

二零零八年九月二十六日舉行的城市規劃委員會

第 920 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

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

陳家樂先生

陳旭明先生

陳仲尼先生

馬錦華先生

黃遠輝先生

鄭恩基先生

李偉民先生

鄧淑明博士

梁剛銳先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

葉天養先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區(署任)

秘書

關才貴先生

**因事缺席**

杜德俊教授

邱小菲女士

方和先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

簡松年先生

林雲峰教授

劉月容博士

李慧琮女士

地政總署長  
譚贛蘭女士

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎂琪女士

**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(上午)  
謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
錢敏儀女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會  
胡耀聰先生(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零零八年九月十二日第 919 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 主席表示，當局接獲律政司就第 919 次會議的機密會議記錄第 6(e)段提出的擬議修訂，一份有關修訂已於會上呈閱，以供委員考慮。由於委員對擬議修訂並無意見，二零零八年九月十二日第 919 次會議的記錄按上文所述作出修訂後獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 主席表示，就城規會關於《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18》上的決定，終審法院已拒絕擬推翻上訴法庭對相關司法覆核所作決定而提出的上訴許可申請。他請秘書向委員簡介有關個案的背景和終審法院的決定。

(i) 關於城規會對《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18》所作決定的司法覆核

3. 秘書表示，有關上訴由 Fine Tower Associates Limited(下稱「Fine Tower」)提出，Fine Tower 是提出在鰂魚涌海旁進行擬議「老香港」計劃的倡議者。二零零三年，Fine Tower 反對當局把《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18》上兩塊屬於該公司的土地，由「工業」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶(該地帶的建築物高度限制為主水平基準上 35 米)和「休憩用地」地帶，反對者建議把建築物高度限制由主水平基準上 35 米放寬至主水平基

準上 85 米。二零零四年，城規會決定不建議順應反對而對分區計劃大綱圖作出修訂，反對者就此決定申請司法覆核，所依據的主要理據是該情況構成事實徵用財產，以及反對個案的聆訊程序有欠公平。法庭基於程序有欠公平，裁定司法覆核得直，並將個案發還城規會重新聆訊。

4. 秘書繼續說，城規會於二零零六年二月就反對重新進行聆訊後，維持原先的決定，不接納反對。二零零六年五月，Fine Tower 再次申請司法覆核，反對城規會的決定，主要理由是構成事實徵用財產。原訟法庭於二零零六年九月駁回該司法覆核，Fine Tower 繼而提出民事上訴。上訴法庭於二零零七年七月十日就上訴進行聆訊，並於二零零七年七月二十七日作出一致裁定，駁回上訴，理由是施加規劃限制並不構成事實徵用《基本法》第一百零五條所保障的財產。

5. Fine Tower 向終審法院提出上訴許可申請。上訴法庭於二零零八年四月八日就申請進行聆訊並駁回申請。申請人進一步向終審法院提出上訴許可申請。終審法院於二零零八年九月八日就申請進行聆訊，並駁回申請，理由是 Fine Tower 所提出的問題並非對公眾有重大或普遍重要性。

(ii) 接獲對城市規劃上訴所作的決定

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 16 號

擬在劃為「其他指定用途(1)」及「其他指定用途(2)」

註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的

鰂魚涌海裕街關設海旁旅遊、娛樂及商業設施，

以及要求輕微放寬有關的建築物高度限制

(申請編號：A/H21/122)

---

6. 秘書報告說，有關上訴亦涉及鰂魚涌海裕街的擬議「老香港」計劃。有關上訴由 Fine Tower(下稱「上訴人」)提出，反對城規會於二零零八年五月二十日決定駁回其擬在海旁關設海旁旅遊、娛樂及商業設施的規劃申請。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)已就上訴進行聆訊，並於二零零八年九月八日駁回上訴，所考慮的主要因素如下：

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮到有關用地位於顯眼的海濱位置，認為擬議發展的規模和密度過大。上訴委員會認為這可以作為拒絕理由；
- (b) 上訴委員會同意城規會的決定，即申請人並無採用任何創新設計以盡量減低屏風效應，而這可以作為拒絕批給規劃許可的理由；
- (c) 城規會鑑於上訴人收購大部分為政府土地的土地涉及不明朗因素，對擬議發展可否落實有所懷疑。上訴委員會同意能否落實是須考慮的因素之一；以及
- (d) 城規會認為申請書並無證明為行人提供了寬敞的環境，但上訴委員會並不同意這個理由，並認為環境是否寬敞涉及主觀因素，有程度之分，而上訴地點的狹長地形令行人道難以擴大。

7. 總括而言，上訴委員會認為城規會有充分而合理的理由拒絕有關規劃申請。

[鄧淑明博士、陳弘志先生和陳曼琪女士此時到席。]

### **議程項目 3**

[公開會議]

就有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 所進行的檢討匯報諮詢結果(城規會文件第 8185 號)

---

[會議以廣東話進行。]

8. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生                    規劃署屯門及元朗規劃專員

許惠強先生                    規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

林秀霞女士                    規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署代表向委員簡介有關文件。

10. 林秀霞女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

#### 背景

- (a) 二零零八年二月二十九日，城規會同意重新分類的建議及城市規劃委員會規劃指引編號 13D(下稱「指引」)的擬議修訂適宜徵詢相關人士的意見；以及
- (b) 15 個重新分類的建議(12 個用地位於新界西北，三個用地位於新界東北)已推出作公眾諮詢。

#### 諮詢

- (c) 規劃署於二零零八年三月至七月徵詢了當地社區、商會、相關環保組織、相關區議會和鄉事委員會及鄉議局和土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的意見；
- (d) 除了在諮詢活動中接獲的意見外，當局亦接獲八份關於個別用地重新分類建議的書面申述。

#### 接獲的主要意見和規劃署的回應

- (e) 相關人士主要關注的事宜和規劃署的回應詳載於文件第 4.2 至 4.9 段；

(f) 主要的意見和回應撮錄如下：

- (i) 在貨櫃港或跨境管制站附近提供露天貯物／港口後勤用地方面應有長遠策略
  - 根據香港 2030 研究，港口後勤用地的供應足以應付至二零三零年的需求；
  - 規劃未來的貨櫃港口和跨境設施時會提供足夠的露天貯物／港口後勤用地；以及
  - 當局一向採用務實的做法，透過容許臨時的露天貯物／港口後勤用途以應付不穩定的需求。
- (ii) 經檢討後，露天貯物／港口後勤用地的增幅不大
  - 根據最新的重新分類建議，第 1 類地區的土地約有 36 公頃增幅；
- (iii) 區內作露天貯物／港口後勤用途的基建必須改善
  - 有關當局已一致努力改善區內的基建，日後亦會繼續；
- (iv) 臨時露天貯物／港口後勤用途的許可期應延長至五年或 10 年；
  - 分區計劃大綱圖上鄉郊地區的臨時用途，其最長許可期自一九九九年以來已由 12 個月增加至三年。三年的許可期可在施加管制和彈性處理之間取得較佳的平衡；

- (v) 元朗區議會城鄉規劃及發展委員會通過了一項動議，要求取消指引下的管制
  - 指引增加了規劃制度的透明度，為業界提供了指引；
- (vi) 有人擔心交通、排水、環境影響和消防安全方面可能出現問題
  - 當局正制定行動計劃，於適當地區提供區內基建；
- (vii) 鄉郊地區一些土地的發展權會被凍結，不能作露天貯物／港口後勤用途
  - 新界鄉郊大部分土地均批租作農業用途。由於農業用途在鄉郊法定圖則的大部分用途地帶屬經常准許的用途，土地擁有人使用有關土地作該等用途的權利並無被剝奪；
- (viii) 港深西部公路通車後，新田區須容許較多土地作露天貯物／港口後勤用途
  - 港深西部公路通車提供機會使厦村作為物流樞紐，厦村約有 35 公頃土地改劃為「露天貯物」地帶；

#### 對個別用地建議的意見

- (g) 除了對指引的概括意見外，當局亦接獲關於五個個別用地重新分類建議的意見書，即 YL-LFS-4、YL-NSW-1、YL-KTN-2、YL-HT-5 及 NE-TKL-1。有關意見和規劃署的回應詳載於文件第 5.2 至 5.6 段；

### 指引的擬議修訂

- (j) 提出作公眾諮詢的 15 個重新分類個案中，建議把編號 YL-LFS-4 的用地保留為第 2 類地區，編號 NE-TLK-1 的用地保留為第 3 類地區，餘下的 13 項重新分類建議擬收納在經修訂指引內；
- (k) 分類原則和評估申請的準則沒有重大修訂，只是對指引作出了一些修訂。

### 商議部分

11. 委員在商議部分提出以下問題／意見：

#### 概括事宜

12. 蘇應亮先生回應一名委員關於使用率的詢問時答稱，雖然他手頭上沒有確實數據，但大部分第 1 類和第 2 類地區的土地已經作露天貯物／港口後勤用途。至於第 3 類地區的土地，使用率相對較低。該等土地主要劃為「農業」地帶、「康樂」地帶或「住宅(丁類)」地帶，這些地區尚未有確實發展計劃。就位於第 3 類地區的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則有關申請通常不會獲從優考慮。規劃署處理該區的規劃許可續期申請時，會研究規劃情況有否任何改變，以及對附近地區的環境負面影響等。第 4 類地區的使用率更低，因為第 4 類地區內的土地一般為「非發展地區」，即使有關地點先前曾獲批給規劃許可，有關意向亦是鼓勵經營者遷往其他合適地區。由於城規會在處理此類性質的規劃申請時充分考慮了總體原則，第 3 類和第 4 類地區的情況並無惡化。

13. 另一名委員詢問已規劃的蓮塘／香園圍口岸會對打鼓嶺區造成的影響。許惠強先生向委員指出，已規劃的蓮塘／香園圍口岸的策略性連接通道並不會經過打鼓嶺區。由蓮塘起，該通道會經過現時的邊境禁區，經各段隧道和高架橋連接吐露港公路。事實上，署方與土木工程拓展署正就坪輦進行綜合性規劃和工程可行性研究。該綜合性研究會檢討該區的土地用途。

14. 在臨時露天貯物／港口後勤用途的許可期方面，一名委員同意載於文件第 4.5(d)段的規劃署建議，即三年許可期實屬恰當。他進一步表示，持續為臨時用途續期，實際上等於容許長期佔用有關地點作該等用途。環保團體亦提出類似的關注。此外，臨時許可能輕易續期，已削弱了申請人把其業務遷往其他適當地點的誘因，他認為城規會在考慮續期申請時須更為嚴格。

### 個別用地的建議

#### 用地編號 NE-TKL-1

15. 主席留意到該區的草木不多，詢問漁護署有沒有就最近提出有關用地復耕潛力甚高一事提供任何詳細理據。一名委員亦詢問漁護署是否有任何農業復耕的政策。該名委員認為，與其零碎地保留個別獨立地點，漁護署須在農業復耕方面有全面規劃，例如為該等用途指定較大型的合適土地。許惠強先生表示除了耕作外，植物苗圃和溫室亦屬農業用途。據他了解，漁護署評估有關地點在復耕方面的潛力時，已考慮了一些因素，如通道、灌溉系統、水道、區內基建等。許先生表示雖然手頭上並無任何大型復耕計劃的資料，但漁護署維持保留可耕農地的意見，認為該區仍常有農耕活動，而且農業復耕的潛力亦甚高。另一名委員作出補充，提及文件圖 Q，指申請地點以西有一些已耕種的農地和果園。梧桐河兩岸仍有耕種活動。有關地點其實處於兩項用途的界線，即東南面的露天貯物用途和西面的農業用途。經過一番討論後，會上同意規劃署的建議，把該用地保留為第 3 類地區。

#### YL-LFS-4

16. 一名委員表示關注保留該用地為第 2 類地區的接界問題，以及如何實現有關地點作「住宅(戊類)」發展的長遠規劃意向。蘇應亮先生表示該地點覆蓋的面積約 12 公頃，而大部分地方作工業和露天貯物／港口後勤用途已有數年。有關用地於二零零零年由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，規劃意向是透過進行重建而逐步淘汰工業和露天貯物／港口後勤用途，使改作住宅用途。該地點的一小部分曾獲批給規劃許可作餐廳用途。雖然申請人就住宅用途提交了另一項規劃

申請，但表示其意向是在該用地發展餐廳。然而，作餐廳用途的核准計劃卻不能進行，因為該區缺乏污水收集系統(見附於文件附錄 I v g 的信件)。據渠務署所述，落實污水收集設施網絡的工程最早要在二零零九年才展開。由於區內人士提出強烈反對，而且沒有即時的住宅發展計劃，規劃署建議把有關地點還原為第 2 類地區。此外，政府正制定行動計劃，於適當地點提供區內基建，目的是增加該等妥為規劃的地點的使用率，這樣可提供誘因，促進把現有的露天貯物／港口後勤用地遷往該區。規劃署會密切監察有關地點的情況，倘情況有所改變，便會檢討其分類。主席指出規劃署會定期檢討有關指引。自該指引於一九九四年頒布後，已因應情況變化修訂了三次，規劃署會繼續檢討有關情況。待為該區提供基建和有更具體的住宅發展計劃後，該用地會重新分類為較適當的類別。

