

城市規劃委員會二零零七年七月二十日舉行的
第 890 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
賴錦璋先生
黃澤恩博士
譚鳳儀教授
陳華裕先生
陳弘志教授
蔣麗莉博士
杜德俊教授
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
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

劉志宏博士

李慧琼女士

梁剛銳先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃景強博士

副主席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

姚思教授

葉天養先生

林群聲教授

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

環境保護署署長
王倩儀女士

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
劉榮想先生

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]

通過二零零七年六月二十九日第 888 次會議記錄和
二零零七年七月六日第 889 次會議記錄
[會議以廣東話進行。]

1. 二零零七年六月二十九日第 888 次會議記錄和二零零七年七月六日第 889 次會議記錄無須修改，獲得通過。

[劉志宏博士此時到場參加會議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 接獲的城市規劃上訴委員會裁決

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 16 號
在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 246 號餘段、
247 號、248 號、249 號、250 號 B 分段餘段(部分)、
276 號 B 分段餘段、277 號 B 分段餘段(部分)、
279 號 B 分段餘段(部分)、286 號、
287 號(部分)、288 號、289 號、290 號、
291 號、292 號、293 號及 294 號(部分)
關設臨時公眾停車場(私家車及貨車)(為期 3 年)
(申請編號：A/YL-ST/301)

2. 秘書報告，有關上訴為反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)二零零六年八月十一日駁回一宗覆核申請的決定。有關申請涉及擬議臨時公眾停車場(私家車及貨車)，為期 3 年。申請

地點在《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7》上劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年三月二十六日就這宗上訴個案進行聆訊，並於二零零七年五月二十二日駁回上訴，理由如下：

- (a) 雖然根據「綠化地帶」的註釋，「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途屬第二欄用途，但並非表示有關用途一定與規劃意向相符。根據城市規劃指引編號 10「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」，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。每宗規劃申請，均須因應這項推定，按個別情況加以考慮；
- (b) 申請人未能清楚證明有需要在申請地點闢設一個停車場；
- (c) 申請人未有提交符合相關政府部門要求的排水建議和美化環境計劃；以及
- (d) 先前在同一「綠化地帶」內獲批准的申請，在地理位置、通道安排和技術可行性方面均與目前的申請有所不同。並無特殊情況或有力的規劃原因足以超越規劃意向和部門對技術事宜的關注。

(ii) 上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零零七年七月二十日，上訴委員會共有 20 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	98 宗
放棄／撤回／無效	:	123 宗
有待聆訊	:	20 宗
有待裁決	:	9 宗
總數		267 宗

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

市區重建局餘樂里／正街發展計劃規劃大綱
(城規會文件第 7866 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書說，這個議程項目與市區重建局(下稱「市建局」)餘樂里／正街發展計劃有關，下列委員已就此議項申報利益：

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)

夏鎋琪女士 - 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員
民政事務總署
助理署長(2)

黃澤恩博士)
林雲峰教授) 近期與市建局有業務往來

5. 秘書報告，夏鎋琪女士未能出席本次會議，而黃澤恩博士和林雲峰教授仍未到達。賴錦璋先生說，他先前是市建局的非執行董事，但任期已經在三年多前完結。委員同意他無須申報利益。

[伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士、陳家樂先生和陳旭明先生此時暫時離席，而陳華裕先生則於此時到達加入會議。]

6. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並請謝建菁女士向委員簡介文件。

8. 謝建菁女士借助 Powerpoint 軟件簡介文件下列各點：
- (a) 擬議市建局餘樂里／正街發展計劃規劃大綱的背景，詳情載於文件第 2 段；
 - (b) 城規會於二零零六年二月二十四日會議上就擬議規劃大綱提出的主要關注，即發展計劃的範圍、保存歷史建築物、餘樂里的特色、發展密度、擬議發展的視覺影響和提供行人連接通道等問題，詳情載於文件第 3 段；
 - (c) 為解決城規會提出的問題而建議對擬議規劃大綱作出的主要修訂，詳情載於文件第 4 段和附錄 I，當中包括：
 - (i) 把崇真樓納入計劃範圍內；
 - (ii) 加入保存餘樂里 11 號和 12 號現有建築物和保存餘樂里特色的規定；
 - (iii) 根據約 2 058 平方米的淨地盤面積(不包括福滿大廈現有通行路線)，加入最高地積比率為 8 倍的規定；
 - (iv) 把最高建築物高度由主水平基準上 155 米減至主水平基準上 145 米；並加入備註訂明建築物高度有待視覺影響評估核實；
 - (v) 加入規定，指明必須採用恰當的布局和布置，以及盡量擴闊日後發展和毗鄰發展之間的空間；
 - (vi) 加入須研究增闢高街至餘樂里行人通道的規定；以及

[杜本文博士此時到達加入會議。]

(d) 諮詢中西區區議會對經修訂的擬議規劃大綱的結果，詳情載於文件第 5 段。

9. 委員提出下列問題／意見：

(a) 文件第 5.2 段指出，有關政府部門認為有關發展計劃無須提供社區設施。從規劃的角度而言，這意見是否有充分理據；

(b) 發展計劃應加入更多美化環境和綠化措施，以期紓緩該區稠密的建築物密度；

[簡松年先生此時暫時離席。]

(c) 經修訂的擬議規劃大綱規劃指標 1(d)訂明最高建築物高度為主水平基準上 145 米，日後發展的高度遠較第三街和高街現有建築物高。正如文件圖 11 電腦合成照片和圖 13 照片所示，擬議發展會嚴重影響該區的景觀；亦會為第三街和高街現有建築物立下先例，在進行重建時要求相若的高度，以致在這些街道造成牆壁效應；

(d) 餘樂里是上環和西營盤舊區眾多小巷的其中一條，是該區的一項特色，應該適當地保留。城規會應考慮略為修訂規劃大綱規劃指標 5(b)的規定，在公眾休憩用地的設計中加入構成餘樂里的特色的元素，而不單是保存該條小巷本身；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

(e) 經修訂的擬議規劃大綱述及餘樂里或會被取消，這會否影響保存餘樂里的特色；

(f) 日後發展與周邊環境的融合和為區內居民帶來益處均十分重要。當局應致力改善從周邊街道前往發展內公眾休憩用地的通道；

- (g) 古物諮詢委員會將如何參與發展計劃的文物保存事宜；以及
- (h) 在選取視點拍攝照片來說明發展造成的視覺影響方面(例如文件圖 13 所示照片)，是否有任何指引。為確保這些照片能提供有用的參考，以供城規會考慮，拍攝照片視點的高度應予標示。

[杜德俊教授和李慧琼女士此時到達加入會議。]

10. 在回應委員問題／意見時，謝建菁女士提出下列各點：

- (a) 發展地點附近已有兩間社區中心，一間位於西邊街和第三街交匯處，另一間位於高街和東邊街交匯處，為區內人士提供多元化的社區服務。有關部門認為，發展計劃無須提供新的社區設施；
- (b) 根據經修訂的擬議規劃大綱規劃指標 5(c)所訂，發展計劃的休憩用地應該盡可能全面美化，餘樂里牆上和路面上的樹木均應保留。再者，應盡量利用發展地點的綠化機會，並闢設天台花園，增加發展計劃範圍的綠化。市建局須在提交總綱發展藍圖的階段提交園景設計總圖，以供城規會考慮；
- (c) 正如文件圖 10 所示，擬議的主水平基準上 145 米最高建築物高度，與第三街和高街新建築物的高度相若，亦與西邊街和高街交匯處已承諾發展的建築物高度相若。在須於約 2 058 平方米地盤面積的用地內闢設面積不少於 1 100 平方米的公眾休憩用地的規定下，主水平基準上 145 米的建築物高度可獲接受，亦不會為其他現有建築物重建計劃立下過高建築物高度的先例；
- (d) 經修訂的擬議規劃大綱規劃指標 5(b)就保存歷史建築物和餘樂里的用字，可略為修訂，以便更清晰地反映城規會保存餘樂里特色的意向；

