

二零零九年一月二日舉行的城市規劃委員會
第 927 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

杜德俊教授

簡松年先生

梁乃江教授

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

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼女士

陳漢雲教授

李偉民先生

馬錦華先生

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)

曾裕彤先生

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

陳偉明先生

陳弘志先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

鄭恩基先生

梁剛銳先生

陳仲尼先生

劉月容博士

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年十二月三日第 925 次會議和
二零零八年十二月十二日第 926 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書報告，對二零零八年十二月三日第 925 次會議記錄第 27 段作出的擬議修訂已在會上呈交，以供委員考慮。由於委員對擬議修訂並無意見，二零零八年十二月三日舉行的第 925 次會議記錄在作出上述修訂後，獲得通過。二零零八年十二月十二日舉行的第 926 次會議記錄則無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

(i) 暫時擱置把黃泥涌分區計劃大綱草圖
提交行政長官會同行政會議核准的命令

2. 秘書報告，城規會在二零零八年十二月十二日同意黃泥涌分區計劃大綱草圖適宜提交行政長官會同行政會議核准。城規會曾就有關黃泥涌分區計劃大綱草圖的申述作出決定，養和醫院就此申請司法覆核。二零零八年十二月十六日，養和醫院的法律代表去信律政司，建議向原訟法庭提交同意令傳票，要求法庭下令暫時擱置提交黃泥涌分區計劃大綱草圖，以待法庭就司法覆核作出裁決或直至法庭再次頒布命令。同意令傳票在二零零八年十二月十七日提交原訟法庭，並在同日獲得批准。

3. 委員備悉並同意，由於法庭已頒布暫時擱置令，黃泥涌分區計劃大綱草圖不會提交行政長官會同行政會議核准，以待法庭就養和醫院的司法覆核作出裁決或直至法庭再次頒布命令。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 12 號
在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉粉錦公路第 111 約
地段第 582 號餘段(部分)及毗連政府土地
經營臨時私家車買賣(為期兩年)
(申請編號 A/YL-PH/563)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年十二月十六日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-PH/563)的決定。該申請擬在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的地點，經營臨時私家車買賣，為期兩年，城規會在二零零八年九月二十六日駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 繼續佔用申請地點作臨時露天貯物用途，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內沒有提供充分理據，以支持繼續偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關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」所頒布的規劃指引的規定。申請地點屬於第 4 類地區，其規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。申請人已獲給予足夠時間把有關用途遷往其他地點。申請書內並無提供資料，以證明為何在「露天貯物」地帶內沒有合適地點用作申請用途；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令這部分「鄉村式發展」地帶的其他同類用途數目激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。

5. 這宗上訴的聆訊日期待定，秘書處將按慣常做法，代表城規會處理有關上訴委員會程序的所有事宜。

[邱小菲女士、劉志宏博士和鄺心怡女士此時到席。]

(iii) 上訴數據

6. 秘書報告，截至二零零九年一月二日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 19 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	23
駁回	:	109
放棄／撤回／無效	:	129
有待聆訊	:	19
有待裁決	:	1
<hr/>		
合計	:	281

議程項目 3

[公開會議]

《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/B》

對新圖則作出進一步考慮

(城規會文件第 8277 號)

[會議以廣東話進行。]

7. 新鴻基地產發展有限公司是深涌的主要發展商，黃澤恩博士、葉天養先生、陳旭明先生、鄭恩基先生和方和先生與新鴻基地產發展有限公司近期有業務往來，已就此議項申報利益。委員知悉，鄭恩基先生已就因事缺席會議致歉，陳旭明先生和方和先生則仍未到達。

[黃澤恩博士和葉天養先生此時暫時離席。]

8. 下列政府部門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

9. 主席歡迎許惠強先生出席會議，並邀請許先生向委員簡介文件。

10. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容向委員簡介新圖則的背景，並陳述下列要點：

(a) 有關背景資料載於文件第 2 段。《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》於二零零六年二月三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。由於發展審批地區圖的有效期限只有三年，當局須在發展審批地區圖有效期屆滿前，擬備分區計劃大綱圖，取代發展審批地區圖。二零零八年十一月二十八日，城規會初步考慮《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/B》。由於自發展審批地區圖刊憲以來，規劃情況並無改變，加上沒有新建議獲得接納，因此城規會同意分區計劃大綱草圖適宜提交西貢北鄉事委員會和大埔區議會進行諮詢。分區計劃大綱草圖的土地用途區劃大致上依照發展審批地區圖而制定；

(b) 公眾諮詢的詳情載於文件第 3 段，現撮錄如下：

西貢北鄉事委員會的意見

- 西貢北鄉事委員會的一些委員指出，應預留足夠土地，以滿足原居村民對小型屋宇的需求；以及
- 由於「鄉村式發展」地帶有一些低窪地，容易發生水浸，若干委員要求把「鄉村式發展」地帶向東北面擴展或遷移，以納入「農業」地帶內的土地；

大埔區議會環境、房屋及工程委員會的意見

- 大部分議員沒有意見；
 - 一名議員表示對分區計劃大綱圖支持；
 - 三名議員同意西貢北鄉事委員會的意見；
 - 一名議員促請當局對受破壞的農地生態環境進行修復。「鄉村式發展」地帶的土地只應預留作發展小型屋宇，該議員不贊成擴展「鄉村式發展」地帶，也不支持進行大型屋宇或渡假屋發展項目；
- (c) 規劃署就公眾意見所作的回應載於文件第 4 段，現撮錄如下：

用作鄉村式發展的土地

- 分區計劃大綱圖的規劃區目前無人居住。劃為「鄉村式發展」地帶的土地約有 2.64 公頃，相等於約 79 塊小型屋宇用地。在可見將來，有關土地相信可應付對小型屋宇的需求。最新估計未來十年約需 100 幢小型屋宇，上述數字有待大埔地政專員核實；
- 「綠化地帶」現時有些廢棄村屋，如在該處建新村屋，可能須進行大規模的斜坡鞏固工程，並清除大量天然草木。因此，「綠化地帶」以南的平地劃為「鄉村式發展」地帶，為新的鄉村式發展提供土地。在現階段，並無需要向東北進一步擴展「鄉村式發展」地帶。不過，當局會按照最新的基礎建設情況和最新的小型屋宇需求預測，繼續檢討深涌村小型屋宇的供求情況；

修復生態環境

- 深涌已確定為可由公私營機構伙伴合作優先發展的地點之一。城規會在會上初步考慮分區計劃大綱圖時，委員在討論期間指出須容許在該區進行若干類型的發展，以便公私營機構伙伴合作計劃得以切實進行，確保更有效地保護該地點的生態易受影響地方，以及發展在生態方面較不易受影響的地方；
- 總括來說，由於區內人士原則上不反對分區計劃大綱草圖，規劃署建議分區計劃大綱草圖適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

[陳華裕先生、陳曼琪女士、杜本文博士、鄧淑明博士和譚贛蘭女士此時到席。]

11. 主席請委員發表意見，並根據公眾諮詢所得結果和規劃署的回應，考慮是否適宜展示分區計劃大綱草圖。委員提出以下問題：

- (a) 考慮到預計的小型屋宇需求，區內人士是否認為劃為「鄉村式發展」地帶的土地已經足夠。該區是否有小型屋宇申請正在處理中；
- (b) 一些土地以前是濕地和沼澤，政府會否採取措施，解決因「鄉村式發展」地帶進行發展而可能出現的水浸問題；以及
- (c) 深涌已確定為具生態和保育價值的地區，分區計劃大綱圖的「農業」地帶擬議「註釋」是否可反映在劃為「農業」地帶的地區修復生態環境的需要。

