

二零零九年十二月十一日舉行的城市規劃委員會
第 949 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

簡松年先生

梁廣灝先生

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

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼議員

梁剛銳先生

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

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

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

杜德俊教授

梁乃江教授

陳旭明先生

方和先生

陳漢雲教授

李偉民先生

鄧淑明博士

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

何盛田先生

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]

通過二零零九年十一月二十七日舉行的第948次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年十一月二十七日舉行的第948次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 是次會議並無續議事項。

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/H20/159

擬在劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的柴灣柴灣道391號前巴士車廠、常安街的一段及毗連的巴士總站闢建分層樓宇和公共車輛總站，以及經營商店及服務行業(對核准方案所作的擬議修訂)

(城規會文件第8458號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 下列委員已就此項目申報利益：

陳旭明先生 現與太古地產有限公司有業務往來，而該公司有分參與申請所涉及的擬議發展項目。

杜本文博士 身兼東區區議會議員，而東區區議會規劃工程及房屋委員會已通過一項反對擬議發展的動議。

4. 委員備悉陳旭明先生已為不能出席會議致歉，而杜本文博士尚未到席。

5. 政府和申請人的下列代表此時獲邀出席會議：

| | |
|---------------------|--------------------|
| 區潔英女士 | － 規劃署港島規劃專員 |
| 張華安先生 | － 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 李禮賢先生 |) 領賢規劃顧問有限公司 |
| 龍欣翔女士 |) |
| Christopher Foot 先生 | － 雅博奧頓國際設計有限公司 |
| 黃燕華女士 |) 王歐陽(香港)有限公司 |
| 朱志文先生 |) |
| Henry Ngan 博士 | － 中華汽車有限公司(下稱「中巴」) |
| Guy Bradley 先生 | － 太古地產有限公司 |
| 吳家達先生 | － 太古地產有限公司 |
| 杜曼萍女士 | － 香港環境資源管理顧問有限公司 |
| 黃旭漢先生 |) 施偉拔有限公司 |
| 梁偉聰先生 |) |
| 葉冬生先生 | － JSM |

6. 主席歡迎他們出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請區潔英女士向委員簡介申請的背景。

[邱小菲女士、陳偉明先生及陳偉偉先生此時到達參加會議。]

7. 區潔英女士借助投影片介紹申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 文件第 1 段所載有關申請的背景。一宗擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的部分發展住宅附連零售商店和有蓋公共車輛總站，以及在劃為「休憩用地」地帶的部分闢設公眾休憩用地的先前申請(編號 A/H20/119)，於二零零二年二月八日獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批給許可，許可的有效期曾兩度延長，至二零一一年二月八日止；
- (b) 申請地點在《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/17》上部分劃為「綜合發展區(1)」地帶(10 750 平方米)(72.9%)，最大總樓面面積為 86 268 平方米；而部分則劃為「休憩用地」地帶(4 000 平方米)(27.1%)；
- (c) 二零零九年三月二十七日，小組委員會基於若干理由而拒絕了申請，有關理由包括：建築物高度過高和造成負面視覺影響；平台構築物過大；交通影響評估報告未有提供足夠資料，證明擬議發展不會對交通造成負面影響；以及申請書內沒有足夠資料，證明附近的石油氣加氣站和加油站對擬議發展所構成的風險並未超逾政府風險指引；
- (d) 申請人為支持其覆核申請(內容概述於文件第 2 段)，提交了書面申述附連經修訂的交通影響評估、定量風險評估、經修訂的交通噪音影響評估、經修訂的排污影響評估、調整方案以及替代方案；
- (e) 與第 16 條申請所提交的方案比較，調整方案和替代方案的平台上蓋面積均由 81.4%減至 73.7%，而覆蓋常安街的平台闊度則由 28.5 米至 31.5 米減

至 10 米。調整方案採用的建築物高度輪廓與第 16 條方案的相同，即由主水平基準上 193 米至 205.65 米，而替代方案則採用主水平基準上 191.85 米的建築物高度，與二零零二年獲核准的先前方案的建築物高度(主水平基準上 192 米)相若。申請人認為替代方案的建築物高度只減少了 14 米，減幅並不顯著，已表示屬意採用調整方案；

(f) 申請人爲支持其覆核申請而提出的理據詳載於文件第 3 段，內容撮述如下：

- 分區計劃大綱圖就「綜合發展區(1)」地帶訂明的規劃意向應作爲考慮申請的依據；
- 這宗申請基本上與先前獲批給許可的申請相同；
- 自先前的申請獲批給許可後，規劃情況並無任何改變；
- 經修訂的交通影響評估、定量風險評估及排污影響評估已充分處理技術方面的問題；以及
- 平台規模和覆蓋常安街的平台闊度均已減少；

