

二零零八年十月十七日舉行的城市規劃委員會

第 921 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

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

葉天養先生

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

李慧琼女士

梁剛銳先生

陳仲尼先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

林植廷先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳弘志先生

杜德俊教授

黃遠輝先生

鄭恩基先生

林群聲教授

陳漢雲教授

劉月容博士

李偉民先生

馬錦華先生

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

謝建菁女士(上午)

劉榮想先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士(上午)

鍾文傑先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年九月二十六日第 920 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 主席表示會上呈閱了一份擬議修訂列表，以供委員考慮。由於委員對擬議修訂並無意見，二零零八年九月二十六日第 920 次會議的記錄經修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

要求舉行公開會議，就《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》的反對進行聆訊

[公開會議。此議項會以廣東話進行。]

2. 秘書報告說，《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》於二零零八年七月二十五日根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。在圖則展示期內，當局接獲了 296 份反對，內容主要是反對擬議的建築物高度限制及把有關用地由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。城市規劃委員會(下稱「城規會」)定於二零零八年十一月十四日初步考慮這些反對。在 296 份反對中，大部分(255 份)是透過民主黨和逸意居業主委員會主席提交的標準信件，41 份反對來自其他業主委員會和個別人士。

3. 秘書告知城規會，反對者編號 168(即逸意居業主委員會主席)於二零零八年九月十九日寫信給城規會，要求為反對聆訊舉行公開會議。灣仔北分區計劃大綱草圖和西南九龍分區計劃大綱草圖的反對者亦提出類似要求，即就反對進行公開聆訊。就灣仔北分區計劃大綱草圖而言，城規會考慮到要確定所有反對者均同意進行公開聆訊有實際困難，決定不批准反對者的要求，但同意根據條例第 6(8)條就分區計劃大綱圖擬議修訂的進一步反對進行公開聆訊。至於西南九龍分區計劃大綱草圖，城

規會考慮到灣仔北分區計劃大綱圖的聆訊安排及所涉的反對者人數不多，同意以公開方式進一步考慮反對，條件是其他反對者並無異議。

4. 秘書進一步指出，由於未修訂的條例並無提及城規會會議應該公開還是閉門進行，城規會可酌情決定會議的規則，但須確保公開會議的進行方法，既符合《個人資料(私隱)條例》下保障個人資料的原則，亦符合根據關於機密的衡平法則不披露機密資料的原則。請委員參考灣仔北分區計劃大綱草圖和西南九龍分區計劃大綱草圖的聆訊安排，考慮應否接納反對者的要求。

5. 委員普遍同意除非有其他反對者提出異議，否則公開舉行聆訊是可以接受的。

6. 經商議後，委員同意就反對的聆訊舉行公開會議，條件是其他反對者沒有提出異議。反對者會在聆訊舉行前獲通知聆訊安排。

議程項目 3

7. 此項目以機密形式記錄。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核第16A條規劃申請編號A/H11/87-1
擬對位於劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)7」地帶的
香港半山區西部西摩道2A至2E號、衛城道23至29號及
衛城坊4、4A、6及6A號的核准住宅發展計劃作出輕微修訂
(城規會文件第8206號)

[聆訊以英語進行。]

[陳旭明先生此時暫時離席。]

8. 秘書報告說，這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古」)的附屬公司 International Trader Limited 提交。陳旭明先生現與太古有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉陳先生此時已經離席。

簡介和提問部分

9. 下列規劃署代表和律政司代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島區規劃專員

陳錦賢先生 - 律政司高級助理民事法律專員

10. 以下申請人和其代表此時獲邀出席會議：

李禮賢先生)
Menachem Hasofer 先生) 申請人代表
歐訓權先生)

Guy Bradley 先生)
Alan Brown 先生) 申請人
楊愷欣女士)

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略介紹覆核聆訊的程序。主席表示在會上呈閱了一份有關半山區關注組、一名中西區區議員及一名立法會議員對申請提出反對的呈請書，由半山區關注組、同一名中西區區議員、兩名個別人士和雍景臺關注小組的代表律師所發出的信件，以及申請人所提交的補充法律申述。主席繼而請政府代表向委員簡介申請的背景。

12. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請，提出以下要點：

- (a) 背景——覆核申請的背景載於文件第 1 段。獲批給許可的第 16A 條申請(編號 A/H11/87-1)旨在修訂城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年二月二十五日判上訴得直的先前核准計劃(方案 6a)，以減少泊車位的數目，這與原來的第 16

條申請(編號 A/H11/87)有關。對於城規會在施加條件(h)項的情況下就第 16A 條申請批給許可，申請人現申請覆核有關決定，要求城規會刪除該條件，即：

「這項許可須附加一項條件，即一旦城市規劃上訴委員會於二零零八年二月二十五日就城市規劃上訴編號 5/2005 所作決定遭推翻，則根據《城市規劃條例》第 16A 條所批給的許可會自動失效，城規會方面無須另行跟進」；

- (b) 申請人就覆核申請提出的理據撮錄於文件第 3 段。申請人認為當局施加條件(h)項是不適當、不合理及不必要；
- (c) 有關地點涉及一宗上訴及一項司法覆核，背景載於文件第 4 段；
- (d) 律政司的意見——當局徵詢了律政司對申請人所提出法律論據的意見，律政司的意見詳載於文件第 5 段；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於律政司的意見，不支持覆核申請，理由載於文件第 7 段。條件(h)項旨在清楚列明法律方面的後果，即倘城規會成功藉所提出的司法覆核申請推翻上訴委員會判原來規劃申請得直的決定，則核准修訂計劃便會無效。有關條件實屬適當、合理和必要；
- (f) 當局接獲一名立法會議員致規劃署署長的信件，內容表示反對申請；

[梁廣灝先生此時到達參加會議。]

13. 就申請人所作的法律申述，陳錦賢先生作出以下回應：

- (a) 他會處理申請人所提交的兩套法律論據，即載於文件附件 IV，日期為二零零八年七月二十九日的信

件，以及一封於會上呈閱，日期為二零零八年十月十六日的信件連法律申述。

第一套法律論據

- (b) 他對第一套法律論據提出的意見載於文件第 5 段。施加附帶條件(h)項，背後的理據是要應付一種情況，即倘城規會成功藉所提出的司法覆核申請推翻上訴委員會的決定，核准修訂計劃會停止生效。該項條件清楚說明上訴委員會的決定被推翻會引致的法律後果；
- (c) 陳先生亦提及城規會二零零八年九月二十六日會議記錄第 76 段關於考慮第 16A 條申請的內容，即委員留意到，倘第 16A 條申請無條件獲批准，申請人可進行經修訂的計劃而放棄原來計劃，結果會導致城規會的司法覆核變得毫無意義。因此，委員同意應對這宗第 16A 條申請附加規劃許可附帶條件；
- (d) 申請人聲稱條件(h)項與原來的核准計劃有關而與發展計劃的落實無關，這點並不正確。發展計劃的落實、第 16 條許可和第 16A 條許可關係密切。倘當局不就第 16 條申請批給許可，有關發展便無法落實。為此，第 16 條許可與發展計劃的落實關係密切。由於第 16A 條許可和第 16 條許可關係互為密切，條件(h)項作為第 16A 條許可的一部分，與發展計劃的落實確有關聯；
- (e) 申請人表示根據第 16A 條獲得批准的計劃是不同的計劃，這點並不正確。陳先生不同意泊車位數目減少會令修訂計劃成為不同的計劃，而申請人亦已在二零零八年四月三十日的來信中指出，有關申請僅涉及「輕微改動」。倘申請人的理據正確，則申請是根據錯誤的條文(即第 16A 條)作出，而每項修訂規劃許可的申請均須根據條例第 16 條提出全新的申請。這不可能正確；

- (f) 申請人表示，由於城規會已達到附加條件以規管發展計劃的落實的目的，司法覆核應該撤回，這點並不正確。應否撤回司法覆核，與這宗覆核申請無關。此外，條件(h)項有其特定目的，與施加條件(a)至(g)項的目的(即規管發展計劃的落實)不同；
- (g) 申請人猜測城規會不提出暫緩申請，是由於城規會認為沒有理據支持，或不想一旦上訴失敗，要為申請人蒙受的損失和損毀提供任何保障。這點並不正確。城規會應否提出暫緩申請，與這宗覆核申請無關。暫緩申請是城規會尋求暫緩法庭命令而可採用的方法之一，而施加條件(h)項則是另一個合法的方法，讓城規會達到在法律程序中維持其立場的目的，不應被視為「後門」；
- (h) 條件(h)項應否與法院的裁決有關並非問題所在，真正的問題是城規會施加條件(h)項有否理據支持。考慮到背後的理據，城規會的做法顯然有理據支持；
- (i) 條件(h)項並無導致任何不明朗的情況或令許可變得不實際，因為建築圖則已於二零零八年八月七日獲得批准。完成法律程序所須的時間亦不會構成任何不明朗的情況；
- (j) 條件(h)項並無要求任何人士採取任何行動，申請人無法採取行動履行該條件的問題並不存在；
- (k) 總括而言，條件(h)項有其規劃目的，與核准發展有關並且合理；

第二套法律論據

- (1) 第二套法律論據主要是基於申請人未能了解城規會施加條件(h)項背後的理據，而有關的法律論點在很大程度上與第一套法律論據重複；

- (m) 城規會提出司法覆核和上訴，顯示有意讓較高級法院決定有關事宜。城規會從未指出除法庭外，任何人士應決定法律事宜或執行司法職能。此外，城規會亦沒有猜測任何法律後果；
- (n) 城規會僅是向申請人清楚說明，批給第 16A 條許可與否，須視乎第 16 條許可的有效性。這既合乎邏輯，亦屬公平。倘第 16 條許可無效，第 16A 條許可亦須撤銷，因為兩者關係相當密切；
- (o) 對於申請人辯稱履行條件(h)項並非申請人所能控制，陳先生重申，城規會並無要求任何人主動採取任何行動履行該條件，只是說明有關後果；以及
- (p) 對於城規會運用權力是否別有用心，陳先生重申，施加條件(h)項只是城規會維持其法律立場的合法方法之一，使用「後門」一詞並不正確。申請人只是猜測城規會不提出暫緩申請的理由。

14. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

15. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 擬議發展涉及複雜的法律事宜，與第 16A 條許可已不大相關。法律程序已凌駕於規劃程序之上。法律程序對規劃程序有負面影響，因為政府拒絕與申請人舉行會議，藉調解和談判解決事情；
- (b) 有關申請是根據條例第 16A 條而非第 16 條提出，擬根據先前獲批准的計劃減少停車場的數目。現時的覆核申請是要刪除條件(h)項。從規劃的角度而言，只有以下各點與覆核聆訊相關：
 - 原訟法庭推翻上訴委員會決定的裁決及要求上訴委員會判上訴得直的法庭命令(日期為二零零七年十一月十五日)；

