



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)  
許國新先生

地政總署署長  
譚贛蘭女士

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**

梁剛銳先生

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄭恩基先生

方和先生

何培斌教授

劉志宏博士

劉文君女士

馬錦華先生

馬詠璋女士

鄧淑明博士

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

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士

## 議程項目 1

### 續議事項

[閉門會議]

1. 此議項以機密形式記錄。

## 港島區

## 議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H8/392

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的

香港北角京華道 14 至 30 號

興建辦公室及食肆和經營商店及服務行業

(城規會文件第 8992 號)

---

[聆訊以廣東話及英語進行。]

### 簡介和提問部分

2. 秘書報告說，由於這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)旗下一家附屬公司提交，以下委員已就此議項申報利益：

陳旭明先生	—	與恒地有業務往來
梁宏正先生	—	是一間非政府機構的董事，而該機構以往曾接受恒地主席家屬的私人捐獻
黃仕進教授	—	與申請人的顧問有業務往來
鄭心怡女士	—	與申請人的顧問有業務往來

3. 委員備悉陳旭明先生尙未到達，而黃仕進教授已爲無法出席會議致歉。委員認爲梁宏正先生涉及間接的利益，並同意他可留在會議席上。此外，委員備悉鄭心怡女士沒有直接參與這宗申請，故同意她可留在會議席上。

4. 規劃署和申請人的以下代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 — 規劃署港島規劃專員

黎惠珊女士 — 規劃署高級城市規劃師／港島

Mr. Phill Black — 申請人的代表

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請港島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

6. 區潔英女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人於二零零八年九月十九日申請規劃許可，擬在《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》上劃爲「綜合發展區(1)」地帶的申請地點興建地積比率爲 13.5 倍、建築物高度爲主水平基準上 123 米的辦公室大樓附連食肆，並作商店及服務行業用途。現有分區計劃大綱草圖編號 S/H8/24 的用途地帶規劃和發展限制維持不變；
- (b) 二零零八年十一月七日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定延期就申請作出決定，以待規劃大綱獲通過；
- (c) 二零零九年年中，規劃署就規劃大綱擬稿向前共建維港委員會、東區區議會、立法會個案會議、地區關注組織和發展商作出簡介並諮詢意見。二零零九年九月四日，小組委員會通過規劃大綱。規劃大綱除列明申請地點的設計要求外，還列出其發展參數，包括住宅及辦公室的最高地積比率分別限爲

7.5 倍和 11 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 110 米；

- (d) 申請人根據規劃大綱的要求，分別於二零零九年九月十一日和十二月十八日再提交兩宗申請(擬作住宅發展的申請編號 A/H8/398，以及擬作辦公室發展的申請編號 A/H8/400)。申請編號 A/H8/398 於二零零九年十二月十八日在有附帶條件下獲小組委員會批給許可，而申請編號 A/H8/400 其後於二零一一年五月十三日被申請人撤回；
- (e) 二零一一年九月十五日，申請人要求城規會再延期就這宗申請作出決定，以便有時間因應油街的毗連「綜合發展區」用地成功售出而就申請進行空氣流通評估檢討，而倘有需要，申請人會於兩個月內提交經修訂的空氣流通評估。二零一一年九月二十三日，小組委員會考慮到這宗申請已處理超過三年，加上申請人已有充裕時間解決各項技術問題，遂決定不同意延期要求；
- (f) 小組委員會於二零一一年十月七日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議辦公室發展的地積比率和建築物高度超出獲通過規劃大綱所訂的發展參數，而當局是經適當的公眾諮詢和考慮後，才制訂有關的發展參數。考慮到申請地點鄰近海旁，擬議發展的規模實屬過大；以及
  - (ii) 申請人未能證明擬議發展不會對附近一帶的景觀和空氣流通造成負面影響；
- (g) 申請人沒有提交任何申述書，以支持其覆核申請；
- (h) 分區計劃大綱圖訂明，「綜合發展區(1)」地帶的最高地積比率限為 15 倍。該地帶南部的最高建築物高度限為主水平基準上 165 米，而北面的最高建築物高度不得超過東區走廊橋樑拱腹的高度；

- (i) 擬議發展在申請地點南部，涵蓋一幢 30 層的辦公室大樓(包括三層地庫停車場)，並設有食肆和商店及服務行業用途。擬議辦公室大樓的建築物高度為主水平基準上 123 米。根據南部的面積計算，發展的擬議地積比率為 13.5 倍，而作辦公室用途以及食肆和商店及服務行業用途的整體總樓面面積分別為 37 475.5 平方米和 122 平方米。另建議在六樓和 16 樓闢設空中花園；
- (j) 擬議的 13.5 倍地積比率較獲通過的規劃大綱的 11 倍最高地積比率高出 22.7%。至於建築物高度，有關方案的擬議建築物高度(主水平基準上 123 米)較獲通過的規劃大綱所訂明的最高建築物高度(主水平基準上 110 米)高出 13 米；
- (k) 關於非建築用地的規定，獲通過的規劃大綱要求沿西北面的界線劃設闊 15 米的非建築用地，而申請人已在有關方案中劃設符合要求的非建築用地。規劃大綱亦要求沿西南面的界線劃設闊 10 米的非建築用地，以及由此非建築用地的地面水平後移兩米。不過，申請人只在有關方案內建議沿西南面的界線提供闊九米、高 13.5 米的後移範圍，以及在建築物地面一層的西南隅採用斜角設計。雖然規劃大綱要求從京華道後移六米，但申請人已從該道路後移 14.5 米以提供較闊的後移範圍。此外，儘管規劃大綱並無要求沿東北面的界線提供五米後移範圍，但申請人亦已提供此後移範圍；
- (l) 規劃大綱訂明須沿西南面的界線闢設最少闊 10 米的地面園景公共行人道，但申請人只沿西南面的界線提供了闊九米的地面園景公共通道(1 577 平方米)；
- (m) 規劃大綱訂明綠化率不得少於 20%，但有關方案的綠化率僅能達到 15.8%；
- (n) 相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段。地政總署港島東區地政專員表示，進行擬議發展需修改契

約。運輸署署長原則上不反對擬議的辦公室發展項目，但表示已獲小組委員會批准的擬議住宅發展項目對毗連道路網絡造成的影響會較輕微。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議方案沒有沿申請地點西南面的界線劃設闊 10 米的非建築用地，以作為觀景及通風廊。在通風方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人的空氣流通評估應顧及油街「綜合發展區」用地已規劃的綜合重建項目，以反映已規劃的發展情況，令通風表現的模擬結果較切合實際情況。空氣流通評估沒有提供模擬結果，以說明這宗申請所涉及的擬議方案會在通風方面造成的影響，特別是把擬議發展與毗連酒店分隔的擬議建築物間距能否有效發揮氣道功能。申請人的空氣流通評估並非最終定論，亦沒有提供模擬結果以說明擬議發展能有效保持通風。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不會從通風角度對申請發表意見：

- (o) 公眾意見——關於第 16 條申請，當局共接獲 2 770 份意見，其中 2 716 份意見反對申請。至於這宗覆核申請，當局共接獲 644 份公眾意見，其中 642 份以三類標準信件的形式提交。有關意見分別由一名東區區議員、兩間公司、該區的居民和市民提交。全部提意見人皆反對申請，主要理由是：按地積比率和建築物高度計算的擬議發展密度過大，不能接受；擬議建築物高度有違二零零八年五月東區區議會會議通過的一項決議案，該決議案要求把申請地點的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，以及把最高地積比率限為 3 倍；申請地點鄰近海旁，故應用作低密度發展；擬議發展會造成屏風效應，因而對通風、空氣質素及整體環境造成負面影響；以及福蔭道充當附近一帶主要的通風／採光／觀景廊，而在申請地點西部應劃設一塊非建築用地，其闊度最少須為 12 米，以配合福蔭道的闊度，或為 15 米，以保留通風廊；

(p) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關規劃考慮因素及評估撮載如下：

(i) 就用途而言，擬議的辦公室及食肆和商店及服務行業用途大體符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，即主要是鼓勵把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業、休閒和與旅遊有關的用途。不過，這宗申請所涉及的擬議辦公室發展項目的發展參數，並不符合獲通過的規劃大綱的規定，因此不能接受。獲通過的規劃大綱訂明最高地積比率為 11 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 110 米，但發展項目的擬議地積比率為 13.5 倍，擬議建築物高度為主水平基準上 123 米，實屬過高。考慮到附近地區現有和擬進行的發展項目，加上申請地點鄰近海旁，規劃大綱為申請地點的擬議辦公室發展項目採用了 11 倍的最高地積比率，而在採用主水平基準上 110 米的最高建築物高度前，已參考分區計劃大綱圖所採用的梯級狀建築物高度概念。申請地點周圍一帶(包括現時建築物高度分別為主水平基準上 120 至 123 米及 68 米的海峰園和富利來大廈，以及南面較遠處(遠至英皇道)的用地)的建築物高度限為主水平基準上 110 米，而英皇道南面一帶的建築物高度限為主水平基準上 120 米及 130 米。申請地點的最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米，這與分區計劃大綱圖為申請地點西南鄰和東南鄰的「商業」、「住宅(甲類)」和「商業／住宅(2)」地帶內毗連的商業住宅用地訂定的限制，以及規劃大綱就油街的毗連「綜合發展區」用地訂定的最高建築物高度(主水平基準上 100 米及 110 米)互相協調。規劃大綱建議的最高地積比率和最高建築物高度已在公眾訴求與善用土地資源之間取得平衡。發展參數是在充分諮詢公眾意見

