

二零零七年一月十二日城市規劃委員會
第875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	
陳偉明先生	
陳華裕先生	
蔣麗莉博士	
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
葉天養先生	
邱小菲女士	
陳家樂先生	

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

李慧琮女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

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)

夏鎋琪女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳弘志先生

姚思教授

陳炳煥先生

梁剛銳先生

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

凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士

議程項目 1

[公開會議，會議以廣東話進行。]

通過二零零六年十二月二十二日第 874 次會議記錄

1. 二零零六年十二月二十二日第 874 次會議記錄經在第 17 段以 'clause' 一字取代 'cause' 後，獲得通過。

[黃景強博士、簡松年先生和陳偉明先生此時到達參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議，會議以廣東話進行。]

(i) 接獲的上訴個案：針對高等法院原訟法庭關於城市規劃委員會對《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》所作決定的司法覆核的判決進行上訴

2. 秘書報告，新聯建有限公司(申請人)就城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納其對《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》(根據城市規劃條例第 7 條於二零零四年九月十七日刊憲)提出的反對進行司法覆核。申請人是反對把申請人的地段由「住宅(乙類)」地帶部分改劃為「住宅(丙類)」地帶及部分改劃為「綠化地帶」。二零零六年十月二十五日，高等法院原訟法庭作出判決駁回該司法覆核申請。二零零六年十一月十日，當局向城規會簡報高等法院原訟法庭的決定。二零零六年十一月二十一日，申請人向高等法院上訴法庭呈交針對高等法院原訟法庭判決的上訴通知書，申請法院命令將該判決作廢。上訴主要以法官犯上法律錯誤為理由，指出法官裁定並無適當依據令申請人產生合法期望；裁定答辯人處理時程序不當不會令申請人蒙受任何不公平對待或實質上對申請人不利；以及裁定答辯人的決定既非荒謬，亦非不理性，故此不能視為非常不合理的行政決定的判決犯上法律錯誤。有關上訴定於二零零七年七月二十四及二十五日聆訊。就上訴法庭所有有關法律程序事宜，秘書會按照慣常做法代表城規會處理。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

(ii) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案編號：2004 年第 9 號及 2005 年第 5 號
擬放寬劃為「住宅(丙類)7」地帶的香港半山區西摩道 2A 至
2E 號、衛城道 23 至 29 號(單數門牌號碼)及衛城坊 4 號、
4A 號、6 號和 6A 號的地積比率和建築物高度限制，以便進
行綜合住宅發展

3. 秘書報告，上述地點在《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/13》中劃為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶。該圖對「住宅(甲類)」地帶的發展密度並無任何限制，但限制「住宅(丙類)7」地帶的地積比率不得超過五倍及建築物高度不得超過 12 層。上述地點劃為「住宅(丙類)7」地帶的部分包括衛城坊梯狀街道的範圍。這兩宗上訴涉及編號 A/H11/84 和 A/H11/87 兩宗規劃申請，擬放寬上述地點「住宅(丙類)7」地帶部分的地積比率和建築物高度限制。規劃申請編號 A/H11/84 涉及地積比率 10 倍和 52 層高建築物的擬議發展，於二零零四年六月四日經城規會覆核後駁回，理由是有關發展在規劃上優點不多、對交通造成負面影響、建築物過高，且申請書內沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會在視覺方面造成嚴重影響。此外，根據《建築物(規劃)規例》，有關地點被界定為「丙類地盤」，申請放寬地積比率的建議理據並不充分。編號 A/H11/87 涉及地積比率 9 倍和 54 層高建築物的擬議發展，於二零零五年一月七日經城規會覆核後駁回，理由是有關發展在規劃上優點不多、申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明有關發展不會對交通和視覺造成負面影響。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零五年五月至二零零六年十月期間一併聆訊這兩宗上訴申請，並於二零零六年十二月十二日駁回有關上訴申請。不過，上訴委員會委員對有關上訴的意見並不一致。

上訴個案編號：2004 年第 9 號(規劃申請編號 A/H11/84)

4. 秘書指出，大多數上訴委員會委員(在五名委員中，有三名委員持此意見)認為，在作出考慮時不應單單考慮「說明書」

中關於「住宅(丙類)7」地帶所訂明，擬議土地合併以解決提供服務和消防用的通路這個因素，同時亦應考慮擬議發展對交通和視覺造成的影響。根據「說明書」第 7.47 段：「發展者提交綜合發展／重建計劃後，當局會('may')按個別計劃的情況，考慮放寬發展規限。」句中'may'這個字眼清晰表達其用意是讓城規會獨立行使酌情決定權，放寬與否視乎每項建議的情況而定。少數上訴委員會委員持相反意見(在五名委員中，有兩名委員持此意見)。從規劃歷史方面考慮，把有關地點劃為「住宅(丙類)7」地帶純粹是因為梯狀街道的特色，故此應只考慮與擬議土地合併以解決提供服務和消防用的通路有關的因素。交通和視覺方面的影響並非相關考慮因素。

5. 不過，秘書同時指出，上訴委員會所有委員一致認為：

- (a) 由於半山區的交通情況欠佳，擬議發展會對區內交通造成嚴重影響；
- (b) 擬議發展會嚴重遮擋鄰近大廈(尤其是雍景臺和高雲臺)的景觀，相當多住戶會受影響；
- (c) 不少聲稱的規劃增益是有關發展固有部分，設計的目的是要爭取最大盈利和令這項發展未來住客得益，而不是為市民大眾着想；以及
- (d) 上訴人辯稱 10 倍地積比率是否可以達到不應是上訴委員會的考慮因素，因為批給規劃許可與落實執行是不同範疇的事，有關論點在這宗個案並不適用。在上訴委員會席前的只有一項 10 倍地積比率的發展計劃建議，而根據《建築物(規劃)規例》，有關建議並不可行。

有關規劃申請編號 A/H11/84 的上訴遭上訴委員會全體委員駁回。大多數委員基於上述所有理由駁回這宗上訴，少數委員基於上文第(d)項的理由駁回這宗上訴。

上訴個案編號：2005 年第 5 號(規劃申請編號 A/H11/87)

