

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零八年二月二十二日上午九時舉行的

第 368 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

林雲峰教授

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

李慧琮女士

運輸署助理署長(市區)

鄭鴻亮先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署助理署長(九龍)
麥力知先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁乃江教授

梁剛銳先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會
莫慧敏女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年二月一日

第 367 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零八年二月一日第 367 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(a) 接獲的城市規劃上訴個案決定

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 3 號
擬在劃為「農業」地帶的
上水上水華山村第 52 約地段第 184 號餘段、
第 186 號餘段(部分)及第 187 號餘段(部分)
臨時露天存放建築物料(為期三年)
(申請編號：A/NE-FTA/76)

2. 秘書報告說，有關上訴個案是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-FTA/76)的決定；該申請涉及在虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的一塊土地臨時露天存放建築物料(為期三年)。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零七年十二月十三日就上訴個案進行聆訊，於二零零八年二月十五日在有附帶條件的情況下判上訴得直，許可有效期縮短至為期兩年，主要理由如下：

(a) 毫無疑問，該通道已使用數年以供車輛進出該通道北面的貨櫃處理場和物流公司及申請地點東面的毗連地段。上訴人代表指出，申請地點只會作存放混

凝土管用途，而且只會每日由上午八時三十分至下午六時三十分以輕型或中型貨車運載兩三次。運輸署表示上述交通安排不會對該通道目前的交通情況造成負面影響；

- (b) 該通道沿線附近只有數間小屋。在此情況下，上訴委員會認為容許上訴人以其代表所述的目的及方式使用申請地點作有關用途，不會對該通道的現有交通或該區環境造成不良影響；
- (c) 小組委員員須要考慮和顧及城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引。有關的規劃指引必須予以考慮並遵行，亦不得隨意偏離，但這宗個案的情況頗為特別，特別是上訴人和共同擁有人所擁有的土地被該通道分為兩部分，處於兩個不同的用途地帶。原先的用途地帶區劃是為配合梧桐河河道改道工程，但有關工程已經完成，賴以支持有關用途地帶區劃的理據已變得不適用或不完全適用。政府或許可以重新考慮該通道以南的土地用途地帶區劃；
- (d) 由於這宗個案的情況十分獨特，上訴委員會相信有關裁決不會導致該區其他地段湧現大量申請；以及
- (e) 上訴委員會已明確指出，每宗個案必須按本身的案情和所有相關情況作出決定。城規會／規劃署完全可以在其後兩年監察有關情況，在考慮其他申請以及其他規劃許可續期申請時，把上述因素納入考慮之列。

3. 秘書表示上訴個案的上訴撮要和上訴委員會所作的決定各一份已交予委員以作參考。

(b) 有關城市規劃上訴個案的統計數字

4. 秘書報告說，截至二零零八年二月二十二日，上訴委員

會尚未聆訊的個案有 12 宗。有關上訴個案的詳細統計數字載於下表：

得直	:	21
駁回	:	106
放棄／撤回／無效	:	127
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	4
<hr/>		
合計	:	270

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K20/2 申請修訂《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/20》，把西九龍填海區海輝道九龍內地段第11146號由「住宅（甲類）1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶（都會規劃小組委員會文件第 Y/K20/2 號）

5. 秘書報告說，申請地點的擁有人新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)就有關申請提交了一份公眾意見書。黃澤恩博士、陳旭明先生和方和先生目前與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。陳曼琪女士亦就此項目申報利益，因為她居住的單位鄰近申請地點，景觀會受到日後於申請地點興建的建築物所影響。

[黃澤恩博士、陳旭明先生、方和先生和陳曼琪女士此時暫時離

席。]

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生及以下申請人此時獲邀出席會議：

歐陽志誠醫生
黎兆年先生

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而請顧建康先生向委員簡介這宗申請的背景。顧先生借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 位於九龍內地段第 11146 號的申請地點，在《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/20》上劃為「住宅(甲類)1」地帶，最高的住用和非住用地積比率分別為 6.5 倍和 1.0 倍。申請人建議把申請地點由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶。這宗申請並不包括任何具體的發展建議。申請人提出的理據重點載於文件第 2 段；
- (b) 申請地點的背景資料詳載於文件第 4 段。申請地點涉及先前提出的三項改劃用途地帶要求(擬把申請地點由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶)。申請地點亦涉及先前提出的一宗第 12A 條申請(編號 Y/K20/1)，有關申請人擬把申請地點的最高准許住用地積比率由 6.5 倍降至 5.0 倍；就申請地點北邊界線約 10 米寬的土地施加 30 米的建築物高度限制；以及要求就申請地點的擬議發展提交空氣流通評估。基於相若的理由(詳載於文件第 5 段和附錄 IV)，該三項改劃用途地帶要求和第 12A 條申請均不獲小組委員會接納；

(c) 申請地點和附近地區的特色詳載於文件第 7 段；

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

(d) 相關政府部門提出的意見重點載於文件第 9 段。地政總署九龍西區地政專員反對這宗申請，因為申請地點已經出售，而根據賣地條件所准許的發展密度已在售價中得到反映。倘批准這宗申請，會影響准許的發展密度，造成進一步的發展限制；承購人或會就因此而蒙受的損失提出聲請。社會福利署署長對這宗申請有所保留。社會福利署已取得撥款，在申請地點興建安老院。然而，安老院用途並非「休憩用地」地帶的准許用途，亦可能與其他政府、機構或社區用途不相協調。當局並無接獲其他相關政府部門的反對或負面意見；