後獲通過，而偏離發展參數並無充分理由支持；

- (ii) 申請人已符合規劃大綱訂明的非建築用地規定，沿申請地點西北面的界線劃設非建築用地，並從京華道後移。此外，申請人建議沿西北面的界線提供五米後移範圍，以作為通風廊間距。不過，申請人沿西南面界線闢設的闊九米、高 13.5 米的公共通道，並不能完全符合規劃大綱的要求，即須沿西南面界線劃設闊 10 米的非建築用地，以作為與福蔭道並排的觀景及通風廊和通往海旁擬設公眾休憩用地的園景公共行人道；以及須從該塊闊 10 米非建築用地的地面水平後移兩米。擬議公共通道的淨空高度為 13.5 米，無法如規劃大綱所規定闊 10 米的非建築用地般，令景觀保持開揚；以及
- (iii) 空氣流通評估沒有把油街「綜合發展區」用地的重建項目納入考慮之列。申請人進行的空氣流通評估曾審視兩個關於申請地點的方案，即基線方案(建築物高度為主水平基準上 147 米的辦公室發展項目，另加三層如毗連酒店發展項目般全部被覆蓋的平台)；以及主水平基準上 128 米的辦公室方案(建築物高度為主水平基準上 128 米；沿申請地點西南面的界線闢設闊九米、高六米的公共通道，並在建築物地面一層的西南隅採用斜角設計；採用不設平台的設計；從京華道及申請地點東北面的界線後移；以及在六樓闢設空中花園)，而空氣流通評估顯示主水平基準上 128 米的辦公室方案更有利於改善通風。不過，空氣流通評估沒有說明擬議發展項目及沿西北面界線劃設的建築物間距能否有效保持通風。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

8. Mr. Phill Black 借助投影片，提出以下要點；

#### 背景

- (a) 這宗申請應已在規劃申請程序設定的正常時限內獲得批准。有關申請於二零零八年九月十九日提交，但小組委員會延期考慮申請，直至申請地點的規劃大綱於二零零九年九月獲通過；
- (b) 該「綜合發展區(1)」地帶內有兩塊發展用地，即東面用地和西面用地。東面用地已按分區計劃大綱圖的限制發展為港島海逸君綽酒店。不過，同一「綜合發展區(1)」地帶內西面的用地(即申請地點)亦須受規劃大綱規管；
- (c) 這宗申請的擬議發展項目的地積比率為 13.5 倍，建築物高度為主水平基準上 123 米，較諸分區計劃大綱圖的發展限制(即最高地積比率為 15 倍，最高建築物高度為主水平基準上 165 米)低得多；
- (d) 有關申請早在規劃大綱獲通過前提交。此外，規劃大綱旨在為用地日後的發展項目提供指引，並非法定規定。當局沒有理由不能因應這宗申請的情況而須依據規劃大綱作出考慮；

#### 建築物高度

- (e) 這宗申請的擬議建築物高度(主水平基準上 123 米)較分區計劃大綱圖的限制低得多；
- (f) 二零零八年一月，小組委員會認為申請地點上建築物高度為主水平基準上 138 米的擬議住宅發展「原則上是可以接受的」；
- (g) 有關申請輔以視覺影響評估。該項評估旨在審視擬議發展對山脊線、海港和區內相鄰環境所造成的視覺影響。視覺影響評估得出的結論是，擬議發展項

目會與其未來的景觀背景相融合。沒有政府部門對此結論提出質疑；

- (h) 即使在規劃大綱中採用較低的建築物高度，亦不能否定一個事實，就是相對於區內其他的建築物而言，主水平基準上 123 米的擬議發展項目的規模可以接受；

[陳偉偉先生此時到達參加會議。]

- (i) 當時的共建維港委員會是公共機構，負責監察本港海旁區的規劃、城市設計與發展，故委員會就海旁發展提出的意見具凌駕性。二零零八年十一月，委員會認為擬議的辦公室發展項目在規模上可以接受，並建議申請人考慮興建建築物高度較高但上蓋面積較小的發展項目，以緩減視覺影響和改善通風；
- (j) 規劃署於二零零九年四月把規劃大綱擬稿提交小組委員會考慮時，曾表示建築物高度為主水平基準上 120 米、地積比率為 13.5 倍的商業發展項目不會對海旁環境造成嚴重視覺影響。不過，規劃署於二零一一年十月卻認為從視覺角度而言，有關申請的發展規模不能接受；
- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，這宗申請不能接受，因為獲通過的規劃大綱已為申請地點上的辦公室發展項目訂明較低建築物高度。此項意見只反映擬議發展規模與規劃大綱所訂明者不同，但並不表示從城市設計角度而言，擬議發展與該區的海旁環境不相協調；
- (l) 以擬議發展規模過大為理由拒絕申請，並無充分理據支持；

### 空氣流通

- (m) 根據規劃署於二零零七年就油街「綜合發展區」用地進行的空氣流通評估研究，空氣流通評估所使用的模型假設申請地點會按分區計劃大綱圖的准許最高建築物高度進行發展；
- (n) 港島規劃專員於二零零八年五月向城規會表示，油街周圍一帶的通風沒有問題，而在油街的「綜合發展區」用地上，不同發展規模只會令街道水平位置的風速略有差別；換句話說，京華道的建築物高度並非主要取決於通風情況；
- (o) 二零零八年八月，申請人為支持其申請而就申請地點進行了空氣流通評估；
- (p) 申請人進行的空氣流通評估曾審視兩個關於申請地點的方案，即擬議方案(建築物高度為主水平基準上 128 米)及基線方案(建築物高度為主水平基準上 147 米)。空氣流通評估審視了主水平基準上 128 米而非主水平基準上 123 米的建築物高度，只是因為有關辦公室大樓原來的擬議高度為主水平基準上 128 米。空氣流通評估證明主水平基準上 128 米的辦公室大樓會有較佳通風表現，故無須為主水平基準上 123 米的建築物高度重新進行空氣流通評估，而主水平基準上 123 米的建築物高度涉及刪除一個樓層；
- (q) 申請人的空氣流通評估沒有假設油街前政府物料供應處用地會進行任何發展項目，因為當申請人提交申請時，該用地並無已承諾進行的發展項目。事實上，油街「綜合發展區」用地的規劃大綱於二零零九年一月才通過。沒有為前政府物料供應處用地制定建築物安排，不會令申請人的空氣流通評估結論失去效力，有關結論認為具設計特色而高度為主水平基準上 128 米的辦公室大樓較諸主水平基準上 147 米的基線辦公室大樓會有更佳通風表現；

- (r) 儘管規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，申請人沒有就主水平基準上 123 米的建築物高度進行空氣流通評估，但她沒有對空氣流通評估結果或擬議辦公室大樓(主水平基準上 123 米)會造成負面通風影響的意見提出異議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不過是沒有對空氣流通評估發表意見；以及
- (s) 城規會應在附加有關提交經修訂空氣流通評估的規劃許可附帶條件下批准這宗申請，而不應拒絕申請。

9. 一名委員詢問分區計劃大綱圖有否為所涉地區施加建築物高度限制。區潔英女士表示北角分區計劃大綱圖已收納建築物高度限制。區潔英女士提述文件的圖 R-1，並解釋申請地點附近地區(有關的「綜合發展區(1)」地帶及位於油街的「綜合發展區」地帶除外)的建築物高度限為主水平基準上 110 米。有關「綜合發展區(1)」地帶的最高建築物高度限為主水平基準上 165 米，其東部已於二零零九年發展為港島海逸君綽酒店。雖然分區計劃大綱圖沒有對油街的「綜合發展區」地帶實施建築物高度管制，但規劃大綱已列明該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 110 米及 100 米，而這個最高建築物高度限制其後已在契約條件中列明。