6. 秘書續稱，大多數委員基於上文第 5(a)至(d)項的理由駁回這宗上訴，其餘兩名委員認為上文第(d)項的理由並不適用於這宗上訴，故此應予上訴得值。

7. 秘書補充指出，上訴個案的摘要和上訴委員會的決定(包括兩部分，分別記錄大多數和少數的意見)已於會議席上提交。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零零七年一月十二日，上訴委員會有 25 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	90 宗
放棄／撤回／無效	:	120 宗
有待聆訊	:	25 宗
有待裁決	:	6 宗
總數	:	258 宗

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/K1/216

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的尖沙咀科學館道 17 號
(九龍內地段第 10644 號)

興建酒店和分層樓宇(員工宿舍)

(城規會文件第 7737 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

9. 由於這宗申請是由香港理工大學(下稱「理大」)提交，下列委員就此議項申報利益：

林雲峰教授	與理大有業務往來
梁剛銳先生	在理大擔任兼職講師
黃景強博士	曾擔任理大香港專上學院校董會成員
劉志宏博士) 在理大擔任兼任講師
梁廣灝先生)

10. 委員知悉，黃景強博士、劉志宏博士和梁廣灝先生沒有從理大支取薪金，亦無參與這宗申請。上述委員由於只涉及間接和輕微的利益，故仍可出席會議參與此議項的討論。委員亦知悉，梁剛銳先生已就缺席會議一事致歉，而林雲峰教授仍未到達參加會議。

[吳祖南博士、夏鎂琪女士、邱小菲女士、陳華裕先生、蔣麗莉博士和劉志宏博士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

11. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及下列申請人代表此時應邀出席會議：

薛嘉蓮女士) 申請人代表
嚴迅奇先生)
曾思蒂女士)
林美儀女士)
谷祖安先生)
陳超明先生)
龔詩宗先生)
潘宗光教授)
陳樹強先生)
陳漢雲教授)
黎贊業先生)

12. 主席歡迎陳月媚女士和申請人代表參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請陳月媚女士向委員簡介申請的背景。

13. 陳月媚女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，在一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的土地上興建擬議的酒店和員工宿舍；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年九月二十九日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交了書面申述以支持覆核申請，其主要理據詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見—— 建築署認為申請人可進一步探討降低酒店中庭高度(約 20 米)的可能性。從城市設計的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請，並認為修訂計劃中降低建築物高層所帶來的好處(如有的話)，會因取消原先的梯形外牆而被抵銷。該梯形外牆有助消除有關發展的建築羣效應；
- (e) 公眾意見—— 在覆核申請的公布期內，當局接獲一份公眾意見書，支持這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見—— 如現有計劃獲得批准，涉及的建築物高度達主水平基準上 116 米，會是附近地區最高的建築物高度。申請人或可把部分設施遷移地庫樓層，並降低酒店中庭的高度，以降低地面建築物的整體高度。城規會如認為有關建築物的設計有過人之處，可特別考慮批准這宗覆核申請。

14. 主席繼而請申請人代表闡述有關申請。

15. 潘宗光教授講解下列要點，說明對擬議發展的需要和該發展的特有優點：

- (a) 根據二零零二年出版的《酒店及旅遊研究期刊》(Journal of Hospitality & Tourism Research)，以研究和學術活動評審，理大酒店及旅遊業管理學院是唯一入選世界頭 15 所酒店及旅遊學術機構的亞太區學

院。二零零五年八月，該學院的排名更上升至第四位；

- (b) 酒店及旅遊業管理學院近年取得的其他成就包括：在一九九九年獲世界旅遊組織選定為其全球教育及培訓網絡的十六所中心之一，該學院是唯一入選的亞洲大學；在二零零零年獲世界旅遊組織頒發旅遊教育質素認可證書；在二零零二年獲國際旅遊研究學院選定為全球總部和秘書處；以及在二零零三年獲國際旅遊業教育協會頒發國際成就獎，表揚該學院在旅遊教育上的創新和貢獻；
- (c) 擬議發展可令酒店及旅遊業管理學院成為世界級院校，以世界一流酒店及旅遊學院的教學方法，吸引全世界的優秀學生和頂尖教學人員。擬議發展會提供特別設計的設施，為酒店及旅遊系的學生提供實習培訓，加強結合實務的酒店管理教育和研究，並為客人提供酒店設施和房間；
- (d) 擬議發展有助該學院與內地旅遊業和院校建立夥伴關係，並增強香港的競爭力；以及
- (e) 該教學酒店會由理大擁有，酒店營運的利潤會全部用於推動理大的未來發展。

16. 薛嘉蓮女士借助 Powerpoint 簡報軟件講解下列要點：

- (a) 申請地點沒有法定或非法定的建築物高度限制。近年，隨著高樓大廈相繼落成，如康宏廣場(主水平基準上約 98 米)和市區重建局在河內道的發展項目(主水平基準上約 265 米)，尖沙咀的輪廓線已經發生很大變化。正如電腦模擬圖片所示，不同高度的建築物可令都市輪廓線更具變化；
- (b) 擬議的整體建築物高度已下降至主水平基準上 116 米。與批准的建築物高度(主水平基準上 98.5 米)相比，修訂建議的建築物高度增加了 17.5 米，增幅約為 18.62%(按絕對高度計算)或 17.77%(按主

水平基準上高度計算)。根據《城市規劃委員會規劃指引編號 36》，由於擬議增加的建築物高度不超過核准水平的 20%，故有關修訂屬 B 類修訂；

- (c) 申請地點並非處於敏感位置，亦非緊靠海濱。由於申請地點位處獨特內陸位置，加上其獨特的土地用途及劃為「政府、機構或社區」地帶，批准這宗申請不會立下不良先例。擬議建築物的設計亦有過人之處，值得城規會給予特別考慮；以及
- (d) 與先前獲批准的計劃相比，修訂計劃可改善視覺效果和空氣質素。

