

二零零六年九月二十二日上午九時舉行的
城市規劃委員會
第 867 次會議記錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)
劉吳惠蘭女士

主席

黃景強博士

副主席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

Erwin A. Hardy 先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

梁廣灝先生

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

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

地政總署署長

劉勵超先生

環境保護署署長

趙德麟博士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

伍家恕先生

規劃署署長

黃婉霜女士

規劃署副署長／地區

伍華強先生

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

簡松年先生

梁乃江教授

林雲峰教授

葉天養先生

陳旭明先生

林群聲教授

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

區潔英女士(上午)

凌志德先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

葉子季先生(上午)

朱麗英女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零六年九月八日第 866 次會議記錄草擬本

1. 二零零六年九月八日第 866 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[鄭恩基先生及劉志宏博士此時到席。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

就城市規劃委員會有關《鰂魚涌分區計劃大綱草圖
編號 S/H21/18》的決定進行司法覆核

2. 秘書簡略介紹該議題的文件內容。該司法覆核關乎鰂魚涌分區計劃大綱草圖內海裕街海傍的兩個地段(內地段第 8590 號餘段及 8723 號餘段)。租契限定有關地段只可作工業及／或貨倉用途。二零零三年四月，這些地段由「工業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃作「其他指定用途(1)」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶及「休憩用地」地帶。有關地段的擁有人 Fine Tower Associates Ltd(即司法覆核申請人)反對城規會改劃該土地用途地帶。城規會就該反對個案作初步考慮及進一步考慮後，在二零零三年九月二十六日決定不支持該反對個案。二零零四年一月十六日，申請人申請許可，以便對城規會的決定進行司法覆核，所持理由有二：

- (a) 城規會作出的決定，構成徵用申請人的財產權；以及
- (b) 有關申請人的反對個案聆訊因聆訊程序有欠公允而受到損害，理由是城規會並無向申請人披露有關從地政總署及律政司所得的意見及資料。

3. 秘書續稱，原訟法庭在二零零五年四月二十五日作出判決，裁定城規會沒有完全依循所規定的公平審訊程序，原因是城規會並無把所獲得有關事實資料及法律事宜的意見向申請人披露。原訟法庭推翻城規會的決定，並將有關事項發還城規會重審。就首次提出的司法覆核所作的判決已於二零零五年五月通知城規會。二零零六年二月十日，城規會重新聆訊反對個案，並維持原先的決定，不支持該反對個案。二零零六年五月九日，申請人再次申請許可，要求對城規會的決定進行司法覆核，主要理由是該分區計劃大綱草圖事實上構成徵收財產及收地，而不作出任何賠償。

4. 秘書稱，原訟法庭在二零零六年九月八日就第二次司法覆核作出判決，駁回該司法覆核申請，主要理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖內有關土地用途區劃的規管，可能會局限物業可作的用途，包括租契准許的用途。一直以來，本港法例認同為公眾利益而訂出的土地用途區劃限制通常不構成「徵用財產」；
- (b) 該兩個包括在分區計劃大綱圖內的地段仍然具有經濟價值及發展潛力，而非失去價值，並可在公開市場以高於象徵式的數額出售；以及
- (c) 政府確認可落實該分區計劃大綱草圖的「其他指定用途」地帶的區劃，方法是藉繳付地價，修訂有關地段的租契。

5. 秘書表示第二次司法覆核的判決載於文件附件。由於有關事項可能牽涉進一步法律程序，委員同意以閉門會議方式討論該議項的餘下部分。

[杜德俊教授此時到席。]

6. 主席表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第8(2)條，城規會應在鰂魚涌分區計劃大綱草圖上次展示期結束後九個月期限屆滿前(即在二零零六年十月二十日之前)將該草圖呈交行政長官會同行政會議核准。然而，由於在現階段未能確定申請人會否就原訟法庭的決定提出上訴，城規會同意根據

條例第 8(2)條徵求行政長官同意，以便將分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議的期限延長六個月至二零零七年四月二十日。

[Erwin A. Hardy 先生、陳華裕先生及邱小菲女士此時到席。]

議程項目 3

[公開會議]

邊境禁區的土地規劃研究
(城規會文件第 7680 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

7. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

陳詠雯女士	保安局首席助理秘書長 A
李詩昕女士	保安局助理秘書長 A2
黃偉民先生	規劃署助理署長／全港及次區域
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師／次區域 2

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並請政府代表介紹文件的內容。
陳詠雯女士講解邊境禁區檢討時，提出下列各點：

- (a) 邊境禁區最初於一九五一年設立，現時界線在一九六二年訂定，覆蓋香港與深圳邊界以南約 2 800 公頃的土地。邊境禁區是保安措施不可或缺的一環，用以維持邊界完整，打擊非法入境和其他跨界的犯罪活動。警方藉簽發通行證的制度來管制市民進出邊境禁區。其他保安措施包括裝設邊界圍網和經常派員巡邏；
- (b) 非法入境和其他跨界的犯罪活動近年已經受到控制，被捕的非法入境者人數，由一九九七年 2 404 人減至二零零五年 564 人，減幅超過七成。此外，邊界圍網系統於二零零二年四月提升，亦增強政府打擊非法入境活動的能力；
- (c) 檢討結論指出，在安裝新的輔助邊界圍網後，即使大幅縮減邊境禁區的覆蓋範圍，仍可維持邊界的完整性；
- (d) 政府在二零零六年九月七日公布邊境禁區的新界線，當中包括一條狹長的邊界巡邏通路，以及可供過境的地方(邊境管制站和沙頭角墟)，而邊境禁區的覆蓋範圍會大幅減至 800 公頃；以及

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

- (e) 大部分邊界圍網目前均建於邊界巡邏通路北面的邊緣。現建議在通路南面邊緣興建一道輔助邊界圍網，確保通路及邊界圍網免受蓄意或不慎的干擾。由於部分輔助邊界圍網坐落在相關分區計劃大綱圖的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內，因此工程項目須提交城規會考慮。這個工程項目屬《環境影響評估條例》的指定工程項目，因此須進行環境影響評估。當局在完成這些法定程序後，將於二零零八年向立法會提出撥款申請。這項工程項目預計於二零一零年竣工，政府其後將修訂《公安條例》的《邊境禁區令》，訂明邊境禁區縮減後的範圍。