- (e) 經修訂的規劃大綱擬稿規劃指標 3(a)述明餘樂里或會被取消，意思是發展地點重建完成後，餘樂里不再會用作巷／街道。一如文件圖 2 市建局擬備的概念圖所示，餘樂里東面部分不會用作興建樓宇，而會用作公眾休憩用地的一部分，以及毗鄰福滿大廈的通行路線。餘樂里 11 至 12 號的現有建築物會予以保存，供用作社區／商業用途。餘樂里的特色如何得以保存，將會是發展計劃詳細設計的課題，並會於總綱發展藍圖的階段加以考慮；
- (f) 日後發展如何與鄰近地區融合和連接，會在總綱發展藍圖的階段處理。規劃大綱如獲城規會通過，會連同委員的意見，作為市建局擬備總綱發展藍圖的依據；
- (g) 根據古物古蹟辦事處的意見，發展建議會於適當時候提交古物諮詢委員會參考。在現階段，市建局會依據收納了古物古蹟辦事處意見的擬議規劃大綱，繼續為發展進行規劃。如古物諮詢委員會對保存古物方面有其他意見，當局可相應修訂規劃大綱；以及
- (h) 在選取視點拍攝照片來說明發展的視覺影響方面，並沒有特定指引。一般來說，當局會選取能顯示主要視覺事宜的視點，如公眾觀景的瞭望點。文件圖 13 的照片是為回應委員在二零零六年二月二十四日會議上，問及擬議發展對附近環境可能造成的視覺影響而拍攝的。該照片在發展地點以北康和花園天台拍攝，高度約為主水平基準上 109 米。當局會標示日後拍攝的照片的視點高度，供委員參考。

保存餘樂里特色

11. 委員就規劃大綱商議時，普遍關注如何保存餘樂里特色。一名委員詢問，經修訂的擬議規劃大綱規劃指標 3(a)述明餘樂里或會被取消的規定，是否應該刪除，以反映城規會保存餘樂里特色的意向。這名委員亦建議，當局應考慮保存更多餘樂里現有舊建築物，使餘樂里的特色更為妥善保存，同時提供

更多地方用作社區用途。主席在回應時說，規劃指標 3(a)是關於餘樂里封閉／改道的規定。城規會可相應略為修訂規劃指標 5(b)的規定，從而加強規劃大綱保存餘樂里特色的意向。保存歷史建築物和餘樂里特色的問題，會在市建局根據《城市規劃條例》第 16 條提交總綱發展藍圖給城規會時處理。

行人連接通道

12. 一名委員說，經修訂的擬議規劃大綱規劃指標 3(c)關於須研究在高街增設一條行人通道的規定，或不足以回應城規會的關注，因為這規定並不同必須增設額外行人通道。謝建菁女士在回應時說，由於高街與餘樂里的標高差距約為 5 米，而可能提供關設這條通道的用地(即內地段第 4063 號和介乎高街 65 號至 69 號的用地)均為私人土地，因此當局須進行研究，以確定在高街增設額外通道的可行性。如果增關這條額外通道並不可行，市建局須向城規會作出解釋。為回應城規會的關注，主席建議修訂規劃指標 3(c)規定的用字，明文訂定盡可能在第三街關設行人通道。委員同意這項建議。