10. 同一名委員詢問分區計劃大綱圖和規劃大綱有何法定地位。區潔英女士在回應時表示，分區計劃大綱圖的發展限制列出所准許的最大發展參數，而本身並非法定規定的規劃大綱已獲小組委員會通過，以便為分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶的用地日後進行的發展提供指引。二零零八年十一月七日，小組委員會備悉申請人已提交這宗申請，但仍認為須要為申請地點擬備規劃大綱，因為市民極其關注日後發展項目的密度與設計。區潔英女士續說，繼小組委員會於二零零九年四月十七日同意採納規劃大綱擬稿(辦公室和住宅發展項目的最高地積比率分別限為 12 倍及 8 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 110 米)作為諮詢公眾的依據後，當局在二零零九年五月至八月期間，曾就規劃大綱擬稿向當時的共建維港委員會、東區區議會和立法會個案會議諮詢意見並作簡介。當時的共建維港委員會轄下的海港計劃檢討小組委員會提出了一個備

受關注的問題，就是整體發展密度和建築物高度應朝海濱漸次下降。經考慮從各方(包括當時的共建維港委員會)收集得的意見和適當平衡各項相關因素後，小組委員會於二零零九年九月四日通過規劃大綱。該規劃大綱訂明在申請地點進行的擬議住宅和辦公室發展項目，最高地積比率分別限為 7.5 倍及 11 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 110 米。

11. Mr. Phill Black 表示，分區計劃大綱圖為有關用地施加主水平基準上 165 米的建築物高度限制。他請委員留意當時的共建維港委員會於二零零八年十一月十九日就有關申請提出的意見：「可考慮進一步收窄建築物的闊度以改善通風，但此做法可能令建築物高度增加」。因此，規劃署提出主水平基準上 123 米的擬議建築物高度過高的意見不能成立。

12. 一名委員詢問規劃大綱為何要求沿申請地點西南面的界線劃設闊 10 米的非建築用地。區潔英女士在回答時表示，該塊闊 10 米的非建築用地與福蔭道並排，並會作為觀景及通風廊和通往海旁擬議休憩用地的園景公共行人道。申請人沒有在其建議中提供規劃大綱所指明的觀景廊。區潔英女士又指出，申請人進行的空氣流通評估曾審視兩個建築物高度分別為主水平基準上 147 米和 128 米的方案。該空氣流通評估的結果顯示，建築物高度為主水平基準上 128 米的擬議方案有較佳通風效果。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人所提交的空氣流通評估應就其建議及符合規劃大綱的方案作出比較。申請人沒有在這宗覆核申請中提供資料，以解決所關注的通風問題。

13. Mr. Phill Black 表示該區主要的風向是由北方吹往南方。他表示由於京華道是南北向道路，擬在京華道提供的 14.5 米後移範圍較規劃大綱所規定六米的後移範圍大得多，故有助於改善區內通風。在空氣流通評估方面，Mr. Phill Black 認為主水平基準上 128 米的發展項目與主水平基準上 123 米的發展項目在通風表現方面不應有很大差別。倘小組委員會認為須提交經更新或修訂的空氣流通評估，可訂定相關的規劃許可附帶條件而不應拒絕申請。

14. 一名委員備悉福蔭道會作為該區的觀景及通風廊，詢問該道路會否進一步延伸以橫越電氣道。區潔英女士提述一份圖則，解釋福蔭道會以電氣道為終點。

15. 同一名委員詢問當時的共建維港委員會就視覺影響提出的意見，Mr. Phill Black 在回應時提述委員會日期註明為二零零九年一月二十三日而內容涉及有關申請的信件，重申委員會認為「可考慮進一步收窄建築物的闊度以改善通風，但此做法可能令建築物高度增加」。

16. 一名委員備悉當時的共建維港委員會曾表示「擬沿申請地點西南面的界線提供九米後移範圍，以闢設公共通道，讓行人前往海旁更加方便」，詢問現時這宗申請何以沒有提供有關的公共通道。Mr. Phill Black 澄清說，申請人已在有關方案中建議沿申請地點西南面的界線提供九米後移範圍，以容許行人前往海旁。該名委員又詢問會否就上述後移範圍制定美化環境建議。Mr. Phill Black 提述園景設計總圖，並向委員闡釋為該九米後移範圍制定的美化環境建議，其中包連接海旁的行人道。Mr. Black 表示，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為美化環境建議可以接受。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

17. 一名委員詢問，主水平基準上 123 米的建築物高度會否因為沿西南面界線提供擬議的九米後移範圍(較規劃大綱規定的 10 米後移範圍細小)而有下降空間。區潔英女士指出，有關方案只提供闊九米、高 13.5 米的後移範圍，而規劃大綱則要求提供闊 10 米的全高度後移範圍，以及沿西南面界線的地面水平提供兩米後移範圍，以進一步改善眺望海旁的視野和申請地點的通風情況。由於有關方案的地積比率為 13.5 倍(較規劃大綱訂明的 11 倍地積比率為高)，故擬議建築物高度為主水平基準上 123 米。一如規劃大綱所訂明，主水平基準上 110 米的建築物高度對於地積比率為 11 倍的發展項目來說已經足夠。

[林群聲教授此時暫時離席。]

18. 同一名委員又指出，規劃大綱規定只須從京華道後移六米，但有關方案卻建議後移 14.5 米。若不提供額外的 8.5 米

後移範圍，則建築物高度也可減少。區潔英女士表示，若按照規劃大綱的規定提供後移範圍，則建築物高度會有下降空間，而整體設計亦可改動。

[黃耀錦先生此時返回會議席上。]

19. 一名委員詢問，較實事求是的做法會否是由申請人按照規劃大綱的規定設計一個把京華道的後移範圍縮小、沿西南面界線劃設較大後移範圍和降低建築物高度的方案，而不是就申請所涉擬議方案的優點爭辯不休。

20. Mr. Phill Black 表示，申請人考慮到其他建築物(包括港島海逸君綽酒店)均貼近京華道的界線而建，遂決定為擬議發展項目提供闊 14.5 米的後移範圍，讓臨街面在視覺和景觀影響方面有一些變化。此後移範圍亦有助於改善街道水平的通風。Mr. Phill Black 表示雖然可擬備替代方案，但對於可怎樣平衡後移規定與建築物高度以達致較佳方案，各方面提出了不同的意見。他備悉規劃署認為主水平基準上 123 米的擬議建築物高度過高，但當時的共建維港委員會轄下的海港計劃檢討小組委員會卻建議增加建築物高度，以改善通風。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

21. 一名委員認為提供闊九米、高 13.5 米的後移範圍也許無法有效改善通風。Mr. Phill Black 在回應時指出，由於主要風向是由北方吹往南方，於京華道提供的 14.5 米後移範圍及沿申請地點西南面界線提供的後移範圍，可以讓風穿過後移範圍到達海旁。擬議發展項目於地面一層的西南隅亦會採用斜角設計，以改善地面一層的通風，讓東風吹進內部地區。整體設計與擬議後移範圍將有助改善行人水平的通風。

22. 一名委員要求申請人代表為擬議方案採用較高的 13.5 倍地積比率提出支持理據。Mr. Phill Black 表示分區計劃大綱圖訂明，申請地點的最高地積比率限為 15 倍，而申請人已把擬議方案的地積比率降至 13.5 倍，以切合公眾期望。基於「越低越好」原則，申請人將難以為高於規劃大綱所訂(11 倍)的地積比率提出支持理據。

23. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員並無提出其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定告知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

24. 一名委員認為規劃大綱列出具體發展參數與詳細要求，為有關「綜合發展區(1)」用地日後的發展項目提供指引，故應受到尊重。該名委員認為，申請人的空氣流通評估應比較擬議方案的建築物高度(主水平基準上 123 米)及規劃大綱所訂明的建築物高度(主水平基準上 110 米)，而不是比較建築物高度分別為主水平基準上 147 米和 128 米的兩個方案。其他委員表示同意。

25. 同一名委員詢問當時的共建維港委員會在這宗申請所擔當的角色。主席在回應時表示，當時的共建維港委員會(現稱海濱事務委員會)屬於諮詢組織，負責就與海旁相關的工程項目提出意見。前共建維港委員會就有關申請提出的意見，可能是城規會需要的考慮因素之一。

26. 一名委員表示，這宗申請所涉及的擬議方案未能符合規綱大綱就建築物高度、地積比率及非建築用地／後移範圍列出的規定，因此不能接受，而偏離規劃大綱之處也沒有充分理據支持。據悉，申請人甚至沒有利用這宗覆核申請所帶來的機會，為建築物高度訂為主水平基準上 123 米的擬議方案進行空氣流通評估。在京華道提供額外後移範圍，亦沒有充分理據支持。