12. 許惠強先生在回應委員上述(a)至(c)項的問題時，提出下列各點：

- (a) 按最新預測，該區在未來 10 年需要 100 幢小型屋宇，較上次預測的 50 幢增加兩倍。區內人士留意

到「鄉村式發展」地帶的土地不足以滿足需求，但他們在諮詢會議中並無提出強烈反對。該區目前無人居住。西貢北鄉事委員會的一些委員要求把「鄉村式發展」地帶向東北面擴展或遷移，以免引致水浸。目前約有 10 宗小型屋宇申請在處理當中，大埔地政專員並未批准有關申請；

[陳漢雲教授和杜德俊教授此時到席。]

- (b) 日後小型屋宇發展的申請人必須先履行渠務署所訂的排水要求，地政總署才會簽發豁免證明書。該區目前並無小型屋宇發展項目，主要原因是沒有通道連接該區。該區現時只有一個碼頭，但沒有正式的渡輪服務；以及
- (c) 目前「農業」地帶的區劃，是爲了反映該區現有情況和按契約享有的應有權益。雖然該地帶主要的規劃意向並非修復生態環境，但無礙推行恢復該區生態價值的建議。土地擁有人最近提出規劃申請，建議進行生態旅遊發展，鼓勵改善該區的生態。如城規會認爲這宗規劃申請可以接納，「農業」地帶的區劃便需要修訂。

13. 一名委員指出，原來的濕地已改作草坪，使有關保存該區生態價值的規劃意向失效。該委員認爲應修訂「農業」地帶的「註釋」，以明確顯示日後的農業用途應反映該區的濕地特點(如稻米種植)，並鼓勵進行可加強該區整體生態價值的特定發展。該委員認爲，現有的規劃意向不夠積極明確，不能鼓勵進行改善和修復生態的發展項目，而有關的「註釋」只提及鄰近生態易受破壞的地區，而非該區本身。另一名委員同意上述意見，並表示由於該區的環境已受破壞，必須鼓勵把該區恢復原狀。該委員認爲應在規劃意向加入更積極明確的說明，以鼓勵修復生態環境。

14. 經過一輪討論後，委員同意對「農業」地帶的「註釋」所載的規劃意向作出以下修訂(以斜體字顯示)：

「此地帶的規劃意向，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，並鼓勵修復生態環境。既具備修復濕地的元素，同時又不會對整體鄉郊特色及生態易受破壞的鄰近地區造成不良影響的指定發展，如向城市規劃委員會申請規劃許可，或會獲得批准。」

15. 秘書說，分區計劃大綱圖《說明書》第 9.2.1 段亦須按相同方式修訂。

16. 經進一步商議後，城規會備悉大埔區議會和西貢北鄉事委員會就《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/B》所表達的意見和當局對有關意見的回應，並同意：

- (a) 《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/B》(在刊憲後將重新編號為 S/NE-SC/1)及載於文件附件 I 和 II 的《註釋》(按上文第 14 段作出修訂)，適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 通過載於附件 III 的《說明書》(按上文第 15 段作出修訂)，用以闡述城規會擬備深涌分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的。該說明書適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示，並以城規會名義公布。

[黃澤恩博士和葉天養先生此時返回席上，陳旭明先生和方和先生則於此時到席。]

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-TK/258

擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村第28約
地段第392號A分段及第393號

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第8278號)

[聆訊以廣東話進行。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/263

擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村第28約
地段第771號A分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第8279號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

17. 編號 A/NE-TK/258 及 A/NE-TK/263 的申請由同一申請人代表及在同一地帶的毗連用地上申請作相同用途。委員同意該兩宗申請可一併進行考慮。

18. 委員知悉世界自然(香港)基金會就有關申請提交意見。杜德俊教授是米埔管理及發展委員會成員，而劉志宏博士及林群聲教授過往曾擔任世界自然(香港)基金會成員，他們已申報利益。由於他們本身並無對有關申請提供意見，委員同意他們可留席參與討論。

19. 下述政府部門代表及申請人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

陳國華先生)
許儀元先生) 申請人代表

20. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他接着請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

21. 許惠強先生以圖則作為輔助工具，簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零八年九月五日拒絕有關申請，理由是擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。該等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 條提出的申請」(城規會規劃指引編號 10)的規定。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響；
- (b) 申請人所提出的建議詳情載於文件附件 A 第 1 段，而他們就支持覆核申請而提交的申述書撮錄於文件第 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／新界對該等申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇應只限於「鄉村式發展」地帶興建，而該地帶已有及計劃提供交通運輸設施。漁農自然護理署署長從自然保育角度，不支持該等申請。有關用地有部分地方被天然植物覆蓋，與密林區相當接近。發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，理由是會砍伐天然樹木，影響現有的天然景觀。土地工程拓展署土力工程處處長反對申請，理由是有關用地接近陡斜山坡，須進行天然山坡風險研究，評估問題大小及決定所需提供的紓緩措施。進行天然山坡風險研究及提供紓緩措施的要求，可能導致有關發展不符合經濟原則；

- (d) 公眾意見——在法定公布期內，收到世界自然基金會就覆核申請提交的一份公眾意見書，反對有關申請，理由是擬議屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向、影響鄰近林地及破壞自然景觀；以及關注天然斜坡的安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載評估，不支持該等申請。擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供足夠資料，支持偏離該規劃意向。申請所涉地點靠近陡斜並長滿天然植物的天然山坡，與密林區相當接近。為鞏固斜坡所採取的紓緩措施可能會涉及廣泛砍伐天然樹木，破壞附近地區的自然景觀。該等申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，原因是須砍伐天然樹木，影響附近現有的天然景觀。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景觀造成不良影響。

22. 主席隨即請申請人的代表就有關申請加以闡釋。

23. 陳國華先生借助一些圖則，提出以下各點：

- (a) 他代表有關申請的土地業權人。他已向城規會提交進一步資料，以證明申請的擬議發展符合城規會規劃指引編號 10 的規定；
- (b) 根據土地測量圖，申請地點東面有多棟小型屋宇。現時有一條路徑可前往擬議發展，可藉此回應運輸署所關注有關交通方面的影響。另外，由於日後有關發展會提供化糞池，不會有排水及排污問題；
- (c) 根據地段索引圖，城規會先前曾批准有關在同一「綠化地帶」內申請地點南面緊鄰一塊用地興建小型屋宇的申請。該宗核准申請的地盤特徵與這些申請相若；

- (d) 關於漁農自然護理署署長所關注有關鄰近林地的影響，須注意的是，申請地點現時只有草皮及雜草覆蓋，進行進一步發展不會對背後的林地造成影響；以及
- (e) 土木工程拓展署提出的斜坡鞏固工程事宜關乎成本問題，並不存在可行性的問題。