17. 委員再無提出其他問題，會上同意經修訂的指引，特別是保留編號 YL-LFS-4 的用地為第 2 類地區及編號 NE-TKL-1 的用地為第 3 類地區的建議，並同意該套修訂指引(將重新編號為 13E)適宜頒布。主席多謝蘇應亮先生、許惠強先生和林秀霞女士出席會議，他們均於此時離席。

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8》的申述  
(城規會文件第 8186 號)

---

[會議以廣東話及英語進行]

18. 下列委員已就此項目申報利益：

鄭恩基先生 - 擁有司徒拔道景賢里對面一個物業

19. 委員備悉鄭恩基先生尚未到達參加會議。

簡介和提問部分

20. 主席表示，申述人編號 R1 至 R5 和 R7 以及提意見人編號 C2 不是已表明不出席聆訊，就是沒有作覆。由於已給予申述人和提意見人足夠通知，委員同意在上述申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

21. 下述規劃署代表、申述人、提意見人以及他們的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員  
譚燕萍女士 - 規劃署高級城市規劃師／港島

**R6**

黎慧冰女士 ) 申述人

**C1**

李禮賢先生 ) 提意見人的代表  
Christopher Foot 先生 )  
黎紹堅先生 )  
李國璋先生 )

22. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請區潔英女士向委員簡介申述的背景。委員備悉文件附件 VI 的替代頁已於會上呈交。

23. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 擬議修訂背景載於文件第 1 段；

(b) 二零零八年四月二十五日，《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8》刊登憲報，修訂內容包括：(i) 把位於山頂小學的一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並指定作非建築用地(修訂項目 A)；(ii) 把位於山頂道的一塊土地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業(3)」地帶(修訂項目 B)；(iii) 把位於司徒拔道的一塊土地，由「住宅(丙類)(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地

帶(修訂項目 C1)；以及(iv)把位於司徒拔道的一塊土地，由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶(修訂項目 C2)；

(c) 在展示《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/8》期間，當局共接獲七份申述及兩份意見；

(d) 申述編號 R1 至 R5：

- R1 至 R3 分別由三名中西區區議員(鄭麗琼、阮品強和甘乃威)提交，支持所有擬議修訂項目；以及
- R4 和 R5 由民主黨和嚴家榮提交，支持修訂項目 C1 及 C2。

(e) 主要申述理據撮載於文件第 2.1.1 至 2.1.3 段，其重點如下：

- 景賢里是重要的中國式文物建築，應予保存及向公眾開放；
- 景賢里應保存作文化及保育活動，以促進社會對本港歷史的了解和回憶；
- 景賢里的原貌應盡可能修復；
- 「住宅(丙類)」地帶新建住宅發展的高度不應超逾景賢里；
- 附近建築物的高度應受限制，以免影響景賢里的景觀質素；以及
- 當局應成立一個文物保育基金，監察文物保育工作及推廣文物教育。

(f) 申述編號 R6 和 R7：

R6 和 R7 由黎慧冰女士(灣仔南分區委員會成員)及玫瑰新邨業主立案法團提交，反對修訂項目 C2，即把位於毗連景賢里的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶。

(g) 申述理據：

- 該塊土地的新住宅發展會增加交通量，令司徒拔道下段至皇后大道東原已非常繁忙的交通百上加斤；
- 該塊土地北面望向維多利亞港的觀景廊會被遮擋；對天然山脊線和景色造成負面影響。該塊土地是司徒拔道沿路僅餘可供停車欣賞維多利亞港景色的數處地點之一；以及
- 綠化地帶必須予以保護。

(h) 文件第 2.2 段載列 R6 和 R7 提出的建議，其撮要如下：

- 「住宅(丙類)1」用地的絕對主要屋頂／上層屋頂水平須低於現時司徒拔道的路面水平。為確保建築物設計與自然環境互相協調，應加入設計、規劃及高度條款；
- 應展開全面的交通研究；
- 必須補償或重新栽種因失去綠化地帶而流失的植被。

(i) 意見：

- C1 由景賢里擁有人提交，支持 R1 至 R5，但反對 R6 和 R7；
- C2 由一名中西區區議員提交，關乎 R1，表明她對修訂項目並無意見。

(j) C1 反對 R6 和 R7，理據如下：

- 在人造斜坡上進行的擬議住宅發展，不會造成嚴重的視覺、交通和景觀影響；
- 建築物的高度只有三層，主要位處司徒拔道水平以下；
- 由於發展項目的密度與景賢里以往獲准的發展密度相同，加上五間住用屋宇應不致造成嚴重的交通影響，因此無須進行交通影響評估；
- 沿該塊土地路邊外圍會進行環境美化，並會提供補償栽種，而且美化環境措施足可補償該塊土地先前的植被。

(k) 規劃署就申述理據及申述人建議的回應詳載於文件第 4.4 至 4.5 段，包括以下各點：

*支持申述(R1 至 R5)*

- 當局備悉該等申述支持擬議修訂；

*反對申述(R6 和 R7)：*

交通影響

- 「住宅(丙類)」用地的發展密度，與景賢里用地先前獲准的相同，區內發展密度並無增加；
- 額外車輛流量不會對區內道路造成嚴重交通影響，因為擬議發展只有五幢屋宇，因此無需進行交通研究。

景觀影響

- 該塊用地主要是人造斜坡，擬議住宅發展對現有天然植物的影響並不嚴重。將來的發展會提供補償植樹。

#### 視覺影響

- 該發展密度(最高建築物高度訂為三層(連開敞式停車間在內)及最高地積比率訂為 0.5 倍)應不致造成負面的視覺影響；
- 毗鄰用地的一段司徒拔道約為主水平基準上 156 米至 168 米。由於地形陡峭，地盤亦受到其他限制，故此日後的屋宇發展未必完全位處司徒拔道水平以下；
- 土地擁有人建議屋宇主要屋頂水平的最高高度為主水平基準上 170 米；
- 為加強對日後發展的規劃管制，以便妥善保存景賢里的特色和區內的整體市容，規劃署不反對修訂圖則，以順應 R6 和 R7 的部分內容，把申述用地由「住宅(丙類)1」用地改劃為「住宅(丙類)5」用地，把最高地積比率訂為 0.5 倍，除將最高建築物高度限於三層外，同時亦訂為主水平基準上 170 米。
- 建議修訂《說明書》，說明該塊土地的住宅發展應適當顧及司徒拔道的水平，以盡量維持司徒拔道沿路的開揚景致和確保該區的山容不致受到負面影響；以及
- 土地契約通常已收納設計、規劃及高度條款。至於詳細的設計和規劃事宜，鑑於地點所受的發展限制，應容許有更大彈性。

24. 主席接着請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述。

R 6 - 黎慧冰女士

25. 黎女士表示，她亦代表 R7 玫瑰新邨業主立案法團出席聆訊。在回應主席的詢問時，黎女士表示，由於較遲收到玫瑰新邨業主立案法團主席 Dr Lee Kin Hung 的同意，故此她未獲得 Dr Lee 的書面授權。不過如有需要，她可在會後提交授權書。在欠缺授權的情況下，多名委員對是項申述在聆訊程序中的合法性表示關注，主席亦有同感，並表示黎女士不能代表 R7 發言。

26. 黎女士表示，她支持保存景賢里這幢歷史建築物作文化、社區和商業用途，但對毗鄰住宅發展用地的建築物高度管制表示關注，並提出下列要點：

- (a) 除了有需要保存景賢里外，保存司徒拔道眺望海港的景觀亦同樣重要，因為該處是著名的旅遊觀景點；
- (b) 城規會在建築物高度問題上被土地擁有人誤導。雖然規劃署建議主水平基準上 170 米的建築物高度限制，以示顧及司徒拔道位處主水平基準上 156 米至 168 米的水平，但主水平基準上 170 米仍容許超過司徒拔道水平上淨高 14 米(約三層)至 2 米的構築物；
- (c) 文件附件 III-I 的剖視圖顯示屋宇 4 的情況最理想，比司徒拔道水平高出少許，但這只在整塊土地的西端。屋宇 4 可降低至與屋宇 5 齊平，高度為主水平基準上 154.15 米(主要屋頂)。屋宇的擬議高層樓底高度達 3.5 米，較市場上一般 3.3 米的高度為高；
- (d) 如為屋宇 1 繪畫剖視圖(指同一附件內的補償種植建議繪圖)，現其屋頂水平為主水平基準上 161.668 米，司徒拔道的水平約為主水平基準上 158 米，這樣可容許建造比司徒拔道高 3.668 米的構築物，會完全遮擋司徒拔道的開揚景觀；

- (e) 文件附件 III-I 的建議並無約束力。城規會如把高度限制劃一為主水平基準上 170 米，發展商可於稍後提出申請，興建高達主水平基準上 170 米的屋宇，導致構築物淨高度高於司徒拔道 14 米至 2 米；
- (f) 規劃署應把最高建築物高度限制修訂為「建築物不應高於該處毗鄰／緊連的司徒拔道以米計算的主水平基準上水平」；
- (g) 規劃署應把邊界牆／圍欄的最高高度限為地面上 1.1 米。

C1 – 景賢里業主 Ice Wisdom Limited

27. 李禮賢先生告知委員項目的建築師、工程師和園境建築師黎紹堅先生、李國璋先生和 Christopher Foot 先生亦有出席會議，可解答委員的詢問。他接着提出下列要點：

- (a) 城規會刊憲的建議修訂及建議的主水平基準上 170 米最高建築物高度限制得到支持；
- (b) 由於該地點地形陡斜；有渠務保留地橫貫其間；有需要設置通道；有需要盡量減少地盤平整以及剷平山坡，以便為住宅發展提供兩個平台，故此該處的發展項目受到嚴重限制；
- (c) 由於這塊土地受到發展限制，特別是設置通道和須遵從緊急車輛通道的規定，故此難以完全限制建築物高度低於司徒拔道水平。較矮的建築物(即屋宇 1)會較司徒拔道高出約五至八米；
- (d) 所關注的視覺影響已經備悉，並在設計布局時盡量降低高於司徒拔道的部分；
- (e) 建築物之間的空間可為司徒拔道提供開揚的景致；
- (f) 補償種植建議所述沿路邊進行的美化環境和植樹工

作有助遮掩發展項目。把邊界牆／圍欄高度限為 1.1 米的要求可以避免發展項目影響司徒拔道的景觀，亦令開揚景致得以保存；

- (g) 對規劃署就「註釋」的建議修訂並無意見，而主水平基準上 170 米是合理的高度限制；
- (h) 於會議席上提交的替代頁第 7.3.3 段最後兩行：「... 以盡量維持司徒拔道沿路的開揚景致和確保該區的市容不會受負面影響」流於主觀，應予刪除。要完全保留開揚景觀並不可能，尤其是在司徒拔道的較低部分，沿地段界線亦會植樹。保留第 7.3.3 段「適當顧及司徒拔道的水平」的原則應已足夠；
- (i) 請委員備悉地塊土地的擬議契約已納入設計、規劃及高度條款；
- (j) 請委員備悉景賢里的修復工作正在進行中。業主進行的翻新和修復工作屬建議的一部分，由古物古蹟辦事處負責監督。

28. 一名委員指出就第 7.3.3 段的建議修訂，應理解為除了最高建築物約為主水平基準上 170 米的高度外，其餘四幢屋宇會降低高度以配合漸斜的司徒拔道，以盡量保存司徒拔道沿路的開揚景致和確保該區的市容不會受負面影響。

29. 港島規劃專員對此表示同意，並補充說，除了目前訂明主水平基準上 170 米的整體高度限制外，當局亦曾考慮訂明地點不同部分的最高高度(以米為單位從主水平基準起計算)。不過，鑑於地點面積細小及有其他限制，這種做法或會影響設計彈性，當局認為並不恰當。雖然該處最高建築物的屋頂約為主水平基準上 170 米，但其他屋宇的高度大致上依從司徒拔道的水平向下傾斜至景賢里。第 7.3.3 段的第二部分：「以盡量維持司徒拔道沿路的開揚景致和確保該區的市容不受負面影響」旨在解釋何謂「應適當顧及司徒拔道的水平」。由於地塊土地受到限制，故此規定所有屋宇須低於或相等於司徒拔道的水平並不可行。

30. 李禮賢先生表示，可達致開揚景觀的程度相當主觀。他建議把「盡量」的字眼從該段中刪除，因為規定所有建築物須低於司徒拔道並不可能。

31. 李禮賢先生在回應主席的提問時表示，只有最高的建築物才會達致主水平基準上 170 米的建築物高度。黎紹堅先生利用兩幀顯示擬議發展項目研究模型的照片，澄清該處的屋宇將盡量以梯級式興建。由於司徒拔道漸向下斜至景賢里，故此車輛通道將設於該塊土地的最低點。這樣會對擬議發展的布局造成很大限制。在設計階段，已探討過設置通道的不同方案，甚至是經由毗鄰景賢里用地的方案。李禮賢先生在回應一名委員的提問時表示，並無從街道水平眺望擬議發展項目的合成照片或照片可以提供。