27. 副主席表示，城規會既定的做法是在考慮所提交的總綱發展藍圖時參考規劃大綱所述的發展參數。雖然規劃大綱並非法定文件，但規劃大綱是經諮詢公眾意見後才獲小組委員會通過。雖然申請人聲稱擬議方案的擬議地積比率(13.5 倍)和建築物高度(主水平基準上 123 米)較分區計劃大綱圖的限制低得多，但擬議的地積比率和建築物高度並不符合二零零九年獲通過的規劃大綱的要求。京華道的額外後移範圍不足以構成規劃

增益，以支持地積比率和建築物高度比規劃大綱所規定者分別高出 22% 和 11%。基於以上所述，他不支持這宗申請。

28. 秘書表示，該「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度和地積比率限制正是該地帶所准許的最高建築物高度和最高地積比率。「綜合發展區」地帶規定須以總綱發展藍圖的形式提交規劃申請。自 2000 年代開始，當局在諮詢公眾意見後已為所有「綜合發展區」用地擬備規劃大綱，以便為日後的發展項目提供指引。

29. 主席總結說，城規會考慮到分區計劃大綱圖為申請地點實施的法定管制，以及規劃大綱的作用是為申請地點日後的發展項目提供指引，故認為規劃大綱所訂明的發展參數恰當。就此，擬議發展不符合規劃大綱就地積比率、建築物高度和非建築用地／後移範圍所列明的要求。申請人沒有提出充分的規劃理據，以說明何以無法符合有關的規定。委員同意應拒絕這宗申請。

30. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 擬議辦公室發展的地積比率和建築物高度超出獲通過規劃大綱所訂的發展參數，而當局是經適當的公眾諮詢和考慮後，才制訂有關的發展參數。考慮到申請地點鄰近海旁，擬議發展的規模實屬過大；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近一帶的景觀和空氣流通造成負面影響。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號A/NE-KTN/147

擬在劃為「綠化地帶」的新界古洞北第 96 約地段第 898 號(部分)、第 899 號(部分)、第 900 號(部分)及第 901 號(部分)和毗鄰政府土地臨時露天存放環保塑膠物料及闢設鄉郊工場(分類及包裝環保塑膠物料)(為期三年)  
(城規會文件第 8991 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

31. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
莫昇樺先生	]	
翟孔球先生	]	申請人的代表
曾家新先生	]	

32. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

33. 許惠強先生借助文件的圖 R-1 簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》上劃為「綠化地帶」內的申請地點臨時露天存放環保塑膠物料及闢設鄉郊工場(分類及包裝環保塑膠物料)，為期三年；

[陳旭明先生此時到席。]

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年九月二十三日拒絕這宗申請，理由是：

- (i) 擬議的發展項目與古洞北地區的「綠化地帶」的規劃意向並不相符。該地帶的規劃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。申請書內並無提供有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為擬議的發展項目會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響，而且沒有特殊情況或有力的規劃理據支持擬議的發展項目；
- (iii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點位於第 4 類地區內，而且沒有特殊情況支持有關發展項目。申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；以及
- (iv) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響。

- (c) 申請人已提交進一步資料，以回應運輸署對申請地點內車輛進出及迴轉安排的意見；
- (d) 在小組委員會考慮第 16 條申請時，申請地點大部分是空置的，僅有一些臨時構築物，但現在卻擺放着電腦的塑膠組件及其他組件；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 4 段。運輸署署長得悉在申請地點使用的輕型貨車長約六米，而鑑於申請人先前確認出入工場的車輛數目為每周約三至四架次，為數不多，故他對這宗申請沒有進一步意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗覆核申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料發展項目會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的露天貯物用途與申請地點周圍的環境不相協調，倘批准這宗申請，會立下不良先例，招引更多人在「綠化地帶」進行發展。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」擬開拓的古洞北新發展區內。由於該新發展區的地盤平整工程暫定在二零一七年展開，他建議倘批准這宗申請，有關的臨時規劃許可的有效期不應超過二零一六年。民政事務總署北區民政事務專員表示，馬草壟(南)的居民代表對這宗申請沒有意見，但有關的北區區議員和上水區鄉事委員會主席則反對這宗申請；
- (f) 公眾意見——當局收到兩份有關這宗覆核申請的公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，他反對這宗覆核申請，主要原因是擬議的發展項目與「綠化地帶」內的天然地理環境並不協調，發展項目運作時所產生的污水會污染附近的河流及土地，而且進出申請地點的車輛亦會造成噪音滋擾及空氣污染。另一名提意見人則擔心擬議發展項目的運作會有安全問題，並會污染泥土和水質，又認為當局對農地欠缺規劃和法律保障，也沒有採取執法行動；

(g) 規劃署的意見—— 根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的考慮因素及評估撮錄如下：

- (i) 根據城規會於二零零八年十月十七日頒布的城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區。除非情況特殊，否則在第 4 類地區的申請通常會遭拒絕。
- (ii) 按建議把申請地點用作臨時露天存放環保塑膠物料及闢設鄉郊工場(分類及包裝環保塑膠物料)與古洞北地區的「綠化地帶」的規劃意向並不相符。
- (iii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住用用途就在申請地點南鄰不足五米之處)。申請人未能證明發展項目不會對周邊地區的環境造成不良影響；以及
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的發展項目與周邊地區不相協調。申請地點周圍的景觀具鄉郊特色，但由於申請人沒有提交保護樹木和美化環境的建議，因此，無法確定景觀資源和特色會受到怎樣的影響。此外，倘批准這宗申請，會立下不良先例，進一步降低「綠化地帶」的景觀質素和損及此地帶的完整。

[李律仁先生此時到席。]

34. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

35. 莫昇樺先生陳述以下要點：

- (a) 由一九八九年起，申請地點已用作露天貯物及工場；
- (b) 二零零九年，申請人收到規劃署的信，指申請地點可用作露天貯物及工場。不過，申請人在二零一零年收到規劃署另一封來信，卻指申請地點的前述用途是違例的，須向城規會申請規劃許可。申請人遂提出規劃申請，把申請地點作露天貯物及工場用途正規化；以及

[盧偉國博士此時暫時離席。]

- (c) 所申請的工場，其業務屬小規模，所收來的物料亦會在數日內處理。

36. 許惠強先生應主席的要求，請各委員參閱附件 A 的小組委員會文件，指出規劃署在二零零九年告知申請人有關地點所作的貯物用途可能是「現有用途」，但須作進一步查證。規劃署其後證實有關用途屬違例發展，遂於二零一零年向相關土地擁有人發出強制執行通知書。有關的違例發展項目中止後，規劃署於二零一一年發出了完成規定事項通知書。申請人理應清楚明白貯物及工場用途屬違例發展。

[鄭心怡女士此時離席。]

37. 一名委員鑑於運輸署在第 16 條申請階段曾提出意見是，指由馬草壟路通往申請地點的車輛通道並非由該署管理，而有關該通道所在土地的類別則應向地政總署查核，遂問該通道所在土地的類別。許惠強先生答稱，該區內通道並非由政府部門管理或維修保養，這類供村民使用的區內通道在鄉郊地區非常普遍，但運輸署主要關注的並非該通道所在土地的類別，而是申請地點內的車輛進出及迴轉安排。鑑於申請人已就會在申請地點使用的車輛長度提供進一步資料，以及表示有關用途所帶來的車輛數目為每周約三至四架次，為數不多，故運輸署署長對這宗覆核申請沒有進一步意見。

38. 主席提到圖 R-4B 的照片 5，詢問當中那幢兩層高的構築物是否位於申請地點範圍內。莫昇樺先生及許惠強先生都答

稱是。主席再問該構築物有否獲屋宇署批准。莫先生說，該構築物在該處已多年，是作住宅用途。許先生報告說，屋宇署指該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准。

[盧偉國博士此時返回席上。]

39. 莫昇樺先生指出，申請地點周圍亦有其他違例的露天貯物場，全都位於「綠化地帶」內，較申請地點上的貯物場更遲才開始運作，部分較大的場地只有狹窄的道路連接。莫先生續稱，他由一九八九年開始便在申請地點經營有關業務，其後因規劃署的意見，才中止有關的違例發展並提交申請。他不明白為何規劃署在他經營有關業務多年後，才突然指他的情況屬違例發展。

40. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

41. 主席說，沙田、大埔及北區規劃專員已澄清，有關用途未能確定為現有用途，故屬違例發展，因此，當局先前對申請地點採取規劃管制行動。

42. 副主席認為，在「綠化地帶」內露天貯存物料不應予以批准，而且也沒有有力的規劃理據要批准這宗申請。另一名委員表示同意。

43. 一名委員詢問為何不早點採取規劃管制行動。秘書回應說，規劃署中央執行管制及檢控組須花時間搜證，才能確定有關發展是否違例。就這宗個案而言，規劃署一確定有關發展是違例後，便於二零一零年十二月發出強制執行通知書。及後，有關的違例發展中止，該署遂於二零一一年八月發出完成規定事項通知書。由開始採取管制行動至申請地點清除了有關發展，歷時約八個月。