(g) 政府部門的意見－相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。由於未能確定擬議交通紓緩措施是否可行，而有蓋公共車輛總站所涉及的維修和管理費用高得多，運輸署助理署長／市區並不支持申請。對於申請人擬於詳細設計和換地階段才處理有蓋公共車輛總站的建造、管理及維修安排，運輸署並不同意。地政總署港島東區地政專員表示不能保證換地申請會獲政府批准，並贊成運輸署的意見，認爲擬議公共車輛總站的建造、管理及維修安排應在現階段而非換地階段釐清。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因爲交通噪音符合比率已由

在第 16 條申請階段所提交方案的 57% 下降至 51%，顯示如不實施任何額外紓緩措施，49% 的住宅單位會受過量交通噪音影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為調整方案中採用的梯級式高度，所得的好處不足以彌補對附近地區造成的視覺影響，故替代方案較調整方案為佳。對於公眾認為兩個方案的擬議建築物高度過高而平台的地面覆蓋範圍很大，總城市規劃師／城市設計及園境表示認同。屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組表示，由於有關建議並不符合公眾利益，不大可能獲相關政府部門支持，屋宇署不會批准豁免覆蓋常安街的擬議平台。機電工程署署長對申請沒有意見，因為經修訂的定量風險評估已得出一個結論，就是根據政府風險指引，該石油氣加氣站所構成的風險可以接受。東區民政事務專員表示，東區區議會在二零零八年十一月十二日舉行的規劃、工程及房屋委員會會議上為反對擬議發展而通過了下列動議：

「促請政府規劃署、城市規劃委員會取消中華巴士公司柴灣車廠的多層大廈興建計劃申請，以免對柴灣、小西灣各區造成環境和交通上的影響；並否決覆蓋常安街的設計；及要求在永泰路和柴灣道的柴灣巴士總站原址興建休憩公園，以供柴灣居民享用。」

由於兩個修訂方案的發展密度並無改變，民政事務專員預料東區區議員仍會強烈反對。

- (h) 公眾意見－在法定公布期內接獲 11 份有關覆核申請的公眾意見，提意見人包括附近居民、申請地點附近大廈的業主立案法團、東區區議員和個別人士。在該 11 份公眾意見之中，一份支持申請，三份(由同一業主立案法團提交)建議擬議建築物的園景區應靠近柴灣道並設有公眾入口，而擬議建築物的樓層數目應減少至 50 層以下。餘下的七份意見反對申請，並批評擬議建築物的體積和高度、交通噪音滋擾，以及擬議發展對區內交通、通風和景觀

質素所造成的負面影響。一名提意見人不支持發展，因為發展會佔用公共空間和涉及換地安排；

[林雲峰教授及李慧琼議員此時到達參加會議。]

- (i) 規劃考慮因素及評估——規劃考慮因素及評估詳載於文件第 7 段，內容撮述如下：

規劃意向

- 二零零一年一月，小組委員會同意接納申請人的改劃用途地帶要求的部分內容，把申請地點由「工業」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地改劃為「綜合發展區」地帶和「休憩用地」地帶。有關的用途地帶修訂旨在把申請地點綜合發展作商業／住宅用途，以取代中巴的巴士車廠，並帶來各方面的裨益，例如增加休憩用地和提供新的公共車輛總站，以及在相關政府部門認為有需要時在「綜合發展區」用地內加入一些必需的政府、機構或社區設施；

根據最新情況考慮新申請

- 二零零二年核准方案的擬議修訂涉及多方面的重大改變，包括建築物的座數和布局、建築物高度(適用於調整方案)，以及非住用和住用總樓面面積的分布。以上修訂不屬 A 類或 B 類修訂，故這宗申請是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提交的新申請。城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮根據條例第 16 條提交的新申請時，應充分顧及最新的規劃情況；
- 先前的申請於二零零二年二月八日獲批給許可，距今已超過七年，自此之後，規劃情況在多方面均有所改變，例如公眾的期望、交通情況和交通噪音。市民對進行新發展及重

建計劃時降低發展密度和建築物高度的期望日漸提高。事實上，自申請人在二零零四年提交了首宗關於延長核准方案有效期的申請以來，該區居民和東區區議會便一直以負面交通、環境和視覺影響為理由反對擬議發展。至於技術方面的問題，區內的交通流量在過去多年來不斷增加，特別是自柴灣公眾填土躉船轉運站在二零零八年十二月啓用後，情況更為明顯。區內的交通噪音水平因交通流量增加，特別是重型車輛的增加而受影響。以上所述都是城規會必須顧及的最新情況；