32. Foot 先生補充說，現有斜坡已滿佈樹木，是約六至七年前所採取的山泥傾瀉預防措施之一。這些樹木長成後，將會遮擋從司徒拔道眺望跑馬地及更遠地方的景觀。這樣將與目前司徒拔道東面沿路的景觀相似，該處沿路有茂密林地。

33. 正如剖視圖所示，該塊土地上並非所有屋宇均達主水平基準上 170 米的限制，而建築物會沿司徒拔道向下斜。主席詢問該計劃如何付諸實行。港島規劃專員回應說，除了分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最高主水平基準上 170 米的高度限制外，《說明書》第 7.3.3 段會按建議作出修訂，以說明規劃意向。這樣規劃署和有關政府部門便可確保規劃意向得到貫徹。雖然這或非最有效的方法，但可在管制建築物高度和保留彈性以修訂擬議發展項目設計兩者間取得平衡。此外，在分區計劃大綱圖上為如此細小地區的個別建築地帶訂定建築物高度限制會有困難。當局已研究過不同的取向，例如利用司徒拔道水平作為參考點。權衡輕重下，現有取向和建議修訂均屬恰當。

34. 黎女士請委員參考圖 H-5，該圖有助闡釋最壞的情況。如由英基學校屋頂劃一條直線橫跨司徒拔道，可想像如施加現有的高度限制，司徒拔道沿路的景觀將如何被遮擋。她續說，行內慣常修訂及重提交建築圖則。業主展示的圖則未必是最終計劃。主席回應說，據港島規劃專員表示，除訂明最高建築物高度外，《說明書》第 7.3.3 段亦會訂明發展項目應適當顧及司徒拔道的水平。正如港島規劃專員較早前解釋，有關政府部

門在審理建築圖則時會考慮此事。

35. 一名委員表示，景賢里早已高於司徒拔道並遮擋部分景觀。日後沿地段界線亦會植樹，將進一步遮擋開揚景觀。該委員質疑把「住宅(丙類)」用地建築物高度限為低於景賢里的理據。黎女士澄清擬議發展項目的高度會如她所引述的例子般高於司徒拔道。為避免出現最壞的情況，在規劃階段訂立建築物高度管制是至為重要的。就景賢里而言，建築物會開放給公眾和遊客參觀。他們不但可從司徒拔道，亦可從景賢里眺望海景。

36. 一名委員詢問業主或建築師可否就屋宇 1 至 4 附近的司徒拔道水平提供更多資料。黎紹堅先生告知委員毗鄰該地盤的一段司徒拔道由主水平基準上 155.66 米至 168.47 米不等。該委員進一步詢問屋宇 2 和屋宇 3 附近的司徒拔道水平。李禮賢先生在回應時展示詳細的布局，顯示屋宇 4 的主要屋頂處於主水平基準上 170 米的水平，並沿司徒拔道拾級而下。

37. 在回應一名委員的詢問時，港島規劃專員表示，有關地點並非遊客的觀景點。從前斜坡上的樹木非常茂密，遮擋了眺望海港的開揚景致，有關的樹木已在斜坡穩定工程時加以清除，故此在這段司徒拔道形成眺望維多利亞港的開揚景觀。該地點以西眺望維多利亞港的景觀則仍然被天然斜坡上的植物所遮擋。

38. 由於申述人、提意見人及其代表已完成陳述，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人、提意見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申述及意見，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及其代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳偉明先生此時離席。]

[李偉民先生此時到達出席會議。]

#### 商議部分

39. 委員就下列事項發表意見：

### 保存觀景點

- (a) 申述地點並非重要的觀景點，從該處眺望海港的景觀並非必定要加以保護；
- (b) 該地點位處可俯瞰維多利亞港的較高位置。從景觀角度來看，即使把擬議住宅發展項目限為低於司徒拔道的水平，亦無法保存該開揚景觀；
- (c) 沿地段界線美化環境和植樹的建議會遮擋開揚景觀；
- (d) 擬議住宅項目不應造成侵擾，以致對司徒拔道的景觀造成負面的影響；

### 擬議建築物高度管制

- (e) 由於地點受到限制，故此把該處所有住宅發展項目限於司徒拔道水平以下或不可行；
- (f) 應鼓勵發展商進一步降低擬議發展項目的高度，以釋除 R6 和 R7 的疑慮；
- (g) 現階段難以為該地點的每一幢屋宇各訂定最高建築物高度；
- (h) 施加主水平基準上 170 米的整體高度限制是適當的，亦可在發展管制與保留彈性以進一步改良擬議住宅發展項目設計兩者間取得平衡；
- (i) 《註釋》和《說明書》的建議修訂得到支持。除訂明建築物高度限制外，亦訂明規劃意向及詮釋最高建築物高度管制的理據，為住宅發展項目的後階段審理程序，例如有關政府部門審理建築圖則訂定原則；

### 保存景賢里

(j) 政府在達成景賢里保存暨發展方案時採取的彈性取向值得嘉許；以及

(k) 該等安排在公眾利益與私人發展權兩者間取得平衡。

40. 經進一步商議後，城規會同意修訂圖則，以順應 R6 和 R7 的部分內容，把毗鄰景賢里的「住宅(丙類)1」用地改劃為「住宅(丙類)5」地帶，並修訂「住宅(丙類)」地帶的「註釋」，為「住宅(丙類)5」支區加入備註，把該處的最高地積比率定為 0.5 倍，以及把最高建築物高度定為三層(包括開敞式停車間)和主水平基準上 170 米。為配合圖則的建議修訂，《說明書》亦應按規劃署的建議作出修訂。

41. 城規會不支持申述的餘下部分，理由如下：

(a) 申述地點的住宅發展項目不會對區內道路造成任何負面交通影響；以及

(b) 雖然毗鄰景賢里的申述地點先前劃為「綠化地帶」，但該處屬人造斜坡，植被稀疏。該地點的擬議住宅發展項目不會對區內景觀造成負面影響。

[會議小休五分鐘。]

[趙德麟博士、鄭恩基先生、陳華裕先生和梁廣灝先生此時到達出席會議。]

[陳家樂先生、黃遠輝先生、杜本文博士和陳弘志先生此時離席。]

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》的進一步申述  
(城規會文件第 8187 號)

---

[會議以廣東話和英語進行。]

42. 以下委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生 - 為提意見人之一地球之友(C2)的主席，並在鹿茵山莊擁有物業
- 葉天養先生 - 為鄉議局執行委員，鄉議局的成員之一大埔鄉事委員會提交了一項申述(R4)
- 簡松年先生 - 在大埔寶馬山擁有物業，名下公司亦在大埔擁有物業

43. 委員備悉，簡松年先生已就無法出席會議致歉，黃遠輝先生已離席，葉天養先生則尚未到席。

### 簡介和提問部分

44. 下列政府部門代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀出席會議：

- 許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 鄭禮森女士 - 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
- 黎存志先生 - 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任

### F1

Andrew Hardacre 先生 進一步申述人

R5

江戊嬌先生 申述人

R6

溫文傑先生 申述人

R7

江甲興先生 申述人

R9

李煌勝先生 申述人

R10

李少文先生 申述人

R11

李永強先生 申述人

R12

Ruy Baretto 先生 ) 申述人和提意見人(C21)Hodgkiss  
先生的代表

Roger Kendrick 博士 ) 申述人的代表

李禮賢先生 )

C1 陳笑權先生 提意見人

45. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋聆訊程序。城規會已給予所有申述人和提意見人足夠通知，但部分人士沒有回覆，或已表明不會出席或派代表出席會議。委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。委員也備悉，進一步申述人 F1 在二零零八年九月十二日發給城規會的信件已在會上呈交。

46. 鄭禮森女士借助投影片向委員簡介文件的內容，並陳述下列要點：

- (a) 文件第一段載述擬議修訂的背景。在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》的展示期內，當局接獲 13 份申述和 46 份意見。城規會就申述和意見進行

聆訊後，決定建議作以下修訂，以順應部分申述：即(i)把潮間池塘(在大埔滘以北和以東)由「康樂優先區」地帶和「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶(修訂項目 A 和 B)；以及(ii)把三塊指定墓地(TP/S19、TP/S20 和 TP/S24)由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 C)；

(b) 二零零八年七月四日，擬議修訂根據條例第 6C(2) 條公布。當局接獲一份進一步申述；

(c) 進一步申述的事項如下：

- 原則上並非不同意有關把兩個潮間池塘劃為「自然保育區」地帶的建議(修訂項目 A 和 B)；
- 把大埔滘岬角以西(「綠色部分」)和以東(「藍色部分」)的地區，由「康樂優先區」地帶和「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶(文件圖 FH-1)，以設置緩衝區，並為潮間池塘提供生態連繫區；
- 刪除《註釋》說明頁第 6 段，有關「自然保育區」地帶臨時用途的條文；
- 把大埔滘岬角由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶；
- 把「私人會所」從「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶的第二欄刪除；
- 撤銷修訂項目 C1；墓地 TP/S19 林木茂密，應繼續劃為「自然保育區」地帶；而墓地 TP/S20(修訂項目 C2)和墓地 TP/S24(修訂項目 C3)附近的地區應由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」；

- (d) 進一步申述的主要理由概述於文件第 2.2 段；
- (e) 規劃署對進一步申述的回應詳述於文件第 3 段，包括：

把大埔滘岬角以東和以西的地區改劃為「自然保育區」地帶

- 與根據條例第 6C(2)條公布的修訂項目無關；
- 漁護署署長認為，無須以保育理由把該區劃為「自然保育區」地帶；
- 在二零零八年五月三十日的聆訊中，R12 已提出相同的建議，但不獲城規會接納；

刪除「自然保育區」地帶有關臨時用途的條文

- 與根據條例第 6C(2)條公布的修訂項目無關；
- 在二零零八年五月三十日的聆訊中，R12 已提出相同的建議。城規會認為，有關建議可能會對其他新市鎮分區計劃大綱圖的發展管制和執行管制行動造成廣泛的影響；
- 應把有關事宜視為獨立事項，作進一步研究；

把大埔滘岬角由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶

- 與根據條例第 6C(2)條公布的修訂項目無關；
- 漁護署署長認為，現時把岬角劃作「自然保育區」地帶是恰當的做法，能充分反映該區

的生態特徵以及對該區加以保護；

- 在二零零八年五月三十日的聆訊中，R 12 已提出相同的建議，但不獲城規會接納；

把「私人會所」用途從「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶的註釋刪除

- 與根據條例第 6C(2)條公布的修訂項目無關；
- 任何進行這類用途的建議均須向城規會取得規劃許可，因此當局已實施充分的管制；
- 在二零零八年五月三十日的聆訊中，R 12 已提出相同的建議，但不獲城規會接納；

排門山三塊墓地和附近地區擬議的用途地帶

- 與修訂項目 C 1、C 2 和 C 3 有關；
- 排門山三塊墓地「綠化地帶」的用途區劃，是依據民政事務總署在八十年代諮詢區內人士後所劃定的界線。把有關墓地劃為「綠化地帶」的做法是恰當的，既可保護自然環境，同時又可反映區內村民的傳統權益；
- 必須把墓地以外的地區劃為「自然保育區」地帶，以保護固有的景觀價值。墓地以外的墳墓是舊墳墓，會視作現有用途，不受「自然保育區」用途地帶區劃影響；
- 在二零零八年五月三十日的聆訊中，R 12 已提出相同的建議，但不獲城規會接納；
- 大埔民政事務專員表示，區內村民、大埔區議會和大埔鄉事委員會都不支持有關建議。

- (f) 規劃署的意見－只有與擬議修訂項目 C1、C2 和 C3 有關的申述才屬有效的進一步申述。規劃署不支持進一步申述，理由詳載於文件第 5 段。規劃署認為，應按所有的擬議修訂，對圖則進行修訂。

47. 主席繼而邀請進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表闡述申述。

進一步申述編號 F1－Andrew Hardacre 先生

48. Hardacre 先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 「大埔滘生物概要」(投影片 4)和「香港瀕危飛蛾品種的最佳棲息地」(投影片 5)展示陸岬具有重要的保育價值；
- (b) 「自然保育區」的中心區仍然容易受到破壞，必須設置緩衝區和緩衝走廊；
- (c) 在中國內地，易受影響地點須由緩衝區保護這一觀點已獲廣為接納。香港亦應跟隨這個模式；
- (d) 為保存陸岬的完整，應把「綠色和藍色」部分(載於文件圖 FH-1)由「綠化地帶」和「康樂優先區」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，與現有的「康樂優先區」地帶相比，「自然保育區」地帶對「綠色部分」來說，是更適合的區劃；
- (f) 「藍色部分」的溝渠(見文件第 3.11 段)是新翠山莊／優景里和蔚海山莊以上山崗之間的主河道的分支；
- (g) 不反對把 C2 和 C3 劃為「綠化地帶」；
- (h) 應把 C2 和 C3 附近的地區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。應保存現有的地區，並把新