9. 黃偉民先生借助 PowerPoint 軟件，向委員講解邊境禁區的土地規劃研究(下稱「研究」)，按文件詳載的內容提出下列主要事項：

- (a) 研究的背景，研究區涵蓋二千多公頃將不再劃為邊境禁區的土地，以及約三百公頃緊連邊境禁區外圍的土地；
- (b) 研究的目標，是根據可持續發展原則制定規劃大綱，作為研究區在保育和發展方面的指引；
- (c) 規劃研究分兩階段進行：第一階段的工作集中制定概念圖則，以顯示研究區的概括土地用途大綱，並會作為擬備發展審批地區圖的基礎；第二階段的工作集中制定發展計劃，以顯示研究區較詳細的土地用途大綱，並會作為擬備分區計劃大綱圖的基礎；
- (d) 研究中 12 項主要工作，以及與策略性環境評估過程的配合；以及
- (e) 研究進度表和公眾諮詢過程。整項研究由二零零七年年初至二零零九年年中期間進行，為期約 30 個月。研究展開約六個月後，當局會徵詢公眾對概念圖則概括建議的意見。

10. 在簡介部分結束後，委員提出下列問題和意見：

- (a) 政府應在諮詢相關人士／團體後，先行制定切實可行的管理和實施計劃，以免進出邊境禁區的限制取消後，未經許可的發展會擴至邊境禁區範圍；
- (b) 研究區具有保育和文物價值，其現有特色應予保存。當局應具備充分理據，證明有需要開放邊境禁區和進行研究；
- (c) 研究區內有天然景色的地方和魚塘，不受人為干擾，既是香港重要的資產，也是香港與深圳之間的緩衝區。如須進行發展，必須根據可持續發展的原則仔細研究，確保發展符合香港策略性規劃大綱，而且須施加適當的規劃管制；
- (d) 由於缺乏研究區土地保育價值的詳細資料，因此在規劃時應採用「防患未然」的方法，以免對研究區造成無法挽回的影響，特別應保存研究區內的生態連繫；而擬議土地用途對區外造成的影響，應加以仔細評估。此外，新道路可加快發展的進度，當局應對新道路施加適當的規劃和管制；
- (e) 研究區的主要部分雖然應保存作保育用途，但某些範圍或者也具備發展潛力；
- (f) 在「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)中，已確認研究區內某些範圍具有發展潛力。這項建議對研究會造成甚麼影響；
- (g) 研究應對各項因素作出周全謹慎的考慮，探討與各項政府政策是否相容，例如與深圳的連接、策略性的經濟考慮、鐵路網絡的規劃和露天貯物用地的需求。至於在研究區內設置製造工業、地區購物中心和教育樞紐的可行性，也應加以研究。再者，對於不同政策綱領之間可能出現的抵觸，例如自然保育和旅遊業發展，當局應設立機制加以解決，確保每個綱領配合更為得宜；
- (h) 梧桐山以南和沙頭角以西地區經常發生山泥傾瀉，因此研究應考慮植樹等措施，一方面可防止水土流失，另一方面可改善該區景觀；

- (i) 在研究第一階段完成後，可進行一些試行計劃，測試初步土地用途建議的可行性；
- (j) 公眾可能在第一階段諮詢已經提出詳細的土地用途建議，屆時當局或須因應所收到的公眾意見，調整研究兩階段的時限；
- (k) 邊境禁區範圍縮減後，公眾在靠近深圳羅芳村和長嶺村等某些位置，可前往接近邊界圍網的地方，因而或會造成保安上的問題。當局應考慮在所述位置保留一塊較闊的禁區土地作為緩衝區；以及
- (l) 為使委員深入了解邊境禁區各項規劃問題，應安排委員進行實地考察。

[劉勵超先生在提問部分進行期間參加會議。]

11. 在回應委員的提問和意見時，陳詠雯女士和黃偉民先生提出下列要點：

- (a) 目前邊境禁區的範圍，是基於保安和治安方面的考慮而根據《公安條例》的命令公布。經過檢討之後，政府的結論是邊境禁區的覆蓋範圍可大幅縮減，而不會影響邊界的完整性。開放目前邊境禁區部分範圍，是基於保安上的考慮，而非發展上的需要。至於不再劃為邊境禁區的土地，當局須研究其日後用途和擬備法定圖則，為使用和管制有關土地作出指引。主席補充說，研究須根據可持續發展的原則，來確定研究區內適當的土地用途，權衡社會不同界別的利益；
- (b) 輔助邊界圍網將於二零一零年建成，在此之前，目前的邊境禁區範圍會維持不變，進出邊境禁區仍會由警方藉發出許可證來作出管制。研究在顧及擬議發展和運輸量下，會因應保安理由以外的考慮因素，探討是否需要保留限制駛入的道路；
- (c) 現有邊界圍網高度為 3.5 米，設有電子偵察儀器，沿路亦設有用作監視的管制站。某些位置雖然與深圳距離不

遠，但現有邊界圍網和擬議的輔助邊界圍網已足以確保邊界的完整性。此外，與自然保育相關的土地用途地帶，也可用作緩衝區；

- (d) 研究會確定研究區的保育價值，並會提出切實可行的緩解措施，保存研究區的自然環境；
- (e) 研究區東部為連接梧桐山國家森林公園的紅花嶺，西部則為一大塊布滿魚塘的土地，因此中部看來具有較大的發展潛力。研究會顧及相關用途的位置需求、區內和全港的需要、對生態可能造成的影響，藉以在當中取得平衡；
- (f) 香港 2030 研究已確定接近邊界的三個地區，即香園圍、缸瓦甫和落馬洲河套區，具有發展潛力，因為該等地方大多數是平坦的荒棄耕地，而且鄰近深圳。有關方面建議作出進一步研究，以確定這些地區的發展潛力。缸瓦甫大部分範圍位於現有邊境禁區外，香園圍則不會再劃為邊境禁區，這兩個地方均會納入研究區內。研究會以香港 2030 研究的調查為基礎，對這兩個地方的潛力加以詳細研究。由於落馬洲河套區仍屬邊境禁區，故不納入研究內；
- (g) 研究會進行岩土評估，建議包括植樹等措施來解決水土流失的問題，並改善景觀；以及
- (h) 預計相關人士／團體意見不一。儘管研究進度表會有一定程度的彈性，但研究所涉的多項工作時間緊迫，也受合約訂明的責任約束，因此在有需要時必須實事求是，調整時間進度表。

12. 主席總括說，研究須從宏觀和微觀的角度進行深入而客觀的評估，從廣闊的層面探討和權衡社會各方的需要。在研究過程當中，尤其是為研究區擬備發展審批地區圖和分區計劃大綱圖時，城規會均會積極參與其中。主席要求規劃署進行研究時考慮委員的意見。

13. 由於委員沒有提問，主席遂多謝政府代表出席會議。政府代表均於此時離席。

[休會 10 分鐘。]

議程項目 4

[公開會議]