建築物高度、平台設計及覆蓋常安街的平台

- 調整方案的建築物高度與在第 16 條階段被拒絕的方案相同，未有處理擬議發展對附近地區所造成的負面視覺影響，這正是小組委員會和該區居民關注的主要問題之一。替代方案的建築物高度為主水平基準上 191.85 米，較鄰近建築物(主要為中層建築物，高度由主水平基準上 49 米至 93 米不等，只有一幢建築物的高度為主水平基準上 134 米)高出一倍以上，實屬過高，亦與該區發展不相協調；
- 平台構築物的體積仍然過大，應該進一步縮小。此外，應改善平台的透風度；
- 屋宇署表示由於覆蓋常安街的擬議平台構築物不會惠及市民大眾，而且不大可能獲相關政府部門支持，故屋宇署原則上不會根據《建築物條例》第 31(1)條批准豁免覆蓋公共街道的擬議平台。修訂方案可能在提交建築圖則的階段遭否決。就此，擬議的調整／替代方案必須再作修訂(例如加設地庫以便在發展的兩個部分之間提供所需連繫)，以處理

屋宇署的意見。經進一步修訂的方案可能與所提交的方案大大不同；

交通噪音影響

- 環保署署長不支持申請，因為交通噪音符合比率已由小組委員會在第 16 條階段所拒絕方案的 57% 下降至 51%。約 49% 的單位會受過量交通噪音影響，但申請人並沒有採取額外的緩減影響措施。申請人應採取所有切實可行的措施，確保單位不會受交通噪音影響，亦須進行適當的噪音影響評估以提供支持理據。交通噪音符合比率遠較近期獲城規會批給許可的其他方案為低；

交通影響和有蓋公共車輛總站

- 由於目前無法根據所提供的資料，確定擬議交通紓緩措施是否可行，運輸署並不支持申請；以及
- 運輸署表示常安街現有露天巴士總站的運作情況令人滿意，而申請所建議的有蓋公共車輛總站的維修及管理費用高得多。對於申請人建議在詳細設計及換地階段才處理擬議公共車輛總站的建造、管理和維修問題，運輸署、地政總署和路政署並不同意；

(j) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 8 段所述的理由不支持申請。

8. 主席繼而請申請人代表闡述申請的內容。委員備悉申請人於會上提交了一份圖則，展示申請地點的交通改善措施。

[陳曼琪女士及譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

9. 李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

改劃用途地帶的背景

- (a) 申請人早於二零零一年當巴士服務專營權結束時便可以把先前劃為「工業」地帶的申請地點重建為 15 倍地積比率的工業大廈。然而，由於規劃署擔心工業與住宅用途為鄰可能產生問題，申請人遂向城規會提交了一項改劃用途地帶要求，建議把有關工業地段和現有的露天巴士總站改劃為「綜合發展區」地帶。根據該項改劃用途地帶要求，申請人交還其私人地段內的部分範圍(約 4 000 平方米)作休憩用地用途，以換取相同面積的政府土地；
- (b) 該項改劃用途地帶要求原則上獲規劃署支持，因為有關建議可以為市民帶來裨益，包括增加房屋單位供應量、消除巴士車廠所造成的環境滋擾、提升該區的質素、增設鄰舍休憩用地及政府、機構和社區設施，以及重置公共車輛總站。二零零一年一月十二日，城規會接納了改劃用途地帶要求的部分內容。該「綜合發展區(1)」地帶和「休憩用地」地帶繼而於二零零一年四月二十日刊憲。上述地帶涵蓋常安街介乎兩塊用地之間的範圍，以便在兩塊用地之間提供接駁車輛通道，並為居民實施消減交通噪音措施和在發展範圍內闢設園景區。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最大總樓面面積為 86 268 平方米；

規劃意向

- (c) 城規會應在分區計劃大綱圖的範疇內考慮該宗第 16 條規劃申請。從分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》所訂的規劃意向可以清楚看見，城規會要求重置巴士總站，並信納面積達 86 268 平方米的發展符合適當規模；
- (d) 沒有市民反對分區計劃大綱圖中有關增設「綜合發展區(1)」地帶的修訂。該分區計劃大綱圖於二零零二年十一月二十六日獲行政長官會同行政會議核准，而現時的版本亦屬核准圖。規劃意向和管制措