24. 委員提出以下問題：

- (a) 有關申請地點南面緊鄰一塊用地興建小型屋宇的規劃申請，是在何時批准的；
- (b) 文件第 7.3 段所述城規會批准的四宗同類申請(編號 A/NE-TK/259、260、261 及 262)，與現時這兩宗申請有何不同，所涉地點是否遠離斜坡；
- (c) 在申請地點進行斜坡鞏固工程，會否砍伐樹木及清除植物；
- (d) 小型屋宇的上蓋面積是多少？因建築工程而受影響的土地是否包括鄰近斜坡，而有關範圍會否遠超過建築物的上蓋面積；以及
- (e) 申請地點鄰近的斜坡是私人抑或政府土地，以及申請人是否事先須徵得批准，才可進行斜坡鞏固工程。

25. 許惠強先生在回應委員提出的上述 (a) 及 (b) 項問題時，使用一些圖則及照片作為輔助工具，提出以下各點：

- (a) 一如文件圖 R-1 所示，有關申請地點南面緊鄰一塊用地興建小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-TK/243)，是城規會在二零零七年十二月十四日批准的；以及
- (b) 該四宗同類申請所涉地點並非靠近陡斜山坡，無須進行斜坡鞏固工程，而現時這兩宗申請則可能須進

行有關工程。此外，其所涉地點與現有小型屋宇群相當接近，但目前這兩宗申請則與現有小型屋宇有一段距離。總城市規劃師／城市設計及園境認為興建小型屋宇，會進一步侵佔「綠化地帶」，因此提出反對。

26. 陳國華先生回應委員提出的上述(c)項問題時，表示有關斜坡鞏固工程的類別，須取決於進一步的勘察工作(例如鑽孔)，以研究土壤特性，並測量地形，確定地形狀況。視乎勘察結果，鞏固斜坡的可行工程或會涉及設置護土牆或在斜坡表面打入泥釘，而打入泥釘無須砍伐樹木。關於這點，許惠強先生表示申請人並無就涉及的斜坡鞏固工程提交任何資料，因此土木工程拓展署未能就此提供意見。申請書並無提供資料，因此無法評估有多少樹木會受影響。一名委員進一步詢問，申請人為何未有進行勘察，確定是否需要進行斜坡鞏固工程及所需工程規模，特別是土木工程拓展署已關注到斜坡的穩固問題。陳先生答稱，這主要基於地盤勘察的費用問題。

27. 陳國華先生在回應委員提出的上述(d)及(e)項問題時，提出以下各點：

- (a) 根據小型屋宇政策，小型屋宇的上蓋面積不得超過700平方呎，而地盤面積通常超過小型屋宇的上蓋面積。申請地點被草皮及雜草覆蓋，並無樹木，而鄰近斜坡亦不會受影響；以及
- (b) 鄰近斜坡是政府土地，如有需要為發展項目進行斜坡鞏固工程，申請人會向政府申請於土地上進行斜坡工程，地政總署通常會批給許可。

28. 由於申請人的代表沒有提出進一步意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會的決定。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

29. 譚贛蘭女士向委員解釋，根據現時做法，如發展項目鄰近的斜坡會對該發展項目構成直接影響，有關業權人會視作受益人，須負責斜坡的維修保養。

30. 一名委員不支持有關申請，認為批給許可會導致發展項目侵佔「綠化地帶」，破壞該處現有的景觀特色。該委員贊同總城市規劃師／城市設計及園境的意見，指出為興建小型屋宇砍伐斜坡的樹木，會在青蔥斜坡上造成疤痕，影響區內整體的景觀質素。

31. 一名委員知悉土木工程拓展署因斜坡有欠穩固，反對現時這兩宗申請。進行鞏固斜坡工程可能須削土、清除植被，甚至砍伐樹木。他認為申請人應進行土力工程勘探研究，顯示涉及的斜坡鞏固工程。城規會在申請人提供相關資料前批准有關申請，未免言之過早。

32. 一名委員指出，「綠化地帶」在郊野公園與「鄉村式發展」地帶之間擔當緩衝區的角色，發展項目不宜侵佔「綠化地帶」。該委員不支持有關申請，認為申請人應提交進一步資料，證明如何解決有關的技術問題。另一名委員亦同意保留現有「綠化地帶」，認為由於有需要就興建小型屋宇設置通道，將對「綠化地帶」造成進一步影響。

33. 兩名委員因關注斜坡的維修責任轉嫁日後小型屋宇的業權人，以及所涉及費用，不支持有關申請。主席明白該兩名委員所關注事宜，但認為日後斜坡的維修責任不應為目前這些申請的考慮因素。

34. 一名委員認為駁回申請可能會剝奪原居民的權利，詢問如駁回該等申請，可否考慮以其他土地作為交換，讓申請人興建小型屋宇。譚贛蘭女士表示，地政總署從土地角度，不反對有關申請，因申請人是原居村民，而且有關用地超過五成位於「鄉村範圍」內；但她認為目前這些申請應從規劃角度進行評估。伍謝淑瑩女士亦澄清，駁回有關申請不會剝奪申請人的權利，因為他們可申請在其他合適的用地興建小型屋宇。城規會

會就土地運用而言，決定申請地點是否可以接受。主席稱，土地交換是政府政策事宜，與目前這些申請無關。

35. 經討論後，委員普遍認為應駁回有關申請，原因是申請書並無提供足夠資料，證明擬議發展(連同可能須進行的斜坡鞏固工程及興建通道)無須破伐天然樹木，並且不會對附近地區的景觀造成不良影響。

36. 經進一步商議後，城規會決定駁回編號 A/NE-TK/258 及 A/NE-TK/263 的覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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，該地帶不宜進行發展。申請書並無提供足夠資料，支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的申請」的規定，原因是須砍伐天然樹木，影響附近地區現有的天然景觀。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景觀造成不良影響。

[李慧琼女士此時離席。]

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-TYST/406

在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 489 號(部分)、第 490 號 A 分段及第 723 號(部分)關設臨時野戰中心辦公室連附屬貯物區(為期三年)
(城規會文件第 8280 號)

[聆訊以廣東話進行。]

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/YL-TYST/407

在劃為「綠化地帶」的元朗山下村第 119 約地段第 7 號至第 10 號、第 14 號、第 31 號至第 34 號、第 39 號、第 40 號(部分)、第 41 號至第 51 號、第 54 號、第 70 號、第 77 號、第 118 號至第 126 號、第 417 號餘段及第 515 號(部分)
經營臨時康樂場所(野戰遊樂場)(為期三年)
(城規會文件第 8281 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

37. 編號 A/YL-TYST/406 和 407 的申請由同一申請人提出，作同類用途而有關地點彼此接近。委員同意可一併考慮這兩宗申請。

38. 以下政府及申請人的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
關婉玲女士	-	規劃署高級城市規劃師／東部
梁業鴻先生)	
吳振麒先生)	

李懿婷女士) 申請人代表
林添杰先生)
鄧文滔先生)
池慧霞女士)

39. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

40. 張綺薇女士借助一些圖則和照片簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

編號 A/YL-TYST/406 的申請

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年九月十九日拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通造成負面影響。批准這宗申請會導致申請地點附近的林地有非法野戰活動，令該區的鄉郊環境質素普遍下降；
- (b) 申請人載列於文件第 8280 號附件 A 第 1 段的建議詳情。申請人並無提交進一步的書面申述以支持覆核申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 8280 號第 4 段。運輸署助理署長／新界認為有關地點頗為偏遠，從公庵路前往路程甚遠。由於沒有正式的通道，有關地點產生的交通可能會對區內人士造成負面影響。此外，申請地點範圍內亦應提供足夠的泊車位。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請有所保留，因為擬議用途是支援野戰遊樂場的運作，他對野戰活動對附近林木造成的負面影響表示關注；
- (d) 公眾的意見——在法定公布期內並無接獲公眾的意見；