44. 鑑於如申請人指申請地點周圍亦有其他違例發展，一名委員遂詢問規劃署會否對這些違例發展採取規劃管制行動。主席說，規劃署會展開調查，若證實這些發展是違例的，便會採取規劃管制行動。

45. 主席作出總結，表示各委員都同意應駁回這宗申請，因為擬議的發展項目與「綠化地帶」的規劃意向並不相符，而且也沒有有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 及 13E 的規定，倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例。

46. 經進一步商議後，委員會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目與古洞北地區的「綠化地帶」的規劃意向並不相符。該地帶的規劃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。申請書內並無提供有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 10) 的規定，因為擬議的發展項目會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響，而且沒有特殊情況或有力的規劃理據支持擬議的發展項目；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E) 的規定，因為申請地點位於第 4 類地區內，而且沒有特殊情況支持有關發展項目。申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；以及

- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響。

[許國新先生此時離席。]

#### 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/NE-KTN/145

在劃為「工業(丁類)」地帶的

新界古洞北第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段和第 762 號 C 分段及毗連的政府土地

關設臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)(為期一年)

(城規會文件第 8990 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

47. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

黃國輝先生 — 申請人的代表

48. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

49. 許惠強先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點關設臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)，為期三年。申請地

點位於《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》上劃為「工業(丁類)」地帶的地方；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年九月二日在有附帶條件下批准這宗申請，為期一年，至二零一二年九月二日止；
- (c) 對於小組委員會批准這宗申請時加入附帶條件(a)項，規定「如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業」，申請人於二零一一年十月十三日申請覆核有關決定，要求把作業時間延長至上午八時至晚上八時；
- (d) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄如下：
  - (i) 第 16 條申請的申請表格上所載的作業時間為上午九時至下午六時，這實為申請人的公司辦公室的辦公時間；
  - (ii) 申請地點位於「工業(丁類)」地帶，車輛維修工場的作業時間應為上午八時至晚上八時，這亦是過去九年的工作模式。申請人公司的運作從未對區內的居民造成任何不良影響；以及
  - (iii) 若根據規劃許可附帶條件(a)項限制作業時間，會影響申請人公司的營運及生存，令員工陷入困境；
- (e) 自小組委員會考慮第 16 條申請以來，申請地點及其周邊地區的情況並無改變；
- (f) 申請地點位於城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區，適宜作露天貯物／港口後勤用途；

- (g) 政府部門的意見詳載於文件第 4 段。運輸署署長認為擬議發展項目的交通需求不高，因此對申請人要求延長作業時間沒有意見。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬議用途所帶來的交通量會對附近易受影響的用途／人士構成環境滋擾，但他知道城規會訂定規劃許可附帶條件來限制作業時間，目的就是要防止潛在的環境滋擾。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、古洞南的居民代表和河上鄉的原居民代表均反對這宗申請，而古洞北的居民代表則對這宗申請沒有意見。反對理由主要涉及交通和環境問題；
- (h) 公眾的意見——當局收到兩份有關這宗覆核申請的公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示對這宗覆核申請「沒有意見」。另一名提意見人則反對這宗覆核申請，主要是基於行人安全、農地和河流所受的負面影響和水浸風險；
- (i) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估，不反對這宗覆核申請，有關的考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 在第 16 條規劃申請的階段，城規會原本是根據申請人的建議訂定關於作業時間的規劃許可附帶條件。現在申請人卻澄清在第 16 條申請的申請表格上所述的作業時間(即上午九時至下午六時)乃其公司附屬辦公室的作業時間，而非車輛維修工場的作業時間。該工場過去九年的作業時間其實是上午八時至晚上八時，亦即現在建議的作業時間；以及
- (ii) 由於申請地點位於「工業(丁類)」地帶，而附近又以工業用途為主，加上過去三年並沒有收到關於申請地點涉及污染的投訴，所以即使按建議延長作業時間，也可予容忍。

50. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

51. 黃國輝先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點自二零零二年七月起，一直用作車輛維修工場，過去一直都沒有收過涉及該工場作業情況的投訴；
- (b) 該車輛維修工場主要是為涉及交通意外的車輛提供維修服務，因此往來該工場的車輛架次相對較少；
- (c) 他們會遵守相關政府部門的規定，例如關於美化環境的規定；以及
- (d) 工場的作業時間必須延長至上午八時至晚上八時，因為工場本身的拖架在使用前後都要定期檢查、修理及保養。工場作業期間並不會對區內居民構成噪音滋擾。

52. 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，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們兩人於此時離席。

#### 商議部分

53. 委員認為這宗要求延長規劃許可附帶條件所定的作業時間的申請可以接受。

54. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，按小組委員會於二零一一年九月二日原本所批准的年期及申請人向城規會提交申請的內容，有效期為一年，至二零一二年九月二日止，並須附加下列條件(其中原本的規劃許可附帶條件(a)項按申請人的建議作出了修訂，其他規劃許可附帶條件按情況更新以反映最新的情況，指引性質的條款則維持不變)：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，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) 在規劃許可有效期內經常妥善維修保養申請地點現有的排水設施，如在設施運作期間，發現設施不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，設置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市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 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)或(d)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；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)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。

55. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；
- (c) 設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (f) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
  - (i) 在北面邊界有一個枯樹頭和兩棵狀況一般的樹。申請人須以新樹替換該枯樹頭，如另外兩棵樹也枯死，則亦要替換。此外，沿東面邊界可以植樹；以及
  - (ii) 靠近樹幹棄置／堆疊的物品，可能會損害所種植的樹木及壓緊用來種樹的泥土。申請人須在那些樹與存放的物料或停泊的車輛／貨櫃車拖架之間留有最少一米闊的空間；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下意見：
- (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途；
  - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，除非事先取得建築事務監督的批准和同意，否則，有關工程屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 對於在有契約規管的土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可能會按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，拆除這些違例建築物。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築物或違反《建築物條例》的違例建築物；
  - (iv) 如這宗申請的擬議用途須獲發牌，則申請人應留意，申請地點上擬用作這類用途的任何現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；
  - (v) 作地盤辦公室而臨時改裝的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制；
  - (vi) 申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道；
  - (vii) 倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據

《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度；以及

(viii) 倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》提交正式的申請；

(i) 留意消防處處長的意見：

(i) 倘建築圖則不會經屋宇署的中央處理系統送交消防處傳閱，而在擬議的申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，其後亦要根據獲批准的建議設置消防裝置。在擬備平面圖時：

(1) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及

(2) 平面圖上須清楚標示擬裝設消防裝置的位置和緊急車輛通道；以及

(ii) 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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水設施可供接駁，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環保署的意見；以及

(k) 留意機電工程署署長的意見：

(i) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取以下措施：

- (1) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂的 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (2) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
- (3) 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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 屯門及元朗區

#### 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/TM-LTYT/219  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門  
第 130 約地段第 1996 號 B 分段餘段(部分)  
關設臨時汽車展覽區及辦公室(為期一年)  
(城規會文件第 8987 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 商議(延期要求)

56. 主席表示，申請人的代表邦盟測量師行有限公司於二零一二年一月十二日致函(註明日期為二零一二年一月十三日)城規會秘書處，要求城規會延期就申請作出決定。該信已於會上呈交，供委員考慮。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

57. 秘書報告，申請人表示要求延期是爲了讓其顧問有充分時間提交所需的建議，以便向城規會證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響。申請人亦表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一一年九月二十三日會議的會議記錄第 98 段假定「.....申請人無意把申請地點作爲申請的用途.....」對他並不公平，因爲他已物色準租戶作有關用途。申請人表示，所申請的許可僅爲期一年，而他已聘請獨立工程顧問擬備所需建議。

58. 秘書繼而表示，城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」規定，倘若延期要求是在相關城規會文件發出後提出，須邀請申請人向城規會解釋延期理由，並讓委員有機會向申請人提問。秘書強調申請地點已投入運作。秘書請委員考慮是否須邀請申請人的代表向城規會解釋延期的理由。

59. 秘書在回應主席的提問時表示，先前批給的規劃許可已多次被撤銷，因此申請地點並無取得有效的規劃許可。根據規劃署最近進行的實地視察，申請地點仍作汽車維修／洗車工場。

60. 副主席詢問是否須邀請申請人的代表解釋延期理由。秘書解釋說，委員應考慮申請人是否已提供合理理由，以支持延期的要求。她請委員注意，申請人約於三個月前獲告知小組委員會的決定，因此該有時間在覆核聆訊進行前擬備所需的建議。申請人是在接獲載有規劃署建議的城規會文件後才提出延期要求。

61. 經討論後，委員同意在作出決定前邀請申請人的代表解釋延期的理由。

[梁宏正先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分(延期要求)