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/15》
檢討油塘灣的「綜合發展區」地帶
(城規會文件第 7681 號)

[此議項以廣東話進行。]

14. 秘書報告，陳旭明先生曾就此議項申報利益，原因是他與油塘灣「綜合發展區」地帶的擬議發展建議者恒基兆業地產代理有限公司近期有業務往來。委員備悉陳先生已就無法出席會議致歉。

15. 由於黃澤恩博士、陳華裕先生、李慧琮女士和梁剛銳先生是共建維港委員會成員，而建議者於二零零六年四月六日曾就其所提交的一項建議(“觀日島計劃”)諮詢該會，因此他們就此議項申報利益。吳祖南博士和姚思教授亦就此議項申報利益，因為他們是環境諮詢委員會成員，而該會曾核准有關「綜合發展區」地帶原來填海建議的環境影響評估。主席說，上述委員的利益屬於非直接和輕微利益，因此他們可繼續參與會議和此議項的討論。委員對此表示同意。

16. 規劃署九龍規劃專員李啓榮先生此時獲邀出席會議。

17. 主席歡迎與會人士，並請李啓榮先生簡介文件。李啓榮先生借助 Powerpoint 軟件，按文件詳載的理由陳述下列要點：

- (a) 油塘灣的「綜合發展區」地帶過去的地帶劃分，以及法庭就《保護海港條例》的詮釋所作出的裁決；
- (b) 建議者提出的三個發展方案，即“二零零一年的建議”、“觀日島計劃”和“不填海計劃”，以及建議者支持第一和第二方案的理據；

- (c) 規劃署對方案的評估，包括有關方案是否符合終審法院所定下的“凌駕性公眾需要測試”，以及律政司和環境保護署的意見；
- (d) 共建維港委員會對“觀日島計劃”的意見；以及
- (e) 就檢討「綜合發展區」地帶的擬議日後安排。

18. 委員提出的問題和意見撮要如下：

- (a) 油塘灣現有的海牀污染問題能否採用填海以外的其他措施解決；如可以的話，是否有關於該等措施所需時間和費用的資料；
- (b) 為「綜合發展區」地帶擬定發展計劃時讓建議者參與，是否城規會和規劃署的慣常做法；
- (c) 規劃署會否擬備一份規劃大綱，列明主要發展規範，以作為「綜合發展區」地帶日後發展的指引；
- (d) 「綜合發展區」地帶日後發展的居民可能會受到油塘灣產生的異味所影響。為維護各方面的利益，當局能否容許在油塘灣進行有限度的填海，以解決異味問題，同時提供更多機會以減低擬議發展的密度；以及
- (e) “不填海計劃”在設計方面是否有改善空間，例如降低建築物高度和刪除平台構築物。

19. 在回應委員的問題和意見時，李啓榮先生提出下列要點：

- (a) 環境保護署曾提出，應盡量不干擾油塘灣的海牀污染沉澱物。除進行填海外，尚有其他措施可解決問題，包括原地處理污染沉澱物。在「綜合發展區」地帶的發展密度和用途地帶界線有定案後，建議者仍須提交規劃申請連總綱發展藍圖，以供城規會考慮。屆時，建議者須提供詳細的技術評估，以證明

從環境保護的角度而言，擬議發展是可以接受的，並且建議合適的緩解措施，以解決污染問題。有關緩解措施所涉費用的資料或會包括在評估報告內。趙德麟博士補充說，油塘灣的污染問題並不嚴重，而且有其他可行措施能解決這個問題。環境保護署會仔細審議建議者提交的环境影響評估報告；

- (b) 考慮到終審法院有關《保護海港條例》內反對填海的推定的裁決，城規會於二零零四年二月同意檢討油塘灣的「綜合發展區」地帶。由於「綜合發展區」地帶的土地大約有 95% 屬私人擁有土地，而城規會和土地擁有人對該區的綜合重建有共同意向，因此城規會已同意應該讓有關發展者參與檢討過程；
- (c) 規劃署已要求建議者參照《香港規劃標準與準則》有關城市設計的指引，以及共建維港委員會所採納的「海港規劃原則」。如有需要，規劃署會為「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱；
- (d) 擬在海港進行填海，必須符合《保護海港條例》的要求。按終審法院的裁決，根據《保護海港條例》反對填海的推定，只有在確定有凌駕性公眾需要下才可推翻。建議者未曾提供足夠的資料，以證明油塘灣的擬議填海能符合“凌駕性公眾需要測試”；以及
- (e) 規劃署曾向建議者提出不應設置大型平台，並且考慮以其他創新方法解決鄰近道路可能產生的噪音影響。

20. 主席要求規劃署轉達委員的意見供建議者考慮，以便建議者制定出城規會較為接受的計劃，以及在完成「綜合發展區」地帶檢討後向城規會匯報。主席多謝李啓榮先生的簡報。李啓榮先生此時離席。

[黃澤恩博士和劉志宏博士此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/357

擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「綠化地帶」的
新界大埔馬窩大埔市地段第 179 號
進行住宅發展並略為放寬樓層數目
(城規會文件第 7674 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

21. 秘書報告，下列委員就這宗申請申報利益：

劉志宏博士 - 近期與申請人的顧問公司 Hyder Consulting Ltd.及黃鄭顧問工程師有限公司有業務往來。

黃澤恩博士 - 近期與申請人的母公司信和置業有限公司有業務往來。

林雲峰教授 - 現任香港中文大學建築系教授，該系的中國城市住宅研究中心是申請人的顧問之一。

22. 委員知悉黃澤恩博士和劉志宏博士已暫時離席，而林雲峰教授則因事缺席並就此致歉。

簡介和提問部分

23. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及下列申請人代表於此時應邀出席會議：

薛嘉蓮女士

陳冠恒先生

余惠偉先生

姚木輝先生

黃國堅先生

周家健女士

周家明先生

谷祖安先生

24. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

25. 許惠強先生按照文件詳載的內容簡介有關申請，並提出下列要點：

- (a) 申請地點主要位於《大埔分區計劃大綱核准圖》上的「住宅(乙類)1」地帶，地積比率上限是 1.8 倍，而建築物高度限制是停車場之上七層。申請人申請規劃許可，放寬有關的建築物高度限制，在該發展項目的平台加建一層「公用空中花園」；
- (b) 二零零五年十二月二十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是這宗申請既欠有力的規劃理據，亦無設計特別優越之處，可以支持放寬擬議花園的建築物高度限制；
- (c) 二零零六年四月二十一日，城規會考慮覆核這宗申請時，決定延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。申請人在二零零六年六月二十六日提交一份修訂計劃，建議把擬議花園的樓層高度與淨空高度分別減為 6.5 米和 4.5 米；
- (d) 申請人的進一步申述——申請人聲稱，擬議花園可以改善附近地區包括御峰豪園的空氣流通和視覺美感。申請人表示，空中花園淨空高度減為 4.5 米後，是屋宇署、地政總署和規劃署印發的《聯合作業備考》第 1 號——「環保及創新的樓宇」(下稱《聯合備考》1 號)所訂明的「公用空中花園」最低限度的淨空高度。擬議發展的整體建築物高度是主水平基準以上 59.5 米，這與周圍的住宅發展可互相協調；

