

二零零六年十一月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 872 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	
譚鳳儀教授	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
蔣麗莉博士	
姚思教授	
簡松年先生	
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	

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

環境保護署署長

趙德麟博士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳嘉敏女士

杜德俊教授

梁乃江教授

林雲峰教授

葉天養先生

鄭恩基先生

林群聲教授

地政總署署長

劉勵超先生

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

胡潔貞女士

城市規劃師／城市規劃委員會

江少萍女士

## 議程項目 1

(公開會議)

### 通過二零零六年十一月十日第 871 次會議記錄

1. 二零零六年十一月十日第 871 次會議記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

(公開會議)

#### (i) 接獲的城市規劃上訴

在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1335 號(部分)、第 1548 號(部分)、第 1550 號 A 分段(部分)、第 1550 號 B 分段、第 1551 號(部分)及第 1552 號(部分)設置臨時維修汽車工場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-TYST/319)

---

2. 秘書說城市規劃委員上訴委員會在二零零六年十一月十七日收到一宗上訴個案，反對城規會駁回一宗覆核申請的決定，有關申請涉及在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的一塊用地設置臨時維修汽車工場。該宗覆核申請在二零零六年九月八日被城規會駁回，主要原因是擬議發展與「鄉村式發展」地帶的規劃意向不符，而且申請書內並無有力的理由，證明可以偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請書內亦無足夠資料，證明有關發展不會在環境、排水和交通方面對鄰近地區造成不良影響。上訴的聆訊日期尚未編定。秘書處將會代表城規會在城市規劃上訴委員會程序中出席。

(ii) 上訴數據

3. 秘書表示，截至二零零六年十一月二十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 29 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直：	17
駁回：	87
放棄／撤回／無效：	119
尚未進行聆訊：	29
有待裁決：	4
<hr/>	
合計：	256

(iii) 城市規劃委員會周年實地參觀

4. 秘書提醒各委員，城市規劃委員會周年實地參觀活動將於二零零六年十一月二十九日舉行，前往邊境禁區和沙羅洞。詳細行程稍後會發給各委員。

(iv) 《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》刊登憲報

5. 秘書報告，城規會在二零零六年十一月十日同意，《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/A》可根據《城市規劃條例》第 5 條公布，但須略為修訂其圖則、《註釋》和《說明書》。當局繼而修訂《註釋》和《說明書》的文字內容，並藉此再編輯和統一有關的文件。經修訂的《註釋》和《說明書》已經在二零零六年十一月二十二日發給委員傳閱，而《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》在二零零六年十一月二十四日根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

[吳祖南博士此時到席。]

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-LT/274-1  
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
大埔林村麻布尾村第 8 約地段第 578 號 G 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第 7717 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

6. 委員得悉申請人沈世強先生剛通知秘書處，他不能出席覆核聆訊。城規會同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

7. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

[簡松年先生此時到達參加會議。]

9. 許惠強先生按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零二年八月二十三日批准原先有關擬建小型屋宇的申請，有關規劃許可的有效期至二零零六年八月二十三日止；
- (b) 規劃署署長獲城規會授權批准根據條例第 16A(2)條提出的申請。該宗申請要求把展開核准小型屋宇發展的期限延長四年，至二零一零年八月二十三日止，但須附加先前的規劃許可所訂定的同一項規劃許可附帶條件(c)項，以及須告知申請人同一項指引