墓地設在擬議的擴展區。新墓地會設置更安全和更方便的通道，可惠及區內村民，並有助減少山火危險；

- (i) 由於該區林木茂密，漁護署先前曾支持把 C1 劃為「自然保育區」地帶。較低地點的面積有所擴展，顯示 C1 未被用作新墓地；
- (j) 陸岬應劃定為「具特殊科學價值地點」地帶。漁護署署長並沒有考慮國際認可的準則、Ratcliff 準則，以及可否採用更好的方法；以及
- (k) 他促請城規會把緩衝區(即「綠色和藍色部分」)改劃為「自然保育區」地帶，並確認中心區應劃定為「具特殊科學價值地點」地帶。

申述編號 7 – 江甲興先生

49. 樟樹灘鄉代表江甲興先生陳述下列要點：

- (a) 在二零零八年五月三十日的聆訊中，城規會作出正確的決定，同意墓地的用途地帶維持不變。這個決定受到村民歡迎；
- (b) 當局應保障原居民保有墓地的權益，並應為墓地申請設立簡單的行政程序；
- (c) 該三塊墓地應繼續劃為「綠化地帶」；
- (d) 並無充分理據支持把墓地劃為「自然保育區」地帶的建議；
- (e) C2 和 C3 擬議的擴展區地勢陡峭，並種有果樹，不適合用作墓地；以及
- (f) 他要求城規會尊重原居民村落的傳統權益。

申述編號 11 – 李永強先生

50. 大埔尾村的原居民代表李永強先生陳述下列要點：

- (a) 在二零零八年五月三十日的聆訊中，委員已全面考慮把該三塊墓地改劃為「綠化地帶」的建議。城規會應堅持所作的決定；
- (b) 規劃署對改劃用途地帶的意見(即必須在尊重地區傳統和保存自然特色之間取得平衡)十分合理；
- (c) F1 未有就其建議提出充分理據；
- (d) 區內村民在保護自然環境方面十分積極；
- (e) 樟樹灘是歷史最悠久的墓地。F1 指墓地無人使用，並無根據。選擇墓地是村民的權利；
- (f) F1 建議擴大 C2 和 C3 的面積，以便在 C1 由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶後作出補償。不過，F1 不熟悉區內的情況，他的建議並不能接受；
- (g) 村民亦曾提出把墓地附近的地區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」的建議。這些地區(標示於文件圖 FH-7)的林木沒有那麼茂密，並與現有的墓地相連。但是，城規會認為這項建議無效，因為建議是由擬議修訂的原有申述人和提意見人提出的。

意見編號 1 – 陳笑權先生

51. 大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會主席和大埔鄉事委員會委員的陳笑權先生陳述下列要點：

- (a) 在二零零八年五月三十日的聆訊中，城規會已全面討論有關該三塊墓地的用途地帶建議，並決定把墓地重新劃為「綠化地帶」：

- (b) F1 有關把 C1 由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的建議不可接受；
- (c) 把潮間池塘改劃為「自然保育區」地帶的建議可接受；
- (d) C1 和「自然保育區」地帶之間有面積龐大的緩衝區，無須為保護飛蛾而把 C1 改劃為「自然保育區」地帶；
- (e) 在大埔區議會和大埔鄉事委員會委員的會議上，議員和委員一致反對把墓地劃為「自然保育區」地帶的建議；
- (f) 應尊重當地社區的意見和原居村民的傳統／習俗；以及
- (g) 支持 F1 有關把大埔滘岬角劃定為「具特殊科學價值地點」地帶的建議。

申述編號 12 – Ruy Barretto 先生

52. 在回答 Barretto 先生的提問時，陳笑權先生確認他支持把「綠色和藍色部分」改劃為「自然保育區」地帶。Barretto 先生告知委員，剛在聆訊展開前，他曾與李永強先生、陳笑權先生和漁護署的黎存志先生討論 F1 的建議。他接着陳述下列要點：

- (a) 李永強先生和陳笑權先生同意把「綠色和藍色部分」改劃為「自然保育區」地帶，以設置緩衝區，全面保護生物種類極為繁多的中心區；
- (b) 如「綠色和藍色部分」改劃為「自然保育區」地帶，他不反對把 C1 保留作「綠化地帶」；
- (c) 大埔分區計劃大綱草圖的《說明書》第 7.12.2 段列明，「大埔滘陸岬……是老樹茂生的低地森林，擁有多樣化林木，屬重要的林地生境。該地區必須

高度保護，以保存其本身的價值」。該段支持 F1 的建議，即中心區必須加以保護；

- (d) 《說明書》第 7.12.4 段列明，「該圖的另一個自然保護區位於排門山……。該區可充當緩衝區和連接其他自然生境，應予小心保存。」這與 F1 所提出的理據相同。把「綠色和藍色部分」改劃為「自然保育區」地帶，可提供生態連繫區，連接排門山和岬角的中心區；
- (e) 「藍色部分」的河流自一九零二年起便存在。文件第 3.11 段所述的溝渠是主河流的支流，對該區的野生生物很重要。闢建優景里期間，當局曾訂立特定條件，要求保留該河流，以保護野生生物；
- (f) 建議劃為「自然保育區」地帶的「綠色部分」為林地，視覺效果良好。總城市規劃師／城市設計及園境認為該區具有很高的景觀價值，「康樂優先區」地帶第一欄的用途(如度假營和遊客中心)是潛在的不良用途。與現有的「康樂優先區」地帶相比，「自然保育區」地帶會是較佳的區劃。

53. Kendrick 博士按 Barretto 先生的要求告知委員，在陸岬找到稀有的蝴蝶品種，牠們展示在 Hardacre 先生第一和最後一張的 PowerPoint 投影片中。他認為有關地區應獲得最高程度的保護。

54. 委員備悉，R5、R6、R9 和 R10 的申述人均有出席會議，但並無向城規會作口頭報告。

55. 沙田、大埔及北區規劃專員提述文件附件 4，並請委員注意《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6D(2)條。該條規定，進一步申述必須與擬議修訂有關。就 F1 而言，他認為城規會只應考慮與墓地有關的建議。他續說，根據條例第 6D(1)條，任何人可就擬議修訂向城規會作出進一步申述，但如該等擬議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後根據第 6B(8)條建議的，則該人除外。

56. 李禮賢先生辯稱，進一步申述中把「綠色和藍色部分」改劃為「自然保育區」地帶的建議與修訂項目 A 和 B 有關。就修訂項目 A (即把大埔滘以北的潮間池塘由「康樂優先區」地帶改劃為「自然保育區」地帶)而言，F1 認為修訂項目 A 所涉及的面積太少，應加入「綠色部分」。就修訂項目 B 而言，覆蓋的面積也是太少，應擴展修訂面積以覆蓋「藍色部分」。他亦表示，城規會有充分理由考慮修訂項目的範圍，特別是有關地區有類似的區劃和特點。

57. 李禮賢先生在回應主席的詢問時表示，擬議的「具特殊科學價值地點」地帶並不與修訂項目的任何一項有關。可是，城規會應考慮陸岬的重要保育價值和劃定「具特殊科學價值地點」地帶的準則。

58. 沙田、大埔及北區規劃專員在回應一名委員的提問時表示，進一步申述是否有效，不應單單取決於地理分界，而是進一步申述是否與擬議修訂項目的主要內容有關。他指出，修訂項目 A 和 B 覆蓋兩個潮間池塘，「綠色和藍色」部分則為山坡地區。沙田、大埔及北區規劃專員告知委員，在二零零八年五月三十日的申述聆訊中，R12 已根據相似的理由提出 F1 有關把「綠色和藍色」部分由「康樂優先區」地帶和「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的建議，有關建議並經由委員討論。城規會在商議後，決定建議修訂圖則，以順應申述的部分。修訂項目 A、B 和 C 已根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。因此，公眾和受影響人士並不知悉，本次會議會討論「綠色和藍色部分」的用途地帶。

59. 陳笑權先生在回應一名委員的詢問時表示，大埔尾的墓地有超過 300 年歷史。他說，Baretto 先生剛剛表示支持把 C1 保留作「綠化地帶」，他亦支持把「綠色和藍色部分」劃為「自然保育區」地帶的建議。

60. 一名委員詢問，「具特殊科學價值地點」地帶是由哪個主管當局劃定的，以及公眾所提交的「具特殊科學價值地點」建議是否必須由該主管當局通過。黎存志先生表示，按照現行做法，公眾可提交「具特殊科學價值地點」的建議，供漁護署考慮。如獲得漁護署同意，有關建議會交給政府部門(包括環境保護署和民政事務總署)傳閱以徵詢意見。在取得部門的共識

後，有關建議會提交規劃及土地發展委員會通過，並列入具特殊價值科學地點登記冊。如有關地點已納入法定的規劃圖則，城規會會考慮修訂該地點的用途地帶，以反映其「具特殊科學價值地點」的性質。

61. 李永強先生詢問，城規會可否考慮他有關把 C2 和 C3 附近的地區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」的建議。沙田、大埔及北區規劃專員回應說，在二零零八年八月二十二日的會議上，城規會已認為有關建議無效，因為建議是由擬議修訂的原有申述人和提意見人提出的。

62. 陳笑權先生表示，在大埔分區計劃大綱圖內，有關墓地一直劃為「綠化地帶」。區內村民並無要求改變土地用途。有關墓地應繼續劃為「綠化地帶」。

63. 由於進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表已完成報告，而且委員也沒有其他問題，主席表示聆訊程序已經結束，城規會在他們離席後會商議進一步申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

64. 在考慮進一步申述的事項時，委員備悉 F1 支持修訂項目 A 和 B。主席詢問下述的建議是否有效，即(a)從《註釋》說明頁第 6 段刪除有關「自然保育區」地帶臨時用途的條文；(b)把岬角由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶；以及(c)把「私人會所」從「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶的第二欄刪除。委員在回應時表示，這些建議明顯與修訂項目無關，應按照文件第 3.13 至 3.15 段所述的理由視為無效。就上文(a)項的建議而言，委員備悉規劃署已把有關事宜視作獨立問題研究。

65. 就有關把「綠色和藍色」部分納入「自然保育區」地帶的建議，規劃署署長伍謝淑瑩女士表示，根據條例第 6D(2)條，進一步申述的事項必須與曾展示予公眾查閱的擬議修訂(即修訂項目 A、B 和 C)有關。雖然進一步申述涉及修訂項目 A 和 B 的地理範圍，但與其辯論有關申述是否與修訂項目有關，倒

不如根據漁護署署長的意見和提交給城規會的資料，考慮這宗個案的理據是否充分，那可能會更有意義。由於「綠色和藍色」部分在地理上因鐵路線而與潮間池塘分隔，因此，F1 提出有關擴展潮間池塘的界線以連接「綠色和藍色」部分的論據可能並不恰當。另一名委員指出，「綠色和藍色」部分覆蓋的面積龐大，如把該部分視作擴展部分，似乎是過於牽強，與原有修訂相比也不成比例。在申述會議上，城規會亦已徹底討論原有修訂。主席表示，在二零零八年五月三十日的聆訊中，R12 已提出 F1 所提交的建議，並經由委員討論。F1 所提出的理據與 R12 的理據相似。一名委員補充說，在二零零八年五月三十日的聆訊中，申述人要求把潮間池塘改劃為「自然保育區」地帶，以便在岬角的邊緣設立緩衝區。申述人並無提及「綠色和藍色」部分在生態上對岬角的重要性。委員也備悉，漁護署署長認為無須以保育理由而把「綠色和藍色」部分劃為「自然保育區」地帶。

66. 一名委員關注第三者的利益可能會受到影響。如城規會同意修訂圖則以順應進一步申述，擬議修訂便會納入圖則，並提交行政長官會同行政會議通過。因此，公眾人士(包括在改劃「綠色和藍色部分」用途地帶一事有利益或因此而受影響的人士)便沒有機會就修訂表達意見。其他委員也有同樣的關注，並備悉有關人士可根據條例第 12A 條提出修訂用途地帶的申請，以便進一步實行保育有關地區的建議。

67. 在考慮第 65 和 66 段所述的討論、F1 所提出的理據、部門的意見，以及城規會於二零零八年五月三十日的申述聆訊中在考慮 R12 時所表達的意見後，委員認為不應把「綠色和藍色」部分由「康樂優先區」地帶和「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。

68. 經進一步商議後，城規會決定，應按文件第 1.1 段所述的擬議修訂，對圖則進行修訂。城規會同時決定不接納進一步申述，理由如下：

- (a) 當局在考慮該區的自然特徵後，建議把墓地 TP/S19 劃為「綠化地帶」，以反映區內村民的傳統權益。把該墓地改劃為「自然保育區」地帶的做法並不恰當。至於指定墓地 TP/S20 和 TP/S24 以