空氣流通和視覺影響評估

13. 一名委員表示，規劃大綱沒有訂明進行空氣流通評估的規定，擬議發展可能對該區空氣流通造成的影響，未必可以完全解決。謝建菁女士在回應時說，根據前房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局聯合發出的空氣流通評估技術通告所訂的相關準則，擬議發展無須進行空氣流通評估。不過，經修訂的擬議規劃大綱已規定，應採用恰當的布局和布置，以及盡量擴闊日後發展與周邊發展之間的距離，以期盡可能減低對周邊發展造成的不良影響，避免阻礙空氣流通。一名委員指出，由於擬議發展規模細小，對空氣流通造成的影響並不嚴重。另一名委員同意這項意見，並表示緩解視覺影響的措施對這區較為重要。主席表示，根據規劃指標 1(d)，市建局須提交一份視覺影響評估，以支持建議的建築物高度。

建築物高度和發展密度

14. 一些委員關注擬議發展的最高建築物高度。一名委員表示，在處理任何降低最高建築物高度的建議時，應同時考慮地

積比率會否降低。降低建築物高度而不降低地積比率，會導致地盤上蓋面積增加，令視覺上的影響和阻礙空氣流通的情況更形嚴重。一名委員重申關注擬議建築物高度可能會為區內重建項目立下先例。

15. 主席說，擬議發展的發展密度上限訂為地積比率 8 倍，較附近地區新發展的為低。擬議的建築物高度既可獲接受，亦保持計劃的可行性。擬議建築物高度不會成為先例，因為計劃有一項特別規定，須在 2 058 平方米的地盤面積內，提供最少 1 100 平方米的公眾休憩用地。大多數委員同意這項意見。

16. 經進一步商議後，城規會同意按上文第 11 段和第 12 段所述修訂規劃指標 3(c)和 5(b)後，通過經修訂的擬議規劃大綱，並把該規劃大綱轉交市建局，以便該局擬備總綱發展藍圖。

17. 主席多謝謝建菁女士和任雅薇女士出席會議，謝女士和任女士此時離席。

[伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士、陳家樂先生和陳旭明先生此時返回會議席上。]

議程項目 4

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H14/52
把劃為「住宅(丙類)2」地帶的山頂道 77 號屋宇發展的地積比率限制由 0.5 倍略為放寬至 0.6 倍
(城規會文件第 7867 號)

[會議以廣東話進行。]

18. 主席說，黃澤恩博士就此議項申報利益，因為他近期與九龍倉有限公司有業務往來，而該公司是申請人 HKRT Peak Properties Limited 的母公司。委員備悉黃博士仍未到達。

[陳曼琪女士和杜本文博士此時暫時離席。]

19. 秘書說，申請人要求延期考慮覆核申請兩個月，以便與相關政府部門解決關於擴闊山頂道和相關的伐樹問題。這項要求符合城規會規劃指引編號 33 的準則，即申請人提出合理的理由支持要求，押後期限也並非無限期，而且延期考慮申請也不會影響其他相關人士的利益。

20. 經商議後，城規會同意延期考慮申請，並同意申請須在收到申請人所提交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，申請人已有兩個月時間擬備進一步提交的資料，除非情況非常特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[黃澤恩博士此時到席。]

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-TKL/286

擬在劃為「露天貯物」地帶的

粉嶺軍地北第 83 約地段第 167 號(部分)及毗連政府土地

闢設臨時混凝土配料廠(為期五年)

(城規會文件第 7869 號)

[會議以廣東話和英文進行。]