(e) 在法定公布期內共接獲 47 份公眾意見書，其中 43 名提意見人支持這宗申請，主要理由是日後於申請地點興建的建築物會阻擋景觀／海風，危及公眾健康，並且導致「牆壁效應」、空氣污染和交通擠塞問題惡化。該區的休憩用地供應亦不足夠。另外兩名提意見人同樣關注空氣質素、健康和環境問題。餘下的兩名提意見人，包括申請地點的擁有人，則反對這宗申請，主要的反對理由包括改劃用途地帶會侵佔擁有人的應有權益，有違規劃意向，並會浪費寶貴的市區土地資源；同類的先前申請已遭小組委員會否決；以及

(f) 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。在分區計劃大綱圖上，申請地點的用途和發展參數是根據技術評估的結果來訂定。至於發展密度，申請地點的地積比率為 7.5 倍，比九龍其他地區的同類發展為低。區內有景觀廊，例如櫻桃街和「休憩用地」及「政府、機構或社區」用地。根據《香港規劃標準與準則》，位於油尖旺區議會界線範圍內的西九龍填海區，約須提供 20 公頃的休憩用地以應付約 107 500 預算人口的需要。該區 41.5 公頃的已規劃休憩用地足以應付居民所需。此

外，並無需要把申請地點單單預留作政府、機構或社區用途。因此，在規劃上並無強烈的支持理據，把申請地點由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶。

8. 顧建康先生說，一號銀海顧客服務中心(其中一名提意見人)於二零零八年二月二十日發出信件，澄清他們先前提出有關支持這宗申請的意見，僅代表一號銀海業主委員會的意見。該信副本已於二零零八年二月二十一日送交委員閱覽，並於會上呈閱。

9. 主席繼而請申請人闡述這宗申請的內容。歐陽志誠醫生借助 Powerpoint 軟件作簡介，並且提出以下要點：

- (a) 關於「牆壁效應」的問題，地區社群一直有提出關注和採取行動，包括透過與政府、媒體和政黨舉行會議、提出請願、司法覆核和改劃用途地帶要求，和參與可持續發展委員會舉辦的比賽，以保護該區的陽光、空氣及觀景廊。油尖旺區議會曾兩次通過動議，支持區內居民關於改劃申請地點的用途地帶和擱置出售申請地點的要求。現時有一間研究機構正就大角咀區(包括九龍內地段第 11146 號和西九龍填海區)進行環境評估，惟現時未有結果；
- (b) 儘管有上述的行動，九龍內地段第 11146 號的規劃問題尚未獲得解決。申請人認為城市規劃委員會(下稱「城規會」)於履行其法定規劃職能時，未能達到《城市規劃條例》的目標，亦沒有依循適用於這塊海濱用地的「城市設計指引」；
- (c) 申請人於會議上展示一些大角咀區先前和現時狀況的照片。與往昔相比，該區現時已興建了很多高層建築物，阻擋了陽光、空氣和景觀，亦導致區內交通量增加。九龍內地段第 11146 號是該區僅存的「透氣口」。在九龍內地段第 11146 號興建建築物，會形成一堵由高層建築物組成長約為 450 米的混凝土牆。申請人又提及大角咀區的其他「圍牆式」的建築物。一個新寨城正逐漸形成，對香港的

可持續發展構成威脅；

- (d) 海濱區充斥着「圍牆式」的建築物，這情況並不符合二零零二年十一月公布的「城市設計指引」。然而，申請人留意到政府正與香港鐵路有限公司商討，檢討有關鐵路車廠和鐵路車站上蓋的物業發展(包括西鐵南昌站的物業發展)的發展密度及／或改善物業發展的布局設計；
- (e) 九龍內地段第 11146 號的住宅用途是根據一九九二年完成的《西九龍填海區—規劃和城市設計報告》而釐定。然而，上述研究已經過時。例如，研究建議只包括西九龍填海區數塊設有高層建築物和地標的用地，但時至今日該區已興建了很多高樓大廈。從九龍內地段第 11146 號的住宅用途維持不變，但區內發展的建築物高度已有所改變，看來當局只是選擇性地採納了研究的結果，；
- (f) 根據文件第 4.6 段所載，九龍內地段第 11146 號的建議最高建築物高度(主水平基準上 140 米)是基於多個考慮因素而訂定，其中包括中山紀念公園瞭望點的景觀扇範圍。這顯示規劃署選擇性地採納了「城市設計指引」，以「保護山脊線」為理由，為九龍內地段第 11146 號的建議最高建築物高度(主水平基準上 140 米)提供支持的理據。然而，規劃署卻沒有採納「城市設計指引」中有關海濱區的其他相關城市設計指引；
- (g) 在諮詢方面，據文件第 4.2 段所述，分區計劃大綱圖的擬議修訂於一九九八年刊憲時，當局並沒有接獲任何反對意見。擬議修訂項目包括把九龍內地段第 11146 號由「住宅(甲類)2」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，而最高的住用和非住用地積比率分別由 5.5 倍和 1.5 倍更改至 6.5 倍和 1.0 倍。當時西九龍填海區仍然是一個新地區，該區第一項住宅發展維港灣也是在二零零零年左右才開始入伙；
- (h) 小組委員會拒絕先前的改劃用途地帶要求，原因之