- (e) 政府部門的意見——大埔地政專員表示，地契訂明該地點的建築物高度上限只有主水平基準上 53 米，這個高度是根據一九九九年城規會通過的改劃地帶建議而訂立。屋宇署表示，根據《聯合備考》1 號的定義，擬議花園並不是「公用空中花園」，因為《聯合備考》1 號訂明，建築物的住宅樓層如少於 15 層便不合資格設置空中花園。有鑑於此，《聯合備考》1 號規定的空中花園 4.5 米最少淨空高度並不適用於這宗申請。此外，擬議花園也不是《聯合備考》1 號所指明專為工業或商業大廈而設的「公用平台花園」。一般設於平台的花園並無指明的標準淨空高度；
- (f) 公眾意見——御峰豪園的業主委員會和住戶基於景觀、空氣流通和環境理由，強烈反對這宗申請。區內人士認為，應另有方法改善附近地區的空气流通情況，有部分人士建議應在該地點興建三層高的獨立樓宇；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署維持先前該署不贊成這宗申請的意見。《聯合備考》1 號並不適用於擬議的平台花園。分區計劃大綱圖的建築物高度限制是根據一九九九年城規會通過的改劃地帶建議而訂立。擬議加建的 6.5 米高平台花園，會把地面以上的建築物高度增加 25%，在視覺上對附近地方造成不良影響。

26. 薛嘉蓮女士借助 Powerpoint 作簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請地點原意發展為「住宅(乙類)1」地帶的中密度住宅，擬議發展雖然受到區內人士反對，但依法是可以興建的。根據《聯合備考》1 號，可以闢設這個淨空高度為 4.5 米的擬議空中花園；
- (b) 雖然按原本的建議，空中花園高 9 米較為理想，但申請人為消除城規會對視覺影響的憂慮，把高度改為 6 米。規劃署是唯一反對這宗申請的政府部門。

不過，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對經修訂的計劃，並表示 4.5 米的淨空高度屬中等，而且擬議的空中花園也許有助改善附近地區的空氣流通；

- (c) 如果不設置擬議的空中花園，擬議發展與周圍的發展的空氣會滯留，熱力與污染物疏散也會欠佳，尤其以行人道一層為甚；
- (d) 擬議發展的整體建築物高度已經減少了 4%，由主水平基準上 62 米減為 59.5 米，較毗鄰主水平基準上 60 至 65 米不等的建築物為矮。空中花園的整層高度與淨空高度由 9 米與 6 米分別減為 6.5 米與 4.5 米；承托層與機電設施地帶亦分別減至 1 米，這已經是最小的絕對厚度，而總城市規劃師／城市設計及園境亦不反對；
- (e) 如不放寬建築物高度限制，擬議發展的覆蓋率將須上升至 50%，以容納空中花園，屆時勢必增加挖掘斜坡和砍樹數目；
- (f) 申請人的合成照片顯示，即使設置擬議的空中花園，對該區景觀的視覺影響只是輕微。擬議花園會與現有的翠綠山坡連成一片，開拓青葱視野，無論置身內外均有最高的視覺滲透度，而且可以盡量減少牆壁效應，並令該項發展的外貌顯得柔和。如在該地點增加休憩用地和綠化元素，添種樹木，便能與周圍環境更為融合；
- (g) 擬建發展的建築物高度擬議增幅不易察覺，況且該區的梯級式高度輪廓亦能維持。申請地點位處盆地，地勢凹陷，受到御峰豪園和新峰花園這兩個住宅發展、崎嶇山地與高架吐露港公路在四周所包圍。該地點並非易受影響的地點；
- (h) 「住宅(乙類)1」地帶的《註釋》訂明可以申請略為放寬建築物高度限制，旨在預留彈性以鼓勵創新設計；

- (i) 根據申請人顧問進行的空氣流通研究，擬議的空中花園每年平均幫助改善附近地區的空氣流通量的 13%，夏季更達 31%；
- (j) 區內居民提議的低密度住宅發展並不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。城規會不應只因區內人士反對而拒絕這宗申請，因為區內居民可能由於顧憂樓價而反對；
- (k) 擬議發展住宅樓宇的主要入口，是經過地面一層前往，而非屋宇署所指的空中花園。擬議的空中花園符合《聯合備考》1 號的所有準則。該備考只訂明：「除平台花園外，空中花園的最大數目須相等於或少於住宅樓層數目除以 15 後所得的數目。」文中提述過平台花園，但並不排除在住宅發展可以提供平台花園作為環保設施。此外，根據鼓勵加入環保設施的精神，空中花園最少有 4.5 米淨空高度的規定，亦適用於一般平台花園。屋宇署與地政總署均不反對這宗申請；
- (l) 「住宅(乙類)1」地帶的《註釋》採用樓層數目作限制，建築物高度增幅應按樓層數目計算。因此，擬議加建的樓層只增加了 12.5%。這個增幅如果以主水平基準以上高度計算，只較地契准許的高度多 12%。如不計算承托層和機電設施地帶，由地面起計也只增加了 16%。二零零三年，城規會批准一宗放寬郝德傑道的一個建築物高度限制的申請，准許增加高度 32%，以提供一個九米高空中花園。最近，兩宗建議設置 9 米高的空中花園的申請亦獲城規會批准；
- (m) 為確保空中花園的設計開揚，減少垂直牆壁，必須設置 1 米厚的承托層；為使發展在環境上可持續發展，必須把機電設施地帶設於住宅大樓底部，以容納管道。計劃經修訂後，已有效地解決區內人士對擬議發展產生的視覺影響的憂慮；以及
- (n) 小組委員會部分委員認為，納入空中花園主要目的

是升高整座建築物，令景觀較開揚。不過，該地點位處盆地，放寬建築物高度限制並不會令擬議發展有較佳景觀，反而會增加 10% 建築成本。此舉純粹是為區內全體居民着想，盡力改善該區的空氣流通量和綠化環境。

[陳曼琪女士此時到達加入會議。]