簡介和提問部分

21. 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：

楊詠珊女士

李翊淇先生

林后偉先生

陳漢輝博士

陳錦敏先生

22. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生簡介申請的背景。

23. 許惠強先生借助一些圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零六年六月十六日拒絕這宗申請的理由(載於文件第 1.2 段)；
- (b) 申請人爲支持覆核申請而提交的申述書，有關內容概述於文件第 3 段；
- (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，理由是擬建的混凝土配料廠和通道十分接近現有的住宅用途發展，會對有關居民造成塵埃和噪音滋擾。據他觀察，申請人所提交的補充噪音影響評估和空氣質素影響評估並無明確結論，建議的紓緩措施似乎不足以完全避免混凝土配料廠對環境造成滋擾；
- (d) 在覆核申請和申請人於二零零六年十月二十日和二零零七年四月三十日提交的進一步資料的法定公布期內，分別接獲七份、20 份和七份公眾意見書，主要由軍地北居民和地區組織及一名北區區議員提交。其中一名提意見人支持這宗申請，因爲申請人承諾採取多項紓緩措施，以保護附近的環境。其他提意見人反對這宗申請，關注有關發展可能會對環境造成滋擾，對交通和排水造成影響，並對附近居民的活動造成不良影響；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 6.1 段。雖然申請人在提交的進一步申述中就擬議發展建議了環境影響紓緩措施，但申述書內並無提供足夠資料，證明擬議用途不會對附近的易受影響用途造成不良的環境影響。環保署署長亦

不支持這宗申請。

24. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

25. 楊詠珊女士借助 Powerpoint 簡報軟件陳述下列要點：

(a) 鑑於城規會和區內組織關注擬建混凝土配料廠可能對環境造成影響，申請人已對建議作出下列修訂，以釋除有關疑慮：

(i) 修訂混凝土配料廠的布局設計，把該廠的各部分遷至申請地點西北部，該地點距離附近的現有住宅發展超過 100 米；

[杜本文博士此時返回席上。]

(ii) 在申請地點四周興建 2.5 米高的圍牆，並在圍牆邊緣設置美化環境地帶，以減低混凝土配料廠對環境和景觀所造成的影響；

(iii) 安裝先進的環境影響紓緩設施，包括塵埃收集器、灑水系統、混凝土循環再造機和車輪沖洗池；以及

(iv) 縮小擬建混凝土配料廠的規模，把最高高度由 24 米減至 13 米，並以附有隔音物料的高強度金屬殼完全圍封該廠。

[陳曼琪女士此時返回席上。]

26. 陳漢輝博士講解這宗申請環境方面的事宜，並陳述下列要點：

(a) 申請人的建議，即搬遷混凝土配料廠的主要部分，以金屬外殼圍封該廠，以及興建 2.5 米高的圍牆，可分別把附近住宅用途發展的噪音水平降低約 45 分貝、20 分貝和 5 分貝。實施上述建議後，噪音水平將約為 50 分貝，低於環保署署長所訂標準(55

分貝)；

- (b) 如按建議把混凝土配料廠完全圍封，並安裝塵埃消滅設施，可有效保護附近均屬低層建築物的住宅發展，免受塵埃滋擾；
- (c) 擬建混凝土配料廠符合《香港規劃標準與準則》和相關環保法例所訂的標準。實際上，環保署署長對申請人所提交環境影響評估的技術事宜並無負面意見。環保署署長的主要關注是混凝土配料廠可能對環境造成的滋擾，此等關注是依據申訴專員有關把臨時用途設於住宅發展附近的意見而提出的，有關意見載於經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (d) 「環境滋擾」和「環境污染」必須加以區分。前者主要根據主觀判斷，無從量度，但後者可以客觀標準量度，如《香港規劃標準與準則》和相關環保法例所訂的標準。申請人所提交的環境評估顯示，擬建混凝土配料廠不會造成環境污染。在劃為「露天貯物」地帶的申請地點內，露天貯物屬經常准許的用途。就環境滋擾而言，擬建混凝土配料廠與露天貯物用途相比並非不適當；以及
- (e) 即使城規會批給規劃許可，擬建混凝土配料廠仍須受《空氣污染管制條例》嚴格的環境管制措施規管。根據該條例第 14 條，申請人須申請指明工序牌照。

27. 楊詠珊女士續說：

- (a) 與瀝青配料廠不同，混凝土配料廠採用濕拌工序，並以完全密封的車輛運輸產品，不會造成嚴重的塵埃、氣味和熱力問題，也不會有火警危險；
- (b) 反對這宗申請的意見大部分是在申請人修訂建議以解決環境問題前提出的。在申請人向區內居民解釋修訂建議後，反對意見的數目已由先前的 26 份大

