

二零零九年七月三十一日舉行的城市規劃委員會
第 940 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	
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
鄭恩基先生	
方和先生	
鄭心怡女士	
林群聲教授	
梁剛銳先生	

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

梁玉書先生

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

林雲峰教授

黃遠輝先生

葉天養先生

陳曼琪女士

劉志宏博士

李慧琮女士

陳漢雲教授

鄧淑明博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

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
劉榮想先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
錢敏儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年七月十七日第 939 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年七月十七日舉行的第 939 次會議記錄無須修改，獲得通過。

[林群聲教授、吳祖南博士及梁剛銳先生此時到達出席會議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，上次會議並無續議事項。

議程項目 3

[閉門會議]

《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》—
重新考慮反對編號 1

(城市規劃委員會文件第 8369 號)

[會議以廣東話／英語進行。]

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-LT/394

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約
地段第 387 號餘段(部分)

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8366 號)

[聆訊以廣東話進行。]

38. 規劃署高級城市規劃師／大埔鄭禮森女士及申請人鍾美光先生此時應邀出席會議。

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。主席繼而邀請高級城市規劃師／大埔鄭禮森女士向委員簡介這宗申請的背景。

40. 鄭禮森女士表示申請人鍾美光先生提交了一些補充資料，資料已在會議提交，供議員考慮。鄭禮森女士以 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和陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在林村分區計劃大綱核准圖上，申請地點劃為「農業」地帶。申請地點位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。自二零零零年以來，城規會並無批准有關在申請地點及有關「農業」地帶附近興建新界豁免管制屋宇—小型屋宇的同類申請；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年四月十七日拒絕這宗申請，理由是在申請地點興建擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)並不符合「農業」地帶的規劃意向；以及擬議發展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(下稱「臨時準則」)，因為擬議屋宇有多於 50%的覆蓋範圍位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外；

- (c) 申請人曾提交編號 A/NE-LT/93 的規劃申請，以便興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，取代現時在申請地點的住用構築物。該宗申請於一九九七年七月十一日獲小組委員會在附加附帶條件的情況下批准。不過，獲批准的發展並沒有展開，而規劃許可有效期現已屆滿；
- (d) 二零零零年八月，申請人提交另一宗申請(編號 A/NE-LT/235)，以便在同一個地點興建新界豁免管制屋宇—小型屋宇。在諮詢政府部門的過程中，地政總署大埔地政專員反對該宗申請，因為申請地點位於鄉村的「鄉村範圍」以外，而路政署總工程師／新界東亦不支持這宗申請，因為申請地點將佔用在寨廸鋪設通道的收地範圍。申請人得悉路政署總工程師／新界東和大埔地政專員的負面意見後，於二零零零年九月七日致函城規會撤回申請；
- (e) 為支持其覆核申請，申請人提交了一封信件，表示於二零零零年九月按照規劃署的意見撤回先前的申請。倘當時沒有撤回申請，應會獲得批准，因為新的規劃指引當時尚未生效；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。即使規劃申請獲得批准，他亦不會處理小型屋宇申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且該區的農業活動仍然活躍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點完全位於「農業」地帶內，並遠離寨廸和梧桐寨的鄉村。倘批准這宗申請，可能會立下不良先例，令申請興建小型屋宇的範圍擴散至指定的「鄉村式發展」地帶以外，鼓勵市區伸延至農業活動依然活躍的地區，干擾現有景觀模式。運輸署助理署長／新界亦對這宗申請有所保留。他認為應把新界豁免管制屋宇的發展盡量限制在已規劃和已獲提供必要交通和運輸設

施的「鄉村式發展」地帶內。倘批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響；以及

- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 及 8 段的規劃評審結果及理由，規劃署不支持這宗覆核申請，即擬議新界豁免管制屋宇－小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦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。規劃情況並沒有改變，而申請人亦沒有提出充分理據，以支持改變規劃意向。

41. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

42. 鍾美光先生表示，他就政府部門的意見和規劃署的評審結果而提出的詳細意見，已在會議上提交，以供委員考慮。他陳述下列要點：

- (a) 批准現時這宗申請既不會立下不良先例，亦不會令其他申請大幅增加，因為現時這宗申請先前曾獲批給規劃許可，有別於其他新界豁免管制屋宇申請；
- (b) 倘「取代現有農地住用構築物」屬於重要考慮因素（如先前申請編號 A/NE-LT/93 的情況），申請人願意拆卸該住用構築物，以便取得規劃許可；
- (c) 有關政府部門並不反對這宗覆核申請，他們提出的意見僅屬次要；
- (d) 申請地點已空置多年，並非作常耕用途。在申請地點的果樹及植物是由申請人及其家人為興趣而栽種的。倘漁護署署長認為申請地點屬重要農地，並須予以保留，便應把灌溉管道接駁至申請地點；
- (e) 總城市規劃師／城市設計及園境的意見並不合理。該區有大量殘破的臨時構築物，申請涉及的標準村屋不會干擾現有的景觀模式；

- (f) 規劃申請及小型屋宇申請屬不同範疇。大埔地政專員拒絕處理小型屋宇申請不應作為駁回這宗申請的理由；
- (g) 運輸署的意見指該處欠缺運輸設施，並不正確，因為已有車輛通道連接申請地點；以及
- (h) 從多方面比較，有關申請地點較禾寮的「鄉村式發展」地帶更適合興建新界豁免管制屋宇，例如遠離水道、區內人士沒有反對及不會對環境造成滋擾。

43. 主席和委員提出下列問題：

- (a) 先前的規劃許可有效期是否已屆滿；
- (b) 「臨時準則」何時開始生效；以及
- (c) 申請人提及的住用構築物情況如何，以及是否仍然存在。

44. 鍾美光先生就問題(a)及(c)回應，小組委員會先前於一九九七年七月十一日批准編號 A/NE-LT/93 的規劃申請。不過，獲批准的發展並沒有展開，而規劃許可有效期現已屆滿。在先前規劃申請提及的住用構築物屬於「農地住用構築物」，他與家人仍在該處居住。

45. 鄭禮森女士表示，臨時準則於二零零零年開始生效，即編號 A/NE-LT/93 的規劃許可有效期屆滿後。鍾美光先生回應，根據他搜集的資料，臨時準則於二零零三年年底生效。鄭禮森女士解釋，臨時準則於二零零零年已生效，並於二零零三年作出修訂。她進一步表示，地政總署大埔地政專員告知，即使先前的申請沒有於二零零零年撤回，該署仍會反對有關申請，因為該地點位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。

46. 由於申請人沒有進一步的意見，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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝鄭禮森女士及鍾美光先生出席會議，他們均於此時離席。

[李偉民先生此時到達出席會議，鄭心怡女士則於此時返回議席。]

商議部分

47. 委員大致上同意沒有充分規劃理據支持這宗申請。一名委員指出現時這宗申請並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的臨時準則。主席歸納委員的意見，結論是申請人沒有提供充分規劃理據以支持其申請，委員同意。

48. 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／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。現時申請書內並無提供充分理據支持偏離規劃意向；以及
- (b) 擬議發展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，因為擬建屋宇有多於50%的覆蓋範圍位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外的地方。

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/YL-ST/363

在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的
元朗新田第99約地段第372號D分段餘段(部分)、
第743號餘段(部分)及第744號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車停車場、貨櫃貯存區、汽車修理及食堂
(為期三年)

(城規會文件第8367號)

[會議以廣東話進行。]

49. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士及以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

李俊傑先生
汪港華先生
文英壽先生
鄧素珍女士

50. 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。

51. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件的情況下以臨時性質批准了這宗申請，為期三年，至二零一二年三月二十七日止。所批出的規劃許可須附加附帶條件，其中包括(a)晚上七時至翌日早上七時不得進行夜間作業；以及(b)不得在星期日或公眾假期進行作業。申請人就小組委員會決定附加附帶條件(a)及(b)項，限制夜間作業及在星期日或公眾假期進行作業，提出覆核申請；
- (b) 申請人建議刪除條件(a)項或把條件(a)項更改為「晚上十一時至翌日早上八時不得進行夜間作