- 上訴委員會於二零零八年二月二十五日無條件判上訴得直(方案 6a)；
 - 建築事務監督以泊車問題為理由，於二零零八年二月二十八日否決建築圖則(方案 6a)；
 - 城規會於二零零八年六月二十七日就第 16A 條申請批給許可，並且附加與有關發展(方案 6b)的規劃問題無關的條件(h)項；以及
 - 建築事務監督於二零零八年八月七日核准建築圖則(方案 6b)。申請地點的地基建造工程現已進入後期階段。
- (c) 經過一個長時間的申請和上訴程序，有關發展已取得所有相關許可，正根據城規會批給的許可落實。施加規劃許可附帶條件(a)至(g)項已經足夠，可確保進行優質的發展；
- (d) 方案 6a 的建築圖則已遭否決，城規會關注須否就該方案附加任何條件，實沒有任何理由。方案 6b 現已在施加合理條件(條件(h)項除外)的情況下獲得批准。城規會已把有關問題修正；
- (e) 從規劃的角度而言，第 16A 條申請所涉的方案 6b 與方案 6a 並不相同，前者提供較少停車場，建築物高度大為降低，並且獲建築事務監督批准。倘申請人決定進行方案 6b 的建造工程，與司法覆核有關的第 16 條許可會被取代。現時的計劃自成一個項目。應否對方案 6a 施加條件的問題，不會影響方案 6b 的建造工程繼續進行；
- (f) 有關的規劃許可附帶條件並不合理，因為申請人無法履行該條件，亦無法控制履行情況。該項條件所涉及的是尚未進行的法庭程序，城規會的角色不是要猜測法庭的裁決；

- (g) 考慮到所有實際情況，既然有關發展已獲批准並處於落實階段，施加條件(h)項實無必要。條件(h)項並無規定申請人須採取任何行動以履行條件，因此應予刪除；以及
- (h) 他要求城規會在無損雙方權益的基礎上，授權規劃署署長和副署長與申請人及其代表會面，以討論進一步落實有關發展的問題。倘有必要，可邀請律政司派代表出席。

16. Menachem Hasofer 先生提出以下要點：

- (a) 正如城規會二零零八年九月二十六日會議記錄第 76 段清楚說明，城規會附加條件的目的，是維護其在司法覆核中的立場。委員留意到就修訂計劃批給許可而不附加條件較附加條件對司法覆核更為不利。委員亦備悉，如果第 16A 條申請無條件獲批給許可，申請人可進行經修訂的計劃而放棄原來計劃，結果會導致城規會的司法覆核變得毫無意義。他表示目前已就第 16A 條申請訂立共七項條件(條件(a)至(g)項)，上述會議記錄所載的目的已經達到，司法覆核再不能發揮作用，有關建築物會按核准建築圖則興建；
- (b) 如律政司所指出，條件(h)項旨在清楚說明推翻上訴委員會所作決定的後果(即倘推翻第 16 條許可，第 16A 條許可會自動失效)。然而，城規會不應猜測這個後果。條件中所載「一旦」的字眼暗示具有猜測成分。文件第 4 段列出了一些未完成的法律程序。城規會考慮申請時，不應關注該等法庭程序所涉及的法律問題，而僅應關注規劃方面的事宜，包括二零零七年十一月十五日的法庭裁決，二零零八年二月二十五日上訴委員會的決定和第 16A 條許可。城規會應履行本身的規劃職能。運用《城市規劃條例》賦予城規會的權力在訴訟中取得優勢，做法並不公平；

- (c) 倘城規會打算維持其立場，以等候訴訟的結果，應向法庭申請臨時命令，為賠償作出承諾。他強烈反對城規會以施加條件(h)項作為維持其在法律程序中所持立場的另一個方法，而無須就賠償提供保障或作出承諾。這是濫用條例賦予城規會的權力，可能構成濫用法庭程序；
- (d) 如第二份法律申述第 17 段指出，屋宇署對文件提出的意見表示，倘法庭的裁決有任何改變，屋宇署可能會設法撤回建築圖則。在法庭程序外已有不明朗因素，城規會不應藉提出將來可能出現的後果而使情況更不明朗；
- (e) 關鍵問題並非條件(h)項有否理據支持，而是有沒有必要施加條件(h)項及刪除該條件會否造成負面影響。倘該條件的目的如文件中所述，只是為了清楚說明推翻上訴委員會決定的法律後果，則是不必要的，不應提出。這除了令有關用地的法律程序更加不明朗外，並沒有其他作用；
- (f) 倘無必要，申請人不想繼續進行未完成的法律程序，並希望各方藉達成和解來解決問題。調解的做法獲政府支持，律政司司長亦主持一個跨界協調工作小組。行政長官在其施政報告中亦有提及此點。高等法院規則亦已修訂(修訂本將於二零零九年四月生效)，要求法庭鼓勵並促使在法庭事宜上使用另類排解糾紛方法。英國的法院亦強調公營機關應採用另類排解糾紛方法，以免把公帑浪費在不必要的訴訟上。這亦應適用於解決《城市規劃條例》所產生的糾紛；
- (g) 政府部門不願與申請人在無損雙方權益的前提下舉行會議，這可能是由於高級政府官員身兼城規會委員，角色重疊；

(h) 他要求城規會考慮是否宜正式記錄兩項事宜：

- 首先，城規會普遍支持設法解決各項未解決的糾紛，任何可能的解決方法必須在臨時或有條件的基礎上達致，及須由城規會進一步考慮和批准；
- 其次，對於身兼城規會委員的政府高級官員參與「無損雙方權益」的會議，城規會不認為有所衝突，因為他們是以政府高級官員而非城規會委員的身分參加會議。

17. 主席表示原則上並不反對尋找方法解決紛爭，避免不必要的訴訟，而他亦不否定舉行「無損雙方權益」會議的可能性。然而，這對是次會議所討論的覆核申請事宜並無影響。

18. 一名委員詢問政府部門和申請人有沒有設法談判以達成各方和解。Menachem Hasofer 先生答稱申請人原本安排了與規劃署舉行會議，但規劃署其後取消了會議，理由是有關個案涉及法律事宜，會議須有律師出席。申請人已聯絡律政司，但律政司答稱沒有從其當事人接獲任何指示，表示要進行任何討論。該名委員接着詢問有否進一步安排調解。陳錦賢先生指出，談判和解與考慮這宗覆核申請無關。一名委員表示有關會議並非討論談判安排的正當場合。該名委員補充說，城規會在此階段不宜表明屬意就任何法律訴訟達致全面和解。委員表示同意。

19. 一如 Menachem Hasofer 先生所提出的問題，主席詢問陳錦賢先生刪除條件(h)項會否造成負面影響，陳錦賢先生答稱施加條件(h)項的理據是要清楚說明法律後果，即倘法庭推翻上訴委員會批給的許可，第 16A 條許可即會停止生效。他把第 16A 條許可比喻為一棵有毒樹木的果實。如果這棵有毒樹木(即第 16 條許可)會倒下，它的果實(即第 16A 條許可)亦應不再存在。換句話說，條件(h)項能達到有用的目的。

20. 有關申請旨在修訂原來的核准計劃，但申請人卻視之為完全不同的發展。對於申請人提出這個論點，律政司聲稱確有矛盾之處。就此，一名委員要求申請人作出回應。Menachem

Hasofer 先生表示雖然他同意第 16 條和第 16A 條的計劃互有關聯，但這兩個計劃實際上是有分別。前者的建築圖則已遭否決，但後者的建築圖則已獲核准。由於第 16A 條申請及相關建築圖則已獲批准，有關發展的建造工程已展開，因此原來的第 16 條計劃變得不再相關。他補充說並不接納律政司關於毒樹的比喻。倘第 16 條許可被推翻，政府部門可要求法庭裁定是否有有毒果實及其後果如何。城規會不宜透過施加條件(h)項表明後果，而後果亦不一定如條件(h)項所述，而是會有各種不同的可能性，既不能亦不應加以猜測。就此，陳錦賢先生重申申請人未能了解施加條件(h)項背後的理據。城規會的意向是向申請人清楚說明倘第 16 條許可被推翻，第 16A 條許可會失效。

21. 主席詢問律政司，城規會施加條件(h)項是否越權。陳錦賢先生答稱城規會正處理一宗第 16A 條申請，因此有權這樣做。主席又詢問城規會在這方面有否履行其規劃職能。陳錦賢先生答稱他並不認為城規會在考慮第 16A 條申請時偏離了《城市規劃條例》的基本目的。

22. 一名委員詢問律政司，有沒有任何權能及有沒有先例個案顯示城規會施加條件(h)項是合理和有理可據。陳錦賢先生表示申請人所引述的個案權能並不切題，與這宗申請並無直接關係，因為有關裁決處理的是不同情況，較適當的做法是專注在法律原則上。他表示施加條件(h)項符合所有原則，即有規劃目的，與核准發展有關及合理。

23. 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政府部門的代表出席會議。他們均於此時離席。

[李慧琼女士和梁廣灝先生此時離席。]

商議部分

24. 一名委員表示政府的政策是要多進行調解，政府應設法與申請人談判，以解決尚未完結的訴訟。他認為律政司應尊重

鼓勵和促使使用另類排解糾紛方法的調解政策和高等法院規則。就此，他對覆核申請保持中立。

[鄧淑明博士此時離席。]

25. 一名委員認為，倘城規會有權施加條件(h)項而施加條件(h)項亦在條例權限之內，則城規會維持其立場是合理的。另一名委員表示，城規會一直認為有關發展從規劃的角度而言是不能接受的，這個立場在所有先前申請、上訴個案和法庭案件中均十分清晰。若非上訴委員會批准了第16條申請，便不會有第16A條許可。就此，他認為城規會應保留條件(h)項，以維持其立場。該名委員亦留意到屋宇署持相若的意見，即任何在城規會上訴有決定前獲核准的建築圖則的許可可能會遭撤回。主席亦同意施加條件(h)項是為了解讓城規會更妥善地履行其規劃職能，有需要維持城規會作為公眾利益維護者的立場。他認為施加有關條件實屬必需。

26. 經商議後，委員大致上同意施加條件(h)項是為了解達到規劃目的，而且亦屬適當、合理和必要。委員並不同意刪除此條件。對於申請人要求城規會授權政府部門參與調解，委員同意城規會並無必要在此階段商議此事，而待二零零八年十二月就原訟法庭裁決所進行的上訴的聆訊結果。

27. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

條件(h)項旨在清楚列明法律方面的後果，即倘城規會成功藉所提出的司法覆核申請推翻上訴委員會判原來規劃申請得直的決定，則獲批准的修訂計劃便會無效。有關條件實屬適當、合理和必要。

[方和先生此時暫時離席。]

[陳炳煥先生、陳家樂先生、杜本文博士和夏鎂琪女士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》的
申述及意見

(城規會文件第 8204 號)

[會議以廣東話進行。]

28. 杜德俊教授是米埔濕地管理及發展委員會及世界自然(香港)基金會保育項目委員會的委員，已就此議項申報利益。委員備悉，杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

[陳旭明先生此時返回議席。]

簡介及提問部分

29. 主席說，編號 R2、R4、R23、R26 的申述人及編號 C2 的提意見人會參加會議，但其餘申述人及提意見人則表示不會出席聆訊或沒有作出回覆。由於申述人及提意見人已獲給予充分通知，委員同意在其餘申述人及提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

30. 委員得悉，大埔多個社區組織提出請願，支持闢設擬議龍尾泳灘，有關的新聞稿已於會上提交。委員亦備悉，編號 C2 的提意見人所展示有關龍尾灘生態生境的小冊子連同一些照片及資料便覽亦於會上提交。

31. 下列規劃署代表、土力工程拓展署代表及顧問、渠務署、康樂及文化事務署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)代表、申述人、提意見人及其代表此時應邀出席會議：

- | | |
|-------|--------------------|
| 許惠強先生 | - 規劃署沙田大埔及北區規劃專員 |
| 鄭禮森女士 | - 規劃署高級城市規劃師／大埔 |
| 林盛國先生 | - 土木工程拓展署總工程師／海港工程 |

- 黃志斌先生 - 土木工程拓展署高級工程師／項目 1
- 岑毅雄先生 - 土木工程拓展署工程師／項目 1 B
- 方靜威先生 - 土木工程拓展署環境影響評估顧問
- 麥嘉為先生 - 渠務署總工程師／顧問工程管理
- 黃緒勤先生 - 渠務署總工程師／顧問工程管理
- 簡達成先生 - 康樂及文化事務署總行政主任 (策劃事務)
- 周志文先生 - 康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界東)
- 沈振雄先生 - 漁農自然護理署助理署長(郊野公園及海岸公園)
- 陳乃觀先生 - 漁農自然護理署高級海洋護理主任(東)
- 陳堅峰先生 - 漁農自然護理署自然護理主任(科學價值)

申述編號 R2

- 李肇峰先生) 申述人
- 梁士倫先生)

申述編號 R4

- 丁漢傑先生 - 申述人

申述編號 R23 及 R26

- 文春輝先生 - 申述人
- 梁福先生)
- 朱景玄先生)
- 陳笑權先生)

何大偉先生)
盧三勝先生) 申述人代表
陳漢明先生)
陳觀優先生)
李耀斌先生)

意見編號 C2

饒戈先生 - 提意見人

32. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府部門代表向委員簡介申述的背景。

33. 規劃署鄭禮森女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容，提出下列各點：

(a) 背景資料及擬議修訂載於文件第 1 及第 3 段。《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14》展示期間，共接獲 4 460 份申述及 59 份意見書。其中一份申述(編號 70)其後被撤回。由於有關申述及意見文件眾多，會議文件並無夾附該等文件，但該等文件已存放會上供委員查閱。申述及意見的撮錄載於文件附件 II 及 III；

(b) 申述事項：

- R1 至 22(包括香港自然生態論壇保育小組委員會、世界自然(香港)基金會及個別人士)反對把有關土地劃為「休憩用地」地帶以闢設龍尾泳灘的建議；
- R23 至 69、R71 至 4460(包括大埔區議員、鄉事委員會、村代表、公司及個別人士)支持擬議修訂；

(c) 申述的主要理據、申述人的建議及提意見人的意見撮錄於文件第 2 段；

(d) 支持擬議修訂的申述人並無提出任何實質建議。反對擬議修訂的申述人所提出的建議撮錄如下：

- 延期作出決定，直至環境影響評估完成並獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准；
- 把汀角路南面沿岸的「休憩用地」地帶改劃為「海岸保護區」或「具特殊科學價值地點」，作為汀角具特殊科學價值地點的擴展部分，或改劃為「自然保育區」；以及
- 把龍尾發展成為海岸保育公園，以作可供持續發展的保育、旅遊及教育用途。

(e) 規劃署就申述的理據所提出的回應，詳載於文件第 4.5 至 4.13 段，包括：

關設泳灘的理據

- 前臨時區域市政局認為在吐露港關設泳灘，可滿足大埔對泳灘設施的需求；
- 大埔區議會於二零零四年促請立法會早日落實該項計劃；
- 該項目是《二零零五年施政報告》提出優先落實的項目之一；

環境及健康方面

- 已進行環境影響評估，而有關評估已獲環境諮詢委員會接納，現待有關方面提交補充資料，以證明擬議泳灘根據《環境影響評估條例》的條文，在生態方面可以接受；
- 對三門仔的魚類養殖區並無造成不可接受的影響；

- 待排污系統竣工後，該區的水質會適合作泳灘用途；
- 有關的政府部門對該建議沒有提出負面意見；

延期作出決定

- 《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》是兩條不同的條例。前者涉及整體土地用途，後者旨在評估及管制擬議泳灘在施工及運作期間對環境的影響。倘有關的地帶區劃更改事項在環境方面整體上可以接受及可行，則可繼續處理地帶區劃修訂事宜；
- 進一步環境影響評估研究所提出的建議及施工細節會通過根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證監管；
- 有關的分區計劃大綱圖須在九個月內(即二零零八年十二月二十五日該日或之前)呈交行政長官會同行政會議核准；

改劃為「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」

- 漁護署對申述人有關改劃汀角路南面沿岸的「休憩用地」地帶以作汀角具特殊科學價值地點擴展部分的建議有所保留。沿岸的「休憩用地」地帶的植物主要是陸地後灘植物，而並非如汀角具特殊科學價值地點般長有潮間帶紅樹林。
- (f) 規劃署備悉贊成擬議修訂的申述中提出的支持理據，但不支持反對擬議修訂的申述中提出的理據，理由詳載於文件第 6.1 及 6.2 段。

34. 土木工程拓展署黃志斌先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列各點：

- (a) 土木工程拓展署於二零零七年十月五日向環保署署長提交一份有關在龍尾關設泳灘的環境影響評估報告。該報告的結論是龍尾泳灘的生態價值低。二零零七年十一月十二日，該報告獲環保署署長批准適宜於二零零七年十一月二十三日至二零零七年十二月二十二日供公眾查閱。由土木工程拓展署委託進行的有關在龍尾發展泳灘的環境影響評估研究報告的行政摘要，已於會上呈交委員查閱；以及
- (b) 環境影響評估小組委員會於二零零七年十二月十七日就環境影響評估報告進行商議，並建議在環境諮詢委員會進一步商議該份報告。二零零八年一月十四日，環境諮詢委員會通過該份報告，條件是須提供更多資料，以確定龍尾泳灘生境的生態價值低。顧問已另外進行生態研究，並會於二零零八年年底前諮詢環境諮詢委員會。

35. 主席繼而邀請申述人及提意見人闡釋進一步申述及意見。

申述編號 R2(世界自然(香港)基金會)

36. 李肇峰先生借助 Powerpoint 簡報軟件，闡釋編號 R2 的申述，並提出下列各點：

- (a) R2 的申述人反對全部擬議修訂，理由是(i)尚未證實對天然海岸線可能造成的生態影響可以接受；(ii)擬議泳灘的水質偏差；以及(iii)不符合有關分區計劃大綱圖的規劃意向。R2 建議應把申述地點指定為「海岸保護區」地帶；

生態影響

- (b) 土木工程拓展署尚未按照環境諮詢委員會的要求提供進一步資料，以確定龍尾泳灘生境的生態價值。

因此，文件第 6.1(a)段載述環境影響評估報告指出龍尾泳灘的工程及運作不會對環境產生不可接受的影響。有關說法誤導公眾；

- (c) 環境諮詢委員會認為環境影響評估報告並未解決下列與擬議人造泳灘有關的事宜：(i)水質偏差；(ii)填海規模過大；(iii)長遠而言造成海沙流失，以及(iv)對海岸線造成長遠影響；

水質偏差

- (d) 附近土地用途所產生並流入大海的的污染物，會導致未來泳灘的水質在整個泳季期間差不多 40% 的日子(即每年七個月中有三個月)變得惡劣或非常惡劣。泳灘會因為水質非常惡劣而須關閉 30 日。此外，環境影響評估報告載述已進行水動力模擬測試，但現有測試沒有評估表面溢流對泳灘所造成的影響。此舉會嚴重影響有關地點作為泳灘的功能；

不符合有關的分區計劃大綱圖所載的整體規劃意向

- (e) 根據有關的分區計劃大綱圖，鑑於汀角區風景優美，具生態價值和鄉郊特色，該區的整體規劃意向是保育自然環境。擬議「休憩用地」地帶並不符合該規劃意向；以及

建議有關選址應指定為「海岸保護區」

- (f) 申述地點屬生態敏感的天然生境地。修訂項目 A1 所涉地區是天然的潮間帶沙灘，有後灘植物覆蓋，而修訂項目 A2 和 B 所涉地區是天然的潮下帶生境地，有罕見的魚類品種。環境影響評估報告並無提及這些品種。R2 申述人認為申述地點應劃為「海岸保護區」地帶，有關地帶的規劃意向是保育、保護和保留天然海岸線以及易受影響的天然海岸環境。

申述編號 R4 - 丁漢傑先生

37. 丁漢傑先生闡釋編號 R4 的申述，並提出下列各點：

- (a) 他不支持擬議修訂，因為就擬議泳灘所擬備的環境影響評估報告只在有條件的情況下才獲環境諮詢委員會通過，並未獲環保署署長接受；以及
- (b) 他認為有需要保存龍尾現有的天然生境，為未來一代帶來裨益及供他們享用。鑑於大美督現時已有富活力動感的活動，無須為該區提供新旅遊設施。

