

二零一一年八月十二日舉行的城市規劃委員會
第 989 次會議記錄

出席者

黃遠輝先生

副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

何培斌教授

許智文教授

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱麗萍女士

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

周達明先生

主席

陳漢雲教授

劉文君女士

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

黃仕進教授

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會／2

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年七月二十九日舉行的第 988 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年七月二十九日舉行的第 988 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 此議項的會議記錄以機密形式記錄。

(ii) 經考慮有關申述後對《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20》作出的修訂建議

[公開會議。會議以廣東話進行。]

2. 委員備悉有關城規會文件的替代頁(附件 III 第 1 頁)已在會上呈交。秘書報告說，城規會於二零一一年七月二十九日考慮了有關《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》的申述和意見，並決定接納申述編號 R1(由元朗區議會提交)的部分內容，建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》中有關「住宅(戊類)1」地帶的部分作出修訂，以參考元朗邨舊址(即元朗市地段第 518 號)和西鐵朗屏站北發展項目的建築設計規定。城規會就此要求秘書處擬備分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》的修訂項目，供城規會作進一步考慮。

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

3. 秘書表示，經參考元朗市地段第 518 號和西鐵朗屏站北發展項目的建築設計規定，當局認為宜就「住宅(戊類)1」地帶訂明以下的建築設計規定：

- a) 把最低兩層的最大上蓋面積訂為 60%(與元朗市地段第 518 號相同)，以縮減平台體積和容許在地面一層提供綠化空間，以及把上層住宅樓層的最大上蓋面積訂為 30%，令平台構築物更為開揚。擬就有關「住宅(戊類)1」用地訂定的上述上蓋面積限制和建築物高度限制(主水平基準上 85 米)，足以配合 5 倍的核准地積比率；
- b) 附屬泊車位大多佔用龐大空間，應設於地庫層。如在地面之上闢設附屬停車場，必須提出有力的理據；以及
- c) 由緊連宏業西街和德業街的地段界線計起，劃設最少闊 1.5 米的非建築用地，為行人營造宜人的環境。

4. 秘書表示，已有條文訂明可申請略為放寬所規定的上蓋面積和非建築用地限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

5. 至於 R1 建議在「住宅(戊類)1」用地的地面一層提供商用總樓面面積，秘書指出，「住宅(戊類)1」用地的情況有別於元朗市地段第 518 號，因為該地段位於市中心，旁邊的現有街道設有商舖。「住宅(戊類)1」用地較近似西鐵朗屏站北部發展，因為兩者均較遠離市中心。現時並沒有建議在西鐵朗屏站北部發展提供商用總樓面面積。相較元朗市地段第 518 號，對「住宅(戊類)1」用地上商業用途的需求較不明確。因此，交由市場決定是否須提供商用總樓面面積及其大小，會較為恰當。

6. 秘書表示，依照上述擬議建築設計規定，「住宅(戊類)1」地帶「註釋」的「備註」的修訂建議和該圖則《說明書》相關部分的修訂建議已載於關於續議事項(ii)的城規會文件附件 II 和 III。

7. 經商議後，小組委員會同意《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20》的修訂建議(載於文件的附件 II)適宜根據《城市規劃條例》第 6(C)2 條公布，以供提出進一步申述，而經修訂的《說明書》(載於附件 III)亦適宜連同修訂建議一併公布。

- (iii) 接獲的四宗新市鎮規劃上訴個案
[公開會議。會議以廣東話進行。]

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 8 號

就在元朗南生圍第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號、
第 1604 號及毗連政府土地上進行擬議高爾夫球場及
住宅發展計劃的申請履行規劃許可附帶條件
(申請編號 A/DPA/YL-NSW/12)

8. 秘書向委員簡介上訴個案 2011 年第 8 號的背景，有關內容如下：

- (a) 申請人於二零一零年九月提交了經修改的總綱發展藍圖、園境設計總圖和技術報告，以履行有關的規劃許可附帶條件。二零一零年十二月，規劃署署長告知申請人，他所提交經修改的總綱發展藍圖嚴重偏離獲核准發展計劃，故不能視作履行所批給的規劃許可的附帶條件。根據經修改的總綱發展藍圖而擬備的園境設計總圖和有關的技術評估，亦不能視作履行相應的規劃許可附帶條件；
- (b) 申請人不同意規劃署署長的意見，並要求把有關爭議事項交城規會審理。城規會於二零一零年十二月十七日作出決定，認為經修改的總綱發展藍圖嚴重偏離了獲核准計劃，並且備悉相關政府部門認為有關的技術評估不可接受。相關的規劃許可附帶條件不能視作已妥為履行；
- (c) 二零一一年一月二十七日，申請人要求根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條覆核城規會所作的決定。由於條例第 17 條適用的情況，是申請人因城規會決定拒絕根據第 16 條批給規劃許可或決定在附加附帶條件下才批給規劃許可而感到受屈。第 17 條不涵蓋申請人可覆核城規會就履行規劃許可附帶條件所作的決定。此外，法律意見已確認城規會所作的決定不能根據條例第 17 條覆核，因為有關決定不涉及進一步行使城規會根據條例第 16 條的權力；

(d) 城規會於二零一一年四月八日考慮了有關要求，並備悉根據條例第 17 條，並沒有條文訂明可覆核城規會就履行規劃許可附帶條件一事所作的決定。

9. 秘書繼而指出，城市規劃上訴委員會於二零一一年六月二十八日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會決定不覆核其於二零一零年十二月十七日就履行有關規劃許可附帶條件一事所作的決定。

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 9 號

在劃為「綠化地帶」的
大埔洞梓第 14 約地段第 595 號 A 分段毗連的政府土地
闢設臨時「新界豁免管制屋宇之附屬私人花園」的規劃許可
續期三年申請
(申請編號 A/NE-TK/337)

10. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會於二零一一年七月二十五日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年五月十三日駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在劃為「綠化地帶」的地方闢設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園的規劃許可續期三年。城規會駁回該宗申請，理由是：有關發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向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。申請人並無在申請書中提出充分的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 10 號