業」；並刪除條件(b)項或把條件(b)項更改為容許在星期日或公眾假期的上午十時至下午五時進行作業；

- (c) 根據環境保護署(下稱「環保署」)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》，用地上的作業倘為可能會對附近地區構成環境滋擾(特別是噪音滋擾)的貨櫃存放／修理和貨櫃車拖架／拖頭停車場用途，一般而言，晚上十一時至翌日早上七時是禁止運作的。在顧及申請用途的具體性質和運作、其與易受影響設施的接近程度及環保署署長和區內居民所關注的問題後，當局可以考慮訂定更嚴格的運作時間限制，如禁止在晚上七時至翌日早上七時進行作業；
- (d) 考慮到環保署署長因申請地點附近有易受影響設施而提出關注，以及當局在二零零六年接獲兩宗關於申請地點的空氣污染投訴，小組委員會在第 16 條規劃申請階段附加了規劃許可附帶條件(a)項和(b)項，限制運作時間，並禁止在星期日或公眾假期進行作業；
- (e) 當局根據最新資料檢討了該兩項規劃許可附帶條件，留意到在第 16 條申請的公布期內並無接獲公眾的意見。自二零零七年以來，特別是在上一項許可的許可期內及現時這宗申請獲得批准以後，並沒有關於環境的投訴。在這宗第 17 條覆核申請的公布期內，當局亦沒有接獲公眾的意見。此外，最接近的易受影響人士(東鎮圍的居民)在申請地點界線 100 米以外。申請地點可從其東北面對開通往青山公路-洲頭段的惇裕路進入。由於通往申請地點的車輛通道直接連接青山公路-洲頭段而非沿東鎮圍的新田村路，故申請地點產生的交通噪音滋擾預計不會對東鎮圍有重大的影響。環保署署長並不反對申請人所提出關於放寬運作時間限制的建議；
- (f) 規劃署的意見——規劃署建議批准覆核申請的部分內容，修訂條件(a)項，放寬運作時間限制，由「晚

上七時至翌日早上七時不得進行作業」改為「晚上十一時至翌日早上八時不得進行作業」，並修訂條件(b)項，容許在星期日或公眾假期的「上午十時至下午五時進行作業」。至於申請人的另一個建議，即刪除條件(a)項和(b)項，則不獲支持，因為最接近的易受影響設施僅為 100 米以外，預計仍會有一些環境滋擾。

52. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

53. 李俊傑先生提出以下要點：

- (a) 由於船運可能有意外延誤、邊界過境站可能有交通擠塞問題，運輸安排可能會有更改，故有需要在平日容許較長的運作時間；而且由於有些情況是運貨安排為配合工廠生產而改為星期日及公眾假期，故亦有需要在星期日和公眾假期在申請地點進行作業。為了配合運作要求，必須彈性容許平日有較長的運作時間及在星期日和公眾假期進行作業；
- (b) 當局在二零零六年只接獲兩宗關於申請地點的空氣污染投訴，但在先前編號 A/YL-ST/312 申請的規劃許可期內並無接獲噪音投訴；
- (c) 「不得在星期日或公眾假期進行作業」的規劃許可附帶條件限制太過嚴格，先前的許可並沒有這樣的限制。就編號 A/YL-NTM/232 和 233 的申請而言，當局僅就星期日和公眾假期的運作時間施加限制；以及
- (d) 考慮到環境方面的問題，申請人認為規劃署所提出關於放寬運作時間限制的建議可以接受。

54. 李俊傑先生在回應主席的詢問時，確認申請人同意詳載於文件第 7.5 段的規劃署建議。

55. 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張綺薇女士出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

56. 委員大致同意規劃署對覆核申請所作的評估和建議。主席總結委員的意見，結論是可以放寬運作時間的限制，以應付申請人的運作需要。委員表示同意。

57. 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，放寬規劃許可附帶條件(a)項和(b)項所訂定的限制。這項規劃許可屬臨時性質，按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，有效期為三年，即有效至二零一二年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得在星期日或公眾假期的下午五時至翌日早上十時進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣的五米範圍內，所存放貨櫃的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點範圍內任何其他地點所存放貨櫃的堆疊高度，均不得超過七個貨櫃疊放的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，