性質的條款(c)項；

- (c) 詳載於文件附件 E 及 F 由申請人所提交的書面申述，以及詳載於文件第 3.1 段申請人爲支持覆核申請而提出的主要理據；
- (d) 覆核的事宜——雖然申請人並無清楚列明覆核的事宜，但從他不滿與敷設公共污水渠有關的要求看來，相信他實際上是提出申請，要求覆核規劃許可附帶條件(c)項(即須將污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求)，以及覆核指引性質的條款(c)項(即待污水收集系統計劃完成後，方可興建擬議小型屋宇)的規定。此外，申請人獲悉倘有關發展不可在規劃許可的有效期延長後的期限屆滿前展開，便須重新提交申請，他不滿須爲規劃許可申請進一步延期；
- (e) 政府部門的意見——只要規劃許可附帶條件(c)項及各項指引性質的條款獲全面履行，水務署才會支持興建擬建小型屋宇。環境保護署(下稱「環保署」)不反對這宗申請，但條件是擬議小型屋宇須在公共污水渠啓用後才可入伙，以及在污水收集系統工程完成後，小型屋宇的污水須排放至公共污水渠。環保署基於潛在的土地、保養及接駁問題，不支持設置在申請地點範圍外的擬議化糞池。渠務署表示，污水收集系統工程項目在二零零五年十月才列爲乙類工程落實進行，預計工程於二零零八年年底展開，並於二零一三年年底完成；以及
- (f) 規劃署的意見——這宗覆核申請不獲支持，理由是規劃許可附帶條件(c)項是必要的，這樣可確保擬議小型屋宇的污水會經已計劃敷設的污水渠排放。鑑於環保署及水務署先前表示極爲關注林村及九龍坑地區的集水區水質污染問題，自二零零二年八月起，該兩個地區獲批准的新界豁免管制屋宇／小型屋宇規劃申請，均須附加同一項規劃許可附帶條件。

10. 委員要求規劃署澄清下列各項：

- (a) 受公共污水渠施工延誤影響的核准小型屋宇發展申請的數目；
- (b) 申請地點及擬議化糞池所在地的用途地帶；
- (c) 申請地點與擬議化糞池之間的距離，以及兩者跟河流及已計劃敷設的公共污水渠相距多遠；
- (d) 水務署有否提供任何關於現時林村地區水質問題的資料；以及
- (e) 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定同類申請得直所作的決定，以及有關上訴個案與這宗申請不同之處。

11. 許惠強先生回應如下：

- (a) 由於九龍坑及林村已分別有 17 及 24 宗獲批准的規劃申請已附加同一項的規劃許可附帶條件(c)項，故超過 40 項核准小型屋宇發展會受公共污水渠施工延誤影響；
- (b) 在林村分區計劃大綱圖上，申請地點部分劃為「農業」地帶，部分劃為「鄉村式發展」地帶。擬議化糞池則位處申請地點外，但在劃為「鄉村式發展」地帶的土地範圍內；
- (c) 申請地點及化糞池分別與林村河相距約 20 及 30 米。公共污水渠的路線取決於研究結果，而該研究將於二零零六年年底開始進行，因此暫時無法得知申請地點及化糞池與公共污水渠之間的距離。化糞池擬設於與林村河相距約 30 米的毗鄰地段。即使擬議化糞池設於申請地段內(林村河 20 米範圍內)，環保署也會基於間隙距離短及林村河水質可能會受影響而不予接納。雖然擬議化糞池會設於距離林村河逾 30 米之處，但環保署仍不支持興建擬議化糞池，因為很難確保在並非由申請人擁有的其他私人地段內，擬議排污渠及化糞池是否得以建造，



以及長遠而言，有關設施會否得以維修保養；

- (d) 水務署並無提供任何關於現時林村地區內集水區水質情況的資料。現時所得有關集水區水質的資料，是取自環保署於二零零二年五月三十一日向小組委員會提交名為「集水區內的小型屋宇發展對水質的影響」的文件。為了防止水質差劣的情況進一步惡化，小組委員會於二零零二年八月二十三日議定，在考慮集水區內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請時，應採納須接駁現時或已計劃興建的污水收集系統的規定(即準則(i)項)為準則之一；以及
- (e) 城規會在覆核後駁回兩宗同類申請(編號 A/NE-LT/289 及 A/NE-LT/290)，該兩宗申請擬將化糞池設於申請地點範圍外。上訴委員會裁定該等申請得直，因為上訴人提交了已簽立的地役權批約，以證明上訴人在申請地點安裝污水管接駁擬設於毗鄰地段的化糞池，在技術及法理上皆可行。因此，上訴委員會認為擬議新界豁免管制屋宇可接駁「鄉村式發展」地帶內已計劃興建的污水收集系統，因此符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定。小組委員會參考了上訴委員會的決定後，批准編號 A/NE-LT/346 的申請，因為申請人亦為支持其申請提交了同類文件。