施自改劃用途地帶要求獲批准後並無任何改變。根據條例第 13 條，核准圖須由所有公職人員及公共機構(包括城規會)在行使其所獲賦予的權力時使用作為指引的標準；

先前的申請和這宗申請

- (e) 二零零二年二月八日，小組委員會根據《註釋》所訂明的「綜合發展區(1)」地帶的地帶劃分和規劃意向，就先前的申請(編號 A/H20/119)批給許可。申請人已根據許可向地政總署提出換地申請，但談判遲遲未完成，而規劃許可有效期曾兩度延長，至二零一一年二月八日止。倘現時這宗申請遭城規會拒絕，申請人可以實施核准方案。現時這宗申請主要是因應核准申請的附帶條件和指引性質條款而修訂和優化核准方案；

對先前申請的規劃許可附帶條件和指引性質條款所作的回應

- (f) 附帶條件(h)項要求把沿柴灣道的建築界線往後移，以擴闊行人徑和種植街道樹木，而指引性質條款(d)項則表示後移範圍「應闊約三米」。此項規定已收納在現時的发展設計中，使地面一層的上蓋面積減少，植樹空間增多和建築羣有較柔和的視覺效果；
- (g) 指引性質條款(b)項建議申請人「考慮加入建物高度變化和降低平台的高度，以盡量避免造成視覺影響」。建築物高度輪廓已予調整，以加入梯級式高度輪廓，使建築物高度由申請地點東面和西面朝常安街遞降，而從側面觀看，可以一如核准方案所提出，將延綿不斷的建築羣分隔(相對於四幢在主水平基準上 192 米的建築物)。由於採用梯級式高度輪廓，一些建築物會稍高於核准方案的建築物，而一些建築物則較核准方案的建築物低約六米；

- (h) 指引性質條款(c)項建議申請人「考慮可否降低發展的整體高度」。申請人已根據整體設計考慮這項意見，但由於三米的後移範圍令上蓋面積減小、加上梯級式高度輪廓和擔心可能造成「屏風效應」，發展高度實無法降低；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

對有關「屏風效應」的關注所作的回應

- (i) 為處理公眾對潛在「屏風效應」的關注，住宅樓宇已採用不同的設計，使申請地點的建築形式更多樣化。由於減少一幢大廈，常安街對上介乎第 1 和第 2 座之間的實質和視覺空間均有所增加，而在各大廈之間亦營造了一道約 46 米的中央空隙，令常安街一帶成為視覺焦點；以及
- (j) 關於文件第 7 段所載規劃署的評估，委員須明白就一項如此複雜的發展而言，必須盡量顧及各項因素，而往往亦須要作出取捨，以達到整體目標和規劃意向。申請人所提交的方案可以作為審視及理解這些折中措施的基礎；

10. 黃燕華女士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 與先前的核准方案比較，被拒絕的第 16 條方案已作出下列改善：
 - (i) 住宅樓宇的座數由四幢減至三幢；
 - (ii) 改變典型圖則所勾劃的建築物形狀，使發展沿柴灣道的直線邊緣錯落有致，以減少高樓大廈所造成的視覺影響；
 - (iii) 採用梯級式天台輪廓；
 - (iv) 把各建築物之間的觀景廊由 14 米增至 46 米；

- (v) 透過以下方法來縮小平台構築物的體積：
- 高度由 18 米減至 14 米，並刪除一個作零售用途的樓層；
 - 把平台構築物的覆蓋範圍由 100% 減至 81.4%；
 - 沿柴灣道提供三米的後移範圍和保存現有樹木；
 - 把覆蓋常安街的平台闊度由 52.5 米減至 28.5 米；

(b) 平台的設計受到若干限制，包括：

- (i) 公共車輛總站必須有足夠的通行高度(10.5 米)；
- (ii) 沒有足夠空間為私家車提供前往公共車輛總站上面第 1 座的獨立車輛通道；
- (iii) 申請地點須容納所需的泊車設施，而在申請地點兩個部分之間亦須要有一條覆蓋常安街的車輛通道；
- (iv) 平台的設計須收納消減交通噪音措施，以便如核准方案般，單位的整體符合比率至少達 50%；
- (v) 由於申請地點位於前巴士車廠的部分大有可能有泥土污染問題，建造地庫並不切實可行；