而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零零九年六月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，所建議的消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年九月二十七日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)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
- (m) 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。

58. 城規會議決不贊同申請人所提出關於刪除規劃許可附帶條件(a)項和(b)項的另一個建議，理由如下：

當局已從優考慮上一項許可的申請，而政府部門關注的問題可透過履行適當的規劃許可附帶條件來解決，而經修訂的規劃許可附帶條件(a)項和(b)項實屬必要，可盡

量減低申請用途在夜間、星期日和公眾假期對附近易受影響設施造成的潛在負面環境影響。

59. 委員亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，任何進一步申請均不會獲從優考慮；
- (b) 訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。申請書顯示在申請地點有約 4790 平方米的兩層有蓋範圍，包括食堂、地盤辦事處、儲物室、化糞式廁所等，亦有違例佔用政府土地的情況。元朗地政處保留權利，倘稍後發現該等違例事項屬實，或會採取執行契約條款行動／土地管制行動。當局於一九七一年九月二十七日發出了修訂租約許可編號 MNT14497，以供在第 99 約地段第 744 號(現稱爲第 744 號餘段)搭建構築物作住用用途。倘該等構築物改建作非住用用途，地政處會視乎情況安排中止該修訂租約。現留意到申請人並非有關地段的註冊擁有人。由於當局的政策是向註冊擁有人發出短期豁免書，故此建議相關地段的註冊擁有人／佔用人向地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把申請地點的違例事項納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書／短期租約申請，而違例事項在申請地點繼續存在，地政處會考慮根據其現行計劃，對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款行動／管制行動。申請地點可從惇裕路經兩條跨越露天政府土地的短徑前往，元朗地政處並無在短徑進行維修保養工程。地政處不會保證短徑可獲得通行權。申請地點東北部可能會對「工務計劃項目第 777TH 號-新

田交匯處改善工程」的工程範圍造成影響。申請人須確保申請地點不會侵佔該項目的範圍；

- (e) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的潛在環境影響；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須對場內排水設施的妥善維修保養負全責。申請人須確保會妥善阻截及維持任何現有流徑，以免增加毗鄰地區的水浸風險。地盤界線周圍和其範圍內須設置外圍排水道。目前並無由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共雨水排放設施可供接駁。有關地區可能正使用一些鄉村排水渠，而有關排水渠或許是由元朗民政事務專員負責保養。倘擬議排放點將接駁至這些渠道，申請人須就建議徵求有關部門同意。目前並沒有由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水渠可供接駁。至於污水排放和處理，須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，排水建議／工程和地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地區。倘有必要，申請人應就地段界線以外的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及保養所有擬議排水設施(倘有)；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有消防裝置建議的相關發展藍圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守載於文件附件 A 附錄 V 的規定。申請人亦須留意文件附件 A 附錄 V 所載消防處的其他意見；
- (h) 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》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物(規

劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室，可視作臨時建築物，須受規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以供批准。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘有任何向公眾開放的食物業務，均須領有該署發出的適當食物業牌照；以及
- (j) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點十分接近工務計劃項目第 7259RS 號「連接新界西北及新界東北之單車徑-屯門至上水段」。申請人須確保申請地點不會侵佔該項目的範圍。

[鄭心怡女士此時離席。]

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/H5/380

擬把一塊介乎謝菲道及駱克道堅拿道天橋下面，
顯示為「道路」的政府土地作機構用途(社區服務中心)
(城規會文件第8364號)

[會議以廣東話進行。]

60. 秘書報告說，這宗申請由香港各界婦女聯合協進會有限公司(下稱「婦聯」)提出。以下委員已就此項目申報利益：

鄭心怡女士	婦聯成員及申請人在此覆核聆訊的代表之一
李慧琼女士	婦聯附屬機構的成員
曾裕彤先生	曾與婦聯合辦活動的民政事務總署的助理署長
梁乃江教授]與申請人代表相識
李偉民先生]