[黃景強博士、陳弘志先生及邱小菲女士在提問部分進行期間到達參加會議。]

12. 主席指出，現時這宗申請曾獲小組委員會批准，情況有別於上述兩宗上訴個案。申請人要求城規會覆核，是因為他不滿公共污水收集系統工程延誤，令他未能早日興建小型屋宇。此外，申請人亦不滿有關在規劃許可有效期屆滿前提交延期申請的規定。

13. 委員並無提出其他問題，主席多謝規劃署代表出席會議。許惠強先生此時離席。

[ 鄭心怡女士及夏鎡琪女士此時到達參加會議。 ]

### 商議部分

14. 主席表示，近年小型屋宇發展數目激增，引致集水區水質變差，這問題極受關注。因此，城規會考慮位於集水區內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇規劃申請時，有關發展須接駁已計劃興建的污水收集系統便成為考慮準則之一。雖然城規會在考慮有關準則後批准這宗申請，但仍須要求申請人履行所附加的規劃許可附帶條件。規劃專員早前提出有關上訴委員會批准同類申請時的考慮因素，或許能讓人瞭解可藉其他可能做到的辦法解決履行規劃許可附帶條件(c)項的問題，但由於兩者性質不同，該辦法不適用於這宗申請。

15. 趙德麟博士表示，環保署不反對這宗申請。化糞池與河道之間須有 30 米的間隙距離，是水務署提出的技術規定。倘擬議化糞池及滲水井可解決河流水質可能受影響的問題，則環保署或可接受較短的間隙距離。此外，公共污水渠敷設與否，不應是興建擬議小型屋宇的一種限制。政府推行改善措施，計劃敷設公共污水渠，目的是協助日後村民妥善排放污水。

16. 一名委員詢問，倘申請人可如前述上訴個案的上訴人一樣，透過就污水收集系統接駁擬議化糞池的事宜作出法定承諾，以處理環保署所關注的事項，則是否無必要訂定規劃許可附帶條件(c)項。

17. 秘書參照文件圖 R-2 回應時表示，這宗申請有別於前述的上訴個案，因為這宗申請的擬議化糞池位於「鄉村式發展」地帶內，而且申請已獲小組委員會批准。申請人不滿規劃許可附帶條件(c)項的規定，即申請地點的污水須排放至公共污水渠，而有關污水渠現尚未敷設。雖然上訴個案獲上訴委員會裁定得直，但有關裁決是根據上訴人所作的法定承諾，以及須附帶提供排污駁引設施的同類規定而作出的。因此，仍有必要訂定規劃許可附帶條件(c)項。至於申請人不滿指引性質條款(c)項的規定，他應留意有關條款並非一項條件，其目的是讓申請人知悉水務署所訂的要求。據了解，地政總署會在污水收集系統計劃完成後，才批准興建新界豁免管制屋宇。

18. 一名委員認為，在「鄉村式發展」地帶內進行小型屋宇發展無須經城規會批准，因此他不明白為何規定有關發展須接駁公共污水渠可解決污染問題。

19. 主席回應時表示，在「鄉村式發展」地帶內，小型屋宇發展是有當然權利進行的用途，故無須受城規會規管。然而，城規會有責任確保集水區污染問題，不會因在「鄉村式發展」地帶以外展開進一步發展而惡化。