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 8280 號第 6 段所載的評估，並不支持這宗申請。申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通造成負面影響。通往公庵路的通道甚長，令交通安全問題受到關注。批准這宗申請會導致申請地點附近的林地有非法野戰活動，令該區的鄉郊環境質素普遍下降；

編號 A/YL-TYST/407 的申請

- (f) 小組委員會於二零零八年九月十九日拒絕這宗申請，理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的景觀造成負面影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。申請書內沒有提出資料，以證明何以不能使用該區「康樂」地帶內的合適用地作擬議用途；
- (g) 申請人載列於文件第 8281 號附件 A 第 1 段的建議詳情。申請人並無提交進一步的書面申述以支持覆核申請；
- (h) 政府部門的意見—— 政府部門的意見撮錄於文件第 8281 號第 4 段。漁護署署長對申請有所保留，因為有關地點目前是林地，闢設野戰設施和進行野戰活動可能會對該處的泥土和地面植物造成負面影響。申請人並無提供足夠資料，以證明擬議臨時用途不會對林地造成任何負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦從景觀規劃的角度而言對申請有所保留，因為申請人並沒有提供資料，以證明野戰遊樂場的運作不會對林地的景觀特色造成重大影響，對於採取保護樹木措施來紓緩申請地點上活動對樹木的影響，亦沒有詳細資料；
- (i) 公眾的意見—— 在法定公布期內並無接獲公眾的意見；

- (j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8281 號第 6 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的景觀造成負面影響。同一「綠化地帶」內沒有同類申請獲批給許可。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素會普遍下降。申請書內沒有提出資料，以證明何以不能使用該區「康樂」地帶內的合適用地作擬議用途。

41. 主席繼而請申請人的代表闡述有關申請。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

42. 梁業鴻先生借助投影片，提出以下各點：

- (a) 兩宗申請在申請用途、位置、地盤面積、土地用途地帶和附近用途方面屬不同性質，因此申請人向城規會提出獨立的規劃申請。然而，他尊重城規會一併考慮兩宗申請的決定；
- (b) 野戰活動在中港兩地近年已變得更加普遍。參與者透過野戰活動的訓練，能建立自信、改善領導才能和溝通技巧，並紓緩工作壓力；
- (c) 申請人佔用申請地點前，有關用地已被利用進行不同的活動。申請人打算透過規劃申請，把申請用途納入規管。前往該兩個用地，可以經一條通往公庵路的現有車輛通道及新建成的欖堤西路和欖堤東路；

編號 A/YL-TYST/406 的申請

- (d) 關於拒絕理由(a)項(即擬議發展會產生負面交通影響)，有關發展的運作時間限於周末及公眾假期上午十時至下午六時，或視乎預訂時間運作，每節的訪

客人數為 20 至 25 人。訪客會由欖堤東路和欖堤西路末端的落客點步行約 10 至 15 米至申請地點，或乘車前往申請地點。擬議辦公室用途僅須設四個泊車位，符合《香港規劃標準與準則》的規定。區內人士沒有就交通問題作出投訴。區內人士不會受到影響，因為擬議辦公室用途周圍已有露天貯物用途；

- (e) 正如文件第 8280 號第 4.2.2 段所述，運輸署助理署長／新界並不反對申請，只是表示有關地點產生的交通可能會對區內人士造成負面影響及沒有正式的公共道路。申請人對此並不同意，因為現有一條區內通道通往有關地點，並同時供附近的其他露天貯物用途使用。要求申請人設置一條正式的通道而不對露天貯物用途的經營者作出同樣的要求並不公平。申請人在提交的進一步資料中提及於欖堤東路和欖堤西路的擬議新通道，運輸署助理署長／新界亦沒有作出回應；

[杜本文博士此時暫時離席。]

- (f) 關於拒絕理由(b)項(即批准申請會導致附近的林地有非法野戰活動，令該區的鄉郊環境質素普遍下降)，須留意的是漁護署署長並不反對已經存在兩年的辦公室用途。他只是假設擬議辦公室用途是爲了支援西面的野戰遊樂場，而他認爲野戰遊樂場會對附近的林地造成負面影響。總城市規劃師／城市設計及園境原則上亦不反對作臨時辦公室用途的申請；
- (g) 總括而言，有關地點位於劃爲「未決定用途」地帶，並沒有清晰的規劃意向，根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 屬第 1 類地區。擬議發展屬臨時性質，不會對附近發展造成任何負面影響。使用有關地點作擬議用途是回應社會的需要和訴求，亦爲區內村民和居民提供就業機會。區內的附近村民並無作出投訴；

編號 A/YL-TYST/407 的申請

- (h) 正如載於文件第 8281 號附件 B 的小組委員會會議記錄第 95(c)段所述，拒絕申請主要是基於漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均有所保留，理由是申請用途可能會對申請地點的林地、泥土和地面植物造成負面影響，但申請人並未處理這些負面影響。這些問題會交由有關申請的園境師吳振麒先生另行回應；
- (i) 關於拒絕理由(a)項(即有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向)，擬議發展僅涉及臨時用途，所用的是易於移除的設施，如圍欄、石頭、標誌或屏障，並不涉及搭建建築物和構築物，故應被視為規劃意向所述的靜態康樂用途；
- (j) 關於拒絕理由(b)項(即有關發展會對附近地區的景觀造成負面影響)，申請人已就申請地點擬備了美化環境建議，根據該建議，申請人會保留並維持林木特色。有關地點位於周圍是樹木和林地的私人土地，野戰活動不會對附近地區造成任何視覺和環境方面的負面影響；
- (k) 關於拒絕理由(c)項(即批准申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例及鄉郊環境質素會普遍下降)，須留意的是批給規劃許可須基於個別情況。噪音影響會十分輕微，因為僅限於射擊聲響和人聲，而毗鄰並無住宅用途，當局亦沒有接獲公眾的意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並無提出環境方面的問題。有關發展與東面和南面為露天貯物、貨倉和工場用途的附近土地用途彼此協調；
- (l) 關於拒絕理由(d)項(即沒有資料證明何以不能使用「康樂」地帶內的合適用地作擬議用途)，須留意的是有關分區計劃大綱圖上並無「康樂」地帶，而大棠分區計劃大綱圖的「康樂」地帶已被大棠荔枝園和一個無線電遙控模型飛機飛行場地佔用。十八鄉

內普遍缺乏作康樂用途的土地。在規劃許可事宜上，除了土地用途地帶外，亦應考慮其他因素，如土地擁有權和財政考慮，這些因素會影響經營者選擇地點；以及

- (m) 總括而言，有關申請並無違反「綠化地帶」的規劃意向。擬議發展與附近的土地用途彼此協調，亦會利用土地資源進行區內康樂活動，並且有足夠措施保護林地。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