(c) 經考慮拒絕理由和相關政府部門的意見後，申請人已進一步改善了擬議發展的設計，有關措施包括：

- (i) 第 2 和第 3 座對落沿發展北緣的平台泊車樓層已採用梯級式設計，以提供更多園景空間。這個額外的種植空間可以讓平台邊緣有較柔和的視覺效果，並會與申請地點北面面積達 4 000 平方米的休憩用地合併；
- (ii) 覆蓋常安街的平台闊度已減至 10 米，但仍可在第 2 層停車場建造有蓋行車橋附連有蓋行人道(設於對上一層)。收窄通道令平台看來已被分隔，再不是連綿不斷，整個平台結構看來也小得多；
- (iii) 整體結果是平台的覆蓋範圍會由 81% 大幅減至 73.7%；
- (iv) 沿柴灣道的平台頂部會設有會所，這是重要的隔音屏障，有助消滅交通噪音。此外，亦須在常安街對上的接駁天橋安裝高六米的隔音屏障，以緩減噪音影響；
- (v) 實施額外紓緩措施，即在第 1 和第 2 座加設裝飾突鱗，可使交通噪音符合比率增至 56%；以及
- (vi) 在詳細設計階段進行垂直綠化和邊緣種植，使正面外牆有較柔和的視覺效果。

11. Christopher Foot 先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 爲了改善發展的設計，修訂方案已收納多項美化環境和視覺影響緩減措施，包括：
 - 沿柴灣道提供後移範圍，以營造更寬敞的行人環境；
 - 柴灣道沿路現有的重要樹木會獲保留，以保存該道路沿路的綠色走廊；

- 平台構築物沿柴灣道設有附帶休憩用地，令整個構築物看來已被分隔；
 - 沿常安街的地面提供後移範圍和公共空間，使景觀更加開揚；以及
 - 採取多項綠化措施，例如設置花槽、種植攀緣植物和使用綠色正面外牆等；
- (b) 申請人已和政府各部門緊密聯繫，以便就涵蓋4 000平方米園林區的美化環境建議取得許可；
- (c) 申請人已根據與規劃署達成的多項共識，進行範圍廣泛的視覺影響評估。從西南面、東南面和西北面眺望的電腦合成照片顯示，擬議方案因採用了梯級式的高度輪廓、設有觀景廊和對正面外牆作特別處理，故在視覺影響及與附近地區的協調性這兩方面較先前的核准方案為佳。

12. 李禮賢先生借助投影片，提出下列要點：

交通影響評估

- (a) 申請人已提交經修訂的交通影響評估，以處理運輸署對路口分析及轉燈時間詳細計算結果的關注。運輸署再沒有就經修訂的交通影響評估提出反對。該項評估顯示在採取擬議緩減措施的前提下，有關路口的容量足以應付整區和擬議發展所帶來的預計交通流量。到了二零一四年，各路口的剩餘容量為15%；
- (b) 一如在會上提交的圖則所顯示，緩減措施只屬規模較小的改善措施，包括：
- 豐業街／常安街交界處現為優先通行路口，需進行小規模的土木工程改建項目，例如把緊連加油站的一小部分路緣線往後移；

- 一 柴灣道／常安街交界處的工程包括道路擴闊工程和更改道路標記及交通燈，主要涉及把現時靠近路緣線的「左轉／向前直駛」共用車道更改為「只可左轉」車道，供柴灣道東行線的左轉車輛使用。柴灣道東行線上經修訂的行車安排，包括「只可左轉」和「向前直駛」的行車安排，將由不同的交通燈管控。其他措施包括把公共車輛總站於常安街的界線往後移，以更改現時的路口布局；以及為由常安街駛入柴灣道的車輛提供另一條右轉車道。有關詳情可收納在一項關於提交經修訂的交通影響評估和落實緩減措施的規劃許可附帶條件之中；

公共車輛總站

- (c) 核准方案已收納重置公共車輛總站的建議，以符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向。「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」亦規定，公共車輛總站的樓面空間可獲豁免計入准許總樓面面積；
- (d) 城規會不應把公共車輛總站的建造成本列為規劃考慮因素之一。申請人應在換地階段與地政總署商議此事。港島東區地政專員已表示該公共車輛總站應由政府斥資建造、管理及維修，而私人發展商不宜負責該等公共設施日後的管理和維修。申請人會建造公共車輛總站，然後將之移交政府管理及維修。此外，在施工期間，申請人會提供臨時公共車輛總站；
- (e) 申請人會採用最符合成本效益的設計，並會在諮詢相關政府部門的意見後檢討公共車輛總站的設計，以便透過提供天然光線和通風等方法，降低運作成本；

跨越常安街的接駁通道

- (f) 覆蓋常安街的有蓋範圍具雙重功能，既可緩減車流對住宅單位造成的噪音影響，亦可作為申請地點兩個部分之間的接駁通道。緩減交通噪音影響的目標，必須與盡量減少平台的視覺體積，以及盡量把常安街的覆蓋範圍縮小這兩個目標取得平衡；
- (g) 環保署的《專業守則 1/97》並無規定小於兩公頃的用地須達到交通噪音符合比率。然而，申請人曾試圖透過優化設計來處理交通噪音影響，方法是把有蓋範圍的闊度減至 10 米和在面向柴灣道的一邊設置高六米的隔音屏障，以期盡量減少日後居民所受到的負面影響，符合比率因而提高至稍高於核准方案的比率。在詳細設計階段作進一步考慮後可以更有效地消滅交通噪音，而據初步估計，加設突鱗可以令交通噪音符合比率達到約 56%；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