27. 委員向申請人代表提出以下問題：

- (a) 是否有可能把空中花園由平台一層遷往較高樓層；
- (b) 文件附錄 I 內附件 Ia 的附件 A 所載申請人的空氣流通研究載明，一個 9 米高的花園可以把鄰近地區的平均風速加快 45%；而一個 5 米高的花園的平均風速為每秒 0.56 米，這個風速較每秒 1 米的有效疏散污染物建議標準為低。因此，5 米高的花園是否可以合理地改善附近地區空氣流通情況，實成疑問；
- (c) 是否可以把機電設施地帶遷往地庫；
- (d) 御峰豪園平台花園空間的高度為多少；以及
- (e) 如申請遭拒絕，該地點日後的發展是否會類似合成照片所示的「沒有空中花園」的情況。

[姚思教授此時離席。]

28. 薛嘉蓮女士、周家明先生、姚木輝先生和黃國堅先生回應時提出以下要點：

- (a) 擬議空中花園設於平台一層，可以較有效改善空氣流通、較方便住客前往，並且與附近景觀連接得較理想。擬議的空中花園面積有 1 600 平方米，會為用戶提供較優質的環境，改善花園本身與毗鄰樓宇平台花園的空氣交流。如把花園遷往較高層，會降低效果。空中花園的位置是經審慎考慮後決定的，

已經考慮到空氣流通研究和融合御峰豪園的問題；

- (b) 該處較宜設置 9 米高的空中花園，但有鑑於城規會的憂慮，申請人建議減低空中花園的高度至 6.5 米，而仍對空氣流通情況大有裨益，即每年平均改善 13%，而夏季為 31%。西南風的平均風速可達每秒 1.23 米，而在「沒有空中花園」的情況下則為每秒 0.94 米。總城市規劃師／城市設計及園境同意，擬議花園有助改善鄰近地區的空气流通情況；
- (c) 如把機電設施地帶遷往地庫，將會有很多垂直管道穿過空中花園，限制了花園的用途，產生不良的視覺效果。按照一般做法，管道依水平方向鋪設，然後聚合到交匯點，再接駁往其他樓層。機電設施地帶必須有 1 米厚度，才可令各式裝置有平緩的傾斜度；
- (d) 御峰豪園平台花園的空間有 5 米高，但該花園並非《聯合備考》1 號所指的公用空中花園；
- (e) 礙於該地點內的山坡，擬議發展會類似申請人就「沒有空中花園」情況提交的合成照的情況，但申請人會以其他辦法改善樓宇的外觀；以及
- (f) 申請人在提交申請時，對每 15 層住宅樓宇才可以建一層公用空中花園一事全然不知，但城規會批准過 15 層以下的住宅發展設置空中花園的同類申請。

29. 至於申請人的空氣流通研究，沙田、大埔及北區規劃專員澄清，每秒 1 米的平均風速並非國際標準，沒有用於規劃署進行的空氣流通評估研究中。根據申請人的評估，擬議花園不會改善東風(佔全年風向頻率 20%)的風速，而甚至會減弱北風的風速。

30. 周家明先生在回應沙田、大埔及北區規劃專員的意見時說，雖然沒有理想風速的國際標準，但較強風速通常會較好。申請人的空氣流通研究與規劃署的空氣流通評估研究不同，原

因是後者的研究範圍較大。申請人根據本地經驗，採用每秒 1 米作為標準。

31. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

32. 一名委員認同規劃署不支持這宗申請的看法，表示應集中研究申請的優點，而不是考慮申請人空氣流通研究的風速數字。主席同意並補充說，城規會應考慮申請的整體內容。申請地點的建築物高度限制，是根據一九九九年城規會批准的改劃地帶建議而在分區計劃大綱圖中訂立，即使略為放寬也須要有充分理據；就此，委員認為申請人沒有提供足夠的理據和規劃優點，支持擬議的放寬事項。

33. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 這宗申請既欠有力的規劃理據，亦無設計特別優越之處，足以支持放寬擬議花園的建築物高度限制；
- (b) 把 6.5 米高花園納入擬議發展，會把地面以上的建築物高度增加 25%，有關的增幅不算輕微；以及
- (c) 申請如獲批准，會為區內其他發展／重建的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的特色和視覺質素有不良影響。

[劉志宏博士此時返回議席。]

致謝詞

34. 主席說 Erwin A. Hardy 已經向城規會請辭，由二零零六年九月底起生效，今次是 Hardy 先生最後一次參加城規會的會議。主席代表全體委員向 Hardy 先生致意，感謝他過去對城

規會的貢獻。Hardy 先生說城規會的規劃工作十分有意義和趣味，他很榮幸可以參與。他祝願城規會日後工作順利。

[Erwin A. Hardy 先生、黃遠輝先生、陳炳煥先生、方和先生和李慧琮女士離席，而梁廣灝先生、陳家樂先生和鄭心怡女士此時暫時離席。]

議程項目 6

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/167

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗大生圍第 104 約地段第 3719 號 H 分段第 1 小分段餘段和毗連政府土地進行低密度住宅發展
(城規會文件第 7675 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

35. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列的申請人代表於此時應邀出席會議：

翁銘豐先生

林君培先生

36. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

37. 蘇應亮先生按照文件詳載的內容簡介有關申請，並提出下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，擬在《南生圍分區計劃大綱草圖》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶進行低密度住宅發展，面積約為 1 575 平方米。擬議發展包括四幢兩層高住宅房屋連底層停車場，總地積比率為 0.4 倍；

(b) 二零零六年六月二日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由詳載於文件第 1.2 段；

(c) 申請人沒有提交書面申述，以支持其覆核申請；

- (d) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，申請人沒有證明擬設於申請地點的 236 平方米淡水濕地的長期管理與維修工作可以持續進行。漁農自然護理署對申請人提交的生態評估有保留，因為評估不能證明擬議發展不會對濕地保育區魚塘造成負面的場外滋擾影響。環境保護署(下稱「環保署」)則表示，申請地點毗鄰露天貯物用地、貨倉和道路，從環境的角度而言，並無資料證明擬議發展可予接受。運輸署和渠務署則對交通和渠務的技術問題表示關注。
- (e) 公眾意見——一名元朗區區議員維持他早前反對的意見，因為運輸署仍未確定錦繡花園大道和錦壘路的車輛通道安排，申請地點的出／入口未能肯定。在第 16 條規劃申請階段，共接獲五份主要以交通理由反對申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.3 段。擬議發展並不符合《城市規劃委員會規劃指引：擬在后海灣地區內進行發展》，申請人沒有提供足夠的技術評估，消除有關政府部門在生態、環境、交通和渠務方面的疑慮。