43. 吳振麒先生借助投影片，提出以下各點：

- (a) 申請地點記錄的樹木共 406 棵，主要為果樹、本地林木樹和灌木。果樹比林木樹大；
- (b) 申請地點內的現有景觀特色是混雜有果樹和林木樹。根據有關地點的歷史，該處曾是有農園的耕地，並有果樹作為田地的邊緣線；其後由於不再進行農業活動，導致林地品種侵入自然交替。有關地點是棄置農田而非林地；
- (c) 正如園境設計總圖所顯示，擬議康樂用途不會侵害有關地點現有的景觀特色。活動範圍會集中在露天場地，而活動路線主要依從現有的小徑，有指引網防止侵入現有樹木和樹架區。擬議用途不涉及伐樹活動；
- (d) 申請人會採取以下的紓緩影響措施，以防破壞林地：
 - 定期維修指引網及搭建樹木防護圍欄或防護網，保護樹木免受干擾；
 - 以防護墊包裹樹幹，以免樹皮被子彈損壞；
 - 耕地上先前曾設有溝渠改善排水，這些溝渠可以保留或回填，以確保安全；

- 有關活動會使用不溶於水的塑膠子彈，因此不會污染泥土或地下水；以及
- 塑膠子彈可以用吸塵器收集重用，場地亦會提供垃圾桶。

44. 委員提出以下問題：

場地運作

- (a) 野戰遊樂場的運作時間；
- (b) 野戰遊樂場過去兩年的訪客數目。鑑於每組的參與人數並不多(每節 20 至 25 人)，進行野戰活動的場地面積能否減少；
- (c) 野戰遊樂場內會否提供任何廁所設施；
- (d) 進行野戰活動期間會否使用有染料的油彩彈作為子彈；
- (e) 鑑於在會上考慮兩宗相關申請，倘其中一宗申請不獲批准，會否影響另一宗申請的可行性；

執行管制／檢控行動

- (f) 有關地點涉及關於違例野戰中心用途的強制執行規劃管制行動，當局於二零零八年四月發出了強制執行通知書。何以申請人在二零零八年七月才提出規劃申請，以及規劃署的檢控行動現時進展如何；

土地事宜

- (g) 文件第 8280 號第 4.2.1(b)段表示現有佔用面積被發現與編號 A/YL-TYST/406 申請所述的面積有所不同，要求作出澄清；

景觀影響

- (h) 擬作野戰遊樂場的用地先前是農田還是果園，以及挖掘溝渠是否已破壞了該處的景觀特色。溝渠的深度為何及在雨季會否有水浸和排水問題；
- (i) 於二零零八年二月拍攝的航攝照片(文件第 8281 號附件 A 圖 A-3)所顯示的植被有沒有任何改變，因為從其他實地照片留意到，有關地點主要是被草覆蓋而非被樹木覆蓋；

通道和泊車

- (j) 關於編號 A/YL-TYST/406 的申請，運輸署表示從公庵路前往申請地點的步行距離甚長，而且沒有正式的通道。何以運輸署並沒有談到申請人提及的欖堤西路和欖堤東路；
- (k) 擬就編號 A/YL-TYST/406 申請的辦公室用途設置的泊車位，會否供把參與者由公庵路送往申請地點的旅遊車停泊，以及公庵路沿路有沒有足夠的落客點和避車處；以及

「康樂」地帶

- (l) 大棠分區計劃大綱圖的「康樂」地帶與申請地點的距離。

45. 鄧文滔先生回應委員上文問題(a)至(d)時提出以下各點：

場地運作

- (a) 平日通常是學校和協會組織按預約安排前往申請地點，每星期約二至三次。由於申請地點沒有照明裝置，夜間不會進行野戰活動。保險公司基於安全理由不會容許夜間作業；

- (b) 野戰遊樂場的每月訪客數目約為 400 至 600 人，星期日平均有 100 名參與者。野戰遊樂場需要大型場地，讓參與者可於五個不同的活動區，分為約 20 至 25 人一組。這樣導師便能更容易監察參與者的活動；
- (c) 申請地點會提供流動廁所設施；以及
- (d) 申請地點的野戰活動只會使用少於六毫米的塑膠子彈。根據現行規例，要取得牌照以使用油彩彈，即使並非不可能，亦甚為困難。油彩彈通常較大，約八毫米，而且僅限紀律部隊使用。使用該等子彈亦不會獲保險承保。

46. 梁業鴻先生回應委員上文問題(e)時表示，倘僅一宗申請獲得批准，申請人會嘗試為被拒絕的用途另覓用地，以繼續進行有關作業。鄧文滔先生補充指野戰遊戲的指導員一般會安排在參與團體的辦公室作出簡介，參與者並不需要在申請地點出席簡介會。

執行管制／檢控行動

47. 梁業鴻先生回應委員上文問題(f)時解釋到，申請人在二零零八年四月接獲強制執行通知書時，才知道需要就申請用途申請規劃許可。申請人須花時間研究和考慮此個案，尋求村代表的協助及聘請顧問，才能向城規會提出規劃申請。至於檢控行動的進度，張綺薇女士告知城規會，規劃署現正收集關於執行管制個案的證據，尚未展開檢控行動。

土地事宜

48. 譚贛蘭女士回應委員問題(g)時答稱，該事項是涉及搭建於申請地點界線外的違例構築物的土地事宜。地政總署會另行與申請人澄清不符之處。

景觀影響

49. 張綺薇女士回應委員上文問題(h)和(i)時答稱，沒有資料顯示在申請地點先前是農田還是果園，但當局留意到有關地點現時有一些果樹。有些溝渠的深度已達人的高度，而挖掘溝渠已破壞了申請地點的景觀特色。梁業鴻先生表示在申請人把有關土地作野戰遊樂場前已有溝渠存在，而並沒有證據證明溝渠破壞了環境。至於水浸和排水問題，梁先生表示渠務署並不反對申請，而倘申請獲得批准，當局可附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人設置排水設施。梁先生亦指出，在提出規劃申請時，規劃署和申請人已確認申請地點有 406 棵樹。

通道和泊車

50. 張綺薇女士回應委員問題(j)時表示，據運輸署所述，欖堤東路和欖堤西路沿路不得有長度超過七米的車輛。兩條道路均在盡頭路終止，並無泊車處，因此車輛只可在盡頭路落客，而訪客會沿行人路徑步行進入野戰遊樂場。倘訪客需要泊車，他們必須沿公庵路經區內通道駕駛至臨時辦公室附近的泊車處。梁業鴻先生指出，運輸署對編號 A/YL-TYST/407 申請的交通影響並無提出意見，並請委員留意文件第 8281 號圖 R-3 的照片，顯示欖堤東路和欖堤西路的闊度足以供車輛落客，而數目通常有限的訪客可經欖堤東路和欖堤西路前往申請地點。需要泊車的訪客可輕易在附近找到一些泊車處。至於運輸署對編號 A/YL-TYST/406 申請提出的意見，梁先生請委員留意他就場地運作和交通安排提交的資料，載於文件第 8280 號附件 A 附錄 Id。他表示申請地點是作辦公室和貯物用途，只會提供數個泊車位，主要供員工使用。

51. 鄧文滔先生回應委員問題(k)時表示，大部分參與者會要求提供前往申請地點的交通安排。申請人會安排旅遊車接載參與者到公庵路的一個落客處，然後以 24 座位小巴把他們送往申請地點。辦公室外的泊車處僅供員工使用。梁業鴻先生補充指公庵路沿路有足夠落客處和避車處，而過往並沒有交通問題的記錄。

「康樂」地帶

52. 張綺薇女士回應委員上文問題(1)時答稱，大棠分區計劃大綱圖上的「康樂」地帶位於元朗區。就此，梁業鴻先生補充指申請人曾聯絡該區的土地擁有人，但無法找到作有關用途的合適地點。