申述編號 R23 - 大埔區議員文春輝辦事處和申述編號 R26 - 大埔鄉事委員會

38. 文春輝先生闡述申述編號 R23 和 R26，並提出下列各點：

- (a) 政府為應付全港的淡水需求而興建船灣淡水湖，令龍尾泳灘受到破壞。自此，龍尾泳灘便由沙灘變為滿布蠔殼的石岸，對遊人造成危險。現有建議旨在把泳灘恢復原貌；
- (b) 新界東現時並無正式的泳灘，只有一個在大埔的公共泳池。近二十年來，前區域市政局、大埔區議會和大埔不同的社區組織一直敦促政府修復龍尾泳灘。這個建議獲得公眾廣泛支持，有超過 4 000 封支持信。政府應聆聽公眾的意見；
- (c) 行政長官在二零零五年的施政報告中表示，修復龍尾泳灘是優先工程之一。政府進行的研究亦顯示，有關的工程計劃在技術上可行，該地點的生態價值亦低。城規會沒有理由聽從保育團體的意見，而忽視政府的專業意見。他質疑保育團體為何不在較早階段提出反對，並促請他們與村民多加溝通，以解決問題，如舉辦公眾論壇；以及

- (d) 擬議泳灘只佔用吐露港(約 10 公里)沿岸 200 米的土地，不會影響附近的紅樹林生境。泳灘可改善該區的生活環境和社區設施，並保存現有的天然生境。他非常支持分區計劃大綱圖的擬議修訂，因為修訂會為大埔區以至整個新界東帶來好處。

39. 梁福先生提出下列要點：

- (a) 他是原居村民，見證泳灘由天然沙灘變為現在滿布蠔殼的石岸。原有的龍尾泳灘因政府在六十年代建造船灣淡水湖而受到破壞。

40. 朱景玄先生提出下列要點：

- (a) 他是新界校長會和大埔小學校長會的主席。他全力支持擬議的泳灘，該泳灘有助在天然海岸區進行教育活動；以及
- (b) 大埔的海岸線長約 10 公里，本可為小孩提供接觸自然的好機會，可惜現時的海岸不易到達。自八十年代起，大埔的教育界便敦促政府沿海岸進行改善工程，以便學校可在天然環境進行教育活動。因此，他支持擬議修訂。

41. 陳笑權先生提出下列要點：

- (a) 他代表大埔區議會，並擔任環境、房屋及工程委員會主席。他非常支持在龍尾關設泳灘的建議；
- (b) 當局已就建議進行全面的公眾諮詢。有關建議得到區內居民、不同社區組織、村代表、以及代表超過一百萬人的沙田、大埔和北區區議會的廣泛支持。而且，有關方面也接獲超過 4 000 個支持該計劃的簽名。政府應尊重公眾意見；
- (c) 有關建議會在旅遊、教育、保育、生活環境和本土經濟等方面為新界東帶來好處；以及

- (d) 保育團體宣稱找到屬稀有品種的野生生物其實在吐露港很常見。該處的海岸線很長，在擬議泳灘建成後，野生生物可輕易遷往海岸的其他部分。政府和公眾不應受保育團體誤導。

42. 何大偉先生提出下列要點：

- (a) 他澄清說，先前所收到的反對意見是針對施工期間對附近三門仔和鹽田仔魚類養殖區的水質所造成的影響。有關方面在二零零八年五月會見政府代表，在得悉政府會推行水質監察計劃後，已撤回所有反對信。

43. 盧三勝先生提出下列要點：

- (a) 他是船灣選區的民選區議員。他代表居民全力支持在龍尾關設泳灘的建議，並表示政府不應因保育團體的反對而延遲計劃。

[陳曼琪女士、陳仲尼先生和譚贛蘭女士此時離席。]

44. 陳漢明先生提出下列要點：

- (a) 他身兼汀角鄉鄉長和龍尾村村代表。他表示龍尾灘原本是適合游泳的沙灘，但現在的石岸已布滿蠔殼，不但出入不便，更對小孩造成危險。他支持修復泳灘和改善環境的建議。

45. 陳觀優先生借助一些照片提出下列要點：

- (a) 他是大埔七約鄉公所主席，代表原居村民，並擔任龍尾村主席。他指出龍尾泳灘原本是適合游泳的沙灘，但因建造船灣淡水湖而受到破壞。鑑於有4 000多封支持信，政府應尊重居民的意願，修復該泳灘。他指出，保育團體宣稱找到的稀有魚類品種只是常見品種，沿海岸到處也可找到。

46. 李耀斌先生提出下列要點：

- (a) 他曾是大埔區議員，並出任環境、房屋及工程委員會的主席(二零零零年至零七年)。他現為海岸公園和郊野公園委員會委員和大埔康樂會副主席；
- (b) 他報告說，大埔區議會曾就建議進行漫長的討論，並已全面考慮保育和公眾需要。雖然他尊重環境保育的精神，但他支持在龍尾關設泳灘的建議；以及
- (c) 他每年均在該區舉辦游泳比賽。儘管海岸區的環境危險，但參賽的人數顯著增加(今年有超過 1 700 人參賽)，尤以小孩為甚。雖然父母關注孩子的安全，但他們寧願讓孩子在海中而不在泳池游泳，因為這樣可建立孩子的信心。擬議泳灘對改善現有泳灘的環境極為重要，亦可讓有關團體為更多年齡組別的人士舉行游泳比賽。小孩應有更多接觸自然的機會，令他們明白保護環境的重要。

意見編號 C2 – 饒戈先生

47. 饒戈先生提述一本他在會上呈上的小冊子，該小冊子由香港自然生態論壇印製，內容有關龍尾灘的生態環境。他闡述意見編號 C2，並提出下列各點：

- (a) 他不支持興建擬議泳灘，因為挖泥和填沙工程會破壞現有的天然生境。為了下一代着想，當局應保存龍尾泳灘現有的天然生境，並設立海岸保護教育中心；
- (b) 對於龍尾灘的生態價值，政府的環境影響評估和保育團體的研究有不同意見。政府的環境影響評估表示在龍尾灘找到約 21 個潮間動物品種，但保育團體的研究卻指出，在二零零七年有超過 100 個品種，在二零零八年則有約 200 個品種。環境影響評估的結果存在誤導成分，因為該評估並無記錄所有的品種，不符合《環境影響評估條例》技術備忘錄

附錄 16 的要求。此外，政府不應依賴未獲環境諮詢委員會完全通過的環境影響評估；

- (c) 他明白政府應在發展、地區需要和保育之間取得平衡。但是，該區已有各式各樣的康樂設施，包括公眾和私人燒烤場、單車徑、水塘、釣魚區、水上活動中心和食肆，他質疑是否有關設更多康樂場地的需要；
- (d) 遊客(特別是家庭遊客)非常欣賞龍尾灘的生態價值和天然生境(有包括海星在內的各種野生生物)。香港的天然海岸大部分已受破壞，而公眾前往印洲塘、東平洲和海下灣的海岸公園，交通不甚方便；
- (e) 由於水流緩慢，加上附近地區排出污染物，擬議人造泳灘的水質會很差。其他國家已不再建造類似的人造泳灘。屯門黃金海岸現有的人造泳灘已立下不良先例，泳客寥寥可數。擬議的泳灘將不能發揮其功能，而只會提高附近發展項目的樓價；以及
- (f) 由於香港已有 41 個泳灘，他認為當局並無充分理由為設置另一個泳灘而破壞珍貴的天然生境。這樣做也浪費公帑。

48. 由於申述人和提意見人已陳述完畢，主席請委員提出問題。

49. 委員提出以下問題：

生態和保育價值

- (a) 龍尾灘現有天然生境的生態和保育價值是否很高，在該處找到的野生生物品種是否香港的常見品種(如海星)；
- (b) 《環境影響評估條例》規定環境影響評估須記錄所有品種，抑或只是記錄主要品種；

- (c) 鄰近海岸區在泳灘範圍以外的天然生境會否受到影響；
- (d) 龍尾泳灘的天然生境和西面汀角具特殊科學價值地點的天然生境有何不同；

水質

- (e) 會否設立監察系統管制水質，以確保擬議泳灘的水質維持在可接受的水平，並符合標準；
- (f) 沿吐露港有沒有其他類似的泳灘可供公眾使用；
- (g) 在擬議泳灘的施工期間進行挖泥和填沙活動，會否影響附近的魚類養殖區？就游泳而言，設置淤泥屏障會否影響泳灘的水質；
- (h) 在龍尾泳灘竣工後，會否出現海沙流失；
- (i) 會對現有的海岸線造成什麼長遠影響；
- (j) 附近用途(如燒烤場和村屋)排出的污染物可能會影響泳灘的水質，當局會否對這些用途實施規劃和發展管制；以及

環境影響

- (k) 文件表示擬議泳灘對環境的影響可以接受，這是否如 R2 所聲稱般存在誤導成分。

生態和保育價值

50. 就生態和保育價值而言，漁護署的沈振雄先生回應說，土木工程拓展署較早前委託顧問擬備的環境影響評估報告的結論認為，現有的龍尾灘是典型的具低生態價值的沙岸。環境諮詢委員會已通過有關報告，但附加條件要求當局提供補充資料。漁護署仍在等候土木工程拓展署和其顧問提供進一步資料。一名委員指出，環境諮詢委員會要求土木工程拓展署提交

補充資料，理由是政府顧問和保育團體所提交的資料有所出入。因此，在對申述作出決定前，城規會必須了解龍尾灘的生態價值。沈振雄先生回應說，在土木工程拓展署提交進一步資料前，漁護署認為環境影響評估報告有關生態價值的結論仍然有效。不過，在接獲土木工程拓展署的進一步資料後，漁護署便會就環境影響評估提交最終意見。

51. 關於在龍尾泳灘找到的海星，漁護署的陳乃觀先生和方靜威先生(土木工程拓展署的環境影響評估顧問)表示，這些海星一般可在沿吐露港／赤門的典型沙岸找到，甚至可在新界東北一帶(如荔枝窩)找到。有關資料過往也曾報道過。關於環境影響評估報告內的生物資料，沈振雄先生澄清說，生態調查的目的是確定生態基線資料，以評估生態的重要性，並進行影響評估。《環境影響評估條例》並不需要記錄所有品種。

52. 方靜威先生回應說，擬議泳灘的建造工程只限於海岸線 200 米的範圍，有關工程會確保鄰近地區不會直接受到影響。由於沿海岸線附近有很多類似的生境，提意見人編號 C2 所提及的魚類品種具有極強的活動能力，可隨時游往其他類似的生境。他表示，汀角具特殊科學價值地點擁有大片連貫的紅樹林生境。紅樹林是構成海洋生物重要的哺育場，其重要的生態價值已獲充分確認。與龍尾灘相比，汀角具特殊科學價值地點具有天然的紅樹林生境(具有較高的結構複雜性)，可孕育較多樣化的生物品種。