一是該區有充足的休憩用地。然而，該等休憩用地的質素欠佳，很多是毗連主要道路的狹長土地，或建於渠務專用範圍/溝渠上，最多只能被視作綠化地帶和隔音屏障。根據海外研究報告，兒童常在該些休憩用地流連，其智商會較低。休憩用地分布不平均和接駁問題亦受到關注。該區主要的休憩用地(例如南昌公園)位置偏遠，亦因西九龍公路和其他主要道路分隔而難以前往。在附近地區，可供區內居民享用的休憩用地只有狹長的海濱長廊；

- (i) 先前的第 12A 條申請(編號 Y/K20/1)建議在申請地點的擬議發展與北面的毗鄰建築物之間提供 15 米闊的間隙。在二零零七年八月二十四日舉行的會議上，小組委員會質疑並且拒絕了這項建議。申請人欣然注意到九龍內地段第 11146 號的有關發展商，在提交建築圖則的階段已同意在申請地點的擬議發展與北面的毗鄰建築物(浪澄灣)之間提供 10 米闊的間隙。然而，申請人就這個闊度是否足以解決「牆壁效應」的問題仍存有疑問；
- (j) 提出這宗申請的目的，並非真的要求提供更多休憩用地或政府、機構或社區用途，而是希望保留九龍內地段第 11146 號僅存的陽光、空氣和觀景廊，這些公共資產不受任何條例所保障。申請人希望城規會可以要求政府就大角咀區(包括西九龍填海區和九龍內地段第 11146 號)進行環境評估，因為自從《西九龍填海區—規劃和城市設計報告》於一九九二年完成後，規劃情況已有所改變。城規會亦應承諾保護香港其他地區的陽光、空氣和觀景廊；以及
- (k) 根據《城市規劃條例》第 3 條，城規會的法定職責是擬備法定規劃圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。地政總署九龍西區地政專員認為，發展商可能就批准這宗申請所引致的損失提出聲請。然而，這不是小組委員會應關注的問題。

10. 黎兆年先生補充說，過去多年來，他一直居住在大角咀舊區，為區內居民提供服務。自從在海濱地區興建了「圍牆

式」的建築物後，近年該區的交通量不斷增加，但車輛廢氣的擴散速度卻減慢，他的健康亦因空氣質素下降而受到影響。他希望城規會可以理解區內居民的健康是十分重要，以及居民對該區的高層發展所引致的牆壁效應有何感受。

11. 一名委員留意到，申請人曾就休憩用地分布不均和接駁問題提出關注。該委員詢問現時的情況和背後的原因。顧建康先生借助一份圖則解釋該區的地區休憩用地和鄰舍休憩用地的分布情況，並特別指出在橫跨海帆道的浪澄灣以北已預留一塊用地作地區休憩用地之用，然而康樂及文化事務署署長尚未落實有關該休憩用地的計劃。目前，西九龍填海區中部的居民可以使用海濱長廊的已落成部分，另外當局亦有設置橫跨西九龍公路的行人天橋，供居民前往南昌公園。顧建康先生回應另一名委員的提問時答稱，在浪澄灣北面預留的「休憩用地」地帶尚未有具體的落實時間表。

12. 歐陽志誠醫生表示，休憩用地除了位置偏遠外，其寂靜環境亦令居民卻步。他進一步指出，海濱長廊因相關發展商尚未落實毗連九龍內地段第11146號的部分而中斷。此外，當局可以考慮調換預留的「休憩用地」和九龍內地段第11146號的土地用途。顧建康先生表示，位於欽州街西劃為「工業」地帶的一幅土地現時有工業用途。預留的「休憩用地」連同附近的「政府、機構或社區」用地可以作為分隔住宅和工業用途的緩衝區。歐陽醫生回應說，倘預留的「休憩用地」從環境角度而言不適宜作住宅用途，則因避風塘船隻運作而受噪音和氣味問題滋擾的凱帆軒何以可發展作住宅用途？此外，區內貨倉活動導致海帆道沿線交通量高，亦造成交通噪音問題。另一個例子是毗連主要道路而易受交通噪音影響的君匯港，得以由酒店用地改為作住宅用途。

13. 主席表示，當局知道市民日益關注高密度建築物所造成的「牆壁效應」問題。為了符合行政長官在二零零七至零八年施政報告中關於優質城市環境的承諾，城規會現正採用一個循序漸進的方法，就各區的分區計劃大綱圖進行全面的檢討，以回應市民對減低發展密度的訴求。

14. 由於申請人沒有提出其他要點，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會

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。主席多謝申請人和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