17. 嚴迅奇先生借助 Powerpoint 簡報軟件和在會上展示的立體模型，就建築物設計講解下列要點：

- (a) 建築師並不是為了設計一座地標建築物而增加建築物高度。相反，這項設計強調建築物對環境和周遭事物的協調，務求為建築物塑造與都市互相呼應的形像，以配合酒店及旅遊業管理學院作為亞洲一流酒店學院的成就；
- (b) 大門入口(約 34 米高和 18 米闊)嵌設於建築物的正面，可提供更廣闊的視野、減低牆壁效應、加強空氣流通，並把天然光線引入其下的酒店大堂；
- (c) 在八樓興建縮入的露天園景平台，並設置 10 米高的中庭，是為配合附近的城市環境。八樓的縮入部分與毗鄰消防處總部的高度相若，並與整個城市景觀互相呼應，令建築物帶來更廣闊的視野；
- (d) 如以最低的建築物高度和最大的上蓋面積設計建築物，建成的建築物不但會異常龐大，而且更有可能製造牆壁效應。但是，如以最高的建築物高度和最小的上蓋面積設計建築物，建成的建築物則會呈筆型和過高。修訂計劃的建築羣可在這兩個方法中取得最佳的平衡。與先前獲批准計劃的 L-型大廈相

比，修訂計劃的垂直式大廈可令上蓋面積減少約 10%；

- (e) 爲了盡量減少地面建築物的體積，修訂計劃已把停車場、酒店的運作支援區、教學／會議設施和機房遷往地庫。由於功能和法例上的限制，申請人確實難以把更多設施遷往地庫；
- (f) 在建築署的意見方面，酒店中庭實際上是一個與大門入口分開的透明玻璃箱，單單降低酒店中庭的高度並不能降低建築物高度；
- (g) 鑑於小組委員會關注整體的建築物高度，申請人在會議上提出經進一步修訂的計劃，涉及的建築物高度爲主水平基準上 111.5 米。與先前獲批准的計劃相比，該計劃所建議的建築物高度只增加 13 米(或約 13.2%)；以及
- (h) 有關計劃曾在二零零六年的威尼斯建築雙年展上展出，並獲得很高評價。威尼斯建築雙年展是世界上最盛大和最具影響力的建築展覽之一。

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

18. 薛嘉蓮女士總結說，政府部門(特別是總城市規劃師／城市設計及園境)一般不反對這宗申請或對申請沒有意見。相關分區委員會的主席和有關的區議會議員對這宗申請都沒有意見。旅遊事務署、香港旅遊發展局和大學教育資助委員會均支持這宗申請。公眾提交的唯一一份意見書也支持這宗申請。

19. 委員所提出的問題概述如下：

- (a) 在進一步修訂的計劃(涉及的建築物高度爲主水平基準上 111.5 米)中，會否保留建築物頂部的梯形外牆；
- (b) 從建築物設計的角度而言，更爲理想的做法是保留上層的梯形外牆還是降低大門入口的高度；

- (c) 可否降低大門入口和酒店中庭的高度；以及
- (d) 由於通往海底隧道入口的道路是污染源頭，擬議發展會不會困住受污染的空氣，並把這些空氣引往尖沙咀東部的中心地帶。

20. 嚴迅奇先生作出以下回應：

- (a) 如保留建築物頂部的梯形外牆，便須增加 3.3 米高的樓層，令整體的建築物高度達到 114.8 米；
- (b) 為了保持建築物原先的設計概念，保留大門入口的設計較保留上層的梯形外牆更為理想；
- (c) 由於酒店中庭實際上是一個與大門入口分開的透明玻璃箱，單單降低酒店中庭的高度並不能降低建築物高度。但是，降低大門入口的高度不但違背擴闊視野和加強空氣流通的目標，更會破壞整個設計的精髓；以及
- (d) 大門入口可減低建築物的牆壁效應，並加強空氣流通，對附近的環境會有正面影響。

21. 主席說，進行擬議發展的需要是無庸置疑的，而理大的成就和理想也完全獲得認同。城規會在考慮這宗申請時，會考慮擬議發展對環境和視覺效果的影響及其設計優點。

22. 鑑於申請人代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訓程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

23. 蔣麗莉博士就此議項申報利益，他的丈夫在理大擔任講師。

[蔣麗莉博士此時離席。]

24. 主席在回答一名委員有關程序的詢問時解釋，《城市規劃條例》容許申請人提交進一步資料以支持其申請。除非該等進一步資料會令該申請的性質有「重大改變」，或城規會認為該等進一步資料須予以公布，以便公眾提供意見，否則城規會可接受有關資料，並把有關資料包括在該申請內，作為申請的一部分處理。委員知悉，降低建築物高度至主水平基準上 111.5 米的建議，可視作對擬議計劃作輕微修訂。委員同意城規會可接受申請人提交的進一步資料，並可豁免該等資料受公布規定規限。

25. 一些委員在知悉申請地點是劃為「政府、機構或社區」地帶後，想澄清《尖沙咀分區計劃大綱圖》註釋所規定的發展限制，以及擬議發展為何須申請規劃許可。主席解釋，如申請地點只是發展為「教育機構」，有關發展便不須申請規劃許可，「政府、機構或社區」地帶的註釋亦沒有就此類發展訂定地積比率限制和建築物高度限制。不過，擬議發展還包括「酒店」和「分層樓宇(員工宿舍)」，這兩項用途均屬第二欄用途，必須向城規會申請規劃許可。委員在決定是否批准這宗規劃申請時，可考慮擬議計劃的建築物的高度、地積比率和設計優點等方面。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

26. 一些委員對這宗申請有所保留，他們的意見概述如下：

- (a) 擬議的建築物高度差不多是尖沙咀東部現有建築物高度的兩倍。單獨來看，該建築物的設計或許有其優點，但從附近環境的角度來看，該建築物實有礙觀瞻。先前獲批准計劃的建築物高度，即主水平基準上 98.5 米，與附近的建築物(如康宏廣場)更為協調；
- (b) 申請人可降低大門入口的高度。由於通往海底隧道入口的道路是污染源頭，因此，大門入口能否如申請人所稱般加強尖沙咀東部中心地帶的空氣流通，實令人存疑。雖然把酒店中庭設在透明的玻璃箱中可提供更廣闊的視野，但亦會阻礙建築物下層的空氣流通；