62. 下述規劃署及申請人的代表此時獲邀出席會議：



69. 鄧先生在回應主席問及用地目前的用途時表示，他須諮詢申請人，因他已有一段時間沒有前往用地。

70. 一名委員指出，申請人在要求覆核小組委員會決定的信件(註明日期為二零一一年十月二十八日)中，已承諾提交排水、車輛通道及消防裝置的建議。因此，該名委員要求鄧先生(二零一一年十月二十八日和二零一二年一月十三日信件的簽署人)證實申請人在二零一一年十月二十八日提交覆核申請時是否已委聘顧問。如果是的話，申請人在決定進行覆核申請前應知悉所須進行的技術建議。鄧先生表示，申請人在聘請顧問時或遇到困難，而兩個月的時間亦過於緊迫，因期間有不少假期。

71. 主席詢問鄧先生申請人是否已委聘顧問。鄧先生回應表示已委聘合適的顧問。一名委員繼而要求鄧先生向城規會提供顧問名稱。主席詢問鄧先生是否有委聘信證明申請人已委聘顧問。鄧先生在回應時表示，倘城規會擬看委聘信，他須諮詢申請人，因顧問並非由他委聘。

72. 一名委員詢問鄧先生，倘若城規會決定不接納延期要求，他是否有足夠資料簡介這宗覆核申請。鄧先生表示，小組委員會主要因申請並無提交排水、車輛通道及消防裝置的建議而拒絕第16條申請。這些建議在現階段未能提供。

73. 一名委員詢問申請人是於何時提交註明日期為二零一二年一月十三日的延期信。鄧先生澄清說，信上的日期是錯誤的，提交日期該為二零一二年一月十一日。秘書指出，該信是於二零一二年一月十二日以傳真方式提交，而傳真日期顯示於信件上方。

74. 一名委員要求鄧先生清楚回答倘若城規會決定不接納其延期要求，他會否作出簡介。鄧先生表示不會作出簡介。

75. 由於申請人的代表再沒有意見提出，而委員亦沒有就延期考慮覆核申請的建議提出其他問題，主席表示城規會會在規劃署和申請人的代表離席後商議申請人的延期要求。主席請屯門及元朗規劃專員及申請人的代表暫時離席。他們均於此時暫時離席。

### 商議部分(延期要求)

76. 主席表示，根據申請人的代表於二零一二年一月十三日提交的信件，申請人已聘請顧問擬備建議。

77. 一名委員表示，他最近曾前往申請地點，發現該處已用作汽車維修工場連洗車服務。主席請委員考慮這宗申請的用途，因為申請人已於註明日期為二零一二年一月十三日的信件中表示他已物色另一名租戶作申請的用途。

78. 副主席認為並無足夠理由接納延期要求。申請人代表於會上陳述的資料沒有證據支持。

79. 一名委員認為由於申請人是於二零一一年十月二十八日提交覆核申請，因此應有充分時間委聘顧問，但申請人的代表在覆核聆訊前一天才致函城規會要求延期。因此，該名委員不支持延期要求。

80. 經進一步商議後，委員同意不應接納延期申請。城規會同意在這次會議上繼續進行覆核聆訊。

### 決定通知

81. 主席邀請張綺薇女士和鄧紀璋先生返回會議席上。主席告知鄧先生城規會決定不接納申請人的延期要求，並會於這次會議中考慮覆核申請，因為城規會已給予足夠通知，而申請人的代表亦未能就延期要求提供合理理由。

### 簡介和提問部分(覆核申請)

82. 主席解釋覆核聆訊的程序，並繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

83. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人現申請規劃許可，擬於申請地點(位於《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/6》

內劃為「鄉村式發展」地帶的地區)關設臨時汽車展覽區及辦公室，為期一年；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年九月二十三日拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 申請人沒有提交任何關於排水、車輛通道和消防裝置的建議，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區的排污和交通造成不良影響，亦不會構成消防安全問題；以及

(ii) 這宗申請涉及先前兩項擬把申請地點作相同用途的規劃許可，但有關許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而兩度被撤銷。申請人目前就這宗申請未能證明他會履行相關的規劃許可附帶條件。倘這宗多次未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，因而導致法定的規劃管制機制失去效用；

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

(c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據概述於文件第3段及下文：

(i) 申請用途為臨時汽車展覽區及辦公室，為期一年；

(ii) 申請人承諾提交有關排水、車輛通道及消防裝置的建議，以證明臨時發展不會對周邊地區的排污和交通造成影響，亦不會構成消防安全問題；

(iii) 先前三宗涉及申請地點的申請獲批給許可；以及

(iv) 申請人承諾履行規劃許可附帶條件。

- (d) 申請地點現為樓高兩層的臨時構築物，地面一層用作汽車維修區，而一樓則用作貯物和附屬辦公室。申請地點西面毗連青山公路(藍地段)，附近並有一些民居；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 5 段。運輸署署長表示，汽車展覽區和辦公室的運作不應對行人路和單車徑的道路使用者造成干擾或滋擾。路政署總工程師／新界西表示，如果要興建任何車輛出入通道，應在入口處提供足夠的排水措施，以防止地面水從申請地段通過車輛出入通道流出公眾道路或行人路。渠務署總工程師／新界北表示，由於沒有有關排水的建議，他未能對覆核申請提供意見。此外，申請地段沒有直接連接公共雨水渠，申請人應自設雨水疏導設施。消防處處長建議申請人提交包括消防裝置建議的設計圖予消防處批准；
- (f) 公眾意見—當局接獲十份就覆核申請提出的公眾意見書。當中九份反對覆核申請，主要因為申請人未能履行先前申請的規劃許可附帶條件；或申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。一名屯門區議員支持這宗覆核申請，但沒有提出任何理由；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的因素及評估撮錄如下：
- (i) 申請人須證明申請的臨時用途與四周環境互相協調，並能充分解決可能造成的負面影響；
- (ii) 申請地點涉及先前兩宗相同用途的規劃申請，但申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可；

- (iii) 小組委員會已告知先前申請(編號 A/TM-LTY Y/180)的申請人(包括這宗申請的申請人之一陶偉傑先生),倘申請人未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷,則再提交的申請將不會獲從優考慮;
- (iv) 申請地點看來已持續被用作車輛維修及清洗用途,而非這宗申請的申請用途;以及
- (v) 倘這宗多次未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可的申請獲得批准,會為同類申請立下不良先例,並導致法定的規劃管制機制失去效用。

84. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。

85. 鄧紀璋先生詢問為何小組委員會在無須提交任何技術建議的情況下批准先前兩宗在同一申請地點作相同申請用途的申請,但這宗申請卻因沒有提交排水、車輛通道及消防裝置的建議而被拒絕。

86. 主席邀請屯門及元朗規劃專員提供先前申請的詳情。張綺薇女士解釋,申請地點涉及四宗先前申請(編號 A/TM-LTY Y/112、145、180 及 209)。首三宗申請擬作汽車展覽區及辦公室用途,與這宗申請的用途相同。當小組委員會就申請(編號 A/TM-LTY Y/145 及 180)批給許可時,認為申請地點或會出現排水、車輛通道及消防裝置的問題,但可通過施加規劃許可附帶條件而予以處理。這兩宗申請的許可隨後因申請人未能履行有關排水、車輛通道及消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。有鑑於此,這宗申請必須先提交技術建議才可獲得規劃許可。

87. 一名委員詢問屯門及元朗規劃專員於何時發現申請用途與申請地點的現有用途不符。張綺薇女士表示,當接獲擬作汽車展覽區及辦公室用途的第 16 條申請時,已有證據顯示申請用途與申請地點的實際用途不符。這點已於相關小組委員會文件內提及。事實上,規劃署中央執行管制及檢控組曾視察申請地點,發現該處已用作汽車維修及洗車工場。

88. 對於鄧先生先前提出的問題，主席表示先前的申請是在有附帶條件的情況下獲批給許可。然而，申請人多次未能履行規劃許可附帶條件。因此，這宗申請的申請人須於申請階段提交所需的技術建議。

89. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員和申述人代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分(覆核申請)

90. 主席表示，申請人未能證明他可妥善處理排水、車輛通道及消防裝置的事宜。鑑於規劃許可多次被撤銷，以及小組委員會於二零零九年批准編號 A/TM-LYTT/180 的申請時曾向申請人表示，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲從優考慮，但申請人仍未能妥善處理有關事宜。因此，這宗申請應予駁回。委員表示同意。

91. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載駁回申請的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人沒有提交任何關於排水、車輛通道和消防裝置的建議，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區的排污和交通造成不良影響，亦不會構成消防安全問題；以及
- (b) 這宗申請涉及先前兩項擬把申請地點作相同用途的規劃許可，但有關許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而兩度被撤銷。申請人未能就這宗申請證明他會履行相關的規劃許可附帶條件。倘這宗多次未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，因而導致法定的規劃管制機制失去效用。