水質

水質標準

53. 就水質而言，土木工程拓展署的黃志斌先生回應說，除了建造泳灘外，工程計劃亦涉及把蘆荃河和現有箱型暗渠引離泳灘的改道工程，以改善擬議泳灘區的水質。渠務署會加快為龍尾泳灘以北集水區內的村落進行污水渠接駁工程，有關工程會在二零一零／二零一一年度完成。環保署也會根據現有的泳灘水質監察計劃，緊密監察泳灘的水質，並向康樂及文化事務署提交監察結果。如泳灘因水質惡化而變成不適合游泳，當局會通知公眾。根據環境影響評估，泳灘在泳季超過 86% 的時間均適合游泳。

易達的泳灘

54. 一名委員詢問沿吐露港有沒有容易到達的泳灘。康樂及文化事務署的周志文先生在回應時表示，沿吐露港目前並無憲報公布的泳灘。至於其他沒有在憲報公布的泳灘，方靜威先生表示該區有一些這類的泳灘，如沙欄、烏溪沙和落禾沙，交通十分方便。

對魚類養殖區的影響

55. 就對附近魚類養殖區水質的影響而言，黃志斌先生回應說，最接近的魚類養殖區位於三門仔和鹽田仔東，在擬議泳灘以南約 2.5 公里。為免對水質造成不良影響(在懸浮粒子和含氧量方面)，當局會在進行挖泥和填沙工程期間設置淤泥屏障，作為預防措施，以防止懸浮粒子在海中飄浮。此外，在挖泥和填沙階段，當局會在魚類養殖區附近持續進行水質監察，以避免對魚類資源和養魚作業造成不良影響。當局會成立跨部門聯絡小組，確保定期向漁民提供水質資料。在泳灘竣工後，淤泥屏障會被移除，並由康樂及文化事務署裝上防鯊網。防鯊網能透水，既不會干擾水流，也不會影響水質。

海沙流失

56. 就可能出現的海沙流失而言，黃志斌先生回應說，根據環境影響評估內水動力模擬測試結果，風力效應在吐露港這部分內灣所造成的波浪不高(在颱風吹襲時只有一米高)。不過，由於可能會有海沙漏出，當局會在泳灘兩端興建兩個 100 米長的護沙堤。水動力模擬測試結果顯示，在擬議泳灘和護沙堤竣工後，不會出現海沙流失。

對海岸線的影響

57. 一名委員指出，在環境諮詢委員會先前考慮龍尾泳灘的環境影響評估時，土木工程拓展署仍未就對海岸線的長遠影響提出解決辦法，特別是在興建兩個 100 米長的護沙堤方面。環境影響評估只評估泳灘內海沙流失的情況，並無評估泳灘以外的海岸線會受到什麼影響。他詢問土木工程拓展署有沒有在這方面進行進一步調查。黃志斌先生回應說，水動力模擬測試已

評估水動力因擬議泳灘計劃而出現的變化。結果顯示，潮流只會有輕微的變化，侵蝕和沉澱率的變化更是微乎其微的。因此，擬議泳灘不會對船灣地區的海岸線構成影響。他說，這方面的資料已提交環境諮詢委員會轄下的環境影響評估小組委員會。

鄰近發展排出的污染物

58. 在對鄰近發展實施規劃和發展管制方面，規劃署的許惠強先生回應說，在新的污水收集系統竣工後，新的發展項目必須接駁公共污水渠。就臨時用途(如位於「農業」地帶的燒烤場和村屋內的食肆用途)而言，許惠強先生回應說，在城規會考慮規劃申請或地政總署批給短期租約時，也可附加條件，要求把新的發展項目接駁公共污水渠。渠務署的黃緒勤先生補充說，渠務署為附近四個村落所進行的污水收集系統工程將在二零零九年年初前展開，預定在二零一零年年底／二零一一年年初竣工。

環境影響

59. 許惠強先生解釋說，由於環境影響評估在附加條件的情況下獲環境諮詢委員會通過，故文件表示有關的環境影響可以接受。他表示，目前的擬議修訂是把現有的「休憩用地」地帶南移。如環保署最終不發給環境許可證，擬議的泳灘便不能興建。謝展寰先生在回應主席的提問時澄清，由於土木工程拓展署和其顧問仍須提交進一步資料供環境諮詢委員會考慮，因此環保署並未接納環境影響評估報告。

60. 由於申述人、提意見人和他們的代表已陳述完畢，委員也沒有其他問題，主席表示聆訊程序已經結束，城規會在他們離席後會商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

61. 謝展寰先生表示，環保署署長並未通過環境影響評估報告，也未從土木工程拓展署或其顧問接獲所需資料。因此，很難預計環保署署長最終會否接納環境影響評估報告。他指出，

城規會應從規劃角度考慮擬議的「休憩用地」地帶和泳灘是否合適。至於環境影響評估會否獲得通過，則應按照《環境影響評估條例》另行處理，城規會的決定不會影響環保署署長的決定。如擬議泳灘的環境影響評估不獲通過，該「休憩用地」地帶仍可作其他用途。主席回應說，除了擬議的泳灘用途外，「休憩用地」地帶所准許的其他用途也可能會影響天然生境，因此城規會仍須考慮有關地點的天然生境是否有很高的生態價值。一名委員表示同意，認為雖然擬議的污水收集系統工程可紓緩對水質的影響，但挖泥和填沙工程會對天然生境造成無法逆轉的影響，因此城規會在作出決定前，必須清楚了解天然生境是否有很高的生態價值。

62. 一名委員指出，在泳灘兩端興建兩個 100 米長的護沙堤，會對天然海岸這個主要旅遊景點的視覺質素造成不良影響。該名委員也質疑擬議的紓緩措施是否需要長時間才可把水質改善，而非在短期內便可見效。根據現行的水質管制政策，吐露港的水質目標並非進行水上活動，沿吐露港也沒有憲報公布的泳灘。如有關地點的水質基本上不適合設置泳灘，當局花費公帑進行這項計劃是不合理的。就此點而言，謝展寰先生告知委員，根據現有的環境影響評估報告，在進行擬議的污水改善工程後，龍尾泳灘的水質會適合作泳灘用途。

63. 一名委員提到，政府部門已證實龍尾灘的天然生境實際上在沿吐露港一帶很常見。另一名委員卻指出，R2 顯示該區最少有三個屬稀有品種的野生生物。

64. 經一輪討論後，委員大致認為城規會在決定是否接納申述前，須務必清楚了解龍尾灘的生態和保育價值。委員備悉，環境諮詢委員會已要求土木工程拓展署就環境影響評估報告提交進一步資料，這表示該委員會仍未能就龍尾灘地點的生態價值作出明確和客觀的結論。

65. 經商議後，城規會決定延期考慮申述和意見，以待有關方面就環境影響評估所提交進一步資料，以及環境諮詢委員會考慮有關資料。秘書表示，城規會會把決定通知申述人和提意見人，並會在環境諮詢委員會考慮有關環境影響評估的進一步資料後，邀請他們出席進一步聆訊。

66. 會議於下午二時三十分休會午膳。

67. 會議於下午三時二十五分恢復進行。

[陳偉明先生此時到達出席會議。]

68. 以下委員及秘書出席下午時段會議：

楊立門先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

陳偉明先生

簡松年先生

林雲峰教授

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

謝展寰先生

伍謝淑瑩女士

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/TP/395

擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩第 24 約地段第 443 號 A 分段開設宗教機構 (佛堂)

(城規會文件第 8205 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

69. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和下列申請人代表此時應邀出席會議：

邱啓帆先生

陳壯華女士

何憲華先生

蔡堅聲先生

劉又權先生

70. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

71. 許惠強先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在大埔分區計劃大綱圖 (下稱「分區計劃大綱圖」) 上劃為「綠化地帶」的申請地點開設宗教機構 (佛堂) ；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 (下稱「小組委員會」) 於二零零八年三月二十八日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；

- (c) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認爲這宗申請沒有顧及附近環境的景觀。擬議佛堂的實際高度爲 8.1 米，相當顯眼，而且在規模、高度和密度方面，與四周地區並不協調。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示沒有接獲就申請地點內的新建平台而提交的建築圖則。平台是違例構築物，已根據《建築物條例》發出清拆令。民政事務總署大埔民政事務專員表示接獲由新峰花園一期和二期、御峰苑及御峰豪園提出的反對；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內共接獲五份公眾意見書，分別由新峰花園二期的業主委員會、信和物業管理有限公司代表新峰花園一期和二期、御峰苑及御峰豪園的居民和業主委員會、御峰豪園的業主委員會及信和物業管理有限公司代表新峰花園一期的居民和業主委員會提交。反對理由主要包括(i) 燃燒香燭冥鏹會對四周地區造成空氣污染，影響附近居民的健康。信眾敲鐘擊鼓亦會製造噪音，構成滋擾；(ii) 擬議佛堂位於「綠化地帶」內，從保育及綠化角度考慮，有關發展並不理想；(iii) 參拜信眾人數日益增加，令馬窩路的交通更繁忙，影響道路安全；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 8.1 段。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦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」的規定，即擬議發展的規模、密度及建築物高度均與四周地區不相協調。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對四周地區的視覺效果及景觀造成不良影響。

72. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

73. 邱啓帆先生和何憲華先生借助 Powerpoint 簡報軟件及一封在會議提交的信件，陳述下列要點：

- (a) 擬議發展為佛堂，是靈性學習和禪坐的地方，不涉及商業活動。由於所有活動均會在室內進行，不會造成噪音滋擾。此外亦不會燃燒香燭冥鏹，因此不會造成空氣污染；
- (b) 天德聖教忠和精舍有限公司(下稱「精舍」)現有的建築羣(包括申請地點)位處馬窩超過 70 年。精舍是發展馬窩的先鋒。當局在八零年代把該區劃為「綠化地帶」時，並無諮詢精舍；
- (c) 與附近大型屋邨比較，擬議佛堂的發展規模微不足道。其他大型屋邨屬於有當然權利進行的用途，無須申請人同意，但這宗申請卻要顧及附近屋邨居民的意見，並不公平；
- (d) 擬議佛堂的高度已由 11.35 米降低至平台上加 8.1 米(平均水平高度為主水平基準上 53.65 米)，以配合毗鄰環境。經修訂的建築物高度為 8.1 米，與現時獲准在郊區興建的新界豁免管制屋宇的高度相同；
- (e) 為處理總城市規劃師／城市設計及園境就發展規模及景觀方面提出的意見，佛堂的擬議建築物高度已降低至 8.1 米。考慮到申請地點附近的環境，有關規模不算過大。此外，為保護現時寧靜的天然環境，將會在落實階段栽種樹木及擬備詳細的園景設計，以確保日後的發展能與附近環境配合；
- (f) 就建築事宜而言，將會根據《建築物條例》(第 123 章)提交收納擬議發展詳圖的整體建築圖則。現有平台將會拆卸，擬議佛堂會建於將會平整至高度為主水平基準上約 53.65 米的平台上。將會委聘註冊一般建築承辦商進行建築工