15. 委員知悉小組委員會先前曾考慮涉及申請地點的三項改劃用途地帶要求和一宗第 12A 條申請。小組委員會已充分而審慎地考慮了所有相關的規劃因素，其後規劃環境並無重大改變。雖然如此，委員備悉和理解區內人士強烈關注該區由密集的高層建築物而組成的高密度發展所造成的「牆壁效應」。申請人主動提交申請，表達對「牆壁效應」的關注，是值得欣賞的做法。

16. 主席表示，由於本港的土地資源稀少而地形呈山坡狀，市區基本上採用了高度密集的發展形式進行發展，以應付人口的房屋和社會需求及經濟增長。隨着市民對優質生活環境的期望不斷提高，他們對「牆壁效應」這個問題的反應亦日益強烈。由於受到現有街道布局和已建設的發展所限制，當局並非總是能夠重新規劃市區結構，以滿足新的期望。然而，當局在近年不斷提高本身對通風問題的認識，並採取措施回應社區關注的問題。例如，規劃署於二零零五年完成了「空氣流通評估方法可行性研究」。當局在二零零六年七月公布了一份聯合技術通告，就與空氣流通評估有關的事宜提供清晰的指引。二零零六年八月，當局修訂了《香港規劃標準與準則》關於「城市設計指引」的第 11 章，以加入空氣流通指引，供物業發展的規劃和設計之用。城規會正採取一個循序漸進的方式，檢討各區的分區計劃大綱圖，以訂定適當的發展限制。上述措施將有助緩減市民對有關「牆壁效應」的問題所表達的關注。

17. 一名委員說，除了建築物高度外，建築物之間的距離和平台面積也是影響空氣流通的關鍵因素。主席表示分區計劃大綱圖未必是管制個別建築物設計的最適當工具。由於建築物設計和布局主要受《建築物條例》規管，當局可能需要檢討該條例，如有需要的話，因應空氣流通的因素而作出修訂，以顧及市民對「牆壁效應」問題的日益關注。主席回應同一名委員的提問時證實，有關發展商已自願在九龍內地段第 11146 號提供

10 米闊的間隙。

18. 對於區內人士就休憩用地提出的關注，一名委員詢問有沒有指引規管休憩用地的地點和分布。主席答稱根據《香港規劃標準與準則》，為應付人口的康樂需要，會分別提供地區休憩用地和鄰舍休憩用地各每人一平方米。地區休憩用地一般規模較大，以滿足地區內人口的需要；鄰舍休憩用地則規模較小，通常設於居民步行可達的地點內。除此之外，私人或公共房屋發展內亦可能會提供休憩用地。就西九龍填海區而言，當局在分區計劃大綱圖上已規劃和預留了足夠的地區休憩用地和鄰舍休憩用地。至於有關計劃會否付諸實施，則由康樂及文化事務署署長在考慮有否資源可供運用和各個項目的優先次序後決定。為顧及區內人士的關注和早日落實規劃意向，一名委員認為應促請康樂及文化事務署署長加快落實在浪澄灣以北預留一塊「休憩用地」的計劃。另一名委員補充說，康樂及文化事務署署長亦應就有關用地提供一個具體的落實時間表。其他委員持相同的意見。

19. 一名委員表示，申請人指出，區內人士亦關注住宅用地和休憩用地接駁不佳的問題。運輸署助理署長／市區鄭鴻亮先生回應主席的提問時表示，在規劃休憩用地時，運輸署會就設置行人連接設施的問題提供意見，而有關問題會取決於多個因素，包括休憩用地的設計、布局和出入口位置。關於西九龍填海區，他同意運輸署會檢討有關休憩用地的行人路線和連接問題，以鑑定改善措施。

20. 委員同意秘書處應把小組委員會就上文第 18 和 19 段提出的關注分別轉知康樂及文化事務署署長和運輸署。

[林雲峰教授此時離席。]

21. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗修訂分區計劃大綱圖的申請，理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖是在當局完成各項技術研究後才確定，加上分區計劃大綱圖已通過制定法定圖則所需的一切程序，其間並無接獲任何反對；從環境和交通角度而言，把申請地點劃作住宅用途和施加有關

的最高發展密度管制乃屬適當，並且可以接受；

- (b) 當局在位於油尖旺區範圍內的西九龍填海區已計劃的公眾休憩用地，足以應付該區現有人口和預算人口的需求。因此，若把申請地點由「住宅(甲類)」1」地帶改劃為「休憩用地」地帶，在規劃上並無充分理據；以及
- (c) 並無需要把申請地點單單預留作政府、機構或社區用途。因此，若把申請地點由「住宅(甲類)」1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，在規劃上並無充分理據。

[黃澤恩博士、陳旭明先生、方和先生和陳曼琪女士此時返回會議席上。]

[李慧琮女士此時暫時離席。]

[陳家樂先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K5/652 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
長沙灣長順街 20 號
時豐中心地下 1 號工場
經營商店及服務行業(陳列室附連附屬辦公室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/652 號)
-

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 商店及服務行業(陳列室附連附屬辦公室)用途；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門(包括消防處處長)的反對意見。消防處處長表示，就設有噴灑系統的有關工業樓宇而言，申請用途不會計算在地面的合計總商用樓面面積(限於 460 平方米)內；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經民政事務專員轉介由區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段；主要理由是申請用途基本上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」，有關用途與相關工業樓宇的用途並非不相協調，亦不大可能對附近地區的交通或環境造成不良影響。自先前申請編號 A/K5/620(擬在申請處所作商店及服務行業用途)於二零零六年九月十五日獲批給許可後，規劃情況並無重大改變。

23. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年八月二十二日或之前)提交消防裝置建議並在申請處所內落實提供消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議，解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/KC/334 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌梨木道 88 號達利中心 1 樓 102 單位
(第 450 約地段第 937 號)
開設宗教機構(基督教教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/334 號)
-

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議宗教機構(基督教教堂)用途；

(c) 政府部門的意見——消防處處長表示，擬議用途從人身安全和消防安全的角度而言是不能接受的，因為會引來很多人流，而有關活動的性質與所涉工業樓宇的預定用途並無關係。環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途是易受噪音和空氣污染影響的用途。基於噪音和空氣質素問題，容許在工業樓宇內作此用途，會造成環境上不協調的問題。工業貿易署署長對這宗申請有所保留，因為擬議用途不符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即主要是作一般商貿用途；

(d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，提意見人對這宗申請沒有意見；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 12 段。擬議用途不符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與所涉樓宇內的工業用途亦不相協調。擬議基督教教堂與所涉樓宇內的現有工業用途為鄰，會產生環境上不協調的問題。擬議基督教教堂亦會引來大量並非在所涉工業樓宇內工作的訪客，令他們蒙受火警風險。倘這宗申請獲得批准，將會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內其他同類的宗教機構申請立下不良先例。

26. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議宗教機構(基督教教堂)不符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即主要是作一般商貿用途；
- (b) 從人身安全和消防安全的角度而言，擬議用途不可接受；
- (c) 擬議基督教教堂與所涉工業樓宇內的現有工業用途為鄰，會導致環境上不協調的問題，包括噪音和空氣質素問題；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，將會為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內其他同類的宗教機構申請立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/TY/102 在劃為「工業」地帶的

青衣青衣市地段第 108 號餘段(部分)

經營臨時混凝土配料廠(為期三年)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/102 號)

28. 秘書報告說，這宗申請由和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)和太古公司(下稱「太古」)的聯營公司香港聯合船塢有限公司提交。黃澤恩博士和方和先生現與和黃有業務往來，已就此項目申報利益。陳旭明先生現與太古有業務往來，亦已就此項目申報利益。

[黃澤恩博士、方和先生和陳旭明先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時混凝土配料廠(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。運輸署助理署長(新界)表示，受申請用途影響的關鍵路口，其現時交通狀況仍然是可以容忍的，短期內亦會如此。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示該混凝土配料廠的運作屬指明工序，受《空氣污染管制條例》所規管，預計不會對環境造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示有關地盤已經平整，其內並無現有樹木。美化環境建議基本上可以接受，能為毗鄰的已規劃康樂及與旅遊業有關的用途提供有效屏障；
- (d) 在法定公布期內共接獲五份公眾意見書，有關意見的重點載於文件第 10 段。簡而言之，一名葵青區議會議員表示關注該混凝土配料廠的運作可能對環境造成影響，另外兩名葵青區議員則認為許可有效期應縮短至一年。一名市民基於環境和交通的理由反對這宗申請。一名律師代表其客戶和青衣島其他居民反對這宗申請，主要理由是這宗申請違反政府租契的規定；申請用途不符合該「工業」地帶的規劃意向；毗連的瀝青生產廠並非獨立構築物，因此就這宗申請批給許可，實際上等於就該瀝青生產廠

批給許可，但城規會根本沒有權就該瀝青生產廠批給許可，而有關用途亦沒有在這宗申請中獲得評估。此外，美化環境建議的成效和申請人資料的準確性亦受到質疑；兩者與該混凝土配料廠對環境和交通的實際影響密切相關；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為給予臨時混凝土配料廠為期三年的許可是可以容忍的，理由詳載於文件第11段，主要理由是申請地點所在之處是已建成的特別工業區，鄰近有與工業有關的作業，如船廠、油庫、貨倉等。該處亦位於青衣西部較為偏遠的地方，青衣中部的高山可以作為申請地點和青衣東北部住宅區之間的緩衝區。為了解決小組委員會在拒絕先前申請(編號 A/TY/101)時所關注的問題，申請人已更改其計劃，在這宗申請僅申請作臨時混凝土配料廠用途(為期三年)。由於現時的申請僅屬臨時性質，而毗連的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」用地尚未有已知的落實計劃，因此就這宗申請批給許可不會有違該「工業」地帶的長遠規劃意向，亦不會阻礙落實毗連的「其他指定用途」用地的規劃意向。申請人已就這宗申請提交美化環境建議，為毗鄰的「其他指定用途」用地提供屏障。至於提意見人所關注的環境、交通和景觀問題，運輸署助理署長(新界)、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面的意見。對於該名律師提出的其他關注事項，批地條款和條件屬土地事宜，應根據契約的規定另行處理。該瀝青生產廠並非現時這宗申請所涵蓋的範圍，而申請人表示該混凝土配料廠的生產材料會以輸送躉船運往申請地點，而輸送系統是直接連接該混凝土配料廠的。因此，該混凝土配料廠是可以獨立運作的。

30. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

31. 一名委員表示美化環境的植物要全面發揮作用需時多

年，該委員關注為美化環境而栽種的植物，對於解決該混凝土配料廠可能產生的視覺影響，特別是對毗連的「其他指定用途」用地作康樂及與旅遊業有關的用途可能產生的視覺影響，是否最有效的方法。另一名委員持相若的意見，認為為美化環境而栽種的植物也許無法令環境有顯著的改善。

32. 李鑫生先生表示，從景觀及城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。他提及文件夾附的繪圖 A-3 至 A-5，繼續指出有關樹木及灌木／鋪地植物會種在申請地點東緣或東緣附近及沿申請地點北緣的山坡；北緣的其餘部分則會間隙種植兩排木麻黃和黃槿，並沿西緣部分地方伸延下去。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境估計可在約五年或更短的時間內發揮屏障效果和綠化作用。根據申請人提交的美化環境建議，該混凝土配料廠的構築物亦會漆上深綠色。至於毗連的「其他指定用途」用地，李先生解釋該用地的規劃意向是作低密度和低層的康樂及旅遊業用途，例如度假酒店、公共康樂用途和其他旅遊景點。鑑於該「其他指定用途」用地的土地面積龐大而准許發展密度偏低，其內應有足夠土地作為適當的緩衝區，以分隔該用地和該混凝土配料廠。

33. 為了達致更佳的屏障效果，一名委員建議申請人應研究可否擴闊擬議的美化環境植物地帶和在山丘上種植樹木。主席表示有關建議可以在申請人為履行規劃許可附帶條件而提交的美化環境建議內作出研究。委員對此表示同意。

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「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二月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零八年八月二十二日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年十一月二十二日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請用途前須先取得規劃許可；
- (b) 須注意小組委員會就美化環境建議而提出的關注，以及於履行規劃許可附帶條件而提交的美化環境建議內，進一步研究可達致更佳的屏障效果的措施，例如擴闊擬議的美化環境植物地帶和在山丘上種植樹木；
- (c) 須就該混凝土配料廠向地政總署荃灣葵青地政專員申請新的臨時豁免書；
- (d) 須確保運輸混凝土的貨車不會在附近公共道路留下過量塵埃，以免增加政府的保養工作負擔；
- (e) 須就該混凝土配料廠的運作而獲簽發的指明工序牌照續期事宜，向環境保護署環保法規管理科區域辦事處(西)作出查核；以及
- (f) 申請人及其承建商須就向申請地點供電及必須遷移／保護申請地點內現有 11 千伏支站的事宜直接與中華電力有限公司聯絡，以免供電系統的安全性和可靠性受到影響。在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議，解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[黃澤恩博士、方和先生、陳旭明先生、李慧琮女士和陳曼琪女士此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/TWW/89 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
荃灣汀九第 399 約地段
第 414 號餘段及第 415 號
進行地積比率 1.2 倍的屋宇發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/89 號)
-

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點涉及四宗先前獲批給許可或略為修訂核准計劃的申請(編號 A/TWW/73、A/TWW/73-2、A/TWW/73-4 及 A/TWW/86)和一宗已被拒絕的申請(編號 A/TWW/88)。上述申請全部擬作屋宇發展，有關發展參數詳載於文件第 1.4 段和附錄 II；
- (b) 地積比率 1.2 倍的擬議屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——地政總署荃灣葵青地政專員表示，擬議發展須進行契約修訂。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，相對於先前獲批給許可的申請(編號 A/TWW/86)而言，擬建的園景區在數量和質素方面均有所改善；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由第 399 約地段第 416 號餘段的擁有人提交。有關意見涉及有關擬議發展的排水和排污安排，以及為盡量減少擬議屋頂停車場所造成的環境影響而採取的可行紓緩措施；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。地積比率為 1.2 倍的擬議屋宇發展符合分區計劃大綱圖上有關「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向。申請人已證明會採取適當的措施，以緩減青山公路所引致的交通噪音影響。經考慮噪

音影響評估的結果後，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。為了解決小組委員會在拒絕先前申請(編號 A/TWW/88)時所關注的問題，屋宇數目已由 19 幢減至 11 幢，相對來說，現時的布局沒有那麼擠迫。申請人亦會提供更多妥當而能發揮作用的園景區。雖然泊車處仍然位於較低排房屋的屋頂，但泊車位的總數已由 20 個減至 14 個，並會提供一堵 1.1 米高的堅固護牆，以盡量減少對附近易受影響的設施構成的環境滋擾。相關政府部門和提意見人提出的技術問題，可在提交建築圖則的階段或藉着施加適當的規劃許可附帶條件來解決。

37. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

38. 兩名委員認為，現時這宗申請所包括的美化環境建議並不理想。該兩名委員提及文件的繪圖 A-2，該圖顯示有關屋宇和護土牆之間的樹排，會在較擠迫的空間生長，陽光的透射會受到妨礙，因而影響所植樹木的健康生長。其中一名委員建議申請人可研究可否把屋宇編號 1 至 5 進一步移離該護土牆，以便有較為廣闊的空間妥善地種植樹木。黃少薇女士表示，與先前被拒絕的計劃(申請編號 A/TWW/88)相比，現時的計劃已容許設有更多妥當的園景／種植區，詳情載於文件第 2.4 段。此外，把屋宇編號 1 至 5 移離護土牆亦有很大困難，因為前面有六米闊的擬議緊急車輛通道。另一名委員詢問在護土牆前面為整排樹木所預留的空間闊度。黃少薇女士提及文件附錄 1b 的圖 11A 和繪圖 A-3 和 A-4，並指出預留的闊度約為 1.5 米。該名委員進一步要求黃少薇女士澄清附錄 1b 的圖 11A 所示屋宇編號 1 至 5 的覆蓋範圍。黃女士答稱，這些屋宇的覆蓋範圍包括填上黃色的部分和填上綠色的陰影部分，而後者是屋宇編號 1 至 5 設於屋頂的擬議灌木區。

39. 委員普遍認為現有計劃包括的美化環境建議並不理想。鑑於場地限制，只設有兩層屋宇的發展計劃的發展上蓋面積必然相對較大，作符合要求的園景／種植區的空間會較小。委員留意到，現有計劃的擬議上蓋面積比先前獲批給許可的計劃(申

請編號 A/TWW/73-4 和 A/TWW/86) 的上蓋面積增加了 50%。此外，委員認為擬議發展的布局仍有改善的餘地。例如，申請人可以考慮減少屋宇的數目，或提供兼有兩層和三層屋宇的組合安排，後者根據《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17》是可獲准許的用途。另一名委員留意到，雖然從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有強烈的看法，但鑑於場地限制，提供兼有兩層和三層屋宇的組合安排被視為更適合的擬議發展。

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展的布局並不理想，而擬設的園景區十分狹窄，既不能發揮適當進行美化環境種植的功能，亦屬不切實際。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍黃少薇女士出席會議，解答委員的詢問。黃女士此時離席。]

九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K10/1 申請修訂《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》，把九龍城賈炳達道 128 號由「其他指定用途」註明
「商業發展連公眾停車場」地帶改劃
為「綜合發展區」地帶或「其他指定用途」註明
「住宅發展連社區設施及公眾停車場」地帶或
「住宅(甲類)2」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K10/1 號)

簡介和提問部分

41. 秘書報告說，申請地點涉及已收納在《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》的擬議修訂所涉的一個地點。該分區計劃大綱圖已根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲，以便公眾

人士提出申述，直至二零零八年三月十八日止。對於在分區計劃大綱草圖的展示期內就有關地點接獲的負面申述(倘有)，規劃署認為，為了讓城市規劃委員會先行考慮該等負面申述，審慎的做法是在申請地點沒有涉及任何負面申述的情況下才考慮這宗申請，而這點必須在展示期屆滿後才能確定；因此現建議根據城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」，延期考慮這宗個案。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，當局會在城市規劃委員會沒有接獲涉及有關地點的負面申述，或在行政長官會同行政會議就負面申述(倘有)作出決定後，按適合情況把申請提交小組委員會考慮。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/224 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的
馬頭角木廠街 7 號及宋皇臺道 70-78 號
(九龍內地段第 7628 號及第 10578 號)
進行住宅及零售商店發展並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/224 號)

簡介和提問部分

43. 秘書報告說，申請地點涉及已收納在《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》的擬議修訂所涉的一個地點。該分區計劃大綱圖已根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲，以便公眾人士提出申述，直至二零零八年三月十八日止。對於在分區計劃大綱草圖的展示期內就有關地點接獲的負面申述(倘有)，規劃署認為，為了讓城市規劃委員會先行考慮該等負面申述，審慎的做法是在申請地點沒有涉及任何負面申述的情況下才考慮

這宗申請，而這點必須在展示期屆滿後才能確定；因此現建議根據城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」，延期考慮這宗個案。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，當局會在城市規劃委員會沒有接獲涉及有關地點的負面申述，或在行政長官會同行政會議就負面申述(倘有)作出決定後，按適合情況把申請提交小組委員會考慮。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

[麥力知先生此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求刪除在劃為「其他指定用途」註明「數碼港」地帶的薄扶林鋼綫灣進行數碼港發展的一項有關擬議海水抽水站的規劃許可附帶條件
(都會規劃小組委員會文件第 10/08 號)