20. 委員繼而就申請提出下列意見：

- (a) 鑑於環保署及水務署所提出的集水區水質問題，城規會就「鄉村式發展」地帶以外的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展批給規劃許可時，應小心行事，並應確保任何核准發展對集水區水質造成影響的問題會獲得妥善處理；
- (b) 城規會知悉環保署及水務署曾於二零零二年表示極為關注單靠化糞池處理集水區內排放的污水，以防止河道污染。在「鄉村式發展」地帶內，新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展是經常准許的，而為避免集水區水質進一步惡化，有必要規定在「鄉村式發展」以外的任何核准發展須附加規劃許可附帶條件(c)項；
- (c) 規劃許可附帶條件(c)項乃按水務署要求附加。為確保擬議小型屋宇的污水曾經已規劃敷設的污水渠排放，實有必要訂定該項條件；
- (d) 情況與編號 A/NE-LT/289 及 A/NE-LT/290 的申請類似，申請人或可藉其他方式提供污水排放駁引設施，然而現時規劃許可附帶條件(c)項的規定可能過於嚴格；
- (e) 環保署所關注在其他私人地段的擬議污水管和化糞池的建造和長遠維修保養事宜，可在批地階段處理；

- (f) 不支持刪除規劃許可附帶條件(c)項，因為這樣會為集水區內已獲批准及日後的同類小型屋宇申請立下不良先例；以及
- (g) 為處理申請人就公共污水渠施工延誤的投訴，當局應要求渠務署盡快落實推行公共污水收集計劃。

21. 一名委員認為，根據載於文件附件 F 申請人所提出的理據，他只是抱怨當局並無提供已計劃敷設污水管工程的竣工日期及詳情，以及質疑為何須就規劃許可續期提交進一步申請。因此，解答申請人的詢問，或可釋除他的疑慮。城規會可要求規劃署向申請人解釋，已計劃敷設的公共污水渠興建與否，須視乎政府資源分配而定，這並非城規會職權範圍內管轄的事宜。至於申請人須就規劃許可續期提交申請，則是法定的要求。

22. 主席表示，雖然申請人並無清楚列明覆核申請的事宜，但城規會亦須因應申請人所關注的事項，考慮有關規劃許可附帶條件是否仍然合適。

23. 經過討論，委員大致認為不應支持這宗覆核申請，因為訂定規劃許可附帶條件(c)項是有必要的，這樣可防止林村地區內集水區的水質進一步惡化。

24. 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) 申請書內未有提供足夠資料，以證明倘擬議小型屋宇的污水排放系統日後不會接駁已計劃敷設的公共污水渠，位於集水區內的擬議發展亦不會對區內水質造成不良影響。訂定須把污水排放系統接駁公共污水渠的條件(即規劃許可附帶條件(c)項)是有必要的，這樣可確保擬議小型屋宇的污水曾經已計劃敷設的污水渠排放；以及
- (b) 倘在覆核後刪除規劃許可附帶條件(c)項，可能會對集水區內已獲批准及日後的同類小型屋宇申請立下不良先例，累積影響所及，會導致集水區水質污染

問題嚴重。

25. 城規會亦議定要求規劃署向申請人解釋，已計劃敷設的污水渠興建與否，須視乎政府資源分配而定，這並非城規會職權範圍內管轄的事宜。然而，申請人須為規劃許可提交續期申請，則是法定的要求。

#### 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-MUP/52  
在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊  
沙頭角公路第 38 約地段第 160 號 B 分段  
第 5 小分段臨時露天存放建築物料(為期三年)  
(城規會文件第 7716 號)

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

26. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。

27. 下列申請人及申請人代表此時亦應邀出席會議：

曾葵先生	-	申請人
陳子而先生	]	申請人代表
李少明先生	]	

28. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

29. 許惠強先生按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年八月四日拒絕這宗涉及臨時露天存放建築物料的申請，理由載於文件第 1.2 段；
- (b) 申請人提交的申述書，以及他為支持其覆核申請而提出的主要理據詳載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為有關地點已列作優質農地，擬議用途對申請地點附近的農業活動會造成不良影響。環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在公布期內接獲一份公眾意見書，內容以環境污染及公眾健康為理由對這宗覆核申請表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——申請中的發展並不符合城市規劃委員會就「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，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，申請人亦無提交技術資料，以證明有關用途不會對附近地區的環境造成不良影響。自小組委員會拒絕這宗申請後，規劃情況並無改變。

30. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。

31. 曾葵先生就擬議發展陳述下列要點：

- (a) 申請地點由他擁有，用作經營環保業務，包括收集棄置浴室潔具及廢物以作循環再造、廢物利用、加工及分類。其業務符合政府有關循環再造的政策；
- (b) 申請地點獲有關政府部門列為優質農地。不過，香港的農業日漸式微，已有 80% 的農地屬休耕農地。他在申請地點經營業務前，該處亦是休耕農地；
- (c) 擬議發展對視覺效果所造成的影響，可透過在申請

地點栽種樹木及進行大型美化環境工程而獲得解決；以及

- (d) 數年前他向銀行貸款購買申請地點，並依靠從有關業務賺取的收入來償還貸款。他希望城規會可從寬考慮這宗申請，因為駁回這宗申請會導致他本人及其僱員失業。

32. 陳子而先生就擬議發展陳述下列要點：

- (a) 他是申請人的朋友，而申請人已在申請地點經營回收業多年；
- (b) 擬議用途內不會出現環境污染問題，因為貯存在申請地點的浴室潔具只會用沙紙及乾布來打磨和清潔；
- (c) 有關民政事務處、土木工程拓展署及消防處對於在申請地點關設擬議用途均沒有意見；以及
- (d) 申請人已落實改善申請地點情況的措施。倘擬議用途不獲批准，要求申請人落實有關措施便不合理。他要求城規會就擬議用途批給為期三年的規劃許可。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件並符合要求，他便會把業務遷往別處。

33. 主席詢問申請人為何不繼續在大埔鳳園村經營業務，曾葵先生回應時指出，他當時租用位於鳳園村的經營地點，但由於發展商購買有關土地，因此他被迫於一九九九年把業務遷往申請地點。陳子而先生補充說，他是鳳園村的居民，申請人先前的經營地點附近有更多民居，但居民均沒有就有關用途作出環境方面的投訴。由於申請地點周圍只有少量民居，預計不會出現環境問題。

34. 一名委員詢問現時這宗申請與先前編號 A/NE-MUP/33 的申請是否有任何不同之處。許惠強先生指出，申請地點涉及三宗先前規劃申請，全部均被城規會或小組委員會駁回或拒絕。編號 A/NE-MUP/33 的申請與現時這宗申請相似，兩者均

是申請露天存放建築材料。秘書補充說，編號 A/NE-MUP/33 的申請亦是由同一申請人提出，擬作相同用途。小組委員會及城規會分別於二零零零年十二月及二零零一年四月拒絕及經覆核後駁回該宗申請。城市規劃上訴委員會於二零零一年十一月聆訊上訴，並於二零零二年一月駁回上訴。

35. 李少明先生說他是申請人的朋友。他不明白為何沙頭角公路南面及申請地點對面的土地會劃為「住宅(丁類)」地帶，而並非劃為「農業」地帶；以及為何容許在該區的農地興建低密度的永久住宅發展項目，卻不容許在申請地點進行申請所涉的臨時用途。

36. 許惠強先生回應時指出，上述土地主要為臨時民居佔用，把該區劃為「住宅(丁類)」地帶，目的是透過鼓勵把臨時構築物重建作低層、低密度的永久住宅發展，以改善該區的環境。不過，沙頭角公路北面的土地則被劃為「農業」地帶，因為該處較具鄉郊特色，並且主要屬於優質農地。