在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1011 號(部分)、
第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)、
第 1015 號 A 分段、第 1015 號 B 分段(部分)、
第 1015 號餘段(部分)、第 1016 號(部分)、第 1018 號(部分)及
毗連政府土地臨時露天存放舊汽車及汽車零件(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/522)

11. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會於二零一一年八月五日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規

會」)於二零一一年五月二十七日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/522)的決定。該宗申請擬在「農業」地帶臨時露天存放舊汽車和汽車零件，為期三年。城規會駁回該宗申請，理由如下：

- (a) 發展項目不符合「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「農業」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。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為發展項目與申請地點附近主要具鄉郊特色的土地用途不相協調。申請地點附近主要夾雜耕地及休耕農地、空地／荒地，亦有一大片劃為「自然保育區」的林地，南面較遠處則是大欖郊野公園。此外，申請地點先前未曾有規劃許可，而且相關的政府部門對這宗申請提出了負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 11 號

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1016 號(部分)、第 1017 號(部分)、第 1029 號(部分)、第 1030 號(部分)、第 1031 號(部分)、第 1032 號(部分)、第 1033 號、第 1034 號(部分)及第 1035 號(部分)臨時露天存放建築材料(工字鐵)並闢設附屬工場(為期三年)(申請編號 A/YL-KTS/523)

12. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會於二零一一年八月五日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年五月二十七日駁回一宗覆核申請(編號A/YL-KTS/523)的決定。該宗申請擬在「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶臨時露天存放建築材料(工字鐵)並闢設附屬工場，為期三年。城規會駁回該宗申請，理由如下：

- (a) 發展項目並不符合「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。發展項目亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即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。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為發展項目與附近主要具鄉郊特色的土地用途不相協調。此外，申請地點先前未曾有規劃許可，而且相關的政府部門對這宗申請提出了負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

13. 上述上訴個案的聆訊日期尚待訂定。秘書會按慣常做法代表城規會處理有關上訴。

上訴個案統計數字

14. 秘書報告說，截至二零一一年八月十一日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有 26 宗。有關上訴的統計數字詳列如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	117 宗
放棄／撤回／無效	:	149 宗
尚未聆訊	:	26 宗
有待裁決	:	4 宗
總數	:	323 宗

[鄧淑明博士此時返回會議席上。]

屯門及元朗區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/213

在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1709 號(部分)、第 1710 號(部分)、第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1713 號、第 1714 號(部分)、第 1715 號(部分)、第 2276 號 A 分段(部分)、第 2277 號 A 分段、第 2277 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段(部分)、第 2280 號(部分)、第 2285 號(部分)、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段(部分)、第 2314 號餘段(部分)、第 2317 號(部分)、第 2318 號、第 2320 號(部分)、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號(部分)、第 2327 號(部分)、第 2328 號、第 2329 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2348 號(部分)、第 2349 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃並闢設附屬貨櫃維修工場(為期三年)
(城規會文件第 8881 號)

[會議以廣東話進行。]

15. 秘書告知委員，申請人已表示不會出席覆核聆訊。規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士此時獲邀出席會議，副主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介申請的背景。

16. 屯門及元朗規劃專員借助投影片簡介申請，並按文件所詳載的內容陳述下列要點：

申請

- (a) 申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以便在申請地點臨時露天存放貨櫃並闢設附屬貨櫃維修工場(為期三年)。申請地點位於《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》的「住宅(戊類)」地帶內；

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的決定

- (b) 二零一零年十二月二十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在附加多項規劃許可附帶條件的情況下，批准有關申請。然而，為了監察申請地點的情況，小組委員會批給有效期較短(為期一年，而不是申請人所要求的三年)的許可，主要理由如下：

- i) 申請用途涉及貨櫃維修活動，會產生環境滋擾；
- ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在二零零九年接獲一宗針對申請地點提出的水質污染投訴；以及
- iii) 附近一名居民提出負面公眾意見，表示維修工場太接近她的住所；

覆核的性質

- (c) 申請人於二零一一年一月三十一日申請覆核小組委員會的決定，即批准申請的期限為期一年，而不是所要求的三年；
- (d) 申請人提出以支持其覆核申請的理據詳載於文件第 3 段，要點如下：
- i) 申請人已履行上一宗申請(編號 A/YL-LFS/197)的所有規劃許可附帶條

件，而且需要更多時間履行這宗申請的規劃許可附加條件；

- ii) 城規會於第 16 條申請階段接獲一份公眾意見，要求把貨櫃維修工場遷移至遠離提意見人住所的位置。城規會因此附加了相關的規劃許可附帶條件(f)項，即在規劃許可有效期內，在申請地點西北面邊界的 50 米範圍內不得進行貨櫃修理工場活動。為履行這項條件，申請人與提意見人取得聯絡，並把維修工場遷至距離申請地點西北面邊界超過 50 米的位置。因此，有關公眾意見提出的問題已經解決；以及
- iii) 環保署署長所關注的環境問題已透過規劃許可附帶條件(a)至(j)項解決。申請人已履行這些規劃許可附帶條件；

申請地點及附近地區

- (e) 申請地點佔地約 26 500 平方米，可經其西面毗連的露天貯物場從流浮山道前往。申請地點現時用作所申請的用途，而貨櫃維修工場已遷至申請地點西面邊界的位置(距離申請地點西北面邊界線 60 米左右)；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 5 段，要點如下：

- i) 環保署署長維持其先前不支持申請的意見，因為申請地點附近及沿通道(流浮山道)一帶有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。此外，當局已澄清於二零零九年接獲的水質污染投訴，是針對在規劃許可編號 A/YL-LFS/188 所包括的另外三個地段進行循環再造活動；
- ii) 其他政府部門維持其先前的意見，即對這宗覆核申請並無反對或負面意見。

公眾意見

- (g) 當局收到在第 16 條申請階段提交公眾意見的同一名提意見人提交的公眾意見。該名提意見人對城規會規定申請人須把貨櫃維修工場遷至遠離其住所 50 米的位置表示感謝，並表示由於申請人已承諾把工場遷移，因此她對申請再沒有意見；