[李偉民先生此時離席。]

53. 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。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

54. 一名委員反對編號 A/YL-TYST/407 的申請，因為申請地點的野戰活動會嚴重破壞該區的景觀特色，並會導致野戰活動在「綠化地帶」內激增。然而，這名委員並不反對野戰活動本身。另一名委員亦不支持編號 A/YL-TYST/407 的申請，並認為野戰活動會對環境和附近的構築物造成極大破壞，但這名委員同意野戰在訓練年青人方面有好處，並認為該等用途應位於「康樂」地帶內的用地。

55. 一名委員支持野戰活動，但認為編號 A/YL-TYST/406 和 407 的申請均應從較廣義的規劃角度考慮。這名委員留意到有政府部門提出負面意見，故並不支持有關申請。

56. 另一方面，一些委員對編號 A/YL-TYST/406 和 407 的申請均表示支持，認為野戰活動對社會有益，應加以鼓勵。其中一名委員留意到編號 A/YL-TYST/407 申請的地點是荒廢農田和果園，並沒有公眾人士對申請用途提出負面意見。這名委員認為申請對現有景觀的影響並不嚴重，應該獲得批准。兩名委員考慮到香港缺乏同類的康樂活動，故對兩宗申請均表示支持。他們認為野戰活動對交通和現有環境造成的影響並不嚴重，申請人亦已聘請了園境師，以採取適當的措施，紓緩現有景觀和樹木受到的影響。此外，當局亦可附加適當的規劃許可

附帶條件，以確保履行該等措施。另一名委員表示申請地點並非天然林地，而是本身已有溝渠的荒廢農田。這名委員支持申請，因為他認為野戰對青年人有益，而不大可能造成重大的環境影響。

57. 另外兩名委員對批准編號 A/YL-TYST/406 的申請沒有強烈意見，因為有關地點位於「未決定用途」地帶，沒有清晰的規劃意向，四周亦是露天貯物用途。擬議辦公室用途不大可能影響該區的交通狀況。至於編號 A/YL-TYST/407 的申請，其中一名委員認為野戰遊樂場比露天貯物用途對申請地點而言更可取，但這名委員擔心倘申請獲得批准，會為「綠化地帶」立下先例。另一名委員亦不反對批准編號 A/YL-TYST/407 的申請，因為有關地點四周是露天貯物用途。這名委員表示倘申請獲得批准，應考慮在將來把有關地點改劃為「康樂」地帶，因為不應鼓勵在「綠化地帶」進行野戰活動。

58. 另一名委員支持編號 A/YL-TYST/406 的申請，對編號 A/YL-TYST/407 的申請亦表示同情，但這名委員擔心申請地點面積龐大，可能會導致野戰活動在附近地區激增，認為須密切監察該等活動。

59. 一名委員亦認為倘申請獲得批准，應附加一項規劃許可附帶條件，以監察對附近地區造成的影響，並建議應聘用專業人士向野戰活動的參與者提供適當指引。

60. 一名委員表示現有的溝渠是為野戰活動而挖掘，並非如申請人所聲稱是先前的農業用途所遺留。另一名委員建議為安全理由把溝渠填滿，但一名委員表示溝渠是野戰設施的一部分。

61. 主席留意到雖然委員對申請有不同意見，但大部分委員均同意批准兩宗申請，因為有關地點四周是露天貯物用途，附近沒有易受影響設施，當局並無接獲區內人士提出的反對，交通影響輕微，而潛在的環境、景觀和排水影響可透過附加適當的規劃許可附帶條件來監察。就此，委員同意可以就兩宗申請批出為期兩年的較短許可期，以監察有關情況。

62. 主席留意到委員關注的問題，詢問能否附加規劃許可附帶條件以監察現有溝渠的情況。秘書建議要求申請人提交一份平面圖，特別要顯示現有溝渠的位置和大小，而在規劃許可有效期內，申請人不得挖掘新溝渠或進一步挖掘溝渠。委員表示同意。

63. 伍謝淑瑩女士回應一名委員詢問批出許可對執行管制行動的影響時，澄清指根據《城市規劃條例》，批給規劃許可和採取執行管制行動是獨立的機制。因此，批准申請不會對執行管制行動或檢控行動有所影響。

[林植廷先生此時離席。]

64. 經進一步商議後，城規會決定批准編號 A/YL-TYST/406 的覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即有效至二零一一年一月二日止，以監察有關情況，並建議給予較短的履行規劃許可附帶條件期限。有關許可須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午十時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有長度超過七米的車輛進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二日或之前)落實獲接納的美化環境建議和保護樹木建議，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二日或之前)提交排水建議，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) 就上文(d)項條件而言，排水設施必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二日或之前)提供，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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二日或之前)提交滅火水源建議和消防裝置建議，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) 就上文(f)項條件而言，滅火水源和消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二日或之前)提供，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；
- (h) 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)或(b)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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
- (j) 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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

65. 委員亦議決通知申請人：

- (a) 在申請地點建造任何構築物及展開申請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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批出為期兩年的較短許可期是為了監察申請地點的情況；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地政處保留權利，可能會對在申請地點搭建違例構築物一事採取適當的行動。現提醒申請人申請短期豁免書，以便把申請地點的違例發展納入規管範圍。倘地政處

並無接獲／批准短期豁免書申請，在檢討有關情況後，會按照既定的執行地區契約條款計劃，視乎情況恢復採取行動或採取新的行動。此外，申請人須澄清何以現時的佔用範圍與所申請的不同；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即鑑於申請地點乃供公眾使用，須提供一條正式的公共道路。現行的最低標準是提供闊 3.5 米的道路，每 60 米設一個避車處，而在路口局部擴闊至六米。此外，道路上不得有長度超過七米的車輛。申請地點須提供足夠的泊車位。申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，另外須澄清同一段道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責保養申請地點和公庵路之間的車輛接駁路徑；
- (g) 遵守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》的最新版本；
- (h) 留意消防處處長的意見，即為了提供滅火水源以履行規劃許可附帶條件，須在申請地點 500 米範圍內的一個地點設置有足夠流量和壓力的消防栓系統。考慮到擬議構築物的設計／性質，預計在上述消防栓系統以外須設置消防裝置。建議申請人向其部門提交載有消防裝置建議的相關建築圖則，以供批准。申請人在擬備消防裝置建議時，宜參考「最低限度之消防裝置及設備」現行版本第 4.14 段「低層商業樓宇」內的規定。在這方面亦要告知申請人，建築圖則須按比例繪畫及顯示尺寸，以及擬議消防裝置擬設的位置須在建築圖則上清楚標明。此外，詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接

駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內任何次幹管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及有關規例對申請地點的任何現有違例構築物作出追究。如發現違規情況，當局可能根據上述條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條就申請地點上的所有建築物提供緊急車輛通道，而當局會在提交建築圖則的階段詳加考慮。

66. 經進一步商議後，城規會決定批准編號 A/YL-TYST/407 的覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，即有效至二零一一年一月二日止，以監察有關情況，並建議給予較短的履行規劃許可附帶條件期限。有關許可須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，下午六時至翌日上午十時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點挖掘新溝渠或進一步挖掘現有的溝渠；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二日或之前)在申請地點設置防護圍欄，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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議(包括一份樹木研究)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零九年七月二日或之前)落實，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零零九年四月二日或之前)提交一份申請地點的平面圖，包括申請地點範圍內溝渠的現有位置和尺寸，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；
- (g) 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)或(b)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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)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
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