程。另外亦會鋪設一條 4.5 米闊連接申請地點的通道和緊急車輛通道；

- (g) 除大埔民政事務專員外，在法定公眾查閱期接獲的公眾意見書均曾就這宗申請對環境造成的影響提出意見。就此而言，環境保護署署長表示，擬議發展不大可能會對環境構成重大問題。此外，其他有關政府部門，包括漁農自然護理署、運輸署、機電工程署、渠務署、路政署、土木工程拓展署、水務署和消防處，並沒有就這宗申請提出意見或反對；
- (h) 根據為這宗申請擬備的合成照片及總綱圖，擬議佛堂並不顯眼，因為佛堂會被附近的高層住宅發展和在申請地點四周栽種的樹木包圍；以及
- (i) 倘這宗申請獲城規會批給規劃許可，申請人將會按規定履行建議的規劃許可附帶條件，包括落實美化環境建議及提供消防裝置和排水設施。申請人亦會遵守文件中建議屬指引性質的條款。

74. 委員提出下列問題：

- (a) 根據文件第 5.2.2(a) 段及圖 R-3 的實地照片，在申請地點內的現有平台(達主水平基準上 53.65 米)是否違例構築物，屋宇署是否已發出清拆令；
- (b) 申請地點現時有否放置骨灰甕。如否，有沒有計劃放置骨灰甕；
- (c) 節日期間會有多少信眾前往申請地點；以及
- (d) 當比較文件圖 R-5 內攝於二零零三年及二零零七年的航攝照片時，可發現大量樹木已遭砍伐，並有新建的構築物。興建新的構築物是否屬違例。

75. 邱啓帆先生作出以下回應：

- (a) 為遵守《建築物條例》(第 123 章)的規定，現有的平台將會拆卸，而申請地點會平整至平均水平高度達主水平基準上 53.65 米，以便興建佛堂；
- (b) 申請地點現時沒有放置骨灰甕，日後亦沒有計劃放置骨灰甕；
- (c) 擬議發展是一所供靈性學習和禪坐的佛堂。在中國節日期間，大部分信眾通常會前往精舍的總部，不會前往只屬於精舍支部的申請地點；以及
- (d) 載於文件圖 R-5 的兩幅照片有所不同，因為精舍建築羣內部分現有構築物的頂部會重新塗上油漆。精舍建築羣大部分現有構築物已領取建築牌照。

76. 一名委員詢問在分區計劃大綱圖上，精舍建築羣為何不是劃為「政府、機構或社區」地帶。許惠強先生回應時表示，在擬備有關分區計劃大綱圖時，精舍建築羣只有少量現有構築物，而當時的規劃意向是把馬窩地區劃為「綠化地帶」，以反映該區整體的山坡景觀特色。邱啓帆先生表示，由於有關地點歷史悠久，倘不批准在「綠化地帶」進行小規模的擬議發展，並不合理。

77. 許惠強先生表示，精舍建築羣的西北部有些骨灰甕，但申請地點內並沒有骨灰甕。一名委員詢問，骨灰甕是否屬於非法建築工程，有關政府部門會否採取管制行動。許先生回應時表示，在「綠化地帶」內，並沒有條款容許提出涉及骨灰甕的規劃申請。骨灰甕是否屬於分區計劃大綱圖上的現有用途，須視乎申請人能否提供所需證明。邱啓帆先生補充說，這宗申請是要求批給規劃許可，以便在申請地點開設佛堂，有關骨灰甕的事宜與申請地點無關。主席同意現時這宗申請無須考慮有關骨灰甕的事宜。

78. 主席詢問申請人代表為何首先拆卸現有平台，然後再為申請地點進行平整工程以興建擬議佛堂。邱啓帆先生回應時表示，數年前因颱風造成破壞，申請地點內有數棵樹木倒塌。現有平台是基於某些土力理由而興建的，作用是鞏固申請地點和

為精舍提供舉辦宗教活動的場地。為遵守《建築物條例》(第123章)的規定，將會拆卸現有平台。不過，在進行發展前，申請地點仍須平整至平均高度達主水平基準上 53.65 米，以興建擬議佛堂。

79. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

80. 委員就這宗申請提出下列意見：

- (a) 根據屋宇署的意見，現有平台屬於違例構築物。雖然申請人表示會拆卸現有平台，但把申請地點平整至平均高度達主水平基準上 53.65 米，以便在「綠化地點」內興建佛堂，並沒有理據支持；
- (b) 根據文件圖 R-5，須留意除現有平台的平整工程外，精舍建築羣過往數年曾興建新構築物，令「綠化地帶」的景觀質素下降；
- (c) 考慮到擬議發展的規模和涉及的地盤平整工程，擬議發展不能視作在「綠化地帶」進行的小規模發展，並非與新界豁免管制屋宇相若。擬議發展亦會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 考慮到擬議發展的規模，申請人應根據第 12A 條提交申請，以便落實擬議發展，而不應根據第 16 條提交申請。

81. 主席總結委員的意見，指出擬議發展涉及大規模的地盤平整工程，而且在「綠化地帶」進行的擬議發展，就規模、密度和建築物高度而言，均超過限度。擬議發展與四周地區亦不相協調。委員表示同意，並認為沒有合理理由批准這宗申請。

82. 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) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請書並無提供足夠資料，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 這宗申請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」的規定，即擬議發展的規模、密度及建築物高度均與附近地區不相協調；以及
- (c) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的視覺效果及景觀造成不良影響。

[方和先生此時暫時離席，鄭心怡女士則於此時離席。]

議程項目 7

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H14/56

擬在鄰近聶高信山現有電視轉播站的「綠化地帶」
設置雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
(新設備和機電大樓以提供數碼地面電視廣播服務)
(城規會文件第 8207 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

83. 下列委員就此議項申報利益：

梁乃江教授 有家庭成員在電視廣播有限公司工作，

該公司是有關個案的申請人

譚贛蘭女士 地政總署有一個測量點位於有關地點內，
會受擬議發展影響

84. 委員得悉梁教授及譚女士已就未能出席下午時段的會議致歉。

85. 主席表示，根據向城規會提交的文件，都會規劃小組委員會先前關注的事宜已獲妥善處理，而規劃署亦沒有建議反對這宗覆核申請。他建議只需由港島區規劃專員作出簡介，而申請人代表則無需作出陳述。委員表示同意。

86. 下列政府代表和申請人代表此時應邀出席會議：

區潔英女士 規劃署港島區規劃專員

馬步豪先生] 電訊管理局
程啓生先生]

何小芳女士] 申請人代表
古卓保先生]
李寶安先生]
梁國富先生]

87. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席表示，都會規劃小組委員會先前關注的事宜已獲妥善處理（詳情載於文件），而規劃署亦沒有建議反對這宗覆核申請，所以只需由港島區規劃專員作出簡介，而申請人代表則無需作出陳述。申請人代表表示同意。主席繼而邀請區潔英女士向委員簡介這宗申請的背景。

88. 區潔英女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，擬在山頂區分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點設置擬議設備和機電大樓以提供數碼地面電視廣播服務；

- (b) 都會規劃小組委員會於二零零八年六月二十日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人爲支持其覆核申請而提交的理據載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署表示附近的現有樹木不會受到影響。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核指出，擬議建築物的規模、建築形式及高度，均與毗鄰的發射塔設施互相協調。從景觀規劃及視覺效果的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。衛生署署長表示，就健康方面而言，任何無線發射裝置必須符合由電訊管理局發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》的規定；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內，接獲一份由一名灣仔區議員提交的公眾意見書，內容建議就對健康造成的影響進行研究；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 7 及 8 段。擬議發展獲電訊管理局支持。都會規劃小組委員會先前關注該地點是否該區最適合的地點，爲處理有關事宜，申請人已作出解釋，指電訊管理局規定新的數碼地面電視廣播轉播站與現有模擬轉播站必須位於同一地點，以便公眾無須加裝天線，便可接收數碼地面電視廣播和模擬廣播，並可減低互相干擾的可能性。根據電訊管理局的資料，位於聶高信山的申請地點是用作拓展數碼地面電視廣播覆蓋範圍的輔助轉播站，而且必須使用該轉播站向跑馬地、銅鑼灣及灣仔區提供數碼地面電視廣播服務。申請地點是該區適合作擬議發展的地點。都會規劃小組委員會關注擬議發展的設計是否與附近地區互相協調，以及從城市設計的角度而言，在視覺上是否可以接受。就此而言，申請地點位於聶高信山現有電視轉播站及香港電燈的微波發射站之間，所處位置是遠離銅鑼灣及黃泥涌發

展區的山頂地區。兩條天線將會安裝在建築物北面的牆壁上，而並非設於建築物的頂部。申請人已建議加強綠化，並在邊緣沿圍欄栽種植物，以盡量減低對視覺造成的影響。擬議發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，即沒有其他地點可供選擇作有關用途，而且擬議設備大樓的規模細小，以及申請地點現時並沒有茂密的植物覆蓋。都會規劃小組委員會曾要求徵詢電訊管理局的意見，以便明白數碼地面電視廣播站的一般地盤要求及會否有更多同類申請。電訊管理局已表示日後設置廣播站的位置尚未有定案，而日後廣播站的實際尺寸和高度則須視乎實際需要而定。都會規劃小組委員會亦要求規劃署定出維多利亞港兩岸視覺效果易受影響的山頂／山脊線，以便讓業界提交同類規劃申請時作為參考。電訊管理局就此表示日後廣播站將會設於現有模擬電視廣播站附近，只有在琵琶山、筆架山、照鏡環山、西灣山和聶高信山的現有廣播站是位於維多利亞港兩岸的山頂。這項安排符合《香港規劃標準與準則》有關電台與廣播通訊服務的規定，即應盡可能避免選擇未開發的山頂用地，並鼓勵共用現有的山頂用地。至於公眾意見書建議就對健康造成的影響進行研究，衛生署署長已表示設置任何發射塔裝置均須遵守相關守則。

89. 對於港島區規劃專員作出的簡介，主席詢問申請人代表有沒有補充。申請人代表回應時表示沒有補充。

90. 由於委員沒有進一步的提問，主席告知申請人代表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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