[林群聲教授此時離席。]

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/622

在劃為「農業」地帶的新界元朗七星崗第 110 約地段第 303 號(部分)闢設臨時汽車修理工場(為期三年)  
(城規會文件第 8986 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

92. 下列規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士                   — 規劃署屯門及元朗規劃專員

李桂惠女士                   — 申請人

李桂芳女士                   — 申請人的代表

93. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介覆核申請。

94. 張綺薇女士借助投影片簡介覆核申請，並按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點進行臨時汽車修理工場用途，為期三年。申請地點在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「農業」地帶；

[陳家樂先生此時暫時離席。]

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年九月二十三日拒絕申請，理由如下：

- (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。申請書內並無提出有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關地點上的申請用途先前從未獲批給規劃許可；申請書並無收納相關的技術評估，以證明發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及相關政府部門就申請提出負面意見，而區內居民亦就申請提出反對。擬議發展與附近地區的農業和鄉郊住宅用途亦不相協調；以及
- (iii) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致良好農地被侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。

(c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮述於文件第 3 段，現扼述如下：

- (i) 擬議用途不會對附近地區的環境、排污及景觀造成負面影響，而批給為期一年的臨時許可實屬可以接受；
- (ii) 在規劃許可有效期內，不會於下午七時至翌日上午九時三十分在申請地點進行晚間作業，且不會於星期日及公眾假期在申請地點進行作業。此外，24 公噸以上的重型貨車

(包括貨櫃拖頭／拖架)均不會進出申請地點；

- (iii) 會栽種更多美化環境的植物，並保存現有樹木；
- (iv) 會履行城規會所訂的規劃許可附帶條件；以及
- (v) 如有關申請獲得批准，申請人的兄長可經營汽車修理工場，為家庭提供財政支援；

[陳旭明先生此時離席。]

- (d) 根據建議，申請地點不會搭建構築物。汽車修理工場只會用作修理私家車和輕型貨車。申請地點最多只可容納三輛車；
- (e) 申請地點目前空置。附近地區主要有混雜着貯物用地和住用構築物的農地和空置用地。申請地點北面有兩個民居，在東面和南面約 25 米處有一條明渠。除了西南面根據申請編號 A/YL-KTN/340 和 A/YL-PH/618 所准許的停車場及露天存放場外，附近一帶的其他貯物用途均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執行規劃管制行動；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (f) 由於申請用途主要涉及露天汽車修理活動，其性質類似露天貯物場，城市規劃委員會就「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 13E 適用於這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區；
- (g) 政府部門的意見詳載於文件第 5 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點北面和附近有易受影響的住宅用途，預料會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請頗有保

留，因為申請書未能證明現有樹木會獲保存和保護；有關「農業」地帶亦是西北面的「鄉村式發展」地帶、北面的「自然保育區」地帶與南面的「露天貯物」地帶之間的緩衝區；以及批准這宗申請或會鼓勵在「農業」地帶內進行更多類似的用途，因而損害樹木緩衝區，令該區的景觀特色進一步受損；

- (h) 公眾意見 — 當局並無接獲就覆核申請提出的公眾意見。然而，在第 16 條申請階段，當局接獲兩份公眾意見。提意見人主要以環境影響、違反規劃意向和立下不良先例為理由，反對有關申請；
- (i) 規劃署的意見 — 規劃署基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請，有關規劃考慮因素及評估撮述如下：
  - (i) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點在農業復耕方面潛力不高，但同一「農業」地帶的大片範圍仍經常用作耕種用途；
  - (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關地點上的申請用途先前從未獲批給規劃許可；申請書並無收納相關的技術評估，以證明發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及相關政府部門就申請提出負面意見，而區內居民亦反對申請。擬議發展與附近地區的農業和鄉郊住宅用途亦不相協調；以及
  - (iii) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致良好農地被侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。

95. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述覆核申請。
96. 李桂惠女士陳述以下要點：
- (a) 她居於申請地點以南越過明渠的地方；
  - (b) 申請地點先前用作豬舍和雞場，由申請人的母親和兄長經營。自二零零七年交還豬舍牌照後，該農場已停止運作；
  - (c) 申請地點的復耕潛力甚低；以及
  - (d) 擬議汽車修理工場不會對附近一帶的環境造成任何負面影響。申請地點不會進行洗車活動。
97. 李桂芳女士提出以下要點：
- (a) 她居於申請地點附近；
  - (b) 她是申請人的姐姐，而擬議汽車修理工場將由其兄長經營；
  - (c) 自申請地點的豬舍和雞場關閉後，其兄長一直失業。擬議發展擬為其兄長提供就業機會，讓他可為家庭提供財政支援；
  - (d) 豬舍牌照於二零零七年交還。由於其兄長一直失業，他最近開始在申請地點經營汽車修理工場。該工場在開始營運後，當局很快便對其採取執行規劃管制行動；
  - (e) 擬議發展主要為附近的停車場提供汽車維修服務；
  - (f) 她不明白為何當局不對造成更多環境問題(例如對區內居民造成噪音和滋擾)的其他用地(例如五金工場)執行規劃管制行動；

- (g) 她以為該區其他用地已獲批規劃許可。因此，其妹妹接獲規劃署的強制執行通知書後，已立刻向城規會提交申請，以期把申請地點的用途正規化；
  - (h) 她沒預料有人會反對申請。她質疑反對者是否充分了解區內情況；
  - (i) 由於擬議汽車修理工場不會對環境造成負面影響，她沒預料小組委員會會拒絕申請；
  - (j) 由於汽車修理工場規模細小，他們無力負擔聘請顧問擬備所須技術建議的費用；
  - (k) 他們承諾履行規劃許可附帶條件，以盡量減少環境影響(如有的話)；以及
- (i) 應批給為期一年的臨時規劃許可，讓城規會可監察情況。

98. 由於正如申請人的代表所述，有關地區有不少停車場、存放場和工場用途，一名委員要求屯門及元朗規劃專員確認這些發展的情況。張綺薇女士根據文件圖 R-3 的航攝照片，表示明渠以南的兩塊用地已獲批給規劃許可，其中一塊用地位於申請地點以南，用作露天存放建築物料和機械，而另一塊用地則用作停車場，位於露天存放場西鄰。小組委員會在批給規劃許可時，已考慮到附近地區的景觀特色會因廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的擬議工程範圍(位於這兩塊用地以南)而改變。除了這兩塊用地外，附近(尤其是明渠以北)的其他露天貯物用途屬涉嫌違例發展，規劃事務監督會採取規劃管制行動。委員備悉申請地點以西的兩塊用地未獲規劃許可。

99. 一名委員詢問當局有否接獲涉及申請地點的投訴。張綺薇女士表示，根據環境保護署的記錄，過去三年並無接獲有關申請地點的投訴。同一名委員問及申請地點以北一大片已平整土地的資料。張綺薇女士回答說，該塊土地涉及一宗被小組委員會拒絕的規劃申請。

100. 主席詢問規劃事務監督會否要求把涉及違例發展的用地恢復原狀。張綺薇女士答稱，規劃署中央執行管制及檢控組現正從這些用地蒐集證據。如確定屬違例發展，便會採取適當的執行管制行動，包括要求中止違例發展和把用地恢復原狀。

[邱麗萍女士此時離席。]

101. 主席詢問為何選取所涉用地而非其他用地進行擬議發展。李桂芳女士表示，申請地點先前為其豬舍的一部分。這塊土地由他們擁有，並無搭建任何構築物。

102. 一名委員問及有關用地的現況。李桂芳女士在回應時確認，汽車修理工場已停止運作，而有關用地亦已清理妥當。

103. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人及其代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後繼續審議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

104. 由於申請地點的復耕潛力不高，而且當局並無接獲有關申請地點的投訴或區內人士的實質反對，兩名委員認為可考慮在有附帶條件下批給為期一年的臨時許可。

105. 主席表示雖然部分委員或同情申請人的情況，但城規會亦應考慮到批准申請會否違反規劃意向，以及為其他同類申請立下先例。

106. 一名委員指出，如漁護署認為申請地點的復耕潛力不高，把該用地保留作農業用途也許並不切實際。這名委員認為可考慮把復耕潛力不高的地區作臨時用途。這名委員續說，有關立下不良先例的問題，應訂明只考慮向復耕潛力不高的地區批給臨時許可。

107. 秘書請委員留意城市規劃委員會規劃指引編號 13E，該規劃指引訂明在第 3 類地區的申請通常不獲從優考慮，除非申

請地點先前曾獲批給規劃許可。秘書亦澄清，有關用地如已被破壞和平整，漁護署通常會認為該用地的復耕潛力不高。

108. 主席請委員考慮應否延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交技術建議。主席提醒委員，如委員決定延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交技術建議，則委員必須公平地比較這宗申請與被拒絕申請的情況。

