間，但亦須保障公眾的安全。當局會設計不同的措施，防止遊人進入**啟德河**某些範圍；
- (g) 明渠的水質未必適合種植，但在河堤種植是可行的；以及

[黃耀錦先生於此時離席。]

- (h) 工程統籌小組已與黃大仙區議會和運輸署密切聯絡，以解決交通問題，並設法在河道兩岸保留足夠空間供公眾享用。

47. 關於水質問題，渠務署高級工程師／工程管理湯健成先生表示，**啟德明渠**除收集雨水外，亦會收集到鄰近地區那些經不適當接駁的渠道流入的污水。爲了改善明渠的水質，渠務署在過往數十年實施了一系列措施，包括建造旱季截流設備，把流進明渠的污水截返至現有的污水收集網絡，並實施吐露港污水輸送計劃，把經沙田及大埔的污水處理廠處理的排放水輸往明渠，不斷沖洗。明渠的水質雖然改善，但基於公共衛生緣故，仍不適宜人類直接接觸。該署希望通過採取執法行動，對付非法排污的行爲，以及加強公眾教育，讓他們認識排污的正當方法，可進一步改善**啟德河**的水質。湯健成先生回應一名委員的詢問時表示，吐露港屬於半封式的水域，倘把經處理的排放水排進吐露港，會令水質變差，水中營養含量過剩。由於維多利亞港的潮汐水流較強，能更有效地稀釋和沖散經處理的排放水。

48. 一名委員評價明渠改善工程的設計概念。這名委員指出，很多露天的渠道(包括沿堅拿道、窩打老道及東沙島街而建的渠道)已鋪置上蓋。**啟德明渠**是市區僅存的露天渠道，這名委

員十分支持進行擬議的改善工程，把該渠道改造成富吸引力的地方，供市民享用。這名委員建議在河堤種植本土植物，例如宮粉羊蹄甲，使啟德河成為該區的地標。

49. 一名委員亦表示支持擬議的明渠改善工程，並指新界的風水塘有植物生長，便沒有出現臭味問題，可見在明渠兩岸栽種植物，有助減少臭味。這名委員亦表示，香港很多噴泉及池塘均不准遊人進入，十分可惜，啟德河改善工程應避免採用這類設計方案。

50. 鄧文彬先生歡迎委員就如何改善啟德明渠提出意見。對於委員要求塑造無阻隔的河流，他表示工程統籌小組現正研究有何措施，既可確保安全，又不會令人在視覺或心理上有被阻隔的觀感，例如設置倒影池及栽種植物，作為啟德河與遊人之間的緩衝區。

51. 由於委員再沒有提問和意見，主席多謝政府的代表出席會議。他們於此時離席。

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/YL-LFS/202

擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 715 號進行填土工程(1.2 米)，以作農業用途
(城規會文件第 8693 號)

[聆訊以廣東話進行。]

52. 委員備悉文件的五頁替代頁(第四、五、七、九及十頁)於會上呈交。

簡介和提問部分

53. 下列規劃署及申請人的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 |
| 李志源先生 | — 規劃署屯門及元朗規劃處高級城市
規劃師／北部 |
| 黃栢棠先生 | — 申請人 |
| 黃佩芝女士 | — 申請人代表 |

54. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介覆核申請的背景。

[陳偉偉先生此時離席。]

55. 李志源先生借助投影片簡介覆核申請，並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，擬在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的一塊用地進行填土工程(1.2米)，以作農業用途；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（(下稱「小組委員會」)於二零一零年八月二十七日拒絕申請，理由如下：
 - (i) 擬議填土物料，包括下層的巨礫，並不適宜用作農耕；以及
 - (ii) 進行擬議填土工程後，申請地點將會較鄰近地區為高。申請人未能為填平申請地點及擬議的填土深度提出支持理據，亦未能證明擬議填土工程不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮述於文件第3段；