幅降至現在的六份。一名區內居民更支持申請。在仍然反對這宗申請的提意見者中，大部分的居所或所在地均距離申請地點超過 100 米，如軍地北村、三棟屋村及軍地村的村民和華藏學苑；

- (c) 有關的政府部門並無就交通、排水、消防、景觀、土地行政和工程等方面提出負面意見；
- (d) 最接近的住宅區在申請地點以東 100 米外，「露天貯物」地帶和「綠化地帶」把兩地分隔。申請地點周圍 100 米以內的範圍主要劃為「露天貯物」地帶，此地帶的規劃意向主要是作露天貯物和工業用途。與某些第一欄用途如建築材料、廢棄金屬和鐵籠露天存放場及車輛維修工場相比，擬建混凝土配料廠所造成的污染問題較輕；
- (e) 申請地點南部毗鄰一幢住用構築物，該構築物的佔用人支持這宗申請，因為申請人已承諾為擬建混凝土配料廠採取環境影響紓緩措施；
- (f) 一些現有的混凝土配料廠毗鄰大型的住宅發展，如香港仔華貴邨和汀角路比華利山附近的混凝土配料廠。與上述地點相比，申請地點更適合作混凝土配料廠用途；以及
- (g) 擬建混凝土配料廠屬臨時性質，申請人亦願意履行城規會附加的所有規劃許可附帶條件，以確保該廠不會對環境造成滋擾。申請人的建議符合可持續發展原則，並平衡了環境、社會和經濟利益。

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

28. 委員提出下述問題／意見：

- (a) 鑑於申請人聲稱最接近的住宅發展距離申請地點超過 100 米，委員認為必須澄清環保署署長在文件第 4.1.1(b)段的意見，即最接近的住宅發展距離申請地點約 30 米；

(b) 申請地點以東劃為「住宅(丙類)」地帶的地區有沒有任何發展建議；

(c) 在有關地區有沒有適合作混凝土配料廠用途的用地；

[梁剛銳先生此時到席。]

(d) 擬建混凝土配料廠會產生多少架次的重型車輛行程；

(e) 在申請地點裝卸和運輸原料會不會對附近的易受影響用途造成環境滋擾；

(f) 運輸署助理署長／新界有關第 16 條申請的意見(載於文件附錄 I 第 9.1.3 段)是否仍然適用；

[蔣麗莉博士此時返回席上。]