規劃情況沒有改變

- (h) 規劃署同意自申請地點改劃用途地帶和先前申請獲批給許可以來，「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向和「註釋」及《說明書》並無任何改變。因此，城規會須在這個規劃背景下考慮這宗根據第 16 條提出的申請，而在考慮申請時不應把「製圖」職能和「規劃許可」職能混淆。除非所說的「現今社會期望」已在法定圖則的條文中獲反映，否則在考慮這宗申請時不應過度重視這項因素；
- (i) 公眾人士只提交了 11 份意見，當中只有七份反對申請。公眾沒有對擬議發展的高度提出重大反對，可能因為申請地點並非位於重要位置，以及發展與區內新樓宇所在的位置互相協調；
- (j) 另備悉二零零九年三月二十七日小組委員會會議記錄有關申請地點的第 38 段載述如下：「... 城規會留意到規劃情況自批出原本許可以來並無重大改變，而城規會須留意有關發展已獲批給許可，必須

公平合理地處理該個案。倘隨意地重新考慮較早的核准計劃，不但會造成不明朗情況，亦可能招致法律挑戰。」在有關情況和規劃情況並無改變的前提下，城規會亦應公平合理地處理這宗申請；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

對規劃署意見所作的回應

實施交通改善措施是否可行

- (k) 交通影響評估所確定的道路改善措施(包括擴闊道路、重定行人徑的路線、搬遷街燈和更改交通燈)只涉及輕微改動，不足以構成拒絕理由。有關細節一般會訂明於規劃許可附帶條件之中；

負面的交通噪音影響

- (l) 申請地點的面積不大，故無須達到交通噪音符合比率。就此，負面交通噪音影響不應構成拒絕理由。然而，爲了改善設計，申請人已引進一些緩減措施，以維持先前核准方案所達到的交通噪音符合比率。當局可訂定一項附帶條件，而有關事宜則可在詳細設計階段作進一步處理。

平台構築物過大

- (m) 與核准申請比較，平台設計已作出了重大的改變。除減少一個樓層和降低高度外，沿柴灣道已提供三米的後移範圍。跨越常安街的覆蓋範圍亦已減少至 10 米，而在可行情況下更採用了梯級式的園景平台設計。平台的整體覆蓋率已減少至 73%，而原來的覆蓋率則爲 100%。由於平台須容納公共車輛總站並且作爲隔音屏障，現時的比率實屬合理。平台周圍有不少空間，可供種植大量樹木，以營造較柔和的視覺效果和大大改善行人環境。當局基於平台構築物過大而拒絕申請，理由並不充分；

建築物高度過高

- (n) 在提出改劃用途地帶要求的階段，當局已在「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」中訂明最大總樓面面積，以鼓勵業主放棄把申請地點作工業發展的權利、提供一塊 4 000 平方米的公眾休憩用地、重置和改善公共車輛總站，以及提供大量房屋單位以滿足市民的需求；
- (o) 一如《說明書》所載，訂定最大總樓面面積是爲了「確保發展符合適當規模」。城規會沒有在申請地點施加高度限制，因爲高度管制並不如發展規模管制一般重要；
- (p) 爲處理對屏風效應的關注，申請人曾嘗試優化設計，以符合城規會的要求，包括提供三米的後移範圍、採用有變化的建築物高度設計，以及減少平台的體積和上蓋面積，故發展的高度不應視爲過度；
- (q) 總括來說，城規會在加入「綜合發展區(1)」地帶前已全面考慮現行契約准許的替代發展形式，並決定把有關地點改劃爲「休憩用地」地帶和「綜合發展區(1)」地帶乃符合公眾利益。城規會在先前的核准申請中已清楚確認申請地點的預計發展形式，令業主抱有高度期望，認爲有關用途地帶規劃可以實施，亦會付諸實施。這宗申請所提出的擬議方案在設計上好得多。業主早在二零零一年便可以在其土地上興建一幢工業大廈，但卻接納了另一個較佳的未來發展方案，從而爲社區帶來重大的規劃增益。不過，規劃署和城規會卻改變立場，阻止實施有關地帶的法定規定。該等法定規定是適用於申請地點的規劃法律，城規會理應加以尊重，並且公平合理地考慮這宗申請。