91. 委員得悉都會規劃小組委員會關注的事宜已獲處理，並同意載於文件第 7 及 8 段規劃署在覆核該項申請後提出的意見。

92. 經商議後，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二零一二年十月十七日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及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) 提供滅火水源及消防裝置，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；以及
- (c) 在另一個地點重置現有的大地測量控制點編號 25 及相關參考點，而有關情況必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求。

93. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 任何將會進行的建築工程必須在各方面符合《建築物條例》的規定；
- (b) 緊急車輛通道安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (c) 擬議發展的工程必須符合《集水區施工條款》的規定；
- (d) 留意地政總署港島東區地政專員就重置大地測量控制點而提出的意見(載於文件第 5.3.1(b)段)；以及
- (e) 留意衛生署署長提出的意見(載於文件第 5.2.5 段)，即須遵守由電訊管理局發出的《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》。

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/158
擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗大旗嶺第 116 約地段第 4537 號餘段
計劃中住宅樓宇的部分地下及 1 樓
關設商店及服務行業和食肆
(城規會文件第 8209 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

94. 下列委員就此議項申報利益：

葉天養先生] 目前與恒基兆業地產有限公司有業務
陳旭明先生] 往來，而申請人是該公司的附屬公司

[葉天養先生、陳旭明先生和伍謝淑瑩女士此時離席。]

95. 下列政府部門代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生 規劃署屯門及元朗規劃專員
李炳森先生 運輸署高級工程師／西北
陳劍安先生] 申請人代表
陳錦敏先生]
李家琪小姐]
馬耀忠先生]
鄧皓忠先生]

96. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略介紹覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

97. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容簡介申請，提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便使用元朗大旗嶺一幢計劃中住宅樓宇的部分地下及 1 樓(申請處所)作擬議商店及服務行業和食肆用途。申請處所坐落在元朗分區計劃大綱圖上一塊劃為「住宅(乙類)」地帶的用地上。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年三月七日就該宗申請批給許加，並附加若干規劃許可附帶條件，其中附帶條件(a)項要求申請人「設計並提供車輛通道處及泊車和上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」申請人現申請覆核小組委員會施加規劃許可附帶條件(a)項的決定；
- (b) 申請人為支持覆核申請而提出的理據詳載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署助理署長／新界認為有關建議不包括內部運輸設施，不能予以接受。申請人須根據《香港規劃標準與準則》，在申請地點範圍內設置足夠的泊車和上落貨設施。豁免依循上述規定並無有力理據支持，亦會立下不良先例。申請人須建議適當的交通改善措施，以處理車輛通道的安排。就申請人建議移除部分現有噪音屏障，以便能設置通往申請地點的車輛通道，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示有關噪音屏障是為了保護毗鄰「住宅(乙類)」用地的易受噪音影響設施免受高噪音所滋擾，確保噪音水平不會超過《香港規劃標準與準則》所訂明的 70 分貝交通噪音準則。從環境規劃的角度而言，移除噪音屏障的建議並不可取；
- (d) 公眾意見——在法定公布期內共接獲四份公眾意見書，提意見人包括一名元朗區議員、蝶翠峰的管理

公司、大旗嶺的村代表和一名市民。該名元朗區議員反對申請，因為擬議發展須進行土地平整工程，會破壞該區的綠化環境。蝶翠峰的管理公司轉交的就於第 16 條申請階段所提交先前申請進行的居民調查結果。在 53 份交回的問卷中，超過一半反對申請，理由是擬議商店及服務行業和食肆用途會產生噪音和氣味滋擾，釋放有害氣體，導致交通擠塞及令附近地區的治安和衛生情況惡化。大旗嶺的村代表反對申請，因為擬議商店及服務行業和食肆會影響村民的寧靜環境，對該區的環境和衛生造成不良影響。提出意見的市民表示擴闊現有行人徑以設置擬議車輛通道會造成危險，產生不必要的交通難題，應在附近設置另一條車輛通道。附近已有燒烤場和循環再造業務，而基於環境的理由，不應在該地點經營擬議商店及服務行業和食肆業務；以及

[方和先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署並不支持覆核規劃許可附帶條件(a)項的申請，理由載於文件第 7 及 8 段。小組委員會於二零零八年三月七日就涉及零售商店／食肆用途(總樓面面積為 446 平方米)的申請批給許可，主要是考慮到相關「住宅(乙類)」地帶是已規劃的住宅區，並無該等設施，而擬議用途會在區內提供便利的商店和食肆，以應付區內居民的需要。為了解決運輸署助理署長／新界所關注的問題，規劃許可附帶條件(a)項要求申請人設計並提供車輛通道處及足夠的泊車和上落貨設施。運輸署助理署長／新界承認申請地點受到限制，但認為須根據《香港規劃標準與準則》為申請處所提供足夠的泊車和上落貨設施，而有關建議沒有內部運輸設施是不可接受的。他並不支持覆核申請，認為豁免依循有關提供泊車和上落貨設施的規定並無有力理據支持。刪除規劃許可附帶條件(a)項不能符合運輸署的要求。

98. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

99. 陳劍安先生和陳錦敏先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 使用計劃中住宅樓宇部分地下及 1 樓的申請，於二零零八年三月七日獲小組委員會批給許可。這項許可須附加若干規劃許可附帶條件，其中附帶條件(a)項要求申請人「設計並提供車輛通道處及泊車和上落貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」小組委員會批給許可後，申請人與運輸署舉行了數次會議，研究履行此規劃許可附帶條件的可行方法，但發現履行此條件在技術上是不可行的；
- (b) 申請處所的擬議商店及服務行業和食肆用途(總樓面面積 446 平方米)，主要是應付該區的現有和未來需求。根據《香港規劃標準與準則》第八章表 11，設於路旁而主要顧客為區內住客的小型零售商店一般獲准不設泊車位。此外，申請地點以北的現有停車場可以應付上落貨的需要。在此前提下，要求在僅 485 平方米的申請地點提供泊車和上落貨設施，實屬不必要；
- (c) 政府的可持續發展政策是透過不鼓勵使用私人運輸工具來減少不必要的能源耗損；提供泊車位與此政策不符。當局應鼓勵區內居民步行或騎單車前往申請地點；
- (d) 鑑於申請地點的設計和面積，按運輸署的要求提供場內泊車和上落貨設施並不容易；
- (e) 由於運輸署反對十八鄉路沿線的擬議車輛進出通道，而環保署並不支持移除毗連申請地點的噪音屏障，設置通往申請地點的通道機會甚小。擬議通道亦必須穿越由不同擁有人持有的私人地段。因此，即使能在申請地點範圍內設置泊車和上落貨設施，亦不可能提供通往申請地點的正式通道；

- (f) 在申請地點附近，十八鄉路沿線有一些私人住宅發展。倘所有這些私人發展均須根據《香港規劃標準與準則》提供場內泊車和上落貨設施，便會有不同的車輛進出通道通往個別住宅發展，對十八鄉路的交通流通造成負面影響；
- (g) 現時通往申請地點的通道(闊 3.5 米)繞經東面的現有路徑而與十八鄉路接駁。這條路徑僅供行人和單車使用，亦服務毗連的住宅發展和村屋。為履行附帶條件(a)項而提供一條往申請地點的新道路，須擴闊現有路徑及修改十八鄉路現有的巴士停車處，亦須移除沿十八鄉路一個頗長路段而設的噪音屏障。然而，此建議不被運輸署和環保署接納；以及
- (h) 由於如相關政府部門所述，提供一條往十八鄉路的新通道涉及諸多困難，必須考慮另一項建議，即須在申請地點以北的十八鄉路提供一個作一般用途的新停車處，而現有的巴士停車處可以往西移，以便設置新的停車處。這項建議的好處，是按要求提供的上落貨設施不但服務擬議發展，亦可供區內居民使用。天水圍和中環有類似的個案，是區內發展因場地限制而不能設置場內上落貨設施，因而闢設路旁停車處。

100. 李炳森先生應主席的要求，就覆核申請提出以下意見：

- (a) 為總樓面面積 446 平方米的擬議商店及服務行業和食肆提供上落貨設施是必需的。申請人已承認有需要為擬議發展提供上落貨設施，但建議把該等設施設於十八鄉路路旁一帶；
- (b) 雖然市區有一些發展因場地限制而不能提供場內上落貨設施，但其附近一帶一般會設置永久的上落貨設施；
- (c) 考慮到申請地點位置偏遠及擬議商店及服務行業和食肆上面的已規劃住宅發展，申請人不就有關發展提供上落貨設施並無理據支持；以及

- (d) 由於擬設於十八鄉路的新停車處不能預留供申請地點專用，該停車處可能會被其他使用者佔用而無法供申請處所的未來經營者使用。在無可奈何的情況下，這些經營者最終會在十八鄉路路旁進行上落貨活動。這個情況並不理想，因為十八鄉路的交通流通會受到不良影響。

101. 主席詢問，鑑於環保署署長對移除噪音屏障表示關注，關設十八鄉路至申請地點的擬議通道是否可行。李炳森先生表示，申請人須因應環保署署長的關注，進一步研究關設往申請地點的新通道是否可行。謝展寰先生表示，移除噪音屏障而不採取補償措施，以保護毗鄰「住宅(乙類)」地帶的易受噪音影響設施免受噪音滋擾，是不能接受的。

102. 蘇應亮先生表示，運輸署、規劃處和申請人在文件發出後，於二零零八年十月十三日舉行了一次會議，以研究交通問題，討論中曾考慮到申請地點東南面有一項已規劃的大型住宅發展，可能有機會在該發展內關設一些上落貨設施，以供申請地點使用。申請人是該大型住宅發展的業主之一。李炳森先生表示運輸署已不再堅持要關設往申請地點的新通道，而願意接受為申請地點預留一個永久性場外貨車上落客貨位的安排。這個永久性貨車上落客貨位須設於一個附近的發展。在過渡期間，運輸署同意在附近停車場進行上落貨活動，作為臨時安排。

103. 陳劍安先生指出已審慎研究在毗鄰大型住宅發展關設貨車上落客貨位的建議，但發現並不可行，理由如下：

- (a) 申請人僅是該項大型住宅發展的業主之一，難以承諾會就此項目關設永久性的上落貨設施給申請地點使用，有關發展的其他業主不會同意；
- (b) 倘該大型住宅發展的未來買家發現，他們必須就某些上落貨設施支付管理費和保養費，而這些設施是供與本身發展沒有任何關係的另一個發展使用，政府可能要面對法律方面的挑戰；以及