37. 對於環保署就擬議用途對環境造成的滋擾表示關注，一名委員要求取得進一步資料，並詢問擬議用途會否在交通及噪音方面對附近地區造成不良影響。

38. 許惠強先生回應時指出，環保署不支持這宗申請，由於申請地點附近易受影響的用途可能會受到環境滋擾。不過，環保署在過去三年並無接獲任何有關環境方面的投訴。運輸署不反對這宗申請，但認為申請人須提交地盤平面圖，清楚顯示運輸及交通安排，並須澄清日後管理擬議通道的責任誰屬。

39. 曾葵先生指出，擬議用途不會對交通造成任何不良影響，因為每兩日才會有一輛汽車，把從新建屋苑收集的棄置浴室潔具運往申請地點。申請地點的作業亦不會造成噪音影響。

40. 陳子而先生指出，有關政府部門最近到申請地點進行視察，注意到擬議出入口不會影響附近的巴士站。

[蔣麗莉博士此時到達出席會議。]

41. 另一名委員詢問，申請地點會貯存哪一類浴室潔具，以



及會進行哪些處理活動。

42. 曾葵先生回應說，有關浴室潔具是從新建屋苑收集的棄置浴室裝置，只需清除黏附在裝置上的膠水，以及簡單掃走污垢。這宗申請涉及經營環保業務，他不明白為何環保署會反對。

43. 一名委員詢問有關浴室潔具屬於什麼性質，曾葵先生回應時指出，由於有關浴室潔具曾經安裝在新建屋苑，然後拆除，所以並不屬於全新。

44. 由於申請人及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，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人、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

45. 陳華裕先生就此議項申報利益，因為他剛剛注意到，李少明先生是他其中一名學生的家長。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

46. 委員就這宗申請提出下列意見：

- (a) 他們歡迎申請人經營循環再造業。不過，申請地點四周均是優質農地，並不適宜作擬議用途。擬議用途應設在類似物料回收園的地點；以及
- (b) 不應支持這宗申請，因為申請地點周圍有常耕農地，而且此「農業」地帶內先前並無涉及露天貯物用途的申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例。

47. 經商議後，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「農業」地帶的規劃意向，即保存

和保護農地，以便作農業用途，以及保存在復耕用途方面具有良好潛力的休耕農地；

- (b) 擬議用途會對該地點附近的農業活動造成不良影響；
- (c) 申請中的發展並不符合城市規劃委員會就「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，即有關地點先前未曾獲批給規劃許可，以及政府部門提出負面意見；
- (d) 申請書內未有提供足夠資料，以證明申請中的用途不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。如果同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的質素普遍下降。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 5

[公開會議]

就大埔汀角龍尾泳灘的擬議填海工程  
作進一步考慮  
(城規會文件第 7686 號)

[聆訊以廣東話進行。]

48. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

- 許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 張永裕先生 - 康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界東)
- 簡達成先生 - 康樂及文化事務署總行政主任(策劃事務)2
- 麥治齊先生 - 康樂及文化事務署大埔區康樂事務經理

葉珮珊女士 - 康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)1

49. 委員留意到土木工程拓展署代表梁偉松先生和黃志斌先生，以及環境顧問方靜威先生已就未能出席會議致歉。
50. 主席繼而邀請規劃署代表簡介文件。
51. 許惠強先生簡介這宗申請，並陳述下列主要事宜：
- (a) 二零零六年三月二十四日，城規會同意把先前擬議泳灘所涉的擬議填海區納入汀角分區計劃大綱圖內，以及同意擬議填海工程的行政安排；
  - (b) 本文件第 3.1 和 3.2 段詳載的內容，即經修訂的擬議填海區和擬議填海區面積由 1.02 公頃增至 1.91 公頃所持的理據；
  - (c) 本文件第 3.3 和 3.4 段詳載的內容，即擬議填海工程的暫定計劃進度表；以及
  - (d) 規劃署的意見——建議汀角分區計劃大綱圖涵蓋經修訂的擬議填海區。經城規會同意後，汀角分區計劃大綱圖的擬議修訂，會連同土地用途區劃建議詳情和影響提交城規會考慮。
52. 委員要求澄清下列事宜：
- (a) 基於工程設計理由而建議擴大填海區範圍所持的理據；
  - (b) 在汀角路額外闢設行車線的理據，以及當局是否在城規會同意原先有關填海區的建議後才建議闢設額外行車線；
  - (c) 包括環境保護署和漁農自然護理署在內的政府部門對經修訂的擬議填海區所提出的意見未有載於本文件內，有關意見何時會供委員考慮；以及