38. 主席繼而邀請申請人代表講解有關申請。

39. 翁銘豐先生提出下列要點：

- (a) 申請地點附近有很多臨時停車場、貨倉，以及一個車輛維修辦公室和一家酒樓餐廳；而擬議發展只有四幢房屋，對周圍地區造成的環境影響會較這些用途為小。申請人已主動提出在申請地點設置一個淡水濕地，向周圍發揮正面的效應；
- (b) 申請人已經成功解決了通往申請地點的連接通道使用權的問題，該通道由錦繡花園管理處負責管理，涉及另一個發展項目。申請人亦已經再就另一個發展項目與相關的區議員磋商有關問題；

- (c) 由於環保署反對使用擬議的化糞池及滲水系統，申請人會考慮其他的方法處理擬議發展的污水，例如：以車輛收集污水；以及
- (d) 申請人沒有可能管理四周的所有濕地，但申請人承諾成立基金，妥為管理擬議申請地點內的淡水濕地，並可以擴大該濕地的範圍，而有關情況會符合相關政府部門的要求。

40. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及屯門及元朗規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

41. 主席說有關政府部門對申請人提交的生態評估有所保留，而申請人亦沒有提供足夠的資料，證明擬議發展符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。

42. 一名委員說，申請地點分別在東、西和南面緊貼一條明渠、一條道路和一些獲容忍的露天貯物用途。基於擬議發展的位置問題和規模細小的關係，申請人是否應該在申請地點提供修復濕地很成疑問。另一名委員指出，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向是鼓勵綜合發展，並提供修復的濕地。實現這個意向的方法，是合併用地作綜合發展。如果批准申請，會為該地帶同類的零碎發展立下不良先例，有違規劃意向。

43. 黃婉霜女士說，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向是提供復修濕地作綜合發展用途，而並非申請人擬議的小型零碎發展。如果申請地點覆蓋的面積較大，會有較高機會實現該規劃意向。委員贊同這個意見。

44. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：
- (a) 申請地點的擬議發展坐落於濕地緩衝區，並不符合《城市規劃委員會規劃指引：擬在後海灣地區內進行發展》(城規會規劃指引編號 12B)，因為申請書內沒有足夠資料，證明擬議發展不會對濕地保育區內的魚塘和濕地，造成負面的場外滋擾影響，而且亦沒有足夠的保養和管理計劃的資料，亦即資金安排和監察建議，以確保修復濕地可以長期妥為管理；以及
 - (b) 申請書內沒有足夠資料，證明擬議發展在生態、環境、污水、交通和排水方面，不會對附近地區有不良影響。
45. 會議在中午十二時五十分休會午膳。

46. 會議於下午二時三十分恢復進行。

47. 下列委員及秘書出席下午時段會議：

劉吳惠蘭女士

黃景強博士

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

陳偉明先生

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄺心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)伍家恕先生

環境保護署署長趙德麟博士

地政總署署長劉勵超先生

規劃署署長黃婉霜女士

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/523
在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 2018 號 C 分段第 1 小分段 B 段
(部分)和 2018 號 B 分段第 2 小分段(部分)
開設臨時宗教機構(會堂)(為期一年)
(城市規劃委員會文件第 7676 號)

[聆訊以英語進行。]

簡介和提問部分

48. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

M.J.Shahab 先生]
S.J.Raghbi 先生]
Ch.Iftikhar Hussain 先生] 申請人代表
Imtiaz Hussain 先生]

49. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序，其後邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇先生以一些圖則作為輔助工具，根據文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）在二零零六年六月二日拒絕有關申請的理由。該申請擬在八鄉分區計劃大綱圖一塊劃為「鄉村式發展」地帶的土地上開設臨時宗教機構(會堂)，為期一年；

(b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據；

- (c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員表示申請地點北鄰有一宗小型屋宇申請正在處理中。渠務署總工程師／新界北認為須要求申請人提交並落實排水建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則指出申請人需要提交並落實美化環境建議；
- (d) 在法定公眾查閱期內接獲兩份公眾意見書，意見分別由一名元朗區議會議員和橫台山的村代表所提出，表示強烈反對這宗申請，理由是有關會堂會對附近居民構成噪音滋擾，導致衝突及破壞該村的安寧和傳統；此外，申請地點附近亦涉及一宗小型屋宇申請。元朗民政事務專員表示由於宗教活動會對附近村民構成滋擾，影響區內習俗，以及吸引陌生人到來，當局應認真考慮區內人士的強烈反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由是並無技術文件或資料，以證明有關發展不會對附近地區造成不良影響。就申請地點三宗作同類用途的先前申請而言，編號 A/YL-PH/445 和 A/YL-PH/457 的申請分別於二零零三年和二零零四年遭拒絕，而編號 A/YL-PH/481 的申請則於二零零五年三月十一日經覆核後獲批給為期兩年的許可，理由是該申請情況特殊，要符合租賃合約，以及讓承諾遷移擬議用途往別處的申請人有時間作出安排。有關許可於二零零五年九月十一日被撤銷，理由是申請人未能按規劃許可附帶條件提交美化環境建議、排水設施建議、緊急車輛通道建議和滅火水源建議。此外，現時的申請書內亦並無提供資料，以證明申請人確曾盡力履行先前的規劃許可附帶條件或另覓地點遷移有關用途。

50. 主席接著請申請人代表闡述這宗申請。巴基斯坦商會代表 M.J.Shahab 先生提出下列要點：

- (a) 有關發展僅屬臨時性質，而且並無觸犯法例；

- (b) 先前獲批給許可後未能及時履行有關附帶條件，是因為承辦商未有提交所需建議，而另聘合適的承辦商亦需時。申請人已致信城市規劃委員會解釋延遲的原因，並且要求延長履行規劃許可附帶條件的期限。經此一事，申請人承諾會履行規劃許可附帶條件。由於申請人就應該在二零零七年屆滿的先前許可要求給予更多時間，以履行規劃許可附帶條件，因此這宗申請不應視為一宗新申請；
- (c) 申請人亦曾獲批給規劃許可，以便在申請地點毗連土地開設食堂(申請編號 A/YL-PH/456)，並就該項目投資了大量金錢。然而，申請人已聽取了一些區內村民的意見，放棄開設食堂，以便開設宗教會堂。設立有關設施，是為了進行和平的宗教活動，相信不會產生任何噪音滋擾。由於附近村民並無作出投訴，以噪音滋擾為由而提出的反對並無理據支持；
- (d) 商會成員是區內居民，他們的要求應受到尊重。區內一些與商會成員關係欠佳的村民提出的投訴並無理據支持，當局評審這宗申請時，不應以此作為根據。宗教活動會於星期五舉行，每周一次，在其他日子，前往崇拜的人士不多，因此會堂在運作方面會與香港常見的其他中國廟宇類似；
- (e) 該地點確實需要設立該設施，因為前往會堂的巴基斯坦人是該區的居民和商人；
- (f) 由於申請人已投資超過 100 萬元興建會堂，當局應從寬考慮申請，讓該會堂可繼續運作。雖然申請人願意遷移會堂，但當局亦應給予合理的時間讓其另覓地點；以及
- (g) 倘申請遭到拒絕，申請人可能會考慮向政府高層提出此事，或展開法律行動反對城規會的決定。