規劃考慮因素及評估

- (h) 有關的規劃考慮因素及評估詳載於文件第 7 段，要點如下：

- i) 小組委員會批准申請的主要理由是：所申請的用途與該區的整體特色(主要是停車場、工場及露天貯物場)並非不相協調；有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為環保署署長所關注的問題可通過加入規劃許可附帶條件解決，而其他有關政府部門並無提出負面意見；以及批准這宗申請符合小組委員會就「住宅(戊類)」地帶的先前及同類申請所作的決定；
- ii) 建議批予有效期為期一年的許可以便監察申請地點的情況，是因為當局在第 16 條申請階段接獲一份公眾意見，提意見人表示申請人在申請地點北面邊界一帶十分接近她住所(距離少於 10 米)的地方現正進行貨櫃維修活動。有關這方面，申請人獲批予規劃許可後已把貨櫃維修工場南移至遠離民居超過 60 米的位置。由於申請人已遷移貨櫃維修工場，提意見人表示對申請再沒有意見。環保署署長亦已澄清，在二零零九年接獲的水質污染投訴是針對在規劃許可編號 A/YL-LFS/188 所包括的另外三個地段進行循環再造活動；
- (i) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所述的規劃考慮因素及評估，規劃署並不反對這宗覆核申請。

17. 由於委員並無就申請提出問題，副主席多謝屯門及元朗規劃專員張綺薇女士出席會議。張女士此時離席。

商議部分

18. 副主席說，申請人已把貨櫃維修工場遷移至遠離民居超過 60 米的位置，以解決公眾所關注的問題。委員也備悉提意見人對城規會規定申請人須把維修工場遷移一事表示感謝。

19. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年十二月二十三日止，而不是小組委員會原先批准為期一年，至二零一一年十二月二十三日的期限，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊界五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過圍欄高度；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點北面邊界的 5 至 10 米範圍內存放的貨櫃的堆疊高度不得超過三個貨櫃的高度，而在申請地點其他位置存放的貨櫃的堆疊高度，則不得超過七個貨櫃的高度(文件附件 A 圖 A-5)；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，除申請附設的貨櫃維修工場外，在申請地點不得進行循環再造、清洗、拆卸、修理或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點西北面邊界的 50 米範圍內不得進行貨櫃修理工場活動(文件附件 A 圖 A-5)；

- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內經營物流／貨運業務；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的車速限為每小時 15 公里；
- (i) 在規劃許可有效期內，申請地點的區內通道的路面須時刻妥為保養；
- (j) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/197 在申請地點的上落客貨區西面築建的 2.5 米高改裝圍欄，以及在圍欄豎設的 6.8 米高隔音屏障或構築物須時刻妥為保養；
- (k) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放物料或傾倒泥石；
- (l) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的植物須時刻妥為護理；
- (m) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/197 在申請地點設置的排水設施須時刻妥為保養；
- (n) 在二零一一年九月二十三日或之前落實已接納的消防裝置建議，而有關落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 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)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(n)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

- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，須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規會的要求。

20. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建構築物。改變申請地點的土地用途將違反批准書編號 M22783 及修訂租約編號 MT/M 14279 的條款。有關地段的註冊擁有人應向元朗地政處申請，以准許搭建構築物或將申請地點的違例事項納入規管，包括七個用作地盤辦公室的臨時構造物(經改裝的貨櫃)和地盤辦公室兼避雨亭，以及為履行申請編號 A/YL-LFS/197 的規劃許可附帶條件而在私人土地豎設的 2.5 米高磚牆／隔音屏障。佔用人亦須向元朗地政處申請佔用政府土地(3 823 平方米)。如申請獲得批准，申請人便須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。元朗地政處不保證給予位於流浮山道與申請地點之間私人土地上的非正式通道的通行權；
- (c) 遵照環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構造物。屋

字署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，避雨亭及用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程(包括搭建構築物)，須正式提出申請；以及

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。

[曾裕彤先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/15

擬在劃為「政府、機構或社區(5)」地帶的西貢清水灣北大埔仔第 227 約地段第 8 號 C 分段餘段、第 13 號 A 分段、第 18 號餘段、第 19 至 20 號、第 22 至 23 號、第 24 號餘段、第 25 至 31 號、第 33 至 51 號、第 666 號以及毗連政府土地興建私營醫院及略為放寬地積比率限制(由 1.5 倍放寬至 1.65 倍)
(城規會文件第 8887 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

21. 委員備悉以下委員已就此項目申報利益：

- 劉志宏博士 — 現時與申請人的顧問(何田顧問工程師有限公司)有業務往來
- 鄭心怡女士 — 現時與申請人的顧問(英環香港有限公司)有業務往來
- 陳偉偉先生 — 在將軍澳擁有兩個物業

22. 由於陳偉偉先生擁有的物業遠離申請地點，委員認為陳先生沒有涉及直接利益。委員亦同意劉博士及鄭女士沒有涉及重大的直接利益，因此他們可留在會議席上。

23. 以下政府的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

- 鄭志豪先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員
- 黃少薇女士 — 規劃署高級城市規劃師／離島
- 馬桂龍先生 — 運輸署高級工程師／房屋及策劃／新界東
- 李禮賢先生] 申請人的代表
- 李韻玲女士]
- 潘偉麟先生]
- 潘智暉先生]
- 莫少霞女士]

24. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請黃少薇女士向委員簡介這宗申請的背景資料。

25. 高級城市規劃師／離島黃少薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

申請

- (a) 二零一一年一月十七日，申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一所私家醫院，並要求把地積比率限制由 1.5 倍略為放寬至 1.65 倍。申請地點在《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》上劃為「政府、機構或社區(5)」地帶；