- (d) 由於附近的一個天然養魚場可能受到擬議填海項目影響，當局有否就有關項目徵詢相關區議會和漁民團體的意見。

53. 許惠強先生回應時提出下列各點：

- (a) 擬議填海區須擴大，以發展一個公眾泳灘，而有關泳灘是為滿足大埔對泳灘設施有極大需求而建議闢設的。由於汀角這部分的海岸區布滿岩石，不適宜游泳，因此建議闢設人造泳灘。擬議泳灘與附近地區的用途大致上互相協調，即主要作康樂用途。在行政長官發表的二零零五年施政報告內，這是 25 個優先展開的項目之一；
- (b) 鑑於預期汀角路的交通流量會因發展擬議公眾泳灘而有所增加，因此有需要額外闢設行車線。由於包括這條額外的行車線，建議把擬議泳灘區南移；
- (c) 現時提交建議書，只屬程序事宜。待城規會同意把擬議填海區納入汀角分區計劃大綱圖後，擬議泳灘的土地用途區劃建議便會送交相關的政府部門傳閱，以供考慮。政府部門的意見其後會載於汀角分區計劃大綱圖的擬議修訂建議內，供城規會考慮，以及
- (d) 據了解，大埔區議會轄下有關委員會已得悉擬議填海工程。

54. 簡達成先生提出下列各點：

- (a) 雖然他們手頭沒有擬議經修訂填海區所持理據的詳細資料，但據他了解，一般而言，就擬議填海區進行工程設計可行性研究後，通常便會對填海區進行詳細設計。在設計階段，當局會就該區所需的道路基建設施徵詢運輸署的意見；以及
- (b) 據了解，土木工程拓展署會於本月底前為或會受擬議填海工程影響的漁民團體安排簡介會。

55. 委員就經修訂的擬議填海區提出下列意見：

- (a) 應就擴大擬議填海區範圍提供充分理據，尤其是工程設計方面的理據；
- (b) 從地理角度來看，有關地區未必適合發展擬議人造泳灘，因為沙灘或許受到侵蝕；
- (c) 城規會先前於二零零六年三月考慮龍尾泳灘的擬議填海工程時，就有關建議多項問題表達關注，包括擬議泳灘是否有此需要，以及擬議填海對附近環境的影響。在未能妥善解決這些關注事項時，城規會認為，同意進一步擴大擬議泳灘的範圍，並不理想。有關的政府部門應就擴大泳灘範圍建議所持的理據和影響提供充分資料；以及
- (d) 擬議填海區面積增幅很大，發展所造成的影響，與填海區的面積相關。因此，當局應就擬議填海工程的影響提供更多資料，以助城規會考慮填海區的修訂建議。

56. 一名委員要求澄清下列事宜：

- (a) 可否在本文件圖 1A 上顯示連接新娘潭和鹿頸的一段路面，以及擬議擴闊汀角路一段細小路面，可否解決委員先前考慮擬議填海區時所關注的交通擠塞問題；
- (b) 先前填海工程所涉的擬議車位數目，以及增加任何車位數目的理據；以及
- (c) 擬議泳灘會否獲准進行造成頗大污染問題的燒烤活動。