- (c) 正如文件繪圖 R-4 所示，擬議建築物可能會反射強烈的眩光，這可能對司機的視覺造成不良影響，危害道路安全；
- (d) 若僅為一所大學某學系的教學用途，或無須興建一座地標建築物；
- (e) 在把擬議的房間數目維持在 299 間的同時，可考慮減低酒店每間客房的面積，以降低建築物的整體高度；以及
- (f) 批准這宗申請，會為尖沙咀東部其他地點的發展／重建項目立下不良先例。

27. 其他委員支持這宗申請，他們的意見概述如下：

- (a) 擬議計劃的設計有過人之處，在國際建築展覽上亦曾大獲好評；
- (b) 在修訂計劃中，申請人已降低建築物高度，以解決小組委員會和相關政府部門所關注的問題。與先前獲批准的計劃相比，修訂計劃的建築設計更為出色；
- (c) 大門入口可改善建築物之間的空氣流通，並減輕牆壁效應。降低大門入口的高度，會破壞原有的設計概念；
- (d) 為了把申請地點發展為亞洲頂尖酒店學院的教學酒店，申請人必須把酒店客房的數目定在最切合運作需要的水平。城規會不應建議減少房間數目，試圖改變有關水平。相反，應鼓勵申請人按照不同的酒店級別，提供不同面積的酒店房間，以供教學之用。理大應有設計教學模式的彈性，並自行決定酒店房間的類別和組合；以及
- (e) 由於申請地點的土地用途獨特，該地點亦位於「政府、機構或社區」地帶，故批准這宗申請不大可能

會立下不良先例。委員亦應理解，尖沙咀區劃為「商業」地帶和「政府、機構或社區」地帶的用地目前並無建築物高度限制。

28. 主席總結說，她認為大部分委員支持這宗申請，認同建築物的設計具過人之處。批准這宗申請，可顯示城規會願意適當考慮申請人在設計靈活性方面的需要，並鼓勵優秀的建築物設計。

29. 一些委員認為，建築物頂部的梯形外牆設計別出心裁，可締造更有趣的輪廓線，因此，城規會可考慮批准主水平基準上 114.8 米的建築物高度，以容許進一步修訂的計劃納入梯形外牆。其他委員認為，城規會不應干擾申請人的設計，或試圖把特定的設計概念加諸於申請人。申請人如選擇保留梯形外牆，可提交新申請予城規會考慮。

30. 城規會接納進一步修訂的建議，同意整體建築物高度為主水平基準上 111.5 米。由於部分委員擔心反射的眩光可能影響駕駛安全，因此，委員同意告知申請人在選用建築材料時須特別留意，以避免從建築物反射眩光。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年一月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的建築物高度不得超過主水平基準上 111.5 米；
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 在工程的初步設計階段提交排水影響評估，並落實該評估所提的建議，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及

- (d) 提交和落實園境設計總圖，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

32. 城規會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不代表其他政府部門會批給所需的許可。申請人須直接向有關的政府部門申請所需的許可；
- (b) 向地政總署九龍西地政專員申請修訂擬議發展的契約；
- (c) 當局在申請人提交正式的建築圖則後，才會審批酒店發展優惠的申請，有關的建築圖則必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 111 號所訂的標準；
- (d) 根據《建築物(規劃)規例》第 20 條，把擬議員工宿舍計入住用部分上蓋面積內；
- (e) 就可能對科學館道和科學館徑進行的改善工程，徵詢路政署總工程師／九龍的意見；
- (f) 就從申請地點提供一條高架行人道連接科學館道現有的行人天橋一事，徵詢運輸署署長的意見；
- (g) 就擬議發展的消防規定，徵詢消防處處長的意見；
- (h) 在提供緊急車輛通道時，須完全遵守《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部分；
- (i) 考慮和採取《香港規劃標準與準則》所建議的其他消滅噪音措施，例如，在切實可行的情況下，把擬議發展從康莊道進一步移入；以及為餘下的受影響住宅單位提供隔音裝置；
- (j) 特別留意司機可能會受到從建築物反射的眩光影響；

- (k) 為符合文件第 6.5(c)段有關提交和落實園境設計總圖的許可附帶條件，申請人須把一般安排圖則顯示的樹木納入園境設計總圖；
- (l) 就擬議發展的牌照要求，徵詢民政事務署總主任／牌照的意見；
- (m) 酒店擬議的酒店區和支援區應彼此相連，不應被其他居住區或其他用途分隔；以及
- (n) 如擬議的健身會所和 CEO 會所屬《會社(房產安全)條例》(第 376 章)的適用範圍，其經營者須為擬議會所申請合格證明書。

[陳偉明先生、陳曼琪女士、林群聲教授此時離席；林雲峰教授此時到達參加會議。]

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/TW/379

擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶、
「政府、機構或社區(3)」地帶及「綠化地帶」的
荃灣第 447 約多個地段及毗連政府土地
關設靈灰安置所、商店及服務行業(只限零售商店)、
宗教機構的通道及的士站
(城規會文件第 7738 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

33. 秘書報告指這宗申請由圓玄學院提出；而陳偉明先生是圓玄老人中心(深井)諮詢委員會主席，已就此議項申報利益。委員留意到陳先生已經離席。

34. 主席簡介這宗覆核申請的背景，表示申請人申請規劃許可，以便把申請地點發展成宗教機構，包括一個可放置 20 000 個靈灰龕的靈灰安置所、附屬零售商店、旅遊車公眾停車場、通道及的士站。這宗申請於二零零六年七月七日遭鄉郊及新市

鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由是並沒有足夠資料證明擬議發展不會對交通、景觀、排水和溪澗造成不良影響。申請人其後提交了多份評估資料，以處理小組委員會關注擬議發展產生不良影響的問題。鑑於有關部門對該等評估資料並無意見，規劃署對這宗覆核申請沒有提出強烈的意見，理由載於文件第 6.1 段。