外的地區，當局認為必須把有關地區保留為「自然保育區」地帶，以保育和保護整體地形環境和固有景觀價值；

- (b) 由於有關地區已因住宅發展、道路、鐵路線和相關的切削斜坡出現零碎分散的局面，而且位於大埔滘村的「鄉村範圍」的界線內，因此，把大埔滘岬角以西(即「綠色部分」)和以東(即「藍色部分」)的地區由「康樂優先區」地帶和「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的建議並無充分理據。藍色部分有灌木和樹木，以及一些與毗鄰鐵路和住宅項目有關的切削斜坡。綠色部分主要包括斜坡上的高草和常見果樹，構成大埔滘大型「康樂優先區」地帶的一部分，可用作動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊。現時把有關地區劃為「綠化地帶」和「康樂優先區」地帶是恰當的做法，因為當局日後可更靈活地運用該區的土地；以及
- (c) 由於有利益或受影響的人士沒有機會向城規會表達意見，因此就「綠色和藍色」部分修訂圖則的做法並不恰當。

69. 城規會亦決定不支持進一步申述其餘部分的內容，理由是有關部分與根據條例第 6C(2)條公布的修訂項目無關。

70. 會議於下午十二時四十五分休會午膳。

71. 會議於下午二時十五分繼續進行。

72. 下列委員及秘書在午膳後出席會議：

楊立門先生	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
葉天養先生	
陳旭明先生	
鄭心怡女士	
馬錦華先生	
環境保護署副署長 趙德麟博士	
運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸) 趙慰芬女士	
規劃署署長 伍謝淑瑩女士	

#### **議程項目 6**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南第 98 約地段  
第 760 號 B 分段及 C 分段興建屋宇及附設泳池  
(城規會文件第 8189 號)

---

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

73. 下列政府代表、申請人及其代表獲邀出席會議：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 許惠強先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 姚禧美女士 | — | 規劃署高級園境師        |
| 劉淵華先生 | — | 申請人             |
| 羅錦培先生 | ) |                 |
| 劉紫欣女士 | ) | 申請人代表           |
| 李雋傑先生 | ) |                 |
| 李國璋先生 | ) |                 |

74. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略說明覆核聆訊的程序。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

75. 許惠強先生借助一些圖則及照片，簡介這宗申請，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於二零零八年三月二十八日拒絕這宗申請，理由是擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的規定，以及批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；
- (b) 申請人所提交的發展建議，詳情載於文件附件 A 第 1 段，申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步書面申述，則撮錄於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門維持先前對這宗申請的意見。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，因為倘批准這宗申請，會為同類申請立

下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的影響。土木工程拓展署土力工程處處長告知，申請地點位於及鄰近兩個已發出危險斜坡修葺令的斜坡，申請人須向屋宇事務監督提交土地平整工程詳情，以證明斜坡穩定。規劃署高級園景師反對這宗申請，因為擬議發展項目會令該區的景觀質素惡化；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示對這宗申請「沒有意見」。北區民政事務專員告知，有關的北區區議員、古洞南村代表及居民因岩土工程、衛生及環境事項等主要關注而反對這宗申請。上水區鄉事委員會主席支持這宗申請，認為擬議發展可達致清除雜草及蚊患，有助改善環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段詳載的理由，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「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。根據城規會規劃指引編號 10，即城規會只在特殊的情況下，才會考慮就「綠化地帶」提出的申請；而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。就目前這宗申請而言，由於情況並不特殊，也沒有充分的規劃理據，申請不應獲支持。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘同類申請皆獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降，並會對附近道路網的交通造成不良影響。

76. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

77. 劉淵華先生展示一幀家庭照片，並提出下列各點：

- (a) 進行擬議發展乃為滿足其家人對房屋的需求。他住在申請地點北鄰已超過十年，育有十名子女，家居面積細小，地方不敷使用；
- (b) 倘申請獲得批准，他會按危險斜坡修葺令的規定，

為申請地點內的斜坡進行修葺工程。如有需要，他亦會為毗鄰申請地點的斜坡進行工程，即使該斜坡不屬於他的土地範圍；以及

- (c) 申請地點在劃為「綠化地帶」前，已作露天貯物用途。申請地點一直沒有栽種樹木。

78. 羅錦培先生闡述這宗申請，並提出下列各點：

- (a) 申請人尊重有關「綠化地帶」不准進行發展的一般推定。然而，申請人家庭的房屋需要應視作特殊情況，以獲得城規會從寬考慮。城規會一向從寬考慮為滿足房屋需要的申請，例如原居村民為興建小型屋宇的申請；以及
- (b) 「綠化地帶」的區劃屬於粗略性質，每宗申請應按個別情況考慮。就現時這宗申請而言，應留意申請地點多年來已作露天貯物用途，進行擬議屋宇發展，會顯著改善區內環境。

79. 李國璋先生就下列交通及土力工程事宜提出以下各點：

- (a) 相比於申請地點的現有露天貯物用途，擬議發展只會產生少量交通。當局擔心倘批准申請，會立下先例，造成影響，但具有申請地點同類特徵的土地不多。因此，批准擬議發展，不會在規劃方面立下不良先例，也不會對交通造成不良影響；以及
- (b) 有關的土地擁有人在法律上有責任對已發出危險斜坡修葺令的斜坡進行修葺工程，申請人會充分解決土力工程處處長對申請地點內及附近斜坡的穩定程度的關注。在這方面，預料並無不能克服的問題。

[吳祖南博士此時到場出席會議。]

80. 委員提出下列問題：

- (a) 申請地點是不是屋地，有否就有關地點批給進行屋

宇發展的許可；

- (b) 公布相關的中期發展審批地區圖時，申請地點作什麼用途；
- (c) 運輸署助理署長／新界所關注的是「綠化地帶」內的同類發展對交通造成的累積影響，還是單單目前這宗擬議發展對交通造成的影響；以及
- (d) 申請地點現時作露天貯物用途，該用途由申請人還是其他人經營。

81. 許惠強先生回應委員的問題時，提出下列各點：

- (a) 申請地點包括兩塊屬於政府集體租契持有的農地，該兩個地段並已獲批給短期豁免書，在有蓋地方貯存工程設備並附設寫字樓。當局沒有就在申請地點進行屋宇發展批給許可；
- (b) 申請地點現時為露天貯物場，在相關的中期發展審批地區圖刊登憲報時，該露天貯物場便存在；以及
- (c) 運輸署助理署長／新界告知，儘管擬議發展所產生的交通並不顯著，批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類的屋宇發展申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的影響。

82. 羅錦培先生說，申請人在申請地點北面的屋宇位於屋地。他詢問申請人重建該幢屋宇是否須取得規劃許可。許惠強先生回答說，在「綠化地帶」內進行屋宇發展，必須取得規劃許可。規劃許可申請會由城規會根據「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)及其他相關規劃因素考慮。

83. 李國璋先生回應上文第 80(c)段的問題時表示，每宗申請應按個別情況考慮。就這宗申請而言，申請地點現時作露天貯物用途，有重型貨車出入。倘把現有露天貯物用途改為擬議

屋宇發展，則由於後者只涉及使用私人車輛，因此可改善該區的交通情況。這宗申請應不會立下不良先例。

84. 劉淵華先生回應上文第 80(d) 段的問題時說，現時申請地點的露天貯物場由他經營，以支援他在深圳的業務。他打算中止該項露天貯物用途，並使用申請地點以應付家庭的房屋需要。

85. 鑑於申請人及其代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。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。主席多謝政府的代表、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

86. 一名委員說，由於申請地點為農地，申請人根據契約並無建屋權利，因此這宗申請不應獲支持。伍謝淑瑩女士亦說根據城規會規劃指引編號 10，除非情況特殊，以及申請具備有力的規劃理據支持，在「綠化地帶」進行新發展的申請不會獲得批准。一般而言，以及根據以往經驗，為滿足原居村民房屋需求的新界豁免管制屋宇及在有建屋權利的地段進行發展(最高地積比率為 0.4 倍)的申請或會獲得批准。申請人所提出的理據，未能證明目前這宗申請的情況特殊。

[趙慰芬女士此時暫時離席。]

87. 一名委員說，鑑於申請地點用作露天貯物已久，因此不大可能恢復作綠化地帶，批准這宗申請有助移走露天貯物用途。另一名委員說，根據有關的分區計劃大綱圖，露天貯物用途是一項可予容忍的「現有用途」。倘批准這宗申請，便會立下先例，讓不符合「綠化地帶」規劃意向的發展取代現有用途，如要偏離該規劃意向，申請須有充分理據支持。一名委員亦說，申請地點大部分地方為空曠地方，進行住宅發展會影響申請地點的景觀。主席補充說，倘有關發展獲得批准，或會導致有關發展進一步侵佔「綠化地帶」。他認為應審慎考慮這會造成的先例的影響。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

88. 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) 有關住宅發展項目不符合「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，此地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 擬議住宅發展項目不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的規定，即城規會只在特殊的情況下，才會考慮申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。由於情況並不特殊，因此沒有理據支持批准這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降，並對附近道路網的交通造成不良影響。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

## 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/SK-HC/161

在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段

第 199 號開設宗教機構(佛堂)

(城規會文件第 8190 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

89. 下列政府代表、申請人及其代表此時應邀出席會議：

- 劉耀光先生 - 規劃署西貢及離島規劃專員
- 方文生先生 - 申請人
- 楊肇鋒先生 - 申請人代表

90. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請劉耀光先生向委員簡介這宗申請的背景。

[趙慰芬女士及梁廣灝先生此時返回議席。]

91. 劉耀光先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列各點：

- (a) 有關申請人建議的詳細資料，載於文件附件 D。與在第 16 條申請階段提交的建議比較，擬議佛堂的高度已由 7 米減至約 6.1 米；
- (b) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於蠔涌谷內，是西貢其中一塊主要的優質農地。從城市設計及園境的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗覆核申請有所保留。消防處處長維持先前提出的意見，即如沒有連接申請地點的緊急車輛通道，則有關申請不可接受；
- (c) 在法定公布期內接獲 12 份公眾意見書，就這宗申請提出反對，理由是有關用途會對保育、環境、景觀、視覺效果、消防安全、交通、基礎設施及風水造成影響，以及可能會出現非法靈灰安置所用途；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 8 段。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復

耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的視覺效果和鄉郊景觀特色造成不良影響。此外，擬議發展未有設置緊急車輛通道，並不可以接受。倘批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。

92. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

93. 楊肇鋒先生以一些有關申請人建議的繪圖作為輔助工具，陳述下列各點：

- (a) 經提交規劃申請，在「農業」地帶闢設宗教機構用途或會獲得批准，故不能指有關用途不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 政府部門意見分歧，互相矛盾。例如運輸署表示不得在申請地點闢設車輛出入口，但消防處卻堅持須提供連接申請地點的緊急車輛通道；
- (c) 在詳細的設計階段，將會就擬議發展擬備美化環境建議。在這宗申請獲得批准後，便會提交資料，以符合有關政府部門的要求；
- (d) 申請人無意將擬議佛堂用作靈灰安置所。部分村民擔心擬議佛堂會用作靈灰安置所，並沒有理據支持；
- (e) 載於文件附件 E 由一名西貢區議員提交的意見與事實並不相符。該意見指擬議發展會對附近地區的生態造成影響，封閉通道會對村民造成極大不便，以及在未獲有關部門批准的情況下改變申請地點的土地用途；以及
- (f) 擬議佛堂只會由申請人使用，為子孫祈福、悼念父母，以及進行靜修。這宗申請應獲從寬考慮。

94. 委員提出下列問題：

- (a) 運輸署及消防處所提出的意見是否如申請人所指互相矛盾；
- (b) 倘申請人同意提供緊急車輛通道，能否解決消防處就申請地點欠缺緊急車輛通道而提出的關注；
- (c) 擬議佛堂會否存放骨灰甕；
- (d) 有見申請人所提交的資料提及平日有五至六名訪客，假日則有十數名訪客，擬議佛堂會否開放予公眾使用；
- (e) 申請人有否就擬議佛堂提交任何平面圖及顯示擬議建築物高度的繪圖；以及
- (f) 倘佛堂作私人用途，與在一幢屋宇內放置佛像，是否相同。

95. 劉耀光先生回應委員的提問時，陳述下列要點：

- (a) 運輸署和消防處就申請地點是否需要車輛通道而提出的意見，並非互相矛盾。運輸署認為不應鋪設連接申請地點的通道，以免增加該區的交通量。不過，運輸署不反對鋪設作緊急用途的通道；
- (b) 倘申請人同意提供緊急車輛通道，便可解決消防處就申請地點欠缺緊急車輛通道而提出的關注。倘城規會決定批准這宗申請，可附加一項規劃許可條件，要求提供緊急車輛通道。不過，就這宗申請提出的其他關注事項，包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，欠缺有關發展的詳細資料，以便作出評審，可能對景觀造成影響，以及立下不良先例，仍然未獲解決；以及
- (c) 佛堂屬於其中一類「宗教機構」。「宗教機構」和「屋宇」均屬於「農業」地帶的第二欄用途。任何涉及這類用途的申請，均須根據有關規劃考慮因素按個別情況作出評審。