小組委員會的決定

- (b) 二零一一年四月十五日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准這宗申請，但有附帶條件，包括(c)項，如申請人所建議，設計、落實並維修保養南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。其後，申請人申請覆核小組委員會在規劃許可加入附帶條件(c)項的決定，並要求刪除這項條件；
- (c) 申請人提交了申述書，以支持這宗覆核申請，有關內容載於文件第 3 段，現撮錄如下：
- i) 有關的迴旋處及交匯處的交通情況備受關注，但有關問題是由於原本的交通流量普遍增加而造成，並非由擬建的醫院直接引致；
 - ii) 西貢公路是連接西貢和九龍的其中一條最重要的策略性道路。政府會為清水灣道至匡湖居一段西貢公路制訂並落實大型的策略性改善工程，以配合整個西貢區的預計交通增長。因此，條件(c)項規定申請人要維修保養一段公共道路，並不合理；
 - iii) 有關的迴旋處及交匯處屬於西貢區大型道路系統的一部分，由政府負責維修保養，亦與申請地點距離很遠；
 - iv) 申請人是鑑於運輸署提出意見，指西貢公路改善工程第 4 期(包括南邊圍迴旋處的改善工程)尚未有定案，改善建議或須延期至二零一六年以後落實，才提議應為該交匯處進行

臨時改善工程，讓政府考慮，但並沒有承諾會負責設計、落實並維修保養這些改善工程；

- v) 交通影響評估報告雖建議應在清水灣道／坑口道／影業路交匯處採取地區性的改善措施，以紓緩該處容車量不足的問題，但其實即使不興建擬議的醫院，到了二零一六年，該交匯處亦會不勝負荷。申請人沒有提出要負責進行有關的改善工程；以及
- vi) 如有需要的話，申請人願意考慮在醫院營運後，實施交通管理措施，紓緩對兩個交匯處的交通所造成的影響。不過，即使如此，也不宜以此作為一項條件，附加於規劃許可，因為屆時的交通情況無法確定，而且不論情況如何，也未必與擬建醫院的營運有直接關係；

申請地點的背景

- (d) 申請地點位於碧水新村與清水灣道之間，使用竹角路對開碧水新村的部份鄉村通道；
- (e) 申請地點涉及先前的分區計劃大綱圖編號 S/SK-CWBN/1 所劃設的「自然保育區」地帶的反對意見。城規會考慮過反對者提交的資料及政府部門的意見後，決定把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶。在建議的「政府、機構或社區(5)」地帶內，「醫院」是列於第二欄的用途，所以這個項目的倡議人須提交交通影響評估報告，並須提出紓緩影響的措施(如有需要的話)，作為規劃申請的一部分，供城規會考慮；
- (f) 申請人於二零一一年年初提出第 16 條申請時，提交了一份經修訂的交通影響評估報告，指出(i)即使擬議的醫院及周邊已規劃的住宅發展項目建成後，所有主要交匯處及接駁通道於二零一六年及二零二

一年仍可應付交通需求；(ii)倘計劃為南邊圍迴旋處進行的改善工程延期至二零一六年以後才落實，便應在該迴旋處採取臨時的改善措施；以及(iii)在清水灣道／坑口道／影業路交匯處進行建議的改善／擴闊工程在技術上可行。運輸署助理署長／新界對該宗第 16 條申請及經修訂的交通影響評估報告並沒有意見。因此，規劃許可便加入了條件(c)項，以確保擬議發展項目不會對南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處造成負面影響；

政府部門的意見

(g) 政府部門的意見詳載於文件第 6 段，要點如下：

- i) 路政署總工程師／工程表示，工務計劃項目第 703TH 號「清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內道路改善工程」原有的道路計劃於二零一零年三月二十六日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊憲，而經修訂的道路計劃則於二零一一年二月根據該條例刊憲，但暫時未有落實工程的確實時間表。申請人提出為南邊圍迴旋處進行的臨時改善工程，不能配合已刊憲的工務計劃項目第 703TH 號的道路計劃；
- ii) 運輸署署長表示，在規劃許可加入條件(c)項，旨在確保改善工程完成後，能及時改善有關的交匯處，配合擬議醫院啓用。清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程現時尚未有施工時間表。運輸署會監察該處的交通情況，如有需要，可進行小型改善工程(即所需費用少於 130 萬的工程)。運輸署認為擬議的醫院發展項目會令鄰近道路網絡的交通情況惡化。不過，基於申請人提出的理據，該署同意修訂規劃許可附帶條件(c)項，並加入一項指引性質的條款，以減低擬議發展項目對鄰近道路網絡的交通所造成的影響；

- iii) 食物及衛生局局長和西貢民政事務專員對這宗覆核申請沒有意見；

公眾意見

- (h) 在法定公眾查閱期內，當局沒有收到公眾意見；

規劃考慮因素及評估

- (i) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 8 段，要點如下：
 - i) 在規劃許可加入附帶條件(c)項，旨在確保擬議發展項目不會對南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處造成負面影響；
 - ii) 工務計劃項目第 703TH 號的南邊圍迴旋處改善工程尚未有確實的施工時間表。至於清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程，運輸署署長表示會監察該交匯處的交通情況，如有需要，可安排進行小型改善工程；
 - iii) 基於申請人就覆核申請提出的理據和有關改善南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處的最新情況，運輸署署長同意修訂規劃許可的附帶條件(c)項，規定倘這兩個交匯處的改善工程未能在擬議發展項目營運前完成，申請人須在申請地點實施交通管理措施；
 - iv) 規劃署認為可以修訂規劃許可的附帶條件(c)項，以反映運輸署提出的最新意見及兩個道路交匯處的改善工程的最新情況，同時確保擬議醫院發展項目不會對鄰近道路網絡的交通情況造成負面影響；
- (j) 規劃署的意見——根據撮錄於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持按申請人的建議刪除規劃許可的附帶條件(c)項。規劃署建議修訂該項條

件，並加入一項指引性質的條款，以反映最新的情況。有關的修訂和條款如下：

把規劃許可的附帶條件(c)項修訂為：

- (c) 「倘南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程未能在擬議發展項目營運前完成，申請人便須提交申請地點的交通管理措施的建議並落實有關措施，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求」；

新加的指引性質條款(k)項

- (k) 留意運輸署署長的意見：

「政府不保證南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處會進行改善工程，亦不保證有關工程能在擬議發展項目預定開始營運的日期前及時完成。」

26. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

[鄭恩基先生此時到席。]