35. 委員同意可以批准這宗申請，但申請人須履行文件第 6.3 段所載的條件。倘申請人同意，委員認為規劃署和申請人代表無需簡介這宗覆核申請。

簡介和提問部分

36. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士及以下申請人代表此時應邀出席會議。

Ian Brownlee 先生)	申請人代表
林靜愉女士)	
湯偉奇先生)	
劉月明先生)	
周德年先生)	
韋拔烈先生)	
郭正謙先生)	

37. 主席歡迎上述人士出席會議，並告知申請人代表，城規會打算批准這宗申請，但申請人須履行文件第 6.3 段所載的條件。她留意到申請人代表並不反對省卻簡介覆核申請的部分，於是詢問申請人對規劃許可附帶條件有沒有意見。

38. Ian Brownlee 先生多謝委員批准這宗申請，他對文件所載的規劃許可附帶條件沒有意見。

39. 圓玄學院主席湯偉奇先生亦多謝委員支持圓玄學院的擴展計劃。圓玄學院是提供多項不同服務的非牟利慈善機構；有關申請獲得批准，學院便得以發展成為規模最大的道教崇拜場所，以及展示傳統中國文化的旅遊景點。

40. 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

41. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年一月十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設有擬議靈灰安置所連同經堂和有蓋迴廊的兩個擬議建築物，其最大總樓面面積為 2 510 平方米，而擬議靈灰安置所內最多只可提供 20 000 個靈灰龕；
- (b) 落實有關人流和車輛安排的項目，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) 就有關受影響溪澗的擬議紓緩措施提交設計詳情並加以落實，而有關情況必須符合漁農自然護理署或城市規劃委員會的要求；
- (d) 落實所提交排水影響評估內提出的紓緩措施並提供相關排水設施，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) 提交並落實園境設計總圖，包括保護樹木建議和伐樹建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 因應架空電線的情況設計和建造擬議發展，而有關情況必須符合機電工程署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (h) 132 千伏架空電線的工作走廊長 36 米，其範圍內不得搭建構築物／建築物(在電塔所支撐的導體中，最外端的兩個導體的中心線，與較理想工作走廊的邊緣相距 18 米)，而有關情況必須符合機電工程署署長或城市規劃委員會的要求。

42. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並非意味着政府部門會批出所需許可。如須取得許可，申請人應直接向有關政府部門提出申請；
- (b) 向地政總署荃灣及葵青地政專員申請契約修訂，以批准申請用途；
- (c) 就擬議發展在上蓋面積、總樓面面積及地積比率方面的計算事宜徵詢屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見；
- (d) 申請人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》；
- (e) 就擬議發展的設計和工程與機電工程署署長及中華電力有限公司聯絡，商討在架空電線附近進行擬議發展的工程時的相關安全預防措施和規定；以及
- (f) 與老圍村的代表聯絡，以解決他們所關注的問題。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

議程項目 5

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/214
擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣詹屋村第 26 約
地段第 297 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規會文件第 7739 號)

議程項目 6

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/215
擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣詹屋村第 26 約
地段第 297 號 A 分段第 5 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規會文件第 7740 號)

議程項目 7

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/216
擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣詹屋村第 26 約
地段第 297 號 A 分段第 6 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規會文件第 7741 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話進行。]

43. 鑑於編號 A/NE-TK/214、215 和 216 的申請性質類同，而且有關申請地點的位置接近，故城規會可一併考慮這三宗申請。委員知悉，申請人的代表剛剛通知秘書處，他們未能出席覆核聆訊。城規會同意在申請人代表缺席的情況下進行聆訊。

簡介及提問部分

44. 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。

45. 主席歡迎許惠強先生參加會議，並邀請許先生向委員簡介申請的背景。

46. 許惠強先生按文件詳載的內容，講解下列主要事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，在各自的申請地點興建一幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)，有關的申請地點位於一塊劃為「綠化地帶」的土地上；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零六年九月十五日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人沒有提交書面申述；
- (d) 政府部門的意見——大埔地政專員反對這宗申請，因為擬議屋宇位於有關的「鄉村範圍」以外；
- (e) 公眾意見——當局就每宗覆核申請接獲九份公眾意見書。除所有申請均有一名提意見者支持外，其餘的提意見者均反對有關申請，主要理由是擬議屋宇不符合規劃意向，並會立下不良先例，而詹屋附近亦有可利用的土地；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這三宗覆核申請，理由詳載於文件第 5.1 段。

47. 由於委員沒有提出其他問題，主席多謝規劃署代表出席會議。許惠強先生於此時離席。

商議部分

48. 主席說，由於申請人沒有提交進一步資料以支持覆核申請，因此，有關該申請的情況並無改變，足以令城規會偏離先前的決定。

49. 經進一步商議後，城規會決定駁回編號 A/NE-TK/214、215 及 216 的覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內未有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；
- (b) 擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合《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》，因為申請地點和擬議屋宇都位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶範圍以外；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類發展立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的自然環境質素普遍下降。

[邱小菲女士此時返回席上。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/169

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

元朗南生圍第 107 約地段第 45 號和毗連政府土地

設置臨時露天停車場(包括貨櫃車及私家車)(為期三年)

(城規會文件第 7744 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

50. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

李英梅女士) 申請人代表
孔慧卿女士)

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

52. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一塊土地設置臨時露天停車場(包括貨櫃車及私家車)，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年七月七日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交的書面申述，以及為支持覆核申請而提出的主要理據載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，原因是附近一帶有易受影響的用途，而且預期擬議用途會造成環境滋擾。此外，渠務署認為排水建議並不符合要求，而運輸署則認為申請人並無提交足夠資料，交待申請地點的內部車輛安排；
- (e) 公眾意見——在公布覆核申請供公眾查閱期間，當局並無接獲公眾意見，而民政事務處亦沒有收到區內人士的反對；以及