109. 一名委員認為可透過訂定規劃許可附帶條件，規定申請人履行提交技術建議的要求。秘書補充說，如訂定規劃許可附帶條件，申請人便不僅須提交技術建議，亦須落實有關建議。委員必須留意，一些申請已提交技術建議，但這宗申請並無提交此類技術建議。

110. 一名委員認為可考慮延期就這宗申請作出決定。這名委員表示批准這宗申請會為其他同類個案(包括申請地點以西的用地)立下不良先例。

111. 另一名委員認為如從寬批准這宗申請，會為其他同類個案立下不良先例。批准這宗申請，會令人以為無須就規模細小及／或非正式工場類的發展提交技術建議，為其他同類申請立下先例，所造成的影響將十分嚴重。

112. 一名委員詢問城規會是否有權訂定規劃許可附帶條件，以限制更換經營者。在這方面，秘書報告說在先前一宗獲批准的申請中，城規會把申請地點限作存放申請人自己的汽車。雖然已訂定規劃許可附帶條件，但實在難以執行。

113. 主席表示，城規會應小心留意，即使城規會決定延期考慮這宗申請，以待申請人提交技術建議，城規會也有可能因土地用途理由而拒絕申請。此外，委員必須留意申請地點可作農業用途(例如苗圃和園藝)。

114. 黃耀錦先生表示申請人或其家人已選擇交還豬舍牌照，故此應已獲賠償。他指出耕種和汽車維修屬兩種完全不同的技術。他同意申請地點可作農業用途。

115. 由於這宗申請所涉範圍位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的第 3 類地區，而且申請地點先前從未獲任何規劃許可，一名委員關注，如這類申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例。秘書根據文件的圖 R-2 補充說，申請地點以西的用地並非「現有用途」，亦沒有獲批給規劃許可。

116. 另一名委員認為延期就申請作出決定可以接受，但對從寬批准這宗申請則有所保留。這名委員指出，以所申請的發展性質和規模而言，要符合提交技術建議的規定不困難。

117. 梁焯輝先生表示規劃許可並非批給個別人士(即許可可以轉讓)，而且個人背景甚少是相關規劃考慮因素，城規會只有在一類規劃申請(即小型屋宇申請)中，才會在作出決定時把個人背景(即原居村民的身分)列為其中一項考慮因素。

118. 秘書指出豬舍結業不應視作特殊情況。委員應考慮是否有充分理由偏離城規會的正常做法。如有的話，城規會可從寬考慮批給許可，否則必須根據相關的城市規劃委員會規劃指引考慮申請。

119. 一名委員認為不應只因汽車維修工場會由該家庭的兄長經營以支援家庭而從寬批准這宗申請。由於申請地點以西的用地並非「現有用途」，這名委員認為不應批准這宗申請。

120. 一名委員認為只應從寬考慮兩可個案。這名委員認為這宗申請不屬兩可個案。由於明渠以南的景觀特色會有所改變，這名委員認為城規會向明渠以南的個案批給許可實屬合理，但明渠以北的個案則應予拒絕。主席表示在就申請作出決定時，規劃意向應為其中一項考慮因素。他續說過往曾從寬考慮特殊情況，例如有關用途／作業如會在很短時間內遷往另一塊用地，或可批給臨時許可。

121. 副主席認為並無充分理由支持延期就申請作出決定。即使申請地點不作耕種用途，也可作其他農業用途。此外，批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。基於上述理由，副主席認為應拒絕這宗申請。主席補充說，已平整的土地可恢復原狀或用作其他農業活動(例如園藝)。

122. 經進一步商議後，主席總結說委員同意應拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請不符合城規會規劃指引編號 13E；擬議發展與附近地區的農業和鄉郊住宅用途亦不相協調；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

123. 城規會決定拒絕有關覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載拒絕覆核申請的理由，並認為有關理由恰當，有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。申請書內並無提出有力的規劃理據，足以支持偏離規劃意向，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，因為有關地點上的申請用途先前從未獲批給規劃許可；申請書並無收納相關的技術評估，以證明發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及相關政府部門就申請提出負面意見，而區內居民亦就申請提出反對。擬議發展與附近地區的農業和鄉郊住宅用途亦不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致良好農地被侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8994 號)

[會議以廣東話進行。]

124. 下列委員已就此項目申報利益：

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 譚贛蘭女士<br>(地政總署署長) | — 在樂活道擁有／與配偶共同擁有物業 |
| 黃婉霜女士(秘書)         | — 在樂活道擁有一個單位       |
| 李偉民先生             | — 在連道擁有一個單位        |
| 鄭恩基先生             | — 與配偶在雲地利道共同擁有一個單位 |

125. 由於此議項屬程序性質而無需進行商議，因此委員同意上述委員可留在會議席上。

126. 秘書報告，二零一一年八月二十六日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲 11 份申述。當局於二零一一年十一月四日公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見，並在公布期接獲一份公眾意見。

127. 秘書續說，由於有關的申述及意見(涉及改劃雲地利道 17A 號的教堂的用途地帶，以興建長者宿舍和安老院舍，以及放寬建築物高度限制)性質相似，因此建議把有關的申述和意見編為一組，由城規會全體委員一併聆訊。

128. 經商議後，城規會同意按文件第 2.5 段所建議的方式，由城規會一併聆訊有關申述和意見。

### **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《東丫及北丫發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TA/1》的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8993 號)

---

[會議以廣東話進行。]

129. 秘書報告，二零一一年八月十九日，《東丫及北丫發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TA/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到四份申述書。二零一一年十月二十八日，當局公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間未有收到任何意見書。

130. 秘書續說，由於有關的申述性質類似，又互有關連(即兩份申述書支持發展審批地區圖的規劃意向，另外兩份申述書要求擴大「鄉村式發展」地帶)，故建議把申述合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

131. 經商議後，城規會同意採用文件第 2.2 段所建議的方式，由城規會就有關的申述一併進行聆訊。

### **議程項目 9**

[公開會議]

有關考慮《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8997 號)

---

[會議以廣東話進行。]

132. 秘書報告，二零一一年八月二十六日，《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 1 116

份申述(不包括一份申述，因為申述人表示他沒有提交申述)。當局於二零一一年十一月八日公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見，並在公布期接獲 159 份意見。

133. 共有 1 106 份申述(申述編號 R1 至 R34、R41 至 R1109(部分)、R1110、R1115 至 R1117)涉及啓德發展北停機坪的修訂項目。除了 R1115 外，所有申述均涉及沿啓德河旁的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的擬議雙塔式發展項目。有 11 份申述(R35 至 R40、R1109(部分)、R1111 至 R1114)普遍支持修訂項目 D、E 及／或 G9，涉及把道路遷離南停機坪的海濱地區及跑道區，以及連接南停機坪及九龍灣的園景美化高架行人道的規劃意向／走線。然而，R1111 反對緊連都會公園的道路 D3 的設計及位置。R1111 及 R1112 建議預留海濱地區附近的土地以提供水上活動及有關設施。

134. 秘書續說，由於部分申述的性質相似或相關，因此建議把有關申述和意見分為以下兩組進行聆訊：

- (a) 第一組：一併聆訊有關啓德城中心的建議修訂項目的 1 106 份申述(R1 至 R34、R41 至 R1109(部分)、R1110、R1115 至 R1117)和兩份意見(C1(部分)及 C2)；以及
- (b) 第二組：一併聆訊有關南停機坪及跑道區的建議修訂項目的 11 份申述 R35 至 R40、R1109(部分)、R1111 至 R1114)及 157 份意見(C1(部分)、C3 至 C157 及 C159)。

135. 經商議後，城規會同意按文件第 2.6 段建議的方式，把有關申述及意見分為兩組，由城規會一併進行聆訊。

## **議程項目 10**

[公開會議]

有關考慮《打鼓嶺北發展審批地區草圖  
編號 DPA/NE-TKLN/2》的申述的資料文件  
(城規會文件第 8998 號)

---

[會議以廣東話進行。]

136. 秘書報告，二零一一年十月二十八日，《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/2》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。擬議的修訂項目涉及把兩塊用地由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；把兩塊用地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以及把一塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂」地帶。在為期兩個月的展示期內，當局收到一份申述書。

137. 秘書續說，雖然申述人提及的地段位於「農業」及「康樂」地帶內，但由於不涉及發展審批地區圖的修訂項目，故請委員考慮是否應把有關申述視為無效，因而不會公布申述內容，以供公眾查閱。

138. 經商議後，城規會同意視有關申述為無效，並且不會公布申述內容，以供公眾查閱。

## 議程項目 11

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

139. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。