27. 委員備悉申請人建議的替代條件(c)項已呈交會上，以供委員考慮。李禮賢先生使用實物投影機展示一些圖則，並借助有關圖則陳述下列要點：

- (a) 申請人已就申請地點向地政總署申請換地，並正進行擬議醫院的工程；
- (b) 申請人要求城規會刪除規劃許可的附帶條件(c)項；
- (c) 該兩個道路交匯處(南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處)與申請地點距離頗遠，亦屬西貢區大型道路網絡的一部分；
- (d) 城規會在規劃許可加入附帶條件時，應考慮下列因素：

- 是否必須在規劃許可加入該項附帶條件；
- 該項附帶條件是否與規劃考慮因素有關；
- 該項附帶條件是否與申請的發展項目有關；
- 該項附帶條件能否可付諸實行；
- 該項附帶條件訂得是否明確；
- 該項條件是否合理。

(e) 申請人指出規劃許可的附帶條件(c)項未能符合上述考慮因素；

(f) 申請人認為規劃許可的附帶條件(c)項不合理，理由是：

- i) 申請人並沒有提出要負責這項附帶條件所規定有關設計、落實並維修保養交匯處的改善工程。申請人提交的設計旨在說明政府如何能改善有關道路交匯處；
- ii) 這項附帶條件要求申請人「維修保養」這些公共道路，並不恰當，因為路政署負責設計、落實並維修保養有關道路，運輸署署長或城規會根本難以決定申請人有否履行附帶條件的規定；
- iii) 擬議醫院發展項目帶來的交通量不多(僅佔約 1.5% 至 2.5%)。這些交匯處擠塞是因為原本的交通量已很高，與擬議發展項目所帶來的交通量無關。即使沒有擬議發展項目，這些交匯處仍會不勝負荷；
- iv) 根據有關的城規會文件，政府將採取以下措施解決西貢交通擠塞的問題：
 - 工務計劃項目第 703TH 號「西貢公路分隔車道工程」將改善南邊圍迴旋處。該項建議的道路計劃已刊憲，政府部門正在進行後期工程；以及

- 運輸署署長現正監察清水灣道／坑口道／影業路交匯處的交通情況，如有需要，會安排進行改善工程；
- (g) 基於上述原因，實在沒有必要規定申請人進行附帶條件(c)項所述的交匯處改善工程；
- (h) 運輸署署長建議修訂規劃許可的附帶條件(c)項，規定倘相關的兩個交匯處的改善工程未能在擬議醫院營運前完成，申請人便須提交申請地點的交通管理措施的建議並落實有關設施。雖然這項條件經修訂後與醫院用地及附近地區有直接關係，但仍然不能接受；
- (i) 倘城規會決定必須在規劃許可加入附帶條件(c)項，建議採用已在會上呈交的進一步修訂條件(即「替代條件」(c)項)，內容如下：
- 「(c) 倘南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程未能在擬議發展項目開始營運前完成，而這兩個或其中一個交匯處的擠塞情況又達到不可接受的水平，運輸署署長或可要求申請人提交申請地點的交通管理措施的建議並落實有關措施。有關的交通管理措施亦須確保醫院能繼續運作，維持必要的職能，而這些措施亦只適用至交匯處改善工程落實為止。這些交通管理措施必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。」
- (j) 「替代條件」訂有兩個重點，其一是兩個交匯處出現交通擠塞時，才須採取交通管理措施；另一點則是這些措施不應影響擬議醫院的運作。

交通管理措施

28. 一名委員詢問，在提交第 16 條規劃申請的階段，申請人有否就發展計劃建議採取交通管理措施，以及一旦有關迴旋處及道路交匯處的改善工程未能在醫院投入運作前完成，申請人又有否制訂任何交通應變安排。李禮賢先生回應時表示，申

請人沒有擬定交通管理措施或交通應變安排。李禮賢先生解釋，有關迴旋處及道路交匯處交通擠塞主要是因為原本的交通量普遍上升，擬議的醫院發展項目所帶來的交通量根本不大，所以即使不興建擬議的醫院，區內的道路交匯處仍會不勝負荷。申請人提出交匯處臨時改善工程建議，是讓政府考慮而已，並非如規劃許可附帶條件所規定，承諾負責落實或維修保養改善工程。

29. 另一名委員指出，擬建的醫院將設有 235 個床位，提供住院護理及其他醫療服務。這名委員詢問申請人會否提供穿梭巴士服務，接載醫院使用者往來最接近的港鐵車站。潘偉麟先生表示，申請人暫時沒有計劃提供穿梭巴士服務，但醫院實際運作後，會作考慮。

30. 規劃署署長梁焯輝先生表示，若醫院能擬定一些適當的交通管理措施，例如把探病及車輛運貨時間編排在非繁忙時間，解決繁忙時間交通擠塞的問題，是有好處的，不單對區內居民有利，亦可確保醫院能及時提供醫療服務，特別是緊急服務。交通顧問應向客戶提供這方面的專業意見。

申請人建議的替代條件(C)項

31. 另一名委員詢問申請人建議的替代條件(c)項中「擠塞情況達到不可接受的水平」是什麼意思。潘偉麟先生回應時表示，相關道路交匯處的擠塞情況是否已達到不可接受的水平，應由運輸署署長決定。根據申請人評估的結果，即使沒有擬議的醫院發展項目，有關的道路交匯處仍會不勝負荷。因此，申請人便擬定了一些解決擠塞問題的改善措施，讓政府考慮。

32. 運輸署高級工程師／房屋及策劃馬桂龍先生回應副主席的提問時表示，運輸署署長可評估有關交匯處的交通需求及承受能力，以確定該處是否擠塞，以及擠塞情況是否達到不可接受的水平。相關政府部門現正監察有關道路交匯處的交通情況。南邊圍迴旋處的改善工程將根據「清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程」的工程項目進行，有關道路計劃已刊憲。運輸署及路政署現正處理所收到的反對意見，因此施工時間或會略為延遲。清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程尚未有施工時間表。運輸署署長會密切監察該處的交通情況，如有需要，會安排進行小型