(f) 規劃署的意見 —— 規劃署基於文件第 6.2 段所載的理由，不支持這宗申請。

53. 主席隨即請申請人代表闡述這宗申請。

54. 李英梅女士提出下列要點：

(a) 申請地點以北的一家鋸木廠，較擬議發展造成更大滋擾，但也獲准經營。申請地點的用途是露天停車場，不涉及保養維修、加油或拆車活動，因此亦應獲得批准；

(b) 預計每日往來申請地點的車輛架次為 50，不會對交通造成不良影響；

(c) 由於申請地點只用作停泊車輛，因此應該不會對景觀造成不良影響；

(d) 聘請顧問進行各項評估的花費甚大。倘這宗申請獲得批准，申請人會履行政府的規定，例如多栽種樹木、改善排水和保養維修通道；以及

(e) 任由土地空置或會造成更多環境滋擾。

55. 一名委員詢問對於車輛進出申請地點有否設定時限。李女士說，申請地點主要用作停泊私家車及一些貨櫃車。預計每日往來申請地點的車輛架次為 50，而對於車輛進出並無設定時限。

56. 一名委員詢問鋸木廠現時的情況及附近的其他用途。蘇應亮先生請委員留意文件的圖 R-2，並解釋根據《城市規劃條例》的規定，在圖上標有星號的鋸木廠屬於「現有用途」。附近的其他用途主要是違例發展。李女士接着提出疑問，為何當局容忍鋸木廠，卻不批准她的擬議發展。主席請蘇先生在會後向李女士解釋在《城市規劃條例》中，「現有用途」的定義。

57. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們

離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

58. 主席說，擬議發展不符合「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。申請人未有提供足夠資料，證明有關發展不會對附近地區的環境、交通和排水造成不良影響。

59. 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) 擬議發展不符合「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，即促使環境已受破壞的濕地上零散的現有露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請人沒有充分的規劃理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近的鄉郊特色，包括魚塘、農地及民居不相協調；以及
- (c) 擬議發展不符合城規會就「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(規劃指引編號 13D)，因為並無特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且申請人提交的文件內沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

[陳旭明先生和劉志宏博士此時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/384
在劃為「農業」地帶的元朗錦田南

第 113 約地段第 111 號餘段、112 號(部分)、113 號、
115 號餘段、116 號(部分)及 117 號餘段和毗連政府土地
設置臨時公眾停車場(私家車及貨車)(為期三年)
(城規會文件第 7742 號)

[聆訊以廣東話進行。]

60. 秘書報告，劉志宏博士曾就此議項申報利益，原因是他近期與申請人的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來。委員備悉劉博士已離席。

簡介和提問部分

61. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

梁業鴻先生) 申請人代表
徐敏樺女士)
李貴和先生)
梁明堅先生)
李滿全先生)

62. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

63. 蘇應亮先生指出文件第 1.5 段和第 6.2 段在打字時出錯：申請編號 A/YL-KTS/367 應該是位於申請地點的“東南面”而並非“西北面”。蘇應亮先生借助一些圖則，提出了下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在劃為「農業」地帶的一塊土地設置臨時公眾停車場(私家車及貨車)，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年七月二十一日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；

- (c) 申請人提交的書面申述，以及為支持覆核申請而提出的主要理據載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見 —— 運輸署表示，擬設的進出口太接近現有的迴旋處。車輛不得由有關通道右轉錦河路；
- (e) 公眾意見 —— 在公布覆核申請供公眾查閱期間，當局並無接獲公眾意見，而民政事務處亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (f) 規劃署的意見 —— 規劃署基於文件第 6.1 段所載的理由，不支持這宗申請。

64. 主席隨即請申請人代表闡述這宗申請。

65. 梁業鴻先生提出下列要點：

- (a) 擬議發展可紓緩私家車及貨車停車位不足的情況。鑑於申請地點位於大欖公共交通交匯處附近，該處適宜提供「泊車轉乘」的停車位，方便乘搭公共交通工具的乘客，而且亦會減輕附近一帶目前的違例泊車問題；
- (b) 當局拒絕先前三宗申請(編號 A/YL-KTS/241、246 和 284)的理由都不是擬議發展不符合規劃意向，而是因為該三宗申請在通道方面有問題；
- (c) 通道問題都並非無法解決。地政總署曾表示，當局不會堵塞供車輛／行人使用的公共通道，及只會在有關通道對道路使用者或居民構成直接危險的情況下，採取即時管制行動；
- (d) 申請人已在通道與錦河路的交界處豎立「不准右轉」的標誌。車輛可使用現有的迴旋處前往錦河路的南北方向。事實上，只有很少車輛會右轉入錦河路，因為該條路的終止點位於八鄉路以南 850 米。運輸署所憂慮的問題已完全解決；

- (e) 在三號幹線工程項目展開前，申請地點原是一個魚塘。考慮到目前的情況，申請地點算不上值得保留的優質農地，亦不是有良好復耕潛力的土地。擬議臨時用途不會破壞該區的長遠規劃意向；
- (f) 渠務署對於申請人所提交的排水建議，原則上並無反對。申請人會採取預防措施，避免毗連申請地點的現有水渠受損壞或淤塞；以及
- (g) 申請人已盡力解決各相關政府部門所提出的問題。區內人士對於這宗申請表示強烈支持，當中包括八鄉鄉事委員會副主席和兩名元朗區議會議員。

66. 委員提出的問題現撮錄如下：

- (a) 文件圖 R-3 的實地照片顯示，錦河路沿途的交通似乎不太繁忙。關於不良的交通影響，當地居民並沒有甚麼投訴。儘管先前曾有三宗申請被拒絕，申請人建議的措施是否可以解決運輸署所提出的問題(見文件第 4.1.2(c)段)；
- (b) 委員備悉申請地點的地面已平整，在過去數年亦已用作停車場，到底該地點是否有復耕的潛力；以及
- (c) 擬議「泊車轉乘」設施是否有實際需求。