96. 楊肇鋒先生陳述下列各點：

- (a) 申請人願意按消防處的要求提供緊急車輛通道；
- (b) 擬議佛堂只會供申請人的家人用作拜佛、祈福和靜修，但不會存放骨灰甕。佛堂只作私人用途，與任何宗教機構均沒有關係。平日前往佛堂的訪客全部是申請人的家人。假日預計會有較多訪客，包括申請人家庭的朋友；
- (c) 擬議佛堂有兩層，總建築高度約為 20 呎。下層用作崇拜會堂，高度為 13 呎。上層是靜修地點，高度為 7 呎。在這宗申請獲得批准後，便會提交建築圖則，收納內部間格及兩層之間的通道的詳細資料；以及
- (d) 佛堂適宜設於偏僻的地區，避免對他人造成滋擾。

97. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，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。主席多謝劉耀光先生、申請人及其代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

98. 一名委員表示，雖然擬議佛堂設於偏僻的地區，仍會對附近居民造成滋擾。部分委員質疑擬議佛堂是否只作私人用途。

99. 委員普遍同意沒有充分理據支持在申請地點闢設佛堂，即使佛堂真的如申請人所述只擬作私人用途亦然。不過，申請地點欠缺緊急車輛通道不可作為拒絕理由，因為申請人已同意提供緊急車輛通道，而且在規劃許可附帶條件亦可加入有關規定。

100. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：



何健通先生

) 申請人代表

102. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

103. 蘇應亮先生表示申請人曾於二零零八年九月二十四日向城規會提交一封信件，而該信件已於會上呈閱。申請人在信中表示，倘申請獲得批准，他會採取必需的措施，處理相關政府部門關注的各個問題；然而，申請人並無就此提交擬議措施或任何技術評估的詳情。蘇應亮先生繼而借助一些圖則和照片簡介這宗申請，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於二零零八年六月六日拒絕有關申請，理由是有關發展與附近的土地用途不相協調，而且會對環境、交通、排水和景觀造成負面影響，以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；
- (b) 載列於文件附件 A 第 1 段的申請人建議詳情；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門維持對申請的先前看法。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為有關發展會破壞現有的景觀特色。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為有關發展會對申請地點附近的居民構成環境滋擾。運輸署助理署長／新界表示通往有關地點的現有路徑，部分路段的闊度可能不足以容納雙程貨車交通。渠務署總工程師／工程管理強烈反對申請，因為申請地點會侵佔「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善計劃」的施工範圍；
- (d) 在法定公布期內接獲 17 份公眾意見書，提意見人就環境、生態、排水、交通、視覺和消防安全方面，對申請提出反對／表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 7 段。有關發展與附近的住宅用途不

相協調，申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對該區造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘該等申請全部獲得批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

104. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

105. 關鎮江先生提出以下各點：

- (a) 有關申請所涉的其實是為循環再造廢輪胎組裝機械，而非實際進行循環再造作業。有關機械涉及大型組件，須在露天場地進行組裝，而機械組裝後會移往其他地方以進行相關作業。申請人無意在申請地點進行循環再造活動，因為廢輪胎所涉的運輸費十分高昂；以及

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

- (b) 公眾人士就反對申請提出的理由並無理據支持，因為組裝機械不會涉及嚴重的環境滋擾，亦不會產生很大的交通流量。倘申請獲得批准，申請人會進行詳細評估，以確保附近地區不會受到負面影響。

106. 委員提出以下問題：

- (a) 為循環再造廢輪胎組裝機械需時多久；
- (b) 申請人何以不在將實際進行循環再造活動的場地組裝機械；

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

- (c) 環保署在三年前已邀請感興趣人士投標，以便在一臨時地盤進行循環再造廢輪胎作業，香港亦已有運作所需科技可供使用，何以申請人當時不就有關作業投標；

[吳祖南博士此時返回會議席上。]

- (d) 倘申請人的意向是僅使用申請地點組裝機械，何以在申請表格上表示擬議用途／發展是「廢輪胎循環再造廠」；
- (e) 在組裝機械後進行廢輪胎循環再造活動方面，申請人有沒有覓得任何場地；
- (f) 鑑於申請地點附近有架空電纜，而連接申請地點的現有道路不合規格，運輸已組裝機械會否有困難；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (g) 組裝機械的過程會否產生任何噪音；
- (h) 就文件圖 R-5 的一張照片而言，倘該處不涉及循環再造作業，何以申請地點有廢輪胎；以及
- (i) 是否需要額外時間測試已組裝機械及作進一步修訂／調整。

107. 關鎮江先生回應委員的詢問時提出以下各點：

- (a) 組裝機械項目是回應環保署三年前發展循環再造廢輪胎業的措施。有關機械由申請人自費設計，並無政府資助。組裝過程需時甚久，因為涉及新科技，而且有些零件須由中國內地或海外進口。估計有關過程須時六個月；
- (b) 有關機械由六個大型組件組成，只能在露天場地組裝。成功組裝及測試機械，並獲環保署接納後，申請人會要求環保署協助尋找適當場地進行實際的循環再造作業，但現階段尚未確定有關場地；
- (c) 申請人並不知悉環保署三年前就廢輪胎循環再造業的招標。此外，香港可供有關作業應用的現有科技不符合成本效益，功能亦欠佳，因此申請人須自行

設計其機械；

- (d) 該處目前沒有廢輪胎循環再造作業，並不曾對區內居民構成環境滋擾。由於政府將來是廢輪胎的主要供應者，環保署考慮到廢輪胎循環再造可能產生的環境滋擾，不大可能容許在申請地點進行有關作業，申請人肯定必須在組裝機械後把機械運離有關地點；
- (e) 就申請表格內標明的申請用途，申請人並不熟悉規劃申請程序，以為須在申請表格標明的是業務種類而非特定用途。倘令委員產生誤解，他表示抱歉；
- (f) 有關機械龐大，指的是重量而非尺寸。倘有必要，可把機械分為較小的組件，以便運輸；
- (g) 很多機械組件會在中國內地製造。該處內進行的活動主要涉及組裝機械和提供水電。由於有關發展不會涉及打磨和切割金屬，所產生的噪音會極小；
- (h) 在申請地點發現的輪胎僅用來測試機械，申請地點存放的輪胎數量不足以維持循環再造業務；以及
- (i) 測試已組裝機械過程簡單，需時不多。倘申請人發現已組裝機械運作不佳，會中止申請地點的活動。

108. 由於申請人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。主席多謝規劃署代表和申請人出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

109. 趙德麟博士表示，雖然整體而言須鼓勵循環再造廢輪胎作業，但在申請地點進行此用途會對附近居民造成重大的噪音滋擾，故此申請不應獲得支持。一名委員表示同意，並指出即使該處不會實際進行循環再造作業，但測試已組裝機械亦會涉及切割及磨碎廢輪胎，無可避免會對附近居民構成環境滋擾。

另一名委員表示擬議用途一定會涉及一些工業運作程序，因此不應視為只是組裝機械。他認為鑑於可能出現的環境影響，不應批准有關申請。

110. 一名委員表示為了鼓勵循環再造行業，倘能確保機械的運作僅限於測試程序，可考慮以臨時性質批准申請，為期一年。主席表示委員需要小心考慮環境影響，因為即使是測試程序亦可能對附近居民造成重大滋擾。一名委員表示同意，指出測試機械的程序可能需時甚久，很難確保過程中產生的環境滋擾全部可以解決。

111. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與附近主要為住宅構築物／鄉村式屋宇和空置土地的土地用途不相協調；
- (b) 申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「未決定用途」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘有關申請全部獲得批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

[陳旭明先生此時離席，鄭心怡女士此時暫時離席。]

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-KTS/423  
在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村  
第 103 約地段第 512 號餘段(部分)及  
第 515 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放待售汽車  
(包括新／舊左軚或右軚汽車)(為期三年)  
(城規會文件第 8192 號)

---

[會議以廣東話進行]

### 簡介和提問部分

112. 下列政府部門及申請人代表此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生	-	規劃署屯門及元朗規劃專員
姚佑華先生	)	申請人代表
潘茗茵女士	)	

113. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

114. 蘇應亮先生借助一些圖則及照片簡介這宗申請，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於二零零八年六月六日拒絕這宗申請，因為持續佔用申請地點作為申請用途有違「農業」地帶的規劃意向，而有關發展與鄰近的住宅用途及區內的鄉郊特色不相協調，並不符合城市規劃委員會(下稱「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」所頒布的規劃指引編號 13D(城規會規劃指引編號 13D)；
- (b) 文件附錄 A 第 1 段所載有關申請人的建議詳情，以及撮錄於文件第 3 段有關申請人為支持覆核申請而提交的申述書；

- (c) 政府部門的意見 —— 有關政府部門對這宗申請維持先前的看法。元朗地政專員表示，申請地點位於申請人提及的三項公共工程(載於文件第 3(a)段)的收地範圍以外。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請用途會對貼近申請地點北面和東面的居民造成環境滋擾。渠務署總工程師／新界北表示，倘若這宗申請獲得批准，應附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交排水建議及落實提供排水設施。對於文件第 3(c)(i)段所載申請人的意見，渠務署總工程師／污水工程澄清說，有關渠務工程的施工時間限於早上七時至晚上七時，是為盡量減少對附近居民造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，倘若這宗申請獲得批准，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實美化環境和保護樹木的建議。
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲有關村代表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，有關理由詳載於文件第 8 段。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13D，因為有關政府部門就環境、排水及景觀三方面提出負面意見，但申請人並沒有提交技術評估／建議，解決所關注的問題。有關發展違反「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，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。有關發展亦與貼近申請地點北面和東面的住用構築物及區內的鄉郊特色不相協調。

115. 主席接着請申請人代表闡述這宗申請。

116. 姚佑華先生提出下列各點：

- (a) 環境保護署所提出的意見，即有關申請用途會對附近居民造成環境滋擾，並無理據支持。過去數年，

申請人與附近的居民關係良好，並曾採取許多措施改善區內環境；

- (b) 環境保護署採用雙重標準，一方面反對這宗申請，但另一方面又准許渠務署於申請地點進行打樁、挖掘及拆卸工程，造成噪音滋擾；
- (c) 即使惡劣天氣時，申請地點也沒有出現水浸，表示該地點的排水設施運作良好；以及
- (d) 申請人的業務曾三次受到影響，因為政府曾收回申請人的土地，以興建大欖隧道、西鐵及一座污水處理泵房。這宗申請應獲從寬考慮，令申請人可以維持業務及其員工的生計。

[ 鄭心怡女士此時返回會議席上。 ]

117. 委員提出以下意見和問題：

- (a) 一名委員注意到，政府部門就這宗申請的主要關注是環境保護署考慮到申請地點接近現有三幢民居而提出的噪音問題。這三幢屋宇位處青朗公路和錦田公路之間，這名委員詢問是否有任何資料，可以顯示這兩條公路的交通所造成的背景噪音程度；
- (b) 申請人就有關申請用途所聘請的工人數目，以及存放於申請地點的汽車種類；
- (c) 倘若申請獲得批准，規劃事務監督是否可採取強制執行行動，禁止進行不包括在有關申請內的用途，即在申請地點進行汽車維修及露天存放汽車零件；以及
- (d) 獲悉申請人表示申請地點目前的排水設施運作良好，倘若這宗申請獲得批准，申請人是否願意接受規劃許可附帶條件，落實提供排水設施。

118. 蘇應亮先生回應上文(a)及(c)項的問題，提出下列各點：

- (a) 估計青朗公路和錦田公路對有關的三幢屋宇造成很大的噪音影響。環境保護署署長基於「處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則」，反對這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預計擬議發展將會造成環境滋擾；以及
- (b) 規劃署於文件第 8.2(c)段中提出建議，倘若這宗申請獲得批准，城規會可附加一項規劃許可附帶條件，禁止於申請地點進行汽車維修、拆車、洗車、噴漆和工場活動。城規會可考慮將存放汽車零件納入規劃許可附帶條件下所禁止的用途。如果申請人沒有履行附帶條件，批給的許可即會撤銷，規劃事務監督可採取強制執行行動。

119. 姚佑華先生及潘茗茵女士回應上文(b)及(d)項的問題，提出以下各點：

- (a) 申請人就申請用途聘請了 43 名工人，於申請地點存放的汽車主要是售往中國內地的全新左軚汽車。申請地點只用作露天存放汽車，不會進行任何汽車維修活動。有關用途所產生的交通量很少，亦不會引發重型車輛往來；
- (b) 文件圖 A-4 的照片所顯示的汽車零件，已於規劃署在二零零八年四月採取強制執行行動後移走。申請人已將汽車零件全部存放於附近一處地點，在分區計劃大綱圖上，露天存放汽車零件是該處容許的「現有用途」；以及
- (c) 倘若申請獲得批准，申請人會接受規劃許可附帶條件，為申請地點落實提供排水設施。

120. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表覆核申請聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署及申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

## 商議部分

121. 一名委員表示，就有關申請用途而言，環境影響是所關注的主要問題，而附近居民在這方面並沒有投訴，所以這宗申請可以獲得從優考慮。另一名委員說，申請地點位處兩條公路之間，附近又有露天存放用途，周圍有重型車輛出入，而這項申請用途涉及存放 40 多輛汽車，不大可能會造成任何重大的環境及交通影響。對環境和交通會造成負面影響的活動，例如汽車維修及存放／出售汽車零件，可透過附加規劃許可附帶條件加以禁止。如果申請人不履行附帶條件，當局可以採取強制執行行動。另一名委員表示，由於申請地點不大可能恢復為農業用途，准許有關申請以適當規管土地用途，做法可以接受。