(g) 申請人的評估和消滅噪音建議是否已考慮擬建混凝土配料廠運作時所產生的交通噪音；

(h) 申請人所提交的交通影響評估和噪音影響評估由顧問負責擬備，該顧問具備什麼專業資歷；

(i) 公眾提意見人所提交的技術評估報告(載於文件附錄 IV)是否由合資格的專業人士擬備；

(j) 在五年的臨時許可期屆滿後，申請人就混凝土配料廠有何計劃；以及

(k) 文件圖 R-1 所顯示的先前申請擬作的用途跟現有申請是否一樣。

29. 許惠強先生在回應委員的問題／意見時陳述下列各點：

(a) 緊接申請地點的南面和東面均有住宅發展，這些住宅位於「露天貯物」地帶。最接近的住宅地帶是位

於申請地點以東 100 米外的「住宅(丙類)」地帶，該地帶並無已知的發展計劃；

- (b) 混凝土配料廠屬「露天貯物」地帶的第二欄用途。在為混凝土配料廠物色合適的用地時，除了考慮是否接近建築地盤和其他運作需要外，配料廠與附近土地用途是否協調和用地是否具備基礎設施也是重要的考慮因素。要為該用途物色合適用地非常困難。大埔和北區目前只有一座混凝土配料廠，位於汀角路比華利山附近；
- (c) 申請人所提交的交通影響評估顯示，在繁忙時間，每小時約有 24 架次的重型車輛(包括混凝土車和貨車)運送原料來回擬建混凝土配料廠；
- (d) 雖然申請地點東南面的混凝土橋和通道竣工(見文件圖 R-2)後，申請地點通道部分情況會得到改善，但由於有關通道十分狹窄，加上供車輛運轉的空間有限，以致申請地點的通道和出入口安排仍不甚理想。運輸署助理署長／新界在第 16 條申請階段所提出的意見仍然適用，有關意見認為申請人須就通道的設計(包括所需的改善措施)和申請地點內的停車位、上落客貨區及供車輛運轉的空間提交建議；
- (e) 在計算整體噪音聲級時，申請人的評估已把擬建混凝土配料廠運作時所產生的交通噪音計算在內。評估顯示，在實施建議的消減噪音措施後，整體噪音聲級仍可接受。不過，環保署署長對評估所採用的部分假設表示保留和懷疑，認為評估結果未能令人信服。環保署署長的意見詳載於文件附錄 IX；
- (f) 部分由公眾提意見人提交的技術評估報告是以顧問公司名義發出的；以及
- (g) 文件圖 R-1 所顯示的先前申請主要作臨時露天貯物、貨倉和貨櫃裝卸用途。

30. 楊詠珊女士、陳漢輝博士和陳錦敏先生在回應委員的問

題／意見時陳述下列各點：

- (a) 雖然最接近的住宅發展與申請地點界線的距離只有約 30 米，但與擬建混凝土配料廠內主要噪音源頭的距離卻超過 100 米；
- (b) 在申請地點的「露天貯物」地帶內，各種露天貯物用途屬經常准許的用途，不受城規會的管制。相比之下，一座受城規會適當管制的混凝土配料廠會更為可取。此外，混凝土配料廠的產品會由完全密封式的混凝土車運輸。與一般以開放式車輛進行運輸的露天貯物用途相比，混凝土配料廠會對環境造成較少滋擾；
- (c) 基於運作需要，混凝土配料廠須靠近建築地盤，要為該用途物色另一塊合適的用地並不容易；
- (d) 申請人會在將來裝卸原料的位置安裝灑水設施，並把在申請地點內用作運輸原料的設備圍封，以盡量減少塵埃向附近地區擴散；
- (e) 根據他們提交的交通影響評估，申請地點現有的通道闊度充足，可供運送混凝土的貨車使用。對於通道能否應付擬建混凝土配料廠所產生的交通流量，運輸署並無提出負面意見；
- (f) 申請人所提交的交通影響評估由陳錦敏亞洲有限公司進行，並由陳錦敏先生監督。陳先生曾參與其他的混凝土配料廠計劃。環境評估則由漢臻顧問有限公司進行，並由陳漢輝博士監督。陳博士是經驗豐富的环境專業人員，在相關領域具超過 20 年專業經驗；以及
- (g) 在為期五年的臨時許可屆滿後，申請人會按當時的市場情況，考慮是否為規劃許可續期，或是把混凝土配料廠搬遷。

31. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問

題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經結束，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。主席多謝許惠強先生和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

32. 會議暫停 15 分鐘，於下午十一時五十分恢復進行。

[林雲峰教授此時到席。]

商議部分

33. 委員對這宗申請意見分歧。一些委員對申請有所保留，並認為：

- (a) 環保署署長關注擬建混凝土配料廠可能對環境造成滋擾，申請人並未能完全釋除有關疑慮；
- (b) 鑑於申請人表示為作混凝土配料廠用途而申請的臨時許可(為期五年)的期限屆滿後，或會考慮為許可續期，委員懷疑申請人是否有意把混凝土配料廠限作臨時性質；
- (c) 雖然申請人已改善其建議以解決環境方面的問題，但區內居民和有關團體仍對這宗申請提出強烈反對；以及
- (d) 應妥為考慮申訴專員載於文件第 4.1.1(c)段的意見，即為公眾利益而維持一個相當清潔和舒適宜人的生活環境是十分重要的，不應輕易因經濟問題而受到損害或忽視。