67. 蘇應亮先生在回應時提出下列要點：

- (a) 若把一九九五年和一九九六年的航攝照片比較，可看見於一九九六年西鐵的建造工程仍在進行時，申請地點是工程地盤。申請編號 A/YL-KTS/158 只獲批給 12 個月的許可。委員備悉提供往來申請地點的通道存在困難，但認為申請人與運輸署再作磋商應可解決問題。當局為此而附加了一項規劃許可附帶條件。不過，後來的申請(編號 A/YL-KTS/241 和 246)遭拒絕，是因為停車場的現有通道永久封閉後，申請地點便無法直達。當局亦拒絕了申請編號 A/YL-KTS/284，是考慮到車輛進出通

道太接近錦河路的迴旋處，而運輸署亦認為此安排不理想。運輸署在評論這宗申請時，卻沒有再用“不理想”這個字眼；

- (b) 批准這宗申請，或會為附近地區其他露天貯物用途（例如城規會在這次會議考慮的申請編號 A/YL-KTS/385）立下不良先例。當局或須考慮對交通流量的累積影響；
- (c) 據漁農自然護理署表示，申請地點附近一帶有豬場、雞場和苗圃等活躍的農業活動。由於錦田南地區仍有耕種作業，因此存在復耕的潛力；以及
- (d) 西鐵錦上路站目前有一項「泊車轉乘」設施。擬議發展主要是支援大欖公共交通交匯處。

68. 梁業鴻先生和李貴和先生有以下回應：

- (a) 西鐵錦上路站現有「泊車轉乘」設施與申請地點距離甚遠；
- (b) 申請人和毗連土地的擁有人已建造一條新通道，因此申請地點現可經錦河路直達。申請人亦已與地政總署解決有關土地行政的事宜，同時在通道與錦河路的交界處豎立了一個「不准右轉」的標誌，以解決運輸署所關注的問題；
- (c) 申請地點曾是西鐵工程的工地，現已不宜用作耕地。政府近期制訂嚴格管制，亦使申請人難以取得牌照經營豬場或雞場；以及
- (d) 區內村民對於「泊車轉乘」設施有實際需要。

69. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[黃遠輝先生和陳家樂先生此時離席。]

商議部分

70. 部分委員認為，這宗申請屬於特別個案。鑑於申請地點的地面已平整，並曾用作西鐵工程的工地，申請人可能需要多年時間才可把申請地點恢復作農業用途。當局或可從寬考慮申請人把申請地點臨時用作停車場一事。

71. 一名委員說，考慮到公眾健康和衛生問題，將來可能會取締所有豬場和雞場。

72. 主席說，基於這宗申請的歷史和個別情況，可以批給許可，但附近地區其他露天貯物用途的申請人不應把這宗申請視為先例。一名委員建議，倘若城規會決定批准這宗申請，應附加一項規劃許可附帶條件，限制車輛的長度，從而保障道路安全。委員贊同此意見。

73. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定按照申請人所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一零年一月十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停放根據《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 噸的貨車)，或貨櫃車拖架／拖頭；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆車、保養、維修、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，車輛不得由有關通道右轉錦河路；
- (d) 在規劃許可有效期內，超過 7 米長的車輛不得經錦河路進入申請地點；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年七月十二日或之前，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年十月十二日或之前，切實執行美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年七月十二日或之前，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年十月十二日或之前，切實執行排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年七月十二日或之前，提交車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內，即在二零零七年十月十二日或之前，切實執行車輛進出通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年七月十二日或之前，在申請地點的辦公室設置一個三公斤乾粉／九公升水劑滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未有遵守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；

- (m) 如在規劃許可有效期內未有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

74. 城規會亦議定促請申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意文件第 4.1.1 段所載元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留權利對違例構築物採取強制執行行動／管制行動，以及申請人應申請短期豁免書／短期租約，以便把申請地點的違例事項納入法定管制內；
- (c) 留意文件第 4.1.2 段所載運輸署助理署長／新界的意見，即當局不一定給予申請地點通行權；
- (d) 留意文件第 4.1.3 段所載路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5115 及 H5116 的最新版本(視乎何者適當而定)，建造車輛進出口通道，以配合相鄰行人路的類別。此外，鄰接申請地點北緣的斜坡由路政署負責保養維修，如申請人擬在斜坡附近進行挖土工程，須先徵詢路政署的意見；
- (e) 留意文件第 4.1.5 段所載渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須交待有關直徑長 600 毫米的排水管與申請地點以西現有水渠的接駁點細節。申請人亦須採取一切預防措施，避免毗鄰申請地點的現有水渠損壞／淤塞。倘有關水渠出現損壞／淤塞的情況，申請人必須負責損壞／淤塞的修理工作並承擔所需費用，而有關安排須符合相關部門的要求；

- (f) 留意文件附件 A 第 9.1.9 段所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物均須停止／拆除；所有建築工程均須符合《建築物條例》；必須委任一名獲授權人士協調所有建築工程。批給規劃許可，並不表示當局根據《建築物條例》接納違例的構築物。當局日後可採取管制行動，以停止所有違例工程；
- (g) 留意文件附件 A 第 9.1.6 段所載規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即當局建議申請人在種植計劃包括更多品種的植物，例如對葉榕、樟樹和楠樹，務必使美化環境的植物能配合南面的天然樹林；以及
- (h) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所列明的環境緩解措施，以盡量減低對鄰近地區可能造成的環境滋擾。

[林雲峰教授此時離席。]

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/385

在劃為「農業」地帶的元朗錦田南

第 113 約地段第 1008 號餘段(部分)、1012 號、1013 號、1014 號(部分)、1015 號 A 分段、1015 號 B 分段、1015 號餘段、1016 號、1017 號(部分)、1018 號(部分)、1022 號餘段(部分)、1023 號、1024 號、1026 號餘段(部分)、1028 號 A 分段(部分)、1028 號 B 分段(部分)、1029 號(部分)、1030 號(部分)、1031 號、1032 號、1033 號、1034 號(部分)、1035 號(部分)及 1038 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機器(為期三年)
(城規會文件第 7743 號)

[聆訊以廣東話進行。]