122. 趙德麟博士表示，在評估這宗申請時，已考慮到該區的背景噪音程度。根據相關指引，在易受影響設施的 100 米範圍內，不宜准許會造成環境滋擾的臨時用途。噪音滋擾一直為區內居民所關注，環境保護署已接獲一些有關噪音滋擾的投訴。

123. 主席總結說，儘管環境保護署署長對噪音影響表示關注，但由於該區靠近兩條主要公路，又鄰近作為露天存放用途的地點，其背景噪音程度已經十分高。單憑有關的申請用途，不大可能令這個情況明顯惡化。

124. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一一年九月二十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放／出售汽車零件、進行汽車修理、拆卸、洗車、噴漆和工場活動；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月二十六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月二十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月二十六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零九年六月二十六日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)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
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

55. 委員亦議決通知申請人：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利，對佔用申請地點的政府土地採取管制行動。申請人應申請短期租約，以便把非法佔用政府用地納入法定管制內。倘若元朗地政處沒有接獲／批准短期租約的申請，則會在檢討有關情況後，按照既定的地區執行土地管制計劃，視乎情況採取行動；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現時在申請地點和四周的樹木屬於常見品種。不過，他認為樹木的屏障效果仍然不足，申請人須在申請地點外圍植樹，作為屏障。
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署目前／日後並不負責保養維修接連申請地點與錦田公路的任何現有車輛通道；
- (e) 遵守環境保護署頒布最新的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；以及
- (f) 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」)所提供的資料，申請地點附近有低壓架空電纜和低壓地下電纜。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與中電聯絡，如有需要，須要求中電把低壓架空電纜和低壓地下電纜移離擬議構築物的範圍。申請人及其承建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》所制定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[黃澤恩博士、馬錦華先生及陳華裕先生此時暫時離席。]

## **議程項目 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/424

在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1012 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、第 1035 號(部分)及第 1038 號(部分)

臨時露天存放建築材料(為期三年)

(城規會文件第 8193 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/425

在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)及第 1016 號(部分)

臨時露天存放建築機械(挖泥機)(為期三年)

(城規會文件第 8194 號)

---

[會議以廣東話進行。]

126. 編號 A/YL-KTN/424 和 425 的申請由同一名申請人提出，涉及同一地帶內的兩個毗連地盤作同類用途。委員同意可一併考慮該兩宗申請。

127. 委員備悉劉志宏博士與申請人的顧問才鴻顧問有限公司近期有業務往來，已就這兩個議項申報利益。劉博士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

128. 以下政府代表和申請人此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生	-	規劃署屯門及元朗規劃專員
梁業鴻先生	)	
李懿婷女士	)	申請人代表
林添杰先生	)	

129. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程

序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

130. 蘇應亮先生借助一些圖則和照片簡介這宗申請，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於二零零八年六月六日拒絕有關申請，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且會對該區的交通、環境、景觀和排水造成負面影響，以及有關申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13D，而批准申請會為同類申請立下不良先例；
- (b) 載列於有關文件附件 A 第 1 段的申請人建議詳情，申請人並無提交進一步書面申述以支持覆核申請；

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門維持對申請的先前看法。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為申請地點附近仍有農業活動，而有關地盤可以復耕作苗圃或溫室種植等農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為擬議用途與該區的現有鄉郊景觀特色不相協調。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為擬議用途會對申請地點附近的現有居民構成環境滋擾。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，因為長度超逾七米的車輛不得進入錦河路，以及由錦河路至申請地點並無正式通道；
- (d) 在法定公布期內接獲一份涉及兩宗申請的公眾意見書，提意見人是一名元朗區議員，表示擔心村內違例改變土地用途的情況及申請用途會對環境和交通造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持有關申請，理由

詳載於文件的第 7 段。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途，以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。有關申請亦不符合城規會規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調，有關地點先前並無獲批給規劃許可，而且有相關政府部門提出負面意見。此外，有關地盤接近一個劃為「自然保育區」地帶的大型林地和南面較遠處的大欖郊野公園。

131. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

132. 梁業鴻先生借助投影片簡報，提出以下各點：

- (a) 發展西鐵後申請地點和附近地區的特色已有所轉變，目前的「農業」地帶可能已不適合；
- (b) 有關地盤作露天貯物用途已有一段長時間，除苗圃或溫室種植外不能復耕作其他農業用途。在進行長遠土地用途檢討之前，容許在申請地點作臨時用途實屬合理；

[黃澤恩博士和馬錦華先生此時返回會議席上。]

- (c) 有關申請符合城規會規劃指引編號 13D，因為申請用途與附近的土地用途並非不相協調。申請地點有部分在一九九九年至二零零三年間曾用作西鐵項目的施工範圍，而申請地點附近的地區大部分或已空置，或轉作其他土地用途，包括臨時露天貯物用途。此外，申請地點以西的現有農業用途可作為申請地點和西面較遠處民居的緩衝區；
- (d) 當局在過去三年並無就該區接獲關於環境方面的投訴，而僅有一份反對申請的公眾意見書；
- (e) 相關政府部門所要求的美化環境建議和排水建議可在申請獲得批准後提交；

- (f) 根據西鐵項目的經驗，容許長度超過七米的車輛使用錦河路並無產生問題，運輸署助理署長／新界對申請持保留意見並無理據支持；以及
- (g) 批准有關申請不會立下不良先例，因為申請用途不會對該區的環境和交通造成重大影響。申請地點附近近期有一宗同類申請(申請編號 A/YL-KTS/414)亦獲城規會批准。

133. 委員提出以下問題：

- (a) 鑑於涉及先前位於西鐵項目施工範圍的地盤的申請獲城規會批准(編號 A/YL-KTS/414)，而申請人聲稱現時所涉申請的兩塊用地亦是上述施工範圍的一部分，則在編號 A/YL-KTS/414 申請與目前兩宗申請之間，規劃情況有沒有重大改變；以及
- (b) 有見申請人聲稱在過去三年並無接獲環境方面的投訴，申請用途在有關地點運作已有多久。

134. 蘇應亮先生回應上文問題(a)時表示，西鐵項目的施工範圍主要涵蓋申請地點東北面的地方，而申請地點只有一小部分位於施工範圍內。編號 A/YL-KTS/414 的申請是關於臨時露天存放私人車輛，所涉的地盤面積比目前兩宗申請為小。編號 A/YL-KTS/414 的申請與目前兩宗申請不同，前者不會涉及停泊中型或重型車輛，而且有一條正式的區內通道可供使用。後者則是申請露天存放建築材料和機械，會涉及使用重型車輛，而且並沒有正式的區內通道。

135. 梁業鴻先生回應上文問題(b)時表示，申請用途在有關場地運作了約一年。

136. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

137. 委員普遍認為沒有有力理據支持批准申請。一名委員認為在短期內不大可能會改變有關用地目前的「農業」地帶，而城規會所批准的申請編號 A/YL-KTS/414，其規劃情況與有關申請並不相同。

138. 經進一步商議後，城規會決定駁回有關申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途，設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關申請並不符合城規會規劃指引編號 13D，因為有關發展與附近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調，有關地點先前並無獲批給規劃許可，而且有相關政府部門對申請提出負面意見；
- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通、環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准有關申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘所有申請均獲得批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。

## 議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/563

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 582 號餘段(部分)及毗連政府土地

經營臨時私家車買賣(為期兩年)

(城規會文件第 8195 號)

---

[會議以廣東話進行。]

139. 委員得悉劉志宏博士就此議項申報利益，因為他近期與才鴻顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問。劉博士因事未能出席會議。

簡介及提問部分

140. 下列政府代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

黃國華先生 - 申請人

梁業鴻先生 )  
李懿婷女士 ) 申請人代表  
林添杰先生 )

141. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

142. 蘇應亮先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零八年六月二十日拒絕這宗申請，理由是繼續佔用申請地點作臨時露天貯物用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關發展不符合「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編號 13D，以及批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例；
- (b) 申請人所提交的發展建議，詳情載於文件附件 A 第 1 段。申請人並無為支持覆核申請而提交進一步書面申述；

[黃恩澤博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門維持先前對這宗申請的意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途會對申請地點附近易受影響的用途造成環境滋擾。在考慮一宗擬在申請地點臨時露天存放汽車的先前申請(編號 A/YL-PH/488)時，環境保護署署長已告知或會有毗鄰地帶問題，露天貯物用途應盡早取締；
- (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區內居民的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於詳載於文件第 7 段的理由，不支持這宗申請。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。規劃署考慮這宗申請的性質及城市規劃委員會規劃指引編號 13D 所載的露天貯物用途(即凡用作與貨櫃無關(包括一些在場內有商業活動進行的露天貯物用途)的貯物、修理或拆毀用途而以露天運作為主(一般推定是超過總面積的 50%)的地點，其內的一切作業)的定義後，認為申請用途屬於露天貯物用途，因此城規會規劃指引編號 13D 適用於這宗申請。申請用途不符合該規劃指引，因為有關地點位於第 4 類地區。該地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。當局已給予申請人足夠時間，把用途遷往別處。申請書沒有提供資料，以證明為何未能覓得合適用地。批准這宗申請，會為其他同類用途立下不良先例。

143. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗申請。

144. 梁業鴻先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列各點：

- (a) 在城規會規劃指引編號 13D 公布之前，露天貯物用途的定義並不涵蓋存放二手待售汽車。對有關指引作出修改，主要是防止出現借商業活動為名的露天貯物用途。就這宗申請而言，申請用途確實是商業用途，因此城規會規劃指引編號第 13D 並不適用；

[黃澤恩博士此時返回席上。]

- (b) 雖然申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，但面積細小，不適合發展小型屋宇。元朗地政專員並無就該地點接獲小型屋宇的申請。商業用途與附近用途互相協調，並沒有對該區造成不良影響，因此應獲准在「鄉村式發展」地帶內進行；
- (c) 申請地點只提供七個泊車位，其中五個作展銷汽車之用，餘下兩個供職員及顧客使用。申請人在另一地點存放車輛；
- (d) 靠近申請地點錦田南地區這部分的土地，是二手汽車買賣的主要銷售地點。申請地點先前獲批給規劃許可作臨時露天存放汽車用途。該地點一直有汽車買賣活動。並無接獲公眾的反對，也沒有接獲在環境方面的投訴。批准這宗申請，不會立下不良先例；以及
- (e) 環境保護署署長擔心或會對環境造成滋擾，這情況只適用於露天貯物用途。其他政府部門對這宗申請沒有特別意見。

145. 黃國華先生說，申請地點只會進行汽車買賣，而汽車存貨則會存放在其他地方。由於所經營的業務規模細小，他僅需要面積細小的用地，但卻未能在區內覓得這些地點。政府應對中小企業運作提供更多支援。

146. 委員提出下列問題：

- (a) 城規會規劃指引編號第 13D 的意向，是不是就第 4 類地區(涵蓋申請地點)的露天貯物用途實施比其他三類地區更嚴格的管制；
- (b) 申請地點的面積是否足以容納多於申請人所建議的七個車位；以及
- (c) 假設可把申請用途視作商業而非露天貯物用途，規

劃署會否改變對申請的意見。

147. 蘇應亮先生回應委員的問題時，提出下列各點：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 13D，相比其他三類地區，批准在第 4 類地區進行露天貯物用途的準則更為嚴格。除非情況特殊，在第 4 類地區內進行這類用途的申請通常會遭否決。如果申請地點先前曾獲批給規劃許可，各政府部門又沒有負面意見，以及區內居民亦不予反對，而申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並且付上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區造成不良影響，則城規會或會從寬考慮有關申請。然而，第 4 類地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。就申請地點而言，當局先前曾就臨時露天貯存汽車用途批給規劃許可(申請編號 A/YL/PH/349、455、488 及 514)，為期共六年。當局已給予足夠時間，讓申請人把用途遷往別處。在上一次批給規劃許可時，城規會已告知申請人不會再獲續期；
- (b) 二零零七年十一月九日，城規會駁回編號 A/YL-PH/541 的申請。該申請擬在有關地點臨時露天存放待售私家車。就申請用途的性質及規模而言，現時這宗申請與該宗被駁回的申請相似，以及自城規會駁回申請以來，規劃情況並無改變；
- (c) 根據申請人所提交的平面圖，看來申請地點可容納七個以上的泊車位。然而，由申請人確定此點較為適合。城規會考慮先前就申請地點提出的申請時，已清楚表示當局的意向是盡早取締申請地點內的露天存放汽車用途；以及
- (d) 「鄉村式發展」地帶的土地主要是供原居村民發展小型屋宇之用。在新界豁免管制屋宇的地面一層，為配合村民需要和鄉村發展，「商業及服務行業」及「食肆」被列為經常准許的用途。其他商業用途，如申請許可，或會獲得批准。目前這宗申請擬作汽車買賣用途，並非配合村民需要或鄉村發展。