13. 委員有以下意見及提問：

休憩用地

- (a) 鳳儀街旁有一塊劃為「休憩用地」地帶的政府土地，該土地現時批給政府部門作臨時用途。由於該土地已納入申請的總綱發展藍圖內，申請人是否有意發展該土地，作為整個方案的一部分？

新申請

- (b) 申請人建議城規會在考慮現時這宗申請時不應顧及最新的規劃情況，以便對他公平合理，規劃署對此有何回應(參閱二零零九年三月二十七日小組委員會會議記錄第 38 段)？
- (c) 由於核准方案的擬議修訂涉及重大改變，亦不屬於 A 類或 B 類修訂，申請人是否視其申請為新的申請？若然，城規會必須充分考慮最新的規劃情況。

建築物高度

- (d) 該區附近一帶發展的整體高度輪廓是怎樣的，以及該區是否設有建築物高度管制？有否就擬議發展進行空氣流通評估？
- (e) 一名委員備悉原來的核准方案建議建造一個地庫。由於公眾關注建築物高度過高，申請人有否探討進一步降低建築物高度的其他方法，例如把停車場置於地庫、把會所對上部分總樓面面積轉移至較接近花園和足球場的位置、把機電設施遷離平台樓層、為會所的布局進行重新設計，以及採取其他具創意的消滅交通噪音措施？
- (f) 除了申請人在簡介中所提及的限制因素(例如可透過技術方法來解決的泥土污染問題)外，是否還有其他限制因素阻止申請人進一步降低建築物高度，或主要是整體成本方面的考慮？

交通噪音

- (g) 柴灣道的車速限制為何？

- (h) 黃耀錦先生表示，噪音影響評估顯示擬議住宅大廈的交通噪音符合比率已由被拒絕的第 16 條方案的 57% 降至修訂方案的 51%；換句話說，有 49% 的單位會受過量交通噪音影響。雖然申請人聲稱申請地點因面積細小而無須達到環保署《專業守則》所規定的交通噪音符合比率，但申請人應考慮採取所有切實可行的措施，例如採用其他布局／設計、把建築物往後移和提供懸臂式隔音屏障，以盡量減少受交通噪音影響的單位數目和達到較高的符合比率。

休憩用地

14. 李禮賢先生在回應問題(a)時表示，申請人負責在其地段範圍內提供休憩用地(即申請地點上劃為「休憩用地」地帶的土地，面積達 4 000 平方米)，而該休憩用地其後會移交康樂及文化事務署。至於豐業街一塊目前用作臨時用途的「休憩用地」，則不屬申請地點的範圍，申請人無須在該處提供休憩用地。然而，由於該用地緊連申請地點，申請人會建議以綜合方式落實提供兩塊休憩用地。

新申請

15. 區潔英女士在回應問題(b)及(c)時澄清，申請人引述二零零九年三月二十七日小組委員會會議記錄第 38 段屬斷章取義。區女士當時談及的是城規會在二零零四年考慮要求延長核准方案有效期的首宗申請，與考慮現時這宗申請無關。這宗申請是新的規劃申請，應根據當前情況重新考慮。這宗申請建議對核准方案作出多方面的重大修改，包括建築物的座數和布局、建築物高度(適用於調整方案)，以及非住用和住用總樓面面積的分布。以上修改並不屬於根據條例第 16A 條提出的 A 類或 B 類修訂。城規會就「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」所頒布的規劃指引編號 36A 列出 A 類及 B 類修訂的範圍。因此，有關申請是根據條例第 16 條提交的新申請。城規會在考慮根據第 16 條提交的新申請時，應充分顧及當前的規劃情況。

16. 李禮賢先生指出根據現行的規劃程序，申請人獲准延長規劃許可有效期的次數是有限的。核准方案將有效至二零一一年二月八日止。許可通知書內的指引性質條款已述明當局不會批准再延期。因此，申請人並無其他選擇，只可就擬議發展提交新的申請。儘管李禮賢先生同意先前核准方案的擬議修訂並非根據第 16A 條提出的輕微修訂，但現時這宗申請實際上是為了延續和落實核准方案。申請書已述明有關建議是為處理先前核准方案的規劃許可附帶條件和指引性質條款，因而修訂該核准方案。