57. 主席說，鑑於委員對發展表達關注，以及有關政府部門所提供的資料欠詳盡，城規會應延期考慮擬議填海工程，直至取得相關資料，以解決委員所關注的事項。在這方面，應為擬議填海工程可能造成的影響進行全面評估，尤其是交通和環境

方面的評估。規劃署應與有關的政府部門跟進，並把所需的資料呈交城規會考慮。須要求康樂及文化事務署就泳灘上的擬議設施向委員提供詳細資料。委員表示同意。

58. 經商議後，城規會決定就龍尾泳灘所涉填海區的修訂建議延期作出決定，以待規劃署提交城規會所要求的進一步資料，包括就擬議填海工程的影響所進行的全面評估。在掌握有關資料後，有關填海區的建議便會交城規會考慮。

59. 休會 10 分鐘，會議於上午 11 時 20 分繼續進行。

## 議程項目 7

[公開會議]

《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11》  
關於考慮申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 7719 號)

---

81. 秘書呈上有關文件。

82. 主席備悉，申述人對於渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖的修訂可能有所誤解，所作的修訂是要收緊而非放寬有關的發展限制。因此，規劃署必須召開會議與申述人會面，向他們解釋有關修訂的背景。倘申述人接納解釋而撤回申述，便無須進行聆訊。

83. 經商議後，城規會決定考慮有關《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11》的申述及意見，而無須委任申述聆訊小組委員會。聆訊會於城規會的常規會議進行，而兩組申述人提出的所有申述會每組一併聆訊，詳情載於文件第 2.2 段。進行聆訊前，規劃署會向申述人解釋對分區計劃大綱圖所作的修訂。

## 議程項目 8

[公開會議]

《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1A》  
將有關草圖呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 7720 號)

---

84. 秘書說，上述文件與市區重建局(下稱「市建局」)有關，而下列委員已就此議項申報利益：

- 伍謝淑瑩女士 - 為市建局的非執行董事  
規劃署署長
- 劉勵超先生 - 同上  
地政總署署長
- 夏鎋琪女士 - 為市建局規劃、拓展及文物保護委員會  
民政事務總署 的增選委員  
助理署長(2)
- 陳家樂先生 - 為市建局的非執行董事
- 黃澤恩博士 - 近期與市建局有業務往來
- 林雲峰教授 - 同上
- 賴錦璋先生 - 為市建局前成員
- 杜本文博士 - 為與管理救恩堂的香港崇真會有關的機  
構成員，而救恩堂是有關《市建局餘樂  
里／正街發展計劃草圖編號  
S/H3/URA2/1A》的申述編號 1 所涉  
申述地點之一的擁有人

85. 委員備悉，劉勵超先生和林雲峰教授已就無法出席會議致歉，而賴錦璋先生已離席。由於文件只涉及程序問題，因此其他委員無須暫時離席。

86. 秘書簡介有關文件。

87. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 和 II 的《市建局餘樂里／正街發展

計劃草圖編號 S/H3/URA2/1A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過載於文件附件 III 的《市建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 最新《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 9

[公開會議]

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21A》  
將有關草圖呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 7721 號)

---

88. 有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》的意見編號 C6 由長春社文化古蹟資源中心有限公司提出，而吳祖南博士是長春社理事，因此他就此議項申報利益。由於這份文件只涉及程序問題，因此吳祖南博士無須暫時離席。

89. 林雲峰教授在考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》的申述時曾申報利益，而他亦就此議項申報利益。由於他曾代表香港建築師學會出席二零零四年十一月九日立法會民政事務委員會會議，亦曾參與中區警署建築群的開放日和其他活動，因此他先前申報利益。不過，他未有就該地點的土地用途發表意見，亦與申述人和提意見人無關。城規會在該會議認為他所涉及的並非直接利益。林雲峰教授已就無法出席會議致歉。

90. 秘書簡介有關文件。



91. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 和 II 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 最新《說明書》適宜連同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 10

[公開會議]

## 其他事項

92. 議事完畢，會議於下午十二時二十分結束。