67. 委員亦議決通知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批出為期兩年的較短許可期是為監察申請地點的情況；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即從欖堤西路通往申請地點的通道穿越沒有特別保養工程將進行的政府土地；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須向地政當局查核通往申請地點的道路／通道／路徑的土地類別，另外須澄清同一道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責保養申請地點和公庵路之間的區內接駁路徑；
- (g) 遵守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》的最新版本；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所有現有排水設施、水道和流徑及流入和流經申請地點的徑流必須妥為保養。有關發展既不得阻擋地上水流，亦不得對任何現有水道、鄉村水渠或溝渠造成負面影響；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即鑑於申請地點位置偏遠，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管，並且使用其私人泵水系統以向有關發展提供足夠水源。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責任何私人供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準，以便供水給有關發展。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，

須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條決定發展密度。

[陳曼琪女士、林群聲教授、陳家樂先生、黃澤恩博士、鄧淑明博士、梁乃江教授和杜德俊教授此時離席。]

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/H8/390

擬在劃為「休憩用地」地帶的銅鑼灣維多利亞公園東北部
關設康體文娛場所(包括重建游泳池場館)

(城規會文件第 8282 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

68. 黃澤恩博士近期與申請人的代表建築署有業務往來，已就此申報利益。杜本文博士和陳炳煥先生分別以東區區議員和前東區區議員的身分申報利益。委員同意由於杜博士和陳先生的利益屬間接性質而不重要，他們可以留席並參加討論。委員亦備悉黃博士此時已暫時離席。

69. 以下政府代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|---|
| 陳婉薇女士 | - | 規劃署署理港島規劃專員 |
| 葉子季先生 | - | 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 黃志輝先生 | - | 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)
署理總行政主任(策劃事務)(申請人) |
| 蕭有光先生 | - | 康文署東區康樂事務經理(申請人) |
| 黃德才先生 | - | 建築署高級工程策劃經理(申請人代表) |
| 溫少耀先生 | - | 建築署工程策劃經理(申請人代表) |
| 陳祖聲先生 |) | |
| 彭素華女士 |) | |
| 陳永佳先生 |) | |

許澤鴻先生)
胡韻然女士) 申請人代表
吳立峰先生)
李啓淦先生)
丁可齡女士)
馮冠文先生)
陳偉昌先生)

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。他繼而請陳婉薇女士向委員簡介申請的背景。

71. 陳婉薇女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年九月五日拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有足夠資料，以證明擬議計劃可以接受，所涉事宜包括擬議游泳池場館的位置，以及與附近發展在游泳池場館建築體積、高度和設計方面是否協調；
- (b) 申請人提交了一份修訂計劃和書面申述，內含支持覆核申請的理據，撮錄於文件第 2 及 3 段。與根據第 16 條申請所提交的建議相比，計劃的修訂撮述如下：
 - 剔除了一些斜坡範圍，地盤面積減少了 1 649 平方米(9%)；
 - 整體總樓面面積相應地減少了 2 305 平方米(9%)，綠化地方減少了 700 平方米(9%)；
 - 擬議游泳池場館的建築物高度由 27 米減低至 23 米和 25 米之間(設傾斜屋頂)；以及
 - 游泳池場館的修訂設計和美化環境建議。
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段；

- (d) 公眾的意見——在法定公布期內接獲八份公眾意見書。一個關注團體和一名市民就損失休憩用地和建議的建築體積過大提出反對。其餘人士表示擬議游泳池場館應該供區內居民和學校學生使用，而非用於舉辦國際活動，而且在重建期間應設置臨時滾軸溜冰場；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請人已把游泳池場館的整體總樓面面積和建築物高度減低，以解決小組委員會關注的問題，並以種植更多植物和使用透明物料，令建築物外牆更為柔和，在設計上與維多利亞公園融合，並減低視覺影響。有關發展與附近地區用途彼此協調，並不會導致損失公眾休憩用地，因為園景區會由現時的 1 840 平方米增加至約 7 200 平方米。至於共建維港委員會提出關於連接海濱的問題，在維多利亞公園西部會設置一條行人天橋，以通往銅鑼灣避風塘，而灣仔發展計劃第二期檢討內亦建議設置一個連接公園和海濱的園景美化平台。

72. 主席繼而請申請人及其代表闡述其申請。委員備悉會上展示了申請人所製備的一個實體模型。

73. 康文署黃志輝先生借助一份圖則，提出以下各點：

- (a) 現時的維多利亞公園游泳池於一九五零年代興建，泳池設施已經破損。康文署自二零零零年起，一直就重建建議徵詢泳手團體和東區區議會的意見；以及
- (b) 現時的重建建議是應公眾需求，闢設一個區內居民和市民全年均可使用的室內暖水游泳池。游泳池場館包括一個主池(50 米×25 米)和一個多用途泳池(33 米×25 米)，提供設施以供進行水球、跳水和韻律泳等多項水上運動。

74. 許澤鴻先生借助投影片，提出以下各點：

- (a) 現時的泳池設施不符合最新的安全規定，因此有需要進行重建。泳池設施的使用率有所增加，公眾亦有強烈需求關設全年開放的室內暖水泳池設施。東區區議會亦支持建議；
- (b) 申請人提交了修訂計劃支持覆核申請，修訂計劃透過減少地盤面積、總樓面面積及減低建築物高度，處理了小組委員會關注的游泳池場館建築體積和高度的問題；
- (c) 鑑於城市設計和視覺效果方面的考慮因素，原址重建游泳池場館並不適當。現時建議的位置距離海濱會更遠，把阻擋附近居民視線的程度減至最低。此外，泳池服務在新游泳池場館興建期間亦無須中斷；
- (d) 現時的興發街停車場既是停車場用地，舉行節日活動時亦是警方的指揮站。由於沒有臨時位置供重置現有停車場，這個停車場並無包括在發展計劃內。倘收納停車場用地，新的游泳池場館會更靠近住宅大樓，情況並不理想；以及
- (e) 由於有多個技術限制，即使收納興發街停車場用地，新游泳池場館的建築物高度亦不能進一步調低。

75. 陳祖聲先生借助投影片，提出以下各點：

- (a) 重建計劃包括一個新的游泳池場館，包括一個主池(50米×25米)、一個多用途泳池(33米×25米)、兩個觀眾看台、一個手球場、太極場和兩個滾軸溜冰場。有關建議會為公眾提供全年的泳池服務，並且促進水球、韻律泳和高台跳水等其他水上運動。兩個觀眾看台共設2500個座位，能解決現時舉行聯校泳賽時觀眾座位不足的問題；
- (b) 游泳池場館的位置已考慮了附近建築物(即柏景臺的30米平台)和公園內現有樹木(約15米至25米)的