51. 委員要求蘇應亮先生就下述事宜作出澄清：

- (a) 申請人是否知道有需要就先前許可履行規劃許可附帶條件，以及履行有關條件的期限；
- (b) 申請人曾否就履行該等條件提交任何技術建議；以及
- (c) 區內人士所提出的反對所涉及的具體事宜。

52. 蘇先生回應如下：

- (a) 城規會秘書於二零零五年四月八日就批准編號 A/YL-PH/481 申請的決定發信給申請人時，具體指定了規劃許可附帶條件，包括提交美化環境建議、排水設施建議、緊急車輛通道建議和滅火水源建議；同時亦指定履行規劃許可附帶條件的期限為六個月，即須在二零零五年九月十一日或之前辦妥有關要求。該信亦提醒申請人須嚴格遵守履行規劃許可附帶條件的期限。在附帶條件期限屆滿前，當局曾於二零零五年七月二十六日發信給申請人，提醒他須履行有關條件；
- (b) 申請人曾於二零零五年九月十二日(即在有關期限屆滿之後)發信表示在期限內履行規劃許可附帶條件有困難。因此，有關許可由於申請人未能符合指定的附帶時限條件而被撤銷；以及
- (c) 文件附錄 E 內由元朗區議會議員和有關地區村代表提出的反對，所持理由是附近居民會受到噪音滋擾、宗教不同會導致衝突，以及該區的傳統和安寧會受到影響。編號 A/YL-PH/481 的申請於二零零四年獲批給許可後，本地一份報章亦曾報道過這些意見。

53. 委員要求申請人就以下事宜作出澄清：

- (a) 申請人曾否就先前許可提交任何文件以履行規劃許可附帶條件；

- (b) 申請人曾否設法安排遷移有關會堂，以及曾採取什麼行動；以及
- (c) 批出為期 12 個月的許可，是否足以讓申請人另覓地點永久遷移有關會堂。

54. M.J.Shahab 先生提出下列要點：

- (a) 鑑於先前的承辦商在擬備排水建議方面有所延誤，申請人曾向規劃署要求延長履行規劃許可附帶條件的期限，但有關要求不獲接納。他們另聘承辦商時，有關期限已過，而他們事後提交了一份排水建議；
- (b) 申請人會向政府要求批地，以設立永久會堂。商會獲得用地後，會放棄這宗申請所涉的臨時設施，展開長遠發展計劃；以及
- (c) 他對於在 12 個月內完成遷移會堂一事甚為樂觀。

55. 由於申請人代表沒有進一步的意見，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討論這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人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

56. 主席提醒委員，編號 A/YL-PH/481 的先前申請以特殊理由獲批給為期兩年的許可，以符合租賃合約及讓申請人有時間遷移擬議用途。有關許可被撤銷，是由於申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件。至於申請人預計可在 12 個月內把會堂遷往永久地點，看來並不切實際，因為此事需獲有關政策支持，物色用地亦需時，而且尚有與土地有關的事宜需要處理。

57. 一名委員不清楚申請人事實上曾否提交建議以履行先前許可的條件。主席同意須查明其事實，但更重要的是即使申請人提交了建議，城規會應考慮建議是否及時提交，以及落實情

況是否符合當局的要求。黃婉霜女士澄清說就現時這宗申請並未接獲任何技術文件或資料，亦沒有收到申請人聲稱已提交的排水建議，以證明附近地區不會受擬議用途所影響。

58. 委員普遍不支持這宗申請，並提出下列意見：

- (a) 申請人並無證明確曾盡力履行先前的規劃許可附帶條件；
- (b) 不斷有區內人士以附近村民受到噪音滋擾為由提出反對；
- (c) 由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，附近亦有小型屋宇申請正在審理中；故有關申請不符合規劃意向，可能會危害附近已規劃的鄉村發展計劃；
- (d) 相對於須取得規劃許可的臨時場所，進行宗教崇拜的地點較宜設於永久場所；以及
- (e) 當局應考慮就八鄉區內提供「政府、機構及社區」用地作宗教用途的安排作出檢討。

59. 黃婉霜女士表示，在「鄉村式發展」地帶內，只有供有關社區使用的「宗祠」用途是有當然權利進行的用途。至於其他宗教機構，如獲有關政策支持，規劃署會協助申請人覓地設立有關設施。

60. 主席作出總結，表示由於申請用途與規劃意向不相協調，申請地點附近有一項已獲批給許可的小型屋宇發展，而且沒有相關的評估報告以證明有關建議的技術事宜可以接受，故並無足夠理據支持當局偏離小組委員會拒絕該申請的決定。委員經覆核後普遍同意該申請不可予以支持。

61. 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) 有關發展不符合分區計劃大綱圖內「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立該地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。申請書並無提供充分理據，足以令當局偏離該規劃意向；以及

- (b) 申請人並無資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水及景觀造成不良影響。

[劉勵超先生和陳家樂先生此時到達參加會議。]

議程項目 8

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/237

在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山

第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段、

第 387 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 387 號 B 分段第 4 小分段、

第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、

第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)、

第 390 號(部分)和毗連政府土地

闢設臨時露天燒烤場(為期三年)

(城規會文件第 7677 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

62. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生以及下列申請人代表此時應邀出席會議：

鄧炳輝先生] 申請人代表

羅超嫻女士]

63. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年三月十七日拒絕擬議申請的理由，這宗申請擬在屏山分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的一塊土地闢設臨時露天燒烤場(為期三年)；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理由。申請人修訂有關申請，以求獲批給有效期為 12 個月的許可，營業時間由下午五時至晚上十一時，並且不會在申請地點使用揚聲器及廣播系統，而申請人亦願意接受任何合理的規劃許可附帶條件；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)告知，過去三年曾接獲一宗有關水污染的投訴。只要申請人落實已獲接納的排水及美化環境建議，渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境便不反對這宗覆核申請；
- (d) 在公眾查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經元朗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——規劃署不支持這宗申請，因為擬議發展在晚間(下午五時至晚上十一時)營業，與附近地區的住宅發展不相協調，相信居民會就燒烤場營業時造成的滋擾作出投訴。在同一「未決定用途」地帶內有三宗涉及臨時燒烤場的同類申請(編號 A/YL-PS/178、215 和 225)分別在二零零四年及二零零五年被城規會駁回，理由是與附近地區的住宅發展不相協調，未有就有關發展在技術上是否可