34. 一些委員認為可從寬考慮這宗申請，並認為：

- (a) 申請人已盡了很大努力，盡可能解決環境方面的問題。在落實規劃許可附帶條件和指引性質條款所規定的紓緩措施後(載於文件第 6.3 和 6.4 段)，擬建混凝土配料廠看來不會造成重大的環境問題；

- (b) 維持混凝土供應充足，對建築業至關重要。鑑於為混凝土配料廠尋找合適用地會有困難，城規會應對這宗申請從寬考慮；
- (c) 申請人的環境評估有客觀數據支持，但環保署署長的意見則是定性判斷，可能流於主觀；以及
- (d) 申請地點位於「露天貯物」地帶，該地帶並不預算作住宅用途。

35. 經商議後，若干委員認為城規會沒有足夠資料作出決定，並建議延期考慮這宗申請，以待有關政府部門就下述事宜提供進一步意見：

- (a) 申請人進行的評估是否已充分解決與擬建混凝土配料廠有關的環境問題；
- (b) 環保署署長就申請人提交的紓緩環境影響建議的效用所提出的意見(詳建文件附錄 IX)是否有充分理由支持；
- (c) 與「露天貯物」地帶內屬經常准許用途的露天貯物用途相比，受規劃管制規管的擬建混凝土配料廠從環境角度而言是否較可以接受。當局亦應比較混凝土配料廠所產生的交通量和露天貯物用途的交通量對環境所造成的影響；
- (d) 擬建混凝土配料廠是否可如申請人所稱般完全圍封；
- (e) 當局應要求申請人採取更多措施，以解決區內人士所關注的問題，並應邀請北區民政事務專員就這宗申請提供意見；以及
- (f) 申請人所進行的交通影響評估是否已解決公眾對擬建混凝土配料廠會造成交通問題的關注。

36. 在是否須延期的問題上，一些委員認為不須延期，而且

延期亦可能對申請人不公平。另一些委員則持相反意見，認為城規會應更小心謹慎，在對覆核申請作出決定前先聽取環境保護署(下稱「環保署」)的意見。邀請申請人和環保署代表出席聆訊在程序上亦屬恰當。

37. 經進一步商議後，城規會決定延期對這宗申請作出決定，以待當局就上文第 35 段所述的事宜提供進一步資料。委員亦同意邀請申請人和環保署代表出席聆訊，並按需要邀請其他政府部門代表出席。主席說，聆訊應盡快舉行，而為了節省時間，申請人無須重複陳詞。

[陳弘志先生、杜本文博士、黃遠輝先生和簡松年先生此時離席，杜德俊教授、吳祖南博士和陳炳煥先生則暫時離席。]

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/287
擬在劃為「露天貯物」地帶的坪峯五洲路
第 77 約地段第 437 號、439 號餘段(部分)及 477 號餘段
設置臨時瀝青配製廠(為期三年)
(城規會文件第 7870 號)

[會議以廣東話進行。]

38. 秘書說，申請人要求城規會再次延期考慮覆核申請兩個月，以便有更多時間解決有關的問題和區內人士所關注的事項。申請人先前曾兩度要求城規會延期考慮覆核申請，以解決區內人士所關注的問題。現有要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，因為申請人提供了合理的理由，考慮日期並非無限期押後，而且延期考慮申請不會影響其他所涉各方的利益。

39. 經商議後，城規會同意延期的要求，而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。申請人有兩個月時間提交進一步資料。城規會亦同意告知申請

人，由於這已是第三度延期對申請作出決定，申請人亦應已有充足時間準備和提交進一步資料，故城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[杜德俊教授、吳祖南博士和陳炳煥先生此時返回席上。鄭恩基先生、陳曼琪女士、陳旭明先生、李慧琮女士、鄺心怡女士、黃澤恩博士、蔣麗莉博士、林雲峰教授和劉志宏博士此時離席。]

議程項目 9

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

52. 並無其他事項商議，會議於下午十二時五十五分結束。