45. 秘書報告說，陳弘志先生的居所在數碼港發展附近，已就此項目申報利益。由於他的單位的景觀不會受到考慮中的擬議海水抽水站所影響，委員同意他可以留席。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／港島任雅薇女士簡介這個項目，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 項目的背景——編號 A/H10/30 的申請是為整個數碼港發展(包括支區 1 至 5)作綜合發展，包括酒店、商業／零售設施、辦公室和住宅用途。該申請於二零零零年一月十四日在有附帶條件的情況下獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給許可。根據核准計劃，在支區 3 的一塊用地會提供一個約九米高的單層海水抽水房／抽水站。規劃許可附帶條件(d)項訂明須「提交並落實詳細的美化環境建議，包括海水抽水房的外部色系建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求」。該項附帶條件適用於其後所有關於修訂或略為修訂核准計劃而獲批給許可的申請；
- (b) 二零零七年十二月十八日，申請人要求刪除規劃許可附帶條件(d)項，理由詳載於文件第 2 段，即水務署委託了一名顧問，負責設計及興建一個海水供水系統，包括擬建的數碼港海水抽水站。由於發展商／申請人無權對該抽水站的設計施加管制，亦沒有參與相關的設計工作，規劃許可附帶條件(d)項不再適用於數碼港發展。根據法律意見，《釋義及通則條例》第 46 條賦予城規會法律權力，讓城規會處理刪除／更改規劃許可附帶條件的個案；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／顧問工程管理證實，擬建的數碼港海水抽水站是政府在薄扶林區進行的海水供水系統工程項目的一部分。當局已委託一名顧問，負責設計和落實整個工程項目。地政總署總產業測量師／總部表示，擬建的海水抽水站位於數碼港發展地段界線(即內地段第 8969 號)以外；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署同意規劃許可附帶條件(d)項已不再適用於數碼港發展，可以從與數碼港有關的所有規劃許可附帶條件中刪除，理由詳載於文件第 4 段。目前，水務署顧問已就擬建的海水抽水站提交了初步的美化環境建議和外部色系建議。從景觀及城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關建議沒有負面的意見。

47. 委員沒有就此項目提問。

商議部分

48. 任雅薇女士在回應一名委員的詢問時表示，擬建的數碼港海水抽水站的規劃許可，已收納在申請編號 A/H10/30 的核准計劃及其後關於修訂或略為修訂核准計劃而獲批給許可的申請內。

49. 經商議後，小組委員會決定同意把規劃許可附帶條件(d)項從所有適用於數碼港發展的規劃許可附帶條件中刪除。

[主席多謝高級城市規劃師／港島任雅薇女士出席會議，解答委員的詢問。任女士此時離席。]

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H21/131 就劃為「休憩用地」地帶的
西灣河太康街三家村渡輪碼頭
經營臨時食肆(餐廳)的
規劃許可(申請編號 A/H21/121)續期三年，
至二零一一年四月八日止
(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/131 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 就經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可(申請編號 A/H21/121)續期三年，有效期至二零一一年四月八日止；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。政府產業署署長表示根據上述碼頭的租賃協議，政府可以批出商業特許權，讓租戶分租碼頭處所的部分地方以賺取非船費收益，從而交叉補貼渡輪運作；
- (d) 在法定公布期內接獲 41 份公眾意見書，其中一份意見書支持這宗申請，理由是申請用途會令太康街更添活力，並建議業主／租戶改善碼頭的外觀和通道。其餘 40 名提意見人則反對這宗申請，主要的反對理由是造成不良的視覺影響、非法泊車、污染問題、對附近居民構成滋擾，以及倘申請地點由已規劃的休憩用地改爲作私人商業用途，會對市民造成不便。此外，由於附近一帶已有不同種類的餐廳，申請人可考慮租用申請處所作其他非污染用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。這宗續期申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34A「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所訂定的相關評估準則。規劃署認爲，擬議用途與附近地區的土地用途(主要爲地面設有餐廳的住宅發展)並非不相協調。自先前申請編號 A/H21/121 獲批給許可後，規劃情況並無改變；城規會就該宗申請訂定的所有規劃許可附帶條件已妥爲履行。申請用途位於一個提供公眾渡輪服務的現有碼頭內。若以臨時性質(爲期三年)批准這項續期申請，不會有違相關「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。至於公眾人士就這宗申請提出的反對意見，相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，特別是環保署署長表示空氣、噪音和水質污染問題，均須受到相關的污染管制條例所規管。

51. 委員沒有就這宗申請提問。

商議部分

52. 一名委員關注或會出現非法泊車的問題和對附近居民構成滋擾。高級城市規劃師／港島葉子季先生答稱，根據運輸署助理署長／市區的意見，申請處所以外的大部分車路有正式的車位或設有不准停車限制，而警方亦會採取執法行動，打擊區內的非法泊車活動。為顧及區內居民的關注，主席表示委員可考慮加設一項規劃許可附帶條件，限制擬議餐廳的運作時間。考慮到該區餐廳林立，而環境滋擾會受到相關的污染管制條例所規管，一些委員認為也許並無需要僅限制申請所涉的擬議餐廳的運作時間。另一名委員詢問在「休憩用地」地帶內，有關商業用途的許可申請，是否僅應在特殊情況下才會獲得考慮。主席表示在馬鞍山公園和大埔海濱公園等休憩用地內，曾有餐廳／咖啡廳用途獲批給許可，作為公園使用者的支援設施。每宗申請會按個別情況獲得考慮。雖然相關碼頭仍然須要作渡輪服務，但就擬議餐廳用途批給臨時許可，不會影響申請地點作休憩用地用途的長遠規劃意向。即使如此，長遠來說申請地點的用途應予檢討，以便與長廊融合，優化海濱，讓公眾享用。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「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四月八日止，並須附加一項條件，即申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (b) 申請人須完全遵守相關污染管制條例的規定，當中包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》和《水污染管制條例》，以期盡量減少對附近居民構成的滋擾和採取當局視為必需的任何措施。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議，解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

[陳曼琪女士和陳旭明先生此時離席。]

議程項目 9

[閉門會議]

55. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

議程項目 10

其他事項

56. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。