改善工程。馬先生解釋，倘這兩個交匯處的改善工程延遲，醫院方面最好能採取一些交通管理措施，紓緩交通擠塞問題，例如把探病時間編排在交通繁忙的時間以外。他表示申請人建議的替代條件(c)項的精神是可以接受。

33. 另一名委員認為替代條件(c)項所訂的規定非常含糊。這名委員表示，有關的迴旋處及道路交匯處與申請地點距離頗遠，懷疑運輸署署長如何能夠估計醫院發展項目會為迴旋處及道路交匯處帶來多少交通量。這名委員亦詢問須實施哪種交通管理措施，才能解決這些道路交匯處擠塞的問題。運輸署高級工程師／房屋及策劃馬桂龍先生表示，運輸署署長可在適當的路段／交匯處進行交通調查，以確定醫院發展項目會帶來多少交通量。至於須實施哪種交通管理措施，則應由申請人因應醫院的運作情況擬定，把探病時間編排在交通繁忙時間以外，便是一例。

34. 關於申請人建議的「替代條件(c)項」，一名委員詢問申請人如何詮釋「擠塞情況達到不可接受的水平」，以及即使擠塞問題是由原本的交通量引起，申請人是否仍會實施交通管理措施。李禮賢先生表示，有量化的數據可判斷交匯處的擠塞情況是否已達到不可接受的水平，例如車輛駛過交匯處所需的輪候時間。倘運輸署署長認為有關道路交匯處的「擠塞情況達到不可接受的水平」，可要求申請人在申請地點實施交通管理措施。不過，李禮賢先生表示，擬議的醫院不會帶來很大的交通量，在規劃許可加入附帶條件(c)項，並不合理。此外，他得悉政府已在進行南邊圍迴旋處的改善工程，因此，申請人要求城規會刪除規劃許可的附帶條件(c)項。

35. 一名委員表示，替代條件(c)項的規定互相矛盾，既訂明運輸署署長「或可要求」申請人在申請地點實施交通管理措施，卻又規定有關措施「必須」符合運輸署署長的要求，即屬於強制的規定。從句式而言，似乎申請人有權決定是否實施交通管理措施，但如實施有關措施的話，則必須符合運輸署署長的要求。這名委員詢問馬先生如何詮釋有關要求及強制規定。這名委員亦要求申請人澄清，替代條件的後半部內容，即交通管理措施只適用於交匯處改善工程落實後，是否意味只會在交匯處改善工程落實後，才會實施交通管理措施。

[方和先生此時離席。]

36. 運輸署高級工程師／房屋及策劃馬桂龍先生表示，據他對替代條件的理解，運輸署署長應有權要求申請人提交申請地點的交通管理措施的建議並落實有關措施。申請人可與運輸署署長討論須實施的措施的細節，但運輸署署長有最終決定權，可判定有關措施是否可以接受。副主席詢問申請人是否同意這樣的詮釋，即運輸署署長有權要求申請人提交申請地點的交通管理措施的建議並落實有關措施。一旦運輸署署長提出要求，申請人便須採取符合運輸署署長要求的措施，亦即表示這是一項強制性的規定。李禮賢先生表示同意馬先生的詮釋。不過，規定實施的交通管理措施不應影響醫院的運作，而且一俟交匯處的改善工程完成，運輸署署長便不能再要求申請人實施交通管理措施。李禮賢回應副主席的提問時表示，倘城規會認為有必要在規劃許可加入附帶條件(c)項，他建議委員考慮採用替代條件(c)項，至於字眼方面，應由城規會作出最終決定。不過，申請人始終要求城規會刪除這項條件。

37. 李禮賢先生回應一名委員的提問時表示，擬議醫院「開始營運」指醫院實際運作的時間，即提供醫療服務及接收病人。擬議的醫院預計可在四年內開始營運。

38. 另一名委員詢問政府能否加快進行有關的改善工程，以解決擠塞問題。運輸署高級工程師／房屋及策劃馬桂龍先生表示，南邊圍迴旋處改善工程的道路計劃已經刊憲，但由於當局需要時間處理所收到的反對意見，所以施工時間會略為延遲。考慮到改善工程的最新進展，運輸署同意修訂載於城規會文件第 6.2.4 段的原有附帶條件(c)項，訂明倘兩個交匯處的改善工程未能在擬議醫院營運前完成，申請人便須在申請地點實施交通管理措施。倘改善工程能如期完成，申請人便無須實施交通管理措施。一名委員認為既然加入經修訂的條件(c)項是為區內居民的利益著想，申請人的代表應與運輸署署長進一步討論，以便就這方面達成協議。

39. 一名委員向申請人的代表提出下列問題：

- a) 申請人是否同意，倘兩個或其中一個有關的交匯處的擠塞情況達到不可接受的水平，申請人便有責任提交交通管理措施的建議並落實有關措施；
- b) 申請人會否以交通擠塞是由於原本交通量普遍增加而非醫院發展項目引致作為理據，挑戰規劃許可附帶條件的要求；以及
- c) 申請人是否同意在決定申請人建議的替代條件是否恰當時，條件的合理性屬於主要的考慮因素。

40. 李禮賢先生回應時表示，倘運輸署署長提出要求，申請人便有責任實施交通管理措施。相關各方應就須實施的交通管理措施的詳情進行討論及協商。對於第二條問題，申請人不能肯定表示會否對有關規定提出挑戰，不過，申請人會假設運輸署署長要求實施的交通管理措施合理。至於最後一條問題，他認為相關各方均應以合理方式行事。

41. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，副主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在各代表離席後商議有關的覆核申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及政府的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

42. 委員普遍認為應修訂規劃許可原有的附帶條件(c)項，以反映最新的情況。倘有關迴旋處及道路交匯處的改善工程在擬議醫院發展項目營運前尚未完成，為確保屆時申請人會在申請地點實施適當的交通管理措施，須加入經修訂的條件(c)項。

43. 一名委員關注申請人沒有為醫院發展項目擬定交通管理措施。另外兩名委員同意此觀點，並表示申請人應考慮實施交通管理措施，例如提供穿梭巴士服務，為醫院使用者服務。一名委員表示，即使規劃許可沒有加入條件(c)項，擬建的醫院亦應實施交通管理措施。這名委員認為政府及申請人均應設法解