75. 秘書報告，劉志宏博士曾就此議項申報利益，原因是他近期與申請人的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來。委員備悉劉博士已離席。

簡介和提問部分

76. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

簡仕良先生	申請人
梁業鴻先生) 申請人代表
徐敏樺女士)
李滿全先生)
曾憲強先生)
梁明堅先生)
簡彩明女士)

77. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

78. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在劃為「農業」地帶的一塊土地臨時露天存放建築材料及機器，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零六年七月二十一日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人提交的書面申述，以及為支持覆核申請而提出的主要理據載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見 —— 漁農自然護理署不贊同這宗申請，原因是附近一帶有活躍的農業活動。環境保護

署不支持這宗申請，理由是附近有易受影響用途，而且預期擬議用途會造成環境滋擾。渠務署特別考慮到申請地點面積廣闊，有 1.8 公頃，因此關注到擬議用途對毗鄰地區的排水影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，理由是擬議發展是大型發展，而且預計會對該區的景觀特色造成不良影響；

- (e) 公眾意見 —— 在公布覆核申請供公眾查閱期間，當局並無接獲公眾意見，而民政事務處亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (f) 規劃署的意見 —— 規劃署基於文件第 6.2 段所載的理由，不支持這宗申請。

79. 主席隨即請申請人代表闡述這宗申請。

80. 梁業鴻先生提出下列要點：

- (a) 申請地點以前是魚塘，其後在一九九九年至二零零三年期間進行西鐵工程時用作工地。村民與九廣鐵路之間就填土材料未能達成共識，而填平魚塘所採用的材料不適合進行農業用途，對農業景觀造成永久影響。臨時工地大部分都不能恢復原狀或復耕；
- (b) 有關工地是用作存放建築材料及機器，與這宗申請的申請人所建議的用途非常接近。政府既然向九廣鐵路批給五年許可，准許把該地點用作工地，申請地點至少就臨時性質而言，應適合用作露天貯物用途；
- (c) 文件圖 R-7 和 R-8 顯示申請地點附近一帶為活躍農地的實地照片有誤導之嫌。事實上，申請地點的另外三面並非用作農業用途；
- (d) 運輸署對於長車輛掉頭的憂慮已釋除。申請人已分別提交環境評估、排水影響評估和美化環境建議，以釋除環境保護署、渠務署和總城市規劃師／城市

設計及園境的疑慮。至於其他尚未解決的技術問題，則可利用訂明規劃許可附帶條件來解決；

- (e) 公眾對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 批准這宗申請不會立下不良先例，原因是有關地點有特別的歷史背景，而且附近一帶甚少有面積相若的荒廢工地。

81. 一名委員提及文件圖 R-4、R-5 和 R-6 的航攝照片，詢問是否只有申請地點北面部分曾用作西鐵工程的工地。李滿全先生回應說，申請地點北面部分曾用作工地，存放建築材料及機器。用以填平申請地點的材料和工地所產生的污染物已令申請地點整個範圍變成不適合進行農業用途。

82. 蘇應亮先生在回應一名委員的問題時，確認文件圖 R-2 顯示的灰色範圍，就是先前西鐵工程的工地。

83. 八鄉鄉事委員會主席曾憲強先生提出下列要點：

- (a) 興建西鐵和三號幹線的工程對該區的農業用途造成嚴重的不良影響。雖然區內村民支持基建計劃項目，但他們卻已無法再把土地用作農業用途；
- (b) 在基建計劃項目完成後，當局應批准村民把前工地用作露天貯物用途；以及
- (c) 這宗申請有特殊的歷史背景，因此城規會應該給予從寬考慮，以解決區內村民所面對的困難。

84. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

85. 委員備悉，申請地點涵蓋的南面部分並非西鐵工程的工地。申請地點北面部分(即先前用作工地的範圍)在計劃項目完成後已恢復原狀，而南面部分在二零零五年至二零零六年期間，曾進行大型土地平整工程。

86. 環境保護署副署長趙德麟博士認為，申請人所提交的環境評估很粗略。“產生噪音的活動必須盡量遠離易受噪音影響設施”這類提述未能妥善地解決問題，當局亦不會接受該等評估。

87. 一名委員詢問把申請地點用作工地是否必須向城規會申請規劃許可。秘書說，根據《城市規劃條例》第 13A 條，「根據《道路(工程、使用及補償)條例》授權進行的任何工程或使用或根據《鐵路條例》批准的任何方案… …須當作為根據本條例獲得核准。」儘管有關用途無須申請規劃許可，地政總署在批給短期租約時會監察申請地點的用途，並規定在計劃項目完成後把土地恢復原狀。

88. 一名委員說，西鐵的環境影響評估並無包括因支援有關工程而進行的活動的評估。在進行大型基建計劃項目產生的間接影響，會涉及更廣闊的土地，亦應作妥善處理。主席說，環境保護署可考慮檢討環境影響評估的要求。

89. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，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。申請人提交的文件內沒有充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近土地用途不相協調；該塊土地主要富鄉郊特色，有耕地及休耕地、農場及植物苗圃。由於這是一項大型發展，會對該區現有鄉郊特色及景觀質素造成不良影響；

- (c) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D，因為申請地點先前沒有獲批給許可，而且政府部門有負面意見；
- (d) 申請人沒有提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的排水、景觀及環境造成不良影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，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。倘這些申請獲批給許可，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

議程項目 11

[公開會議。會議以廣東話進行。]

其他事項

90. 一名委員提及城規會較早前在會上批准的議程項目 4，即覆核申請編號 A/TW/379。該名委員詢問申請地點的界線能否作出修訂，以免侵佔三疊潭的土地。主席請規劃署澄清有關事宜，然後向城規會匯報並提交會後補註。

[會後補註：申請地點的界線會按有關地段的界線劃出。申請人已修訂計劃，以避免東面和西面部分侵佔三疊潭的土地。規劃署會於地政總署批地時，與該署跟進，以盡量解決委員所提出的問題。]

91. 議事完畢，會議於下午一時二十分結束。