- (d) 政府部門對這宗覆核申請提出的意見撮述於文件第 5 段，現扼述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持申請人用巨礫及拆建物料填平申請地點作農業用途，因為拆建物料和巨礫均不宜用作農耕。但若申請人擬移走申請地點上的拆建物料，再使用適宜用作種植農作物的土壤，在申請地點進行填土，他則沒有意見；
 - (ii) 渠務署總工程師／新界北並不反對覆核申請，但表示申請人的排水建議只屬概念性質和過於簡單，不能視作合適的排水建議。他要求申請人為擬議發展建議和提供排水系統，並負責相關的維修保養事宜，而有關情況必須符合他的要求；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。雖然申請人承諾把在申請地點的建築廢料移走，在申請地點填土 1.2 米深仍然會大大改變原來的地貌和景觀。因此，申請人應先提交美化環境建議，以證明在填土後會實施足夠的紓緩景觀影響措施，消減對景觀所造成的負面影響。然而，申請人並無處理這些受關注的問題；
- (e) 當局在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，對覆核申請提出反對，理由是應保育元朗區現時剩下的漁塘，而且元朗的農地數量已經很多，他認為申請人應優先考慮使用現有的農地作耕種用途；
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請，有關評估撮述如下：
- (i) 雖然農業用途在「綠化地帶」內是經常准許的用途，但在申請地點進行填土工程，必須

取得城規會的規劃許可，主要目的是確保有關工程不會對毗連地區的景觀和排水造成負面影響。根據城規會有關『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』的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，在「綠化地帶」內的任何擬議發展不得影響現有的自然景致，也不得對區內的排水造成負面影響，或令水浸情況惡化。按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持；

- (ii) 申請人原先申請在申請地點上鋪放厚 0.6 米的巨礫，然後在其上灌注厚 0.6 米的農耕土壤(填土深度合共為 1.2 米)，以作農業用途。申請人現在承諾移走被棄置在申請地點上的拆建物料(高度超過三米)，並建議用農耕土壤填土至與東面住宅地台一樣高度(約主水平基準上 5.3 米)。就此，漁護署署長對這宗申請不再持負面意見。然而，總城市規劃師／城市設計及園境考慮到在申請地點填土 1.2 米仍然會大大改變原來的地貌和對現有環境的景觀造成重大影響，故對申請有所保留。再者，申請地點被填平後，仍然會較東北面和西南面的相鄰地區為高，地面徑流會流入這些地區。渠務署總工程師／新界北指出，申請人的排水建議過於簡單和只屬概念性質，不能視作合適的排水建議，並要求申請人就擬議填土工程設置排水系統；
- (iii) 申請人在提出申請階段指出申請地點地勢偏低，而擬議填土工程旨在防止用作農耕的土壤流出該處。申請地點在出現非法傾倒廢料的情況前，確實是位於該區的最低位置(主水平基準上 4.5 米)，較東面的住宅地台低約 0.8 米，較東北面的毗連荒地低約 0.4 米，較西面至北面的深灣路低約 1.1 至 6.9 米，

較南面通往輞井村的通道低約 0.2 至 2.7 米。申請人在申請覆核階段澄清申請地點微斜，因此申請的填土深度為 0.8 至 1.2 米。即使申請人移走現時棄置於申請地點的拆建物料，然後如他所建議在申請地點進行填土工程(0.8 至 1.2 米)，申請地點仍會較東北鄰和西南鄰的地區高出最少 0.6 至 0.8 米。就此，申請人沒有為擬議的填土深度提出任何理據；

(iv) 城規會於二零零五年八月十九日批准了一宗擬在同一「綠化地帶」內填土作農業用途的同類申請(編號 A/YL-LFS/132)，理由是申請人是真正的農民，擬議填土的規模可以接受，以及擬議的火龍果果園可視為規劃增益。由於沒有證據顯示現時這宗申請的申請人是真正的農民，申請也不涉及任何規劃增益，申請人亦無法為擬議的 0.8 至 1.2 米填土深度提出支持理據，該宗同類申請與現時這宗申請不能相提並論。須留意的是，該宗同類規劃申請(編號 A/YL-LFS/132)的申請地點至今仍未被用作擬議的農業用途。當局亦於二零零八年年底在該地點發現拆建物料；以及

(v) 當局接獲一份反對覆核申請的公眾意見書。

56. 主席繼而邀請申請人闡述有關申請。

57. 黃栢棠先生提出下列要點：

- (a) 自小學畢業後，他一直於內地以務農為生，直至十七歲來港後才當燒焊工人。他現已退休，除耕種外別無其他嗜好，因此有意再次進行耕種；
- (b) 他於一九八六年購入申請地點，並知道該處容易出現水浸問題，尤其在豪雨及漲潮時，海水會倒灌流入該處。然而，由於資金不足，他並無進行填土工

程，直至現時計劃在該塊土地進行耕種才予以實行；

- (c) 他將於申請地點提供暗渠，以接駁附近地區的現有去水渠，因此該處的排水情況將不會因其擬議填土工程而遭受嚴重影響；以及
- (d) 填土深度將不會超過 1.2 米。由於他仍未進行任何詳細評估，因此現階段的建議只屬概念性質。倘獲城規會批給許可，他將聘請測量師進行詳細測量，並遵從城規會所訂定的規定。