決有關迴旋處及道路交匯處交通擠塞的問題。由於運輸署署長認為申請人建議的替代條件(c)項可以接受，這名委員對申請人的建議沒有很大意見。不過，有些委員則有不同意見。這些委員認為申請人建議的替代條件(c)項的字眼含糊，履行時會引起爭議，結果，事情會變得複雜，一旦迴旋處及交匯處改善工程未能如期落實，屆時可能遲遲也未能在擬議醫院實施交通管理措施。

44. 另一名委員表示，兩個道路交匯處與申請地點距離頗遠，要求申請人為這兩個道路交匯處進行改善工程，未必合理。因此，應適當地修訂原有的條件(c)項。

[鄧淑明博士此時離席。]

45. 一名委員表示，載於城規會文件第 8887 號的經修訂條件(c)項規定，倘交匯處改善工程未能在擬議醫院營運前完成，申請人便須提交交通管理措施的建議並落實有關措施。這項規定清晰明確，一旦改善工程未能如期完成，便可以此作為應變措施。

46. 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)陳偉偉先生表示，雖然有關迴旋處及道路交匯處與擬議醫院之間有一段距離，但往來醫院的車輛均須駛經這兩個交匯處。由於有關迴旋處及道路交匯處現時的交通量已很高，該醫院發展項目帶來額外的交通量對這兩個交匯處造成的影響會特別大。運輸署署長就是基於這個原因才要求在規劃許可加入附帶條件，確保一旦兩個交匯處的改善工程未能在擬議的醫院營運前完成，申請人會在申請地點實施一些交通管理措施。這樣不單對區內人士有利，對擬議的醫院亦有好處。

47. 秘書告知委員，申請地點在先前的分區計劃大綱圖上原本劃為「自然保育區」地帶，當時在規劃上並未有意向要在該處興建醫院。城規會依照法庭的裁決，重新聆訊申請人提出的反對意見，並同意把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶。根據這個地帶的「註釋」，「醫院」列為第二欄的用途。擬議醫院發展項目的倡議人提交第 16 條申請時，必須證明擬議發展項目不會對該區的交通等方面造成不良影響。城規會文件第 8887 號指出，申請人於二零

一一年年初提交第 16 條申請的階段，已提交一份交通影響評估報告，說明倘計劃在南邊圍迴旋處進行的改善工程延遲至二零一六年以後才落實，便應在南邊圍迴旋處實施臨時改善措施。報告亦指出，建議在清水灣道／坑口道／影業路交匯處進行的改善／擴闊工程在技術上可行。有鑑於此，小組委員會遂於二零一一年四月十五日決定按照申請人所提交的申請內容，批准這宗規劃申請，同時亦如申請人所建議，在規劃許可加入附帶條件(c)項，以確保擬議醫院發展項目不會對南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處造成不良影響。基於運輸署署長的意見，規劃署建議按城規會文件第 9.1 段所述，修訂規劃許可附帶條件(c)項，規定申請人提交就申請地點而非兩個相關的道路交匯處的交通管理措施的建議並落實有關措施。委員備悉有關內容。

48. 副主席總結委員的意見，表示為確保擬議的醫院發展項目不會對有關迴旋處及道路交匯處造成不良影響，不應完全刪除附帶條件(c)項，應根據最新情況修訂這項條件。由於委員認為申請人的代表在會議上建議的替代條件(c)項內容含糊，履行時會引起爭議，因此，不應採用這個替代條件(c)項。考慮到運輸署署長的意見和有關迴旋處及道路交匯處改善工程的最新情況，委員同意按城規會文件第 9.1 段所載的內容，修訂附帶條件(c)項，並加入以下指引性質的條款：

「政府不保證南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處會進行改善工程，亦不保證有關工程能在擬議發展項目預定開始營運的日期前及時完成。」

49. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。有關許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件(原有的附帶條件(c)項已經修訂，另加入指引性質的條款(k)項，其他附帶條件及指引性質的條款則維持不變)：

(a) 提交並落實園景設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則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；

- (b) 如申請人所建議，設計、落實並維修保養由竹角路通往擬議發展項目的通道，並採取改善通道視線的措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 倘南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程未能在擬議發展項目營運前完成，申請人便須提交申請地點的交通管理措施的建議並落實有關措施，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 設計、落實並維修保養必須就現有河道進行的改道工程及其他接界規定，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 如申請人所建議，落實紓減環境影響措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (f) 設置消防裝置、滅火水源及緊急車輛通道，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。

50. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，如這宗申請獲批准，申請人須申請換地，以落實擬議的私營醫院發展項目。不過，即使這宗申請獲城市規劃委員會批准，該署也不保證會批准擬議的換地申請，亦不保證會批出額外的政府土地；
- (b) 留意衛生署署長的意見，擬議的醫院發展項目須符合《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)及所有其他必要的規定；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人在擬備園景設計總圖時，須留意下列各點：

- (i) TR112、113、115、135、136 及 138 這羣南洋杉樹是申請地點的視覺焦點。申請人應檢討保護這個樹羣是否可行。如無法避免砍伐這些樹木，須找市場上同類最大棵的樹木補種；以及
- (ii) 將會栽種植物的構築物，即平台及天台，結構上須有足夠的承重力，植樹的泥土深度亦須不少於 1.2 米；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，就空氣質素和發出噪音的那些部分的意見而作出的回應，應加入環境評估報告內，並須確保醫院日後的設計會加入建議的措施；
- (e) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，申請人須安排把醫院本身的污水渠接駁至現有由香港科技大學維修保養的污水收集系統；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界南的意見：
 - (i) 根據提交的渠務專用範圍資料，申請人須進行渠務工程，把地面水流由申請地點疏導至現有河溪；
 - (ii) 根據渠務署的記錄，申請地點內現有一條河溪，可接收來自直徑 1200 毫米的雨水渠的水流；以及
 - (iii) 申請人須全時間開放渠務專用範圍，並沿渠務專用範圍預留足夠的通行高度，以便進行渠務維修保養工程；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬闢設的通道會橫過申請地點以西現有的斜坡(編號 11NE-B/FR290)。在擬議的發展項目竣工後，該斜坡或會影響擬闢設的通道或受該通道影響，故