高度，並就新的游泳池場館採用了曲線和梯級式高度設計(25 米至 14.5 米)，以確保與公園妥為融合；

- (c) 原址重建會對附近地方造成重大的視覺影響，而且興建期間須暫停泳池服務，故被視為不可接受；
- (d) 現時的位置和設計能透過經新游泳池場館而改善由清風街往海濱的行人通道；
- (e) 修訂計劃透過減少建築體積和減低建築高度來解決小組委員會關注的問題，並提供更多美化環境和綠化的機會如下：
 - 總樓面面積減少 9%；
 - 減少主屋頂構築物的體積；
 - 採用透明物料、弧形玻璃牆及外牆綠化安排；
 - 所提供的綠化區由 1 840 平方米增加至約 7 200 平方米(即地面水平 5 200 平方米及園景天台 2 000 平方米)；以及
 - 其他綠化特色，包括 88 棵新樹、垂直綠化安排及室內視覺綠化安排。
- (f) 根據修訂計劃，新游泳池場館的建築物高度已由 27 米降低至 25 米至 23 米之間，並已建議建造半下沉的地庫，以容納過濾機房；完全建於地下的建議則因為地下的現有排水渠而不可行。把排水設施改道會嚴重影響該區的交通狀況和居民。此外，現有地下水水位在地面以下 1.4 米。把地庫建得更深須更廣泛地在申請地點去水，並要使用薄漿隔牆，這會繼而影響地下水和現有樹木的生長；
- (g) 擬議高度在 25 米和 23 米之間，根據國際標準已經是容納必要設施的最低要求，包括過濾機、水池、

可移動平台、10 米跳水台連明確淨空高度、觀眾看台、更衣室和天台等。這個高度與九龍公園游泳池(高 23 米, 1 689 個座位)及城門谷游泳池(高 24 米, 1 000 個座位)現有的設施相比, 實屬合理; 以及

- (h) 室內游泳池場館在全年向公眾提供服務方面, 已收納了可持續和環保的設計措施, 例如天窗和綠化措施。收納隔熱玻璃外牆和局部冷卻系統亦有助把耗能和熱量增加/損失減至最低。

[邱小菲女士此時離席。]

76. 李啓淦先生表示新游泳池場館的設計, 在泳池深度、泳池之間距離、觀眾看台和跳水台的規定方面, 已符合國際泳聯和香港拯溺總會的標準和要求。有關方面設計了一個可移動平台, 為公眾調校適當的水深。此外, 游泳池場館的設計可讓公眾和組織團體同時使用設施。

77. 一名委員表示雖然修訂計劃已解決了小組委員會先前對新游泳池場館的建築體積、高度和設計所關注的大部分問題, 但並沒有採納設置由港鐵天后站至維多利亞公園的直接行人通道的建議, 這個建議旨在解決在舉辦大型節日和國際活動期間興發街路口的交通和行人流通問題。規劃署的葉子季先生回應時指出, 在港鐵天后站和維多利亞公園之間提供一條地下行人通道的建議已轉達給運輸署考慮。運輸署表示須進一步研究建議, 而接駁點未必須設於擬議游泳池場館。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)亦表示由於現時已有足夠的車站出口, 該公司並沒有計劃在天后站多設一個通往維多利亞公園的出口。主席表示, 在運輸署有明確決定前在此會議上解決此事也許並不適當。

78. 一名委員詢問新游泳池場館如何能同時供不同的使用者(即舉辦泳賽的團體和公眾)使用。陳祖聲先生借助一些圖則, 解釋指新游泳池場館目前的設計能讓不同的使用組別同時使用泳池。泳池有五組更衣室和兩個入口, 可方便地分別為兩批不同的使用者使用。當新游泳池場館的一邊進行特別的活動和比賽時, 公眾仍可在另一部分使用泳池設施。這名委員亦建議採

用更爲通透的外牆設計，以紓緩面向興發街新游泳池場館的視覺影響。申請人表示同意。

79. 一名委員詢問能否在新游泳池場館之上收納一個綠化天台。陳祖聲先生答稱已建議用花槽包圍天台外圍，令有關發展更添綠化。然而，在游泳池區之上設綠化天台則並不可取，因爲植物和泥層一旦有水滲漏到下面的泳池，即會污染池水。建築署的黃德才先生補充指，建造綠化天台所需的雙層頂板平台和混凝土材料可能會增加新游泳池場館的體積和高度。

80. 一名委員詢問會否在新游泳池場館內提供殘疾人士設施。陳祖聲先生借助一些圖則和照片，答稱有關小組在設計中參考了北京水立方泳池大樓內的同類設施，而新游泳池場館內會提供適當的殘疾人士設施，包括觀眾看台的輪椅位和升降機。

81. 一名委員詢問新游泳池場館的擬議建築物高度就容納必需設施而言，是否絕對是最低的高度。陳祖聲先生答稱已設法減低新游泳池場館的建築物高度，而現時的建議是平衡所有相關因素後的合理高度。

82. 一名委員詢問爲何游泳池的主要入口與運輸路線有一定距離而非設於主要街道。陳祖聲先生答稱，兩個入口位置是經與康文署和建築署討論後所採用。他解釋指現時面向興發街的觀眾入口在港鐵天后站出口附近，對學生、觀眾和參加特別活動和比賽的國際訪客而言更爲方便。有關地點北面的另一個入口則在現有入口附近，是公眾熟識的地點。

83. 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。主席多謝規劃署代表、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

84. 委員大致認爲申請人所提交的修訂計劃已解決了小組委員會先前對新游泳池場館的建築物高度和體積、視覺影響、設

計和位置所關注的問題，並同意申請應在有條件的情況下獲得批准。

85. 一名委員表示現時的重建計劃會提供良好的機會，改善該區的行人流通，而闢設一條連接港鐵站的地下行人通道則有利於該區的長遠規劃。這名委員建議請運輸署就該區進行規劃時留意這點，城規會對此表示同意。

86. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年一月二日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交擬議發展的外牆設計、色調和終飾材料的資料，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；
- (b) 提交並落實保護樹木建議和園境設計總圖，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；
- (c) 提交並落實與鐵路有關工程的保護措施建議，包括未來港鐵北港島線及維多利亞公園的轉車站，而有關情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提供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。

87. 委員亦議決通知申請人：

- (a) 在擬議發展內提供更多園景區和綠化區；以及
- (b) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／技術服務的意見，即需要就未來北港島線的銜接問題徵詢香港鐵路有限公司的意見，並就所有將於北港島線鐵路專

用範圍附近用地設置的設施提供地基和結構設計方面的詳情。

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

通過對《半山區西部分區計劃大綱圖編號S/H11/14A》所作出的擬議修訂並將草圖呈交行政長官會同行政會議核准(城規會文件第8283號)

[會議以廣東話進行。]

88. 秘書報告說，《半山區西部分區計劃大綱草圖編號S/H11/14》於二零零八年三月二十日根據條例第5條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期間共接獲263份申述。當局於二零零八年六月六日公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見，共接獲467份意見書。

89. 二零零八年十月三十一日，城規會經考慮有關申述和意見後，決定順應一份申述的部分內容而建議對分區計劃大綱草圖的《註釋》作出修訂，而不順應其餘262份申述建議任何修訂。當局於二零零八年十一月二十一日公布擬議修訂，為期三星期，以供作出進一步申述。當局並無接獲進一步申述。

90. 委員備悉並無關於「住宅(丙類)8」地帶「註釋」擬議修訂的進一步申述。根據條例第6G條，圖則須根據擬議修訂進行修訂。經商議後，委員同意：

(a) 分別載於文件附件II和III的《半山區西部分區計劃大綱草圖編號S/H11/14A》及其《註釋》適宜根據條例第8條呈交行政長官會同行政會議核准；

(b) 通過載於文件附件IV的《半山區西部分區計劃大綱草圖編號S/H11/14A》的最新《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各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 最新的《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 10

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

91. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。