58. 一名委員提出下列問題：

- (a) 申請人於覆核申請中澄清，申請地點的擬議填土深度為 0.8 至 1.2 米。如申請地點的填土深度為 0.8 米，其高度將與東面住宅地台的水平相同。因此，申請地點的填土深度為 0.8 米是否可以接受？以及
- (b) 申請人有否物色其他無須進行填土的農地以作耕種？

59. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士在回應時表示，申請地點位於主水平基準上 4.5 米，即使填土深度只有 0.8 米，仍會較東北面和西南面的相鄰地區為高。

60. 黃栢棠先生表示，由於申請地點地勢偏低和容易受水浸影響，該處必須填平以作農業用途。他在申請中所提出的填土深度只是一個約數，並表示會在取得規劃許可後遵從城規會的規定。

61. 一名委員詢問申請地點在出現非法傾倒廢料情況後的現有水平高度，並指如文件圖 R-3 的航攝照片所示，申請地點已長滿植被。

62. 規劃署高級城市規劃師／北部李志源先生提述文件圖 R-4 的照片及實物投影機所示申請地點的一些近照，表示當局主要在申請地點北部發現被傾倒的拆建物料及巨礫。規劃事務監

督已發出恢復原狀通知書，而申請地點的部分拆建物料及巨礫隨後已移走。屯門及元朗規劃專員張綺薇女士補充說，航攝照片攝於二零零九年十二月，因此未能反映申請地點的最新情況。從最近拍攝的實地照片可見，土地現已荒廢。現時申請地點的水平高度已高於主水平基準上 4.5 米的原來高度，但因並未進行有關測量，她並無申請地點的最新水平高度資料。

63. 地政總署署長譚贛蘭女士詢問申請人何時購置該塊土地及為何容許在該地傾倒拆建物料。黃栢棠先生在回應時表示，土地於一九八六年購入，此後一直閒置。他現已退休，故有意利用該塊土地進行耕種。由於地勢偏低，申請地點須填平至適合耕種的水平。他表示，在取得城規會的許可後，他將於申請地點鋪上一層表土，以種植蔬菜。

64. 黃栢棠先生在澄清時表示，他於一九八六年購入土地，並如申請表所載於一九九七年轉讓業權。

65. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士在回應地政總署署長的問題時表示，自分區計劃大綱圖編號 S/YL-LFS/3 於二零零零年三月三十一日展示後，申請地點已劃為「綠化地帶」。

66. 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，主席告知申請人及其代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後繼續審議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

67. 地政總署署長譚贛蘭女士表示，申請地點是以舊批農地持有，因此在耕種或填土方面均無限制。她注意到黃栢棠先生表示他於一九八六年，即該地劃為「綠化地帶」以前，購入土地。

68. 一名委員表示，申請人在提交規劃申請時，必須提供充分資料，以處理擬議發展可能造成的影響，並須建議適當措施以紓緩影響。就這宗申請而言，申請人並無進行任何評估，亦未能證明擬議填土工程不會對附近地區的排水和景觀造成負面

影響。該名委員認為沒有理由支持這宗覆核申請。其他委員亦持相同意見。

[許智文教授此時離席。]

69. 一名委員指出，儘管契約並無限制進行擬議的填土工程，但因申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，申請人仍須向城規會申請許可。申請人並須在申請書內向城規會證明有關建議不會對環境造成任何負面影響。然而，申請人未能做到這點。此外，由於申請人已在未經城規會批准的情況下進行填土工程，因此可把申請列為「先破壞，後建設」個案。

[邱榮光博士及陳曼琪女士此時離席。]

70. 秘書在回應一名委員的提問時表示，雖然農業用途在「綠化地帶」內是經常准許的用途，但在申請地點進行填土工程，必須取得城規會的規劃許可，主要目的是確保有關工程不會對毗連地區的景觀和排水造成負面影響。就此，總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，理由是擬議填土工程會大大改變原來的地貌和景觀。渠務署亦認為申請人的排水建議過於簡單和只屬概念性質，不能視作合適的排水建議。

71. 秘書在回應主席的提問時表示，即使這宗申請獲得批准，申請人仍須遵從由規劃事務監督所發出的恢復原狀通知書的規定。

[曾裕彤先生此時離席。]