此，申請人須負責維修保養該斜坡（編號 11NE-B/FR290）擬設通道附近的一段；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 因受擬議發展項目影響而須進行的任何水管改道工程，其費用須由發展項目撥付；
 - (ii) 為向發展項目供應食水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (iii) 申請地點沒有供應鹹水作沖廁之用；
- (i) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：
- (i) 由於通往碧水新村的現有通道部分路段的闊度不足 4.5 米，故此須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定申請地點的發展密度，即建築物高度、最大上蓋面積及最大地積比率；
 - (ii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道；以及
 - (iii) 在考慮不把泊車位及避車處計入總樓面面積時，會參考《香港規劃標準與準則》的規定及運輸署署長的意見；

(k) 留意運輸署署長的意見：

政府不保證南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處會進行改善工程，亦不保證有關工程能在擬議發展項目預定開始營運的日期前及時完成。

[休會五分鐘。]

[陳曼琪女士及劉志宏博士此時離席。]

議程項目 5 至 8

[機密議項，閉門會議。]

51. 此等議項以機密文件形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/347
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的
大埔山寮村第15約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 8882 號)

[會議以廣東話進行。]

52. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年八月二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期三個月對這宗覆核申請作出決定，以便渠務署有時間鋪設污水幹渠，該項工程會影響山寮村的出入口和該村的小型屋宇申請。規劃署不反對這項延期要求，因為延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則。

53. 經商議後，城規會決定延期兩個月(而不是申請人要求的三個月)考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/352
擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣詹屋第26約
地段第297號A分段第1小分段及第6小分段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 8883 號)

[會議以廣東話進行。]

54. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年八月二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資料。規劃署不反對這項延期要求，因為延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則。

55. 經商議後，城規會同意延期一個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

西貢及離島區

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/31
擬在劃為「綠化地帶」的西貢大埔仔村第256約
地段第32號A分段第4小分段、第32號A分段第5小分段、
第32號B分段第3小分段、第32號C分段餘段、
第32號A分段第7小分段、第32號A分段餘段、
第32號B分段第5小分段、第32號B分段餘段、
第32號A分段第6小分段、第32號A分段第8小分段、
第32號B分段第4小分段、第32號B分段第6小分段、
第32號A分段第2小分段、第32號A分段第3小分段、
第32號B分段第2小分段及第32號C分段第1小分段
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 8893A 號)

[會議以廣東話進行。]

56. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年八月二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間解決水務署、運輸署和漁農自然護理署關注的問題，並進行樹木調查。規劃署並不反對這項延期要求，因為延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則。

57. 經商議後，城規會同意延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間與相關的政府部門聯絡，解決這些部門關注的問題，並進行樹木調查。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已延期共兩個半月，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

程序項目

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/24》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8889 號)

[會議以廣東話進行。]

58. 下列委員已就此議項申報利益：

梁宏正先生 —— 在火炭擁有一個住宅單位

許智文教授 —— 在沙田擁有一個住宅單位

陳旭明先生 —— 配偶在沙田擁有一個住宅單位

盧偉國博士 —— 在大圍擁有一個工業單位

59. 委員同意，由於此議項屬於程序性質，無須商議，故上述委員可以留席。委員備悉梁宏正先生已就未能出席會議致歉。

60. 秘書報告，城規會於二零一一年二月十一日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》(下稱「草圖」)，讓公眾查閱，在為期兩個月的展示期內共收到 36 份有效的申述書。二零一一年五月六日，城規會公布申述內容，讓公眾提出意見，在為期三個星期的公布期屆滿時，並沒有收到任何意見。

61. 秘書續說，由於有關草圖的擬議修訂全部關於同一個公共房屋發展項目，而且全部申述的性質類似，故建議由城規會考慮有關申述。聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。由於全部申述都是關於把多個土地用途地帶改劃作「住宅(甲類)1」地帶，以便在水泉澳興建公共房屋，並提出把

有關的用地劃作小型屋宇用地，以應付鄰近鄉村這方面的需求，故建議城規會把全部申述合成一組，一併進行聆訊。

62. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 段及第 2.2 段建議的方式就有關的申述一併進行聆訊。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8891 號)

[會議以廣東話進行。]

63. 秘書講述文件的內容。城規會於二零一零年九月三十日，根據條例第 5 條展示《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》(下稱「草圖」)，讓公眾查閱，在為期兩個月的展示期內共收到 18 份申述書。二零一零年十二月十日，城規會公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並沒有收到任何意見書。城規會於二零一一年四月八日考慮全部申述後，備悉表示支持草圖的申述編號 R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)及 R11(部分)，並決定不接納申述編號 R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R11(部分)及 R12 至 R18。由於考慮申述的程序已完成，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

64. 經商議後，城規會：

(a) 同意載於文件附件 I 的《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1A》及附件 II 的《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) 通過文件附件 III 所載《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1A》的經修訂的《說明書》，以

說明城規會擬備草圖時所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該經修訂的《說明書》；以及

- (c) 同意該經修訂的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8892 號)

[會議以廣東話進行。]

65. 秘書講述文件的內容。城規會於二零一零年九月三十日，根據條例第 5 條展示《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1》(下稱「草圖」)，讓公眾查閱，在為期兩個月的展示期內共收到 14 份申述書。二零一零年十二月十日，城規會公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到 5 份關於申述的意見書。城規會於二零一一年四月八日考慮 14 份申述書及 5 份意見書的內容後，備悉表示支持草圖的申述編號 R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)及 R9(部分)，並決定不接納申述編號 R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)及 R10 至 R14。由於考慮申述的程序已完成，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

66. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1A》及附件 II 的《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) 通過文件附件 III 所載《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1A》的經修訂的《說明書》，以說明城規會擬備草圖時所訂定的規劃意向

和目標，並以城規會名義發出該經修訂的《說明書》；以及

- (c) 同意該經修訂的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

[機密項目]

[閉門會議]

67. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

68. 餘無別事，會議在正午 12 時結束。