- (c) 有關大型住宅發展並非劃為「綜合發展區」地帶，城規會向其施加這樣繁瑣的規定，做法並不合理。

104. 李炳森先生回應主席的詢問時表示，申請人關於在十八鄉路關設停車處的建議是不能接受的。他表示，為了符合運輸署有關關設永久性上落貨設施的要求，當局已容許申請人彈性處理，在附近一帶的其他發展關設永久性上落貨設施，而不必限於在早前提及的大型住宅發展提供該等設施。從運輸署的角度而言，關設上落貨設施會比關設新通道容易。

[陳偉明先生此時暫時離席。]

105. 陳劍安先生回應運輸署的意見時指出，現時的討論不應把申請地點和其他獨立發展混為一談。關設作一般用途的停車處的建議，並非新的想法，香港很多其他地方都設有這類停車處。此外，這個做法便於落實，無須倚賴一些其他發展而能讓申請地點和區內居民使用。倘新停車處被其他使用者佔用，申請地點附近的現有停車場仍可作為後備設施，應付申請地點的上落貨需要。

106. 一些委員提出以下問題：

- (a) 由十八鄉路關設一條往申請地點的新通道，會否影響該處現有的巴士停車處；
- (b) 預計申請人使用擬議停車處的頻密程度為何，以及會否與該區的其他使用者產生任何衝突；
- (c) 提供上落貨設施的要求是否符合《香港規劃標準與準則》內關於零售用途的規定；以及
- (d) 運輸署有否制定任何指引，訂明倘擬議零售樓面空間不符合《香港規劃標準與準則》的規定，一些特定行業須提供上落貨設施。

107. 李炳森先生作出以下回應：

- (a) 由十八鄉路關設一條往申請地點的新通道會影響現有的巴士停車處。申請人須研究如何移動該停車處以容納新的通道，經初步評估後，發現把停車處往西移似乎較可行；
- (b) 根據《香港規劃標準與準則》，每 800 平方米至 1 200 平方米零售總樓面面積須設一個貨車上落客貨位；以及
- (c) 雖然擬議發展僅涉及 446 平方米的零售總樓面面積，但考慮到有關申請(包括商店及服務行業和食肆)須要進行上落貨活動，提供一個貨車上落客貨位仍屬必需。運輸署並無制定內部指引，訂明面積少於 800 平方米的零售樓面空間須提供上落貨設施。運輸署會獨立考慮每宗個案。

108. 至於使用擬議停車處的頻密程度，陳錦敏先生表示倘申請處所內將設有便利店，所產生的上落貨交通可能是每日約一車輛架次。相對而言，區內居民使用擬議停車處的需求會較大。

[陳偉明先生此時返回會議席上。]

109. 主席詢問十八鄉路另一邊的停車場何以僅能作為應付申請地點上落貨需要的臨時措施。李炳森先生答稱鑑於上落貨的需要，擬議發展是需要有專用的永久性上落貨設施的。運輸署留意到要物色這類永久性設施並不容易，故願意接受若干臨時的安排，在其他用地包括對面的停車場提供上落貨設施。

110. 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政府部門的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

111. 一些委員持下述意見：

- (a) 鑑於擬議發展規模細小(零售總樓面面積 446 平方米)及申請地點受到限制(面積 485 平方米),運輸署在考慮申請處所是否須有上落貨設施時應更彈性處理;
- (b) 運輸署要求闢設一個永久性貨車上落客貨位,實在有欠彈性和主觀,因為擬議發展的零售總樓面面積為 446 平方米,低於《香港規劃標準與準則》所訂明的標準(即每 800 平方米至 1 200 平方米零售總樓面面積須設一個貨車上落客貨位);
- (c) 批准申請不會立下不良先例,因為不就申請處所設置上落貨設施,並不違反《香港規劃標準與準則》的標準要求;
- (d) 要求申請人在與申請地點無關的另一個發展項目闢設一些上落貨設施並不合理,落實這項建議可能會有諸多困難;以及
- (e) 申請地點對面的十八鄉路另一邊的停車場可提供所需空間,進行上落貨活動,供擬議發展使用。

112. 對於批准覆核申請而不接納運輸署的意見,一名委員詢問是否恰當,因為十八鄉路可能會出現交通問題,例如非法的路旁貨車上落客貨位會影響現時通往該處的 3.5 米闊通道。一些其他委員對該委員的意見作出以下回應:

- (a) 刪除規劃許可附帶條件(a)項,不一定代表城規會同意讓申請人使用十八鄉路進行非法的上落貨活動。政府仍須對交通違例事項採取執法行動;
- (b) 申請地點對面的現有停車場提供了便利的地點,可進行與擬議發展有關的上落貨活動;以及
- (c) 目前不就申請處所(零售總樓面面積 446 平方米)設置上落貨設施的情況,並不違反《香港規劃標準與準則》內關於零售用途的規定。至於不符合《香港規劃標準與準則》最低標準的零售用途,運輸署並

無制定清晰指引，訂明必須為這些用途提供上落貨設施。

113. 主席作總結時表示，運輸署要求就申請處所提供上落貨設施，並沒有令人信服的理由或理據支持。鑑於擬議發展的規模細小及使用者主要為區內居民，有關申請所產生的交通和上落貨需求，不會對該區的交通造成不能接受的影響。委員表示同意。

114. 經進一步商議後，城規會決定按申請人所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項許可的有效期至二零一二年三月七日止。除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設置緊急車輛通道、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規會的要求；以及
- (b) 按屋宇署轉介的排水事項提交排水圖則，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

115. 城規會亦議決通知申請人：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即倘城規會批准申請，申請人須向地政處申請換地，以落實擬議發展。然而，當局並不保證換地申請最終會獲得批准。地盤面積和界線會在處理換地申請時加以核實；
- (b) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的整體建築圖則後制定。此外，申請地點的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須就「計劃中的住宅樓宇」(包括地下及 1 樓的擬議商店、服務行業和餐廳)提交申請，以供批准。詳細的查核工作則會在提交建築圖則的階段進行；

- (d) 留意文件的附件 A 第 8.1.6 段所載食物環境衛生署署長的意見，即在任何情況下，申請人必須符合由食物環境衛生署及其他相關政府部門負責執行的法例的所有規定，當局才會考慮發出食物牌照；以及
- (e) 留意文件的附件 A 第 8.1.9 段所載土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於第 2 號指定地區內，地底可能有含溶洞大理石。該地點進行任何發展或重建項目前，必須作出廣泛的土力研究；研究或會發現，在設計和監督有關地點所須進行的工程的土力事宜方面，需要有一名經驗豐富的土力工程師高度參與。任何私人發展建議均須提交建築事務監督批准。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/378

在劃為「綠化地帶」的元朗白沙村第 119 約地段第 604 號至第 609 號、第 612 號至第 622 號、第 696 號(部分)及第 697 號(部分)關設臨時野戰場地(為期三年)
(城規會文件第 8210 號及補充文件)

[聆訊以廣東話進行。]

116. 秘書表示在發出城規會文件後，申請人的代理人要求把考慮這宗覆核申請的日期延後兩個月，以給予申請人時間擬備補充資料，回應渠務署、漁農自然護理署及規劃署園景小組就技術事項提出的意見。這項延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，即申請人需要更多時間與有關政府部門解決主要技術事項，並非把日期無限期押後，以及延期不大可能會影響所涉各方的利益。

117. 經商議後，城規會決定接納再次延期的要求。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。

118. 城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8211 號)

[會議以廣東話進行。]

119. 秘書就此議項申報利益，因為進一步申述編號 1(F1)是由其住宅的物業管理處提交。委員認為由於她不會參與作出決定，其利益屬間接性質，亦不重要，因此同意她可以留席，就文件作出報告，以供委員考慮。

120. 秘書簡介文件的內容，表示城規會於二零零八年八月八日考慮了涉及《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》(二零零八年一月十八日刊憲)的 50 份申述和 382 份意見。城規會經考慮有關申述和意見後，決定順應申述編號 R37、R43 和 R44 及申述編號 R4 至 R32、R42、R45 和 R47 的部分，建議對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》(下稱「該圖」)作出修訂。擬議修訂於二零零八年八月二十九日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。當局在為期三星期的展示期中共接獲六份進一步申述。由比華利山(物業管理)有限公司提交的 F1，內容是反對該圖顯示的擬議修訂項目 D 至 H 及該圖《註釋》的修訂項目(a)(與修訂項目 G 有關)就香港賽馬會會所及中央倉庫用地、閩南堂用地及各住宅用地建議的修訂最高建築物高度。由市民和 Licose International Limited 提交的 F2 至 F4，內容是反對修訂項目 E 就閩南堂用地建議的修訂建築物高度限制，並要求把建築物高度限制由五層進一步放寬至主水平基準上 100 米。至於由市民提交的 F5 和 F6，則涉及修訂項目 F 至 H 就有關住宅用地建議的修訂最高建築物高度。F5 反對放寬相關用地的建築物高度限制。F6 支持施加建築物高度限制，建議把修訂項目 G

及 H 所訂明在主水平基準上 130 米或 115 米的建築物高度限制延伸至養和醫院用地的部分範圍。

121. 秘書續說，由於上述擬議修訂並沒有涵蓋養和醫院用地，故當局尋求了法律意見。根據法律意見，條例第 6D 條所容許的進一步申述，內容必須涉及任何會影響建議修訂項目附表中所列相關用地的擬議修訂項目，而非該圖範圍內的其他用地（即養和醫院用地）。此外，根據條例第 6F(3) 條，就影響個別用地的擬議修訂提出申述的進一步申述人和原申述人有權出席城規會聆訊進一步申述的會議。倘就一項影響個別申述地點的擬議修訂提出的進一步申述可以延伸至其他用地，則該等其他用地的原申述人會無權出席會議，因為條例第 6F 條並無就這項權利作出規定。這樣便不符合條例第 6F 條所指定程序的立法意向，即倘有進一步申述人反對擬議修訂，原申述人可在會議上陳詞。基於這些考慮因素，律政司表示 F6 中關於養和醫院用地的部分不應視作有效，而表示支持修訂項目 F 至 H 的擬議修訂的餘下部分則應視作有效。

122. 經商議後，城規會同意所有進一步申述 (F1 至 F6) 應一併由城規會自行進行聆訊，而 F6 中關於把修訂項目 G 和 H 所訂明的建築物高度限制延伸至養和醫院用地的部分不應視為有效。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8208 號)

[會議以廣東話進行。]

123. 秘書表示下列委員已就此議項申報利益：

葉天養先生 何文田分區計劃大綱草圖所涵蓋範圍

內一個物業的聯名業主

陳旭明先生 擁有一個在分區計劃大綱圖所涵蓋範圍內的物業

124. 委員備悉上述委員已經離席。

125. 秘書簡介有關文件的內容。

126. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19A》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《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19A》經修訂的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 經修訂的《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 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

127. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。