72. 主席表示未能支持這宗申請，理由是進行擬議填土工程後，申請地點將會較鄰近地區為高，而且申請書並無提供充分資料證明擬議填土工程不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響。委員對此表示同意。

73. 委員繼而審視文件第 8.1 段所載拒絕覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。

74. 經進一步商議後，城規會決定拒絕有關覆核申請，理由如下：

進行擬議填土工程後，申請地點將會較鄰近地區為高。申請人未能為填平申請地點及擬議的填土深度提出支持理據，亦未能證明擬議填土工程不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響。

[陳家樂先生此時離席。]

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL/139-1

擬議為核准總綱發展藍圖(申請編號 A/YL/139)作出 B 類修訂一擬在劃為「綜合發展區」地帶和顯示為「道路」用地的元朗第 15 區元朗市地段第 507 號的地段進行綜合商業／住宅發展和興建連零售用途的車輛／行人天橋
(城規會文件第 8695 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

75. 下述委員就此議項申報利益：

鄭恩基先生 — 現時與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，這宗申請由該公司的附屬公司提出。

76. 由於此議項只是考慮申請人的延期要求，委員同意鄭恩基先生可留在會議席上。

77. 秘書簡介文件的內容。編號 A/YL/139 的申請提出為核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂，以便在申請地點進行綜合商業／住宅發展，並興建車輛／行人天橋及發展零售用途。二零一零年五月二十八日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准有關的申請，但在規劃許可加上附帶條件(g)項，即「設計及提供噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃

委員會的要求」。申請人申請覆核這項決定。二零一零年九月十七日，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定。二零一零年十一月二十二日，申請人致函秘書，要求城規會再延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間繼續與各方聯絡，商討有關噪音緩解措施的條件。這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則。

78. 城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人會有最多四個月時間準備將要提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/422

在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、第 838 號餘段、第 841 號餘段、第 842 號餘段、第 844 號餘段及第 854 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)

(城規會文件第 8691 號)

[會議以廣東話進行。]

79. 秘書簡介文件的內容。二零一零年八月十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准提出闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)的申請，規劃許可的有效期為三年，但須加上附帶條件，包括在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業；在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；以及在規劃許可有效期內的任何時間，重型貨車／貨櫃車不得進入申請地點(規劃許可附帶條件(a)至(c)項)。申請人申請覆核上述規劃許可附帶條件(a)至(c)項。二零一零年十二月七日，申請人致函秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間解決其規劃綱領

所述的環境問題。這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則。

80. 城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人會有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/423

在劃為「住宅(丙類)」地帶和「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號第 83 約地段第 756 號、第 792 號餘段、第 803 號餘段、第 838 號 A 分段、第 839 號、第 840 號、第 841 號 A 分段、第 842 號 A 分段、第 843 號及第 844 號 A 分段關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)

(城規會文件第 8692 號)

[會議以廣東話進行。]

81. 秘書簡介文件的內容。二零一零年八月十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准提出關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)的申請，規劃許可的有效期為三年，但須加上附帶條件，包括在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業；在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；以及在規劃許可有效期內的任何時間，重型貨車／貨櫃車不得進入申請地點(規劃許可附帶條件(a)至(c)項)。申請人申請覆核上述規劃許可附帶條件(a)至(c)項。二零一零年十二月七日，申請人致函秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間解決其規劃綱領所述的環境問題。這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則。

82. 城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規

會亦同意告知申請人會有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《大浪西灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLSW/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8696 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

83. 以下委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生 一 曾任西貢鄉事委員會執行委員會顧問。西貢鄉事委員會主席曾提交一份申述(R3)，而西貢鄉事委員會則曾提出意見(C1)。

84. 由於此議項屬程序性質，無須商議，委員同意葉滿華先生可留在會議席上。

85. 秘書報告，當局在二零一零年八月六日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《大浪西灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLSW/1》，供公眾查閱，在為期兩個月的展示期內，共接獲 350 份申述，其後當局在二零一零年十月二十二日公布各份申述的內容，為期三星期，讓公眾提出意見，其間共接獲四份意見書。由於所有申述及意見主要涉及大浪西灣的自然景觀保育事宜及日後分區計劃大綱圖上各土地用途地帶的規劃，建議把這些申述及意見合併為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

86. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的申述和
意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8697 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

87. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---|--|
| 梁焯輝先生
(以規劃署署長
身分)
以及
譚贛蘭女士
(以地政總署
署長身分) | — 現任市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事，該局是推行中環街市用地計劃的代理人。中環街市用地的地帶用途改劃與否，須視乎申述(R1 至 R4)是否被採納而定。 |
| 曾裕彤先生
(以民政事務
總署助理署長
身分) | — 現任民政事務總署署長副手，而民政事務總署署長是市建局非執行董事。 |
| 李偉民先生 | — 曾任市建局非執行董事，任期在二零零八年十一月三十日屆滿。 |
| 陳旭明先生 | — 現與太古公司、新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)及香港中華煤氣有限公司(下稱「中華煤氣公司」)有業務往來。 |

太古公司的附屬公司太古地產有限公司曾提交一份申述

(R6)。

新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司合資組成的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。

現任自置居所津貼上訴委員會委員。

方和先生

- 現與和記黃埔有限公司及新鴻基公司有業務往來。

和記黃埔有限公司的附屬公司 Turbo Top Limited 曾提交一份申述(R7)。

新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司合資組成的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。

鄭恩基先生

- 近期與新鴻基公司有業務往來。

新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司合資組成的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。

劉智鵬博士及
劉志宏博士

- 現與恒基公司及中華煤氣公司有業務往來。

新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司合資組成的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。

- 劉文君女士
- 新鴻基公司前僱員
- 新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司合資組成的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。
- 梁宏正先生
- 現任一間非政府機構的董事，該機構最近獲得恒基公司主席的一名家庭成員的捐款。
- 新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司合資組成的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。
- 陸觀豪先生
- 現任香港中文大學校董會成員，該校最近獲得恒基公司主席的一名家庭成員的捐款。
- 新鴻基公司、恒基公司及中華煤氣公司合資組成的 IFC Development Ltd 曾提交一份申述(R8)。
- 陳曼琪女士
- 現任自置居所津貼上訴委員會委員。

88. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員知悉劉文君女士已就未能出席會議致歉，而曾裕彤先生、陳旭明先生、方和先生、劉智鵬博士、劉志宏博士及陳曼琪女士均已離席。

89. 秘書報告，當局在二零一零年七月十六日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》，供公眾查閱，在為期兩個月的展示期內，共接獲八份申述，其後當局在二零一零年九月二十四日公布各份申述的內容，為期三星期，讓公眾提出意見，其間共接獲七份意見

書。現建議把申述分爲兩組，由城規會全體委員聆訊，有關安排如下：

- (a) 第一組：把有關改劃中環街市及／或美利大廈所在的用途地帶的五份申述(R1 至 R5)及五份意見書(C1 至 C5)合併爲一組，進行聆訊；以及
- (b) 第二組：把有關改劃太古廣場、長江集團中心及國際金融中心所在的用途地帶的六份申述(R1 至 R2 和 R5 至 R8)及四份意見書(C1 至 C2 和 C6 至 C7)合併爲一組，進行聆訊。

90. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/27A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8688 號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

91. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------|---|------------------------------------|
| 陳仲尼先生 | — | 其家人在屯門擁有物業 |
| 劉智鵬博士 | — | 在屯門擁有一個物業，並擔任屯門區議員 |
| 黃耀錦先生
(以環境保護署副署長 | — | 有關中央焚化設施(分區計劃大綱圖編號 S/TM/26)和屯門第38區 |

身分)

的資源回收場(分區計劃大綱圖編號 S/TM/21)所在用途地帶的修訂，環境保護署是負責落實的政府部門

92. 由於此議項屬程序性質，無須商議，委員同意上述委員可以留席。委員備悉陳仲尼先生已就缺席會議致歉，而劉智鵬博士和黃耀錦先生則已離席。

93. 秘書按文件詳載的內容，向委員簡介屯門分區計劃大綱草圖的背景。

94. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/27A》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) 通過載於文件附件 III 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/27A》的最新《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份分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該份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 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8689 號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

95. 關於《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》的一些申述和意見，內容與一個由會德豐地產有限公司建議的水療度假酒店發展項目有關。以下委員已就此議項申報利益：

陸觀豪先生和 葉滿華先生	—	現與會德豐地產有限公司有 業務往來
-----------------	---	----------------------

96. 由於此議項屬程序性質，無須商議，委員同意上述委員可以留席。

97. 秘書按文件詳載的內容，向委員簡介汀角分區計劃大綱草圖的背景。

98. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/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) 通過載於文件附件 III 的《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16A》的最新《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份分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該份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 13

99. 此議項另行以機密形式報告。

議程項目 14

其他事項

[會議以廣東話進行。]

100. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。