以接受提供足夠資料，以及會立下不良先例。與被駁回的申請相比，現時這宗申請的所涉的地盤面積較大，這表示有關發展項目有所擴展。由於規劃狀況並無改變，故沒有充分理據，足以偏離城規會先前的決定。

64. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。羅超嫻女士在會議上提交一封支持信及補充資料，供委會參考，並陳述下列要點：

- (a) 一名元朗區議員支持擬議發展，因為燒烤場可作為家庭康樂場地，亦能改善區內經濟，又不會對附近居民造成滋擾；以及
- (b) 由於政府部門及區內居民均沒有提出反對，城規會應考慮批准這宗申請。

65. 一名委員詢問該區是否缺乏康樂及娛樂設施。蘇應亮先生回應說，當局已在附近提供一些地區設施，而屏山區東北面則有一些劃為「康樂」地帶的土地，視乎市場的計劃，有關土地可供發展多種康樂用途。申請地點亦接近天水圍新市鎮，該處設有其他康樂設施。

66. 委員要求申請人代表澄清下列事宜：

- (a) 事實上是否沒有政府部門反對這宗申請；
- (b) 以往有否收到有關作業的投訴；以及
- (c) 這宗申請要求批給的規劃許可有效期。

67. 羅超嫻女士回應時提出下列要點：

- (a) 只有規劃署提出反對，指附近居民會受到滋擾，但這純是基於假設而已。涉及水污染的環境問題投訴與他們經營的燒烤場無關，因為燒烤場並無排放受污染的污水；

- (b) 申請地點曾用作跳蚤市場，其後改為燒烤場。她本人是該區的居民，並不發覺過去曾有任何區內居民作出投訴；以及
- (c) 她確認這宗申請要求批給較短的許可有效期，為期 12 個月。

68. 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。主席多謝申請人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

69. 主席指出，除規劃署以土地用途的協調為主要理由提出反對外，其他政府部門並無對這宗申請提出負面意見。另外，一名元朗區議員支持這宗申請。

70. 經過長時間的討論後，委員對這宗申請提出下列意見：

- (a) 由於申請地點劃為「未決定用途」地帶，故可讓申請人以試驗方式進行擬議發展，以待當局訂定該「未決定用途」地帶長遠的土地用途；
- (b) 將有關申請的許可有效期縮短至 12 個月，有助密切監察規劃許可附帶條件的履行情況及經營情況；
- (c) 由於申請人願意接受任何條件，以解決因經營燒烤場而造成的影響，因此可以考慮加入有關縮短營業時間的限制，以減低對附近居民造成的潛在噪音影響；以及
- (d) 由於在同一「未決定用途」地帶內有三宗涉及臨時燒烤場的同類申請分別在二零零四年及二零零五年被城規會駁回，就現時這宗申請而言，是否有充分理據，足以偏離城規會先前的決定。

71. 趙德麟博士報告，環境保護署(下稱「環保署」)並無接獲有關噪音滋擾的投訴。關於水污染的投訴，申請人已證明曾盡力並適時解決有關問題。他認為該燒烤場是否可以接受，需視乎該地點作業及活動方面的管理是否妥善，而根據過往的記錄，有關情況是可以接受的。黃婉霜女士指出，現時這宗申請與先前申請並不相同，因為這宗申請既獲得一名元朗區議員支持，亦沒有區內居民就經營燒烤場作出投訴。城規會可在附加規劃許可附帶條件(限制營業時間)的情況下批准這宗申請，並可根據申請人的建議，批出較短的規劃許可有效期(為期 12 個月)。

72. 由於委員普遍認為應從寬考慮這宗申請，同時為了回應對潛在噪音影響的關注，主席建議修訂文件第 6.2(a)段所提出有關限制營業時間的規劃許可附帶條件，將營業時間進一步限於下午五時至晚上十時，以減低對附近居民的滋擾。委員表示同意。

73. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，根據申請人的建議，有關許可屬臨時性質，為期 12 個月，至二零零七年九月二十二日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，有關發展的營業時間限於每日下午五時至晚上十時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零六年十二月二十二日或之前)落實獲接納的美化環境建議及保護樹木建議，而有關落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零六年十二月二十二日或之前)提供獲接納的排水設施，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零零六年十二月二十二日或之前)在地盤辦公室內提供九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

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

74. 城規會亦決定告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 批出較短的規劃許可有效期及履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察有關發展；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員在文件第 4.1.1 段提出的意見，即獲批給規劃許可後，申請人須就把有關發展納入法定管制一事向元朗地政處提交正式申請，以供考慮；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北在文件第 4.1.2 段提出的意見，即申請人須就地點界線以外或其管轄範圍以外的所有擬議排水工程，徵詢元朗民政事務專員的意見，並出示有關地段擁有人的同意書。另外，申請人須自費建造及維修保養所有擬議排水設施；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西在文件第 4.1.3 段提出的意見，即路政署不會負責維修保養聚星路與申請地點之間的接駁路徑；
- (f) 遵守由環境保護署署長發出最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西在文件附錄 A 第 9.1.5 段提出的意見，即批給這項規劃許可，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》，進行任何新工程(包括任何臨時構築物)，須提交正式申請，以便取得許可。倘申請地點並非緊連一條至少 4.5 米闊的街道，亦非經一條這樣的街道直達，則在遞交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)在文件附錄 A 第 9.1.8 段提出的意見，即現有水管如因擬議發展受到影響而須進行改道工程，有關費用須由發展商負責。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。在水務專用範圍以上不得搭建構築物，或把該範圍用作貯物。水務監督、屬下人員及承辦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其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (i) 注意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處在文件第 4.1.7 段提出的意見，即申請地點擴展至北面現有車路的建議並不可取，因為這樣會縮窄該車路，可能對法定古蹟聚星樓的圍牆造成不良影響；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長在文件附錄 A 第 9.1.10 段提出的意見，即燒烤場的東主如欲在該地點經營食物業，須根據《食物業規例》第 31 條的規定，向食物環境衛生署申請食物業牌照。該東主亦須負起管理的責任，並須防止有關處所造成滋擾。

[賴錦璋先生及劉志宏博士此時離席。]

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/7A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7682 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 秘書簡介文件內容。

91. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/7A》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《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/7A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/7A》的最新《說明書》適宜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 12

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

93. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。