此外，城規會的意向是應盡快取締申請地點內的露天存放汽車用途。就此，在位於「鄉村式發展」地帶的申請地點進行擬議用途，不獲支持。為回應該區對這種用途的需求，城規會在同一會議上，在較早前討論有關檢討城規會編號 13D 的議程項目時，已同意把粉錦公路的一塊「住宅(丁類)地帶」由第 4 類地區改列為第 2 類地區。

148. 為回應委員的詢問及蘇應亮先生的回應，梁業鴻先生及黃國華先生提出下列各點：

- (a) 訂定城規會規劃指引編號 13D，旨在管制露天貯物及港口後勤用途。現時這宗申請所涉用途屬於商業性質，因此不應受有關規劃指引的規管。根據分區計劃大綱圖，只要向城規會提出申請，在「鄉村式發展」地帶進行申請用途或會獲得批准。申請人會把地點內的用途限於城規會所批准的用途，以及
- (b) 區內居民已沒有在區內進行農業活動。申請用途會為村民提供就業機會。

149. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，而委員亦再無其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後通知申請人有關的決定。主席多謝規劃署代表、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

150. 一名委員留意申請人聲稱申請用途應視作商業用途。該委員表示，「鄉村式發展」地帶的土地主要供原居村民發展小型屋宇之用，倘若第二欄內的「商業及服務行業」用途違反「鄉村式發展」地帶的意向，該等用途便不應獲准在該地帶內進行。如有需要使用該地點進行永久汽車買賣用途，申請人應申請把有關地點改劃為恰當地帶。

151. 另一名委員詢問當局會否批准在小型屋宇地面一層進行車輛買賣。伍謝淑瑩女士說，現時這宗申請的用途不僅會使用

小型屋宇地面一層的範圍，並會在「鄉村式發展」用地陳列汽車，作為汽車買賣業務的一部分。這類用途須取得規劃許可。另一名委員說，由於申請地點並非不適合發展小型屋宇，因此不應批准現時這宗申請。

152. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 繼續佔用申請地點作臨時露天貯物用途，並不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內沒有提供充分理據，以支持繼續偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即申請地點屬於第 4 類地區，其規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。申請人已獲給予足夠時間把有關用途遷往其他合適地點。申請書內並無提供資料，以證明為何在「露天貯物」地帶內沒有合適地點作申請所涉用途；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內這部分土地大幅增加。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

[趙德麟博士、趙慰芬女士及陳家樂先生此時暫時離席。馬錦華先生則於此時離席。]

### **議程項目 13**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/283

在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗屏山洪水橋大街第 124 約地段第 1096 號(部分)、第 1841 號 A 分段、第 1843 號 A 分段

(部分)、第 1843 號餘段、第 1844 號 A 分段、第 1845 號 A 分段(部分)及第 1845 號 B 分段(部分)和毗連政府土地設置臨時貯存金屬器皿貨倉(為期三年)

(城規會文件第 8196 號)

---

[會議以廣東話進行。]

153. 委員得悉劉志宏博士就此議項申報利益，因他近期與才鴻顧問有限公司有業務往來，而該公司是申請人的顧問。劉博士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

154. 下列政府代表及申請人代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

梁業鴻先生 )

李懿婷女士 ) 申請人代表

林添杰先生 )

155. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

156. 蘇應亮先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具簡介這宗申請，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於二零零八年六月二十日拒絕這宗申請，理由是有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，並會對環境、排水情況和交通造成不良影響，沒有資料解釋為何擬議貯存金屬器皿貨倉不能設於工業樓宇內，以及倘批准這宗申請，會為其他同類用途立下不良先例；

(b) 有關申請人建議的詳細資料載於文件附件 A 第一段。申請人並沒有進一步提交申述書，以支持覆核申請；

(c) 政府部門的意見——有關政府部門維持先前就這宗

申請提出的意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請所涉用途會對申請地點附近的易受影響用途造成環境滋擾。渠務署總工程師／新界北表示，申請人須就適合有關發展的排水系統提交建議，並提供及保養該系統。運輸署助理署長／新界表示，在進一步處理這宗申請前，須核實連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及管理和保養責任屬誰；

- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，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

[趙德麟博士、趙慰芬女士和陳家樂先生此時返回議席。]

- (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 段。有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要作低層、低密度住宅發展。有關發展與毗鄰的住宅發展(即頤景居及東面的村屋)亦不相協調。貨倉構築物的地積比率約為 0.63 倍，遠高於「住宅(丙類)」地帶訂於 0.4 倍的准許地積比率，並不配合附近環境。沒有足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區造成不良影響，以及解釋擬議發展為何不能設於工業樓宇。倘批准這宗申請，在規劃方面會立下不良先例。

157. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

158. 梁業鴻先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 申請地點仍未有確實的住宅發展計劃。因此，倘臨時用途不會對該區造成不良影響，便應該獲得批准；
- (b) 申請地點先前曾作露天貯物用途，對附近地區造成嚴重滋擾。倘以貨倉用途取代，在室內貯存物料，並為申請地點設置圍欄，區內環境將會大幅改善。

從圖 R-4 a 的照片所見，貨倉用途不會對該區的環境及視覺效果造成任何不良影響，亦不會因與附近住宅發展為鄰而產生問題。居民沒有就該用途作出投訴；

- (c) 已為申請地點提供適當的排水設施。這宗申請獲得批准後，申請人便會正式向渠務署署長提交詳細資料，以供批核；
- (d) 申請人無法在工業樓宇找到適合的單位作貨倉用途，因為在元朗，這類單位的供應有限。此外，這些單位的面積及擁有人所訂立的限制通常未能符合申請所涉用途的運作需求。在工業樓宇裝卸金屬器皿，亦可能對其他使用者造成極大不便和構成安全問題；以及
- (e) 應根據每宗申請的個別情況作出考慮。由於有關發展不會對該區造成任何不良影響，即使批准這宗申請，在規劃方面，亦不會立下不良先例。

159. 委員提出下列問題：

- (a) 貨倉的車輛出入口是否接近頤景居；以及
- (b) 現有貨倉是否違例用途。

160. 梁業鴻先生回應問題(a)時表示，貨倉的車輛出入口靠近頤景居的北面界線。由於頤景居的正門位於南面界線，兩個地點的車輛不會互相爭路。

161. 蘇應亮先生回應問題(b)時表示，申請地點並無涉及任何執行管制行動。雖然在二零零七年曾發現建築工程，但當時並沒有《城市規劃條例》所指的違例發展，個案已轉交屋宇署跟進。

162. 主席詢問申請人倘這宗申請獲得批准，會否向建築事務監督提交建築圖則。梁業鴻先生表示，設於鄉郊地區的臨時用途，要為其建築圖則取得許可滿足所有相關政府部門的要求(特

別是消防處處長的要求)，是漫長的過程，而且費用高昂。因此，正如多數臨時用途的營運者一樣，申請人仍未向建築事務監督提交建築圖則，以取得許可。倘這宗申請獲得批准，申請人將竭力滿足相關政府部門(包括消防處)的要求。如有需要，申請人可將貨倉的規模縮減至城規會可接受的水平。

163. 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，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，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。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

164. 一名委員表示，由於申請地點毗連住宅發展，倘批准這宗申請，可能並不恰當。雖然這宗申請只涉及臨時貨倉用途，但預計在規劃許可有效期屆滿時，申請人會申請續期。主席表示，任何規劃許可的續期申請，均會視乎當時的情況就每宗個案作出考慮。另一名委員亦指出，貨倉以密封方式貯存物料，與先前的露天貯物用途比較，能夠改善環境。因此，可從寬考慮這宗申請。另一名委員持相同意見。

165. 對於規劃署就貨倉規模而提出的關注，伍謝淑瑩女士表示，在「住宅(丙類)」地帶內，住宅發展的最高地積比率訂於0.4倍。主席表示，倘這宗申請獲得批准，該地積比率規定亦可用於貨倉用途，為就此作出規定，應附加一項相關的規劃許可條件。委員亦同意為監察貨倉的運作情況，適宜批給屬臨時性質的規劃許可，為期12個月，而並非三年。

166. 經進一步商議後，城規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，有關規劃許可屬臨時性質，為期12個月，至二零零九年九月二十六日止。這項許可須附加以下條件：

- (a) 申請地點的發展密度(地積比率)不得超過0.4倍；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至五由下午六時至翌日早上九時，以及星期六由下午

一時至翌日早上九時，不得在申請地點內進行夜間作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點內作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、裝箱、露天貯物或工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，重型車輛(即超過 24 公噸)不得停泊在申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十二月二十六日或之前)，提交美化環境建議，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月二十六日或之前)落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十二月二十六日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年三月二十六日或之前)提供建議的排水設施，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零八年十二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六

個月內(即在二零零九年三月二十六日或之前)提供建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (l) 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)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，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；
- (m) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

167. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給有效期較短的規劃許可(為期 12 個月)，是為監察申請地點的情況；
- (b) 須先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請所涉用途；
- (c) 與申請地點的相關土地擁有人解決任何與發展有關的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即必須申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例情況納入法定規管內；
- (e) 留意消防處處長的意見，即應參考《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.29 段所載有關「低層工業貨倉／樓宇」的規定。建築圖則須符合比例並註明尺寸，並清楚標明擬議消防裝置的位置；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆所有在申請地點內可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《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，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物條例》，進行任何擬議新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須提交正式申請，以便取得許可；
- (g) 採取由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境紓緩措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由申請人承擔。須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍，有關情況必須符合水務署的要求。在水務專用範圍上面不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設及維修保養位於及穿越水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；以及
- (i) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核連接申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，以及澄清管理和保養有關道路／通道／路徑的責任屬誰，並根據情況諮詢負責地政和保養事宜的政府部門。

#### **議程項目 14**

[公開會議]

有關考慮《西半山分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》的申述及意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8197 號)

---

[會議以廣東話進行。]

168. 秘書表示，黃澤恩博士、梁乃江教授、劉月容博士、陳家樂先生、陳仲尼先生及方和先生就此議項申報利益，因為他們在西半山區(下稱「該區」)擁有物業。主席亦就此議項申報利益，因為他在該區居住。劉博士、陳先生及方先生已就未能出席會議致歉，梁教授則已離席。其餘委員獲准留席，因為此議項只涉及申述和意見的資料文件及聆訊安排，委員的利益屬間接性質。

169. 秘書簡介文件。他表示《西半山分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》(下稱「該圖」)於二零零八年三月二十日展示，以供公眾查閱，共接獲 263 份申述及 467 份意見。該圖收納的修訂項目，主要是為該區加入建築物高度限制。由於公眾廣泛關注修訂項目，由城規會自行考慮有關申述及意見較為恰當，無需委出申述聆訊小組委員會。聆訊將安排在預定於二零零八年十月三十一日舉行的城規會會議內進行，聆訊分三組以集體方式進行，包括：

- 第一組： 210 份申述及 177 份相關意見，主要關於加入一般建築物高度限制；
- 第二組： 51 份申述及 297 份相關意見，主要關於堅道、西摩道、衛城道及衛城坊地區的指定用地；以及
- 第三組： 三份關於指定「政府、機構或社區」用地的申述。

170. 經商議後，城規會決定根據文件第 2.2 段建議的方式考慮申述及意見。

## 議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8200 號)

---

[會議以廣東話進行。]

171. 秘書簡介文件。

172. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)。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，並且以城規會的名義發出；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 16**

[公開會議]

通過對《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》所作出的擬議修訂

(城規會文件第 8202 號)

---

[會議以廣東話進行。]

173. 葉天養先生及陳旭明先生就此議項申報利益，因為他們在何文田區擁有物業。委員得悉陳先生因事未能出席會議，並同意葉先生可以留席，因為此議項只屬程序項目。

174. 秘書繼而簡介文件。他表示《何文田分區計劃大綱草圖

編號 S/K7/19》(下稱「該圖」)於二零零八年一月十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，接獲 17 份申述。有關申述於二零零八年三月二十八日展示三個星期，以便公眾提出意見。接獲 189 份意見。二零零八年七月十一日，城規會考慮申述編號 9、10 至 13 及 15 後，決定順應申述的部分，建議對分區計劃大綱圖作出修訂。擬議修訂項目於二零零八年八月二十二日公布，供市民作出進一步申述，但沒有接獲進一步申述。

175. 委員知悉當局並無接獲進一步的申述，而根據條例第 6G 條，城規會應按文件附件 I 的建議修訂而修訂該圖。根據條例第 6H 條，該圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。城規會須將該等修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。當局會把城規會的決定通知建築事務監督及相關政府部門，並向其提供有關修訂的副本。

### 議程項目 17 及 18

[閉門會議]

176. 這兩個議項以機密形式記錄。

### 議程項目 19

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

致謝

177. 委員得悉，趙德麟博士快將退休，而趙慰芬女士則將會調任新職，這是他們最後一次參加會議。主席代表委員多謝趙博士及趙女士為城規會作出貢獻，祝趙博士退休後事事順遂，並祝趙女士前程似錦。

178. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。