61. 委員備悉李慧琼女士已就不出席會議致歉。委員認為曾裕彤先生、梁乃江教授和李偉民先生的利益屬間接性質，可以留席。

62. 以下規劃署和申請人代表此時獲邀出席會議：

任雅薇女士	規劃署港島規劃專員
譚燕萍女士	規劃署高級城市規劃師／港島
林貝聿嘉女士]
鄭心怡女士]
麥樂嫦女士]申請人代表
盧朱天恩女士]
何周禮先生]

畢翠文女士]

[陳仲尼先生和曾裕彤先生此時離席。]

63. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席表示申請人申請覆核小組委員會的決定，要求刪除關於非建築用地規定的規劃許可附帶條件(b)項。由於相關的城規會文件已經列出有關背景和建議，主席認為規劃署無需就覆核申請作出簡介。委員表示同意。委員亦不反對規劃署在文件中提出的建議。主席繼而請申請人代表簡介這宗個案。

64. 林貝聿嘉女士女士表示婦聯不但是一個全港性的非政府機構，亦是聯合國認可的國際組織。申請地點的服務中心為社會，尤其是婦女，提供了各式各樣的活動。現時的中心並沒有足夠空間應付日漸增加的使用量，十分需要進一步擴充。

65. 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，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

66. 考慮到文件第 3 及第 7 段所詳載申請人提出的理據和規劃署對覆核申請的評估，委員同意規劃署在文件中提出的建議。

67. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提出的建議，刪除規劃許可附帶條件(b)項。這項規劃許可的有效期至二零一三年三月十三日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 就擬議發展的外部建築設計提交建議，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；

- (b) 把擬議構築物(包括任何打開後突出的物體，如門窗等)從行車道後移至少 500 毫米，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) 在擬議構築物和公路構築物之間維持至少 1.5 米的空間距離，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；
- (d) 提供適當的空氣調節／通風和隔音窗戶，以紓緩潛在的空氣質素和噪音滋擾，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (e) 提供消防裝置和滅火水源，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。

68. 委員亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組的意見，即根據《建築物條例》第 31(1)條，就擬於現有堅拿道天橋下興建的建築物申請豁免；
- (b) 留意路政署總工程師／港島關於將搭建構築物和劃定地段界線的意見如下：
 - 須在擬議構築物和公路構築物之間維持至少 1.5 米的空間距離，以便路政署維修保養和視察現有公路構築物；
 - 已搭建或將搭建的構築物不得影響天橋及天橋以下堅拿道東沿路渠面範圍的完整性和穩定性。認可人士須在工程展開前提交工程設計、繪圖及包括必要調查結果在內的支持數據，令路政署滿意天橋及渠面不會受到擬議構築物和相關裝置的負面影響；
 - 認可人士須與地政總署確認地段界線的確實定線；

- 認可人士須沿地段界線及在地段界線範圍內的地面清楚劃定分界線，以區分地段擁有人和政府的保養責任；
 - 認可人士須遵守與地政總署所定租賃協議內所載工程條款訂明的其他條件；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)關於水務專用範圍的意見，即現有食水和鹹水主水管會受到影響。申請人須在由相關主水管中心線起計 1.5 米內為水務署提供水務專用範圍，而有關範圍上不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備，乘車隨時自由進出該範圍，以敷設、修理和保養有關的主水管。所有其他橫過、穿越或從下面穿越該水務專用範圍的設施必須取得水務監督的授權。倘主水管需要改道，申請人必須承擔任何受擬議發展影響的必要管道改道工程的費用。

議程項目 7

[公開會議]

將《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/9A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8371 號)

[會議以廣東話進行。]

69. 秘書表示葉天養先生是蓮麻坑村公所的榮譽主席，已就此項目申報利益。委員備悉，葉天養先生已就無法出席會議致歉。

70. 秘書簡略地介紹文件。

71. 經商議後，委員同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/9A》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《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/9A》最新的《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 8

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

72. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。