17. 李禮賢先生表示城規會須顧及法律背景，即分區計劃大綱圖所訂明的規劃意向及其《註釋》並無任何改變。規劃署提及文件第 7.5 段所載規劃情況的改變是毫無道理的。城規會只應在製圖過程中才顧及規劃情況的改變，而不應在批給規劃許可的過程中這樣做。他認為簡介所闡釋的修訂方案和適當紓緩措施已處理公眾對交通、環境和視覺影響的關注。此外，他不同意柴灣公眾填土躉船轉運站啓用所引致的交通流量增加屬規劃情況的改變，因為全港各區的交通流量均有所增加。他認為基於發展背景和分區計劃大綱圖的法定規劃要求，城規會在考慮這宗規劃申請時，不應過分着重公眾的反對意見。文件並無提供足夠的資料，以證明規劃情況已大為改變，足以讓城規會拒絕現時這宗申請。

建築物高度

18. 區潔英女士在回應問題(d)時表示，該區的相關分區計劃大綱圖現時並無法定建築物高度限制，但這並不表示城規會不應關注個別發展方案的建築物高度，特別是該方案所涉地點坐落在「綜合發展區」地帶內並須取得城規會的許可。城規會根據規劃許可審批制度考慮個別發展／重建計劃時，必須顧及該區現時的建築物高度輪廓。申請人須就劃為「綜合發展區(1)」地帶的申請地點提交總綱發展藍圖，並輔以相關的技術評估，包括美化環境及城市設計建議和視覺影響評估，確保擬議發展與附近發展互相協調。一如文件的圖 R-3 所顯示，現有建築物主要為中層建築物，高度由主水平基準上約 49 米至 93 米不等，只有一幢建築物的高度為主水平基準上 134 米。申請人所提交的兩個修訂方案的擬議建築物高度(替代方案－主水平基準上 191.85 米及調整方案－主水平基準上 193 米至 205.65 米)

都較鄰近建築物高出一倍以上。因此，建築物高度必然是受關注的主要問題。

19. 然而，李禮賢先生指出雖然市民關注發展的建築物高度和屏風效應，但申請人在設計修訂方案時須在兩者之間取得平衡。修訂方案已透過在建築物之間營造視覺空隙和減少一幢住宅大廈來處理屏風效應問題。發展高度與先前核准方案的高度相若。為進一步降低建築物高度，申請人曾探討可否設置地庫停車場，但由於前巴士車廠的地下泥土受到污染，該做法並不切實可行。專家意見認為較宜把現有地點的受污染泥土封蓋，而不應把泥土移除。李禮賢先生指出地面以上的樓層須容納公共車輛總站、會所和少許零售設施，而基於這個實際需要，把擬議平台的高度定為 14 米，實屬合理。此外，平台的體積和規模已透過在邊緣位置提供多個後移範圍而作出重大改善。不過，他答應倘申請獲批給許可，會在詳細設計階段進一步研究地庫方案，而城規會可考慮就此事收納指引性質的條款。

20. 黃燕華女士補充說必須興建停車場，以消滅柴灣道沿路的交通噪音。倘若不興建停車場平台，便須安裝較高的隔音屏障，以達到交通噪音符合比率。Christopher Foot 先生亦補充說柴灣道沿路高約 10 至 15 米的現有樹木會獲保留，並會種植新樹木，以遮擋體積龐大的平台構築物。

21. 李禮賢先生在回應涉及其他限制因素的問題(f)時表示，申請地點位於工業區南面，並與一個石油氣加氣站為鄰。把建築物沿申請地點南部排列，是為了盡量減少工業區所帶來的噪音和污染影響以及石油氣加氣站對日後居民造成的潛在危險。另一限制因素是必須顧及公共車輛總站的位置和布局。申請人已審視不同的發展座向和發展布局方案，以現時的布局最為適合，已顧及上述限制因素。他又指出申請地點並無建築物高度限制，而申請人已採用先前核准方案中獲城規會接納的建築物高度(主水平基準上 192 米)作為優化方案的基礎。

交通噪音

22. 李禮賢先生在回應問題(g)時表示，他們的交通顧問已證實柴灣道的車速限制為每小時 50 公里。至於交通噪音影響，他表示須平衡消滅交通噪音和減少視覺影響兩方面的需要。儘管

擬議發展已設有停車場平台以消滅柴灣道沿路的交通噪音，但他答應在詳細設計階段研究可否收納其他消減措施，例如提供懸臂式隔音屏障、緊閉式窗戶和使用空調，以及實施其他形式的消減噪音措施。他亦接納環保署的建議，認為應收納一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的噪音影響評估和落實消減措施。

23. 區潔英女士認為建築物不一定要沿柴灣道排列，而改善建築物配置和修改發展布局將有助進一步消減交通噪音。根據規定，住宅用途與石油氣加氣站之間的最低距離僅為 55 米，故目前仍有空間可以把建築物移向申請地點北部。

24. Henry Ngan 博士要求城規會從較宏觀的角度研究方案，而不應着眼於技術細節。他表示申請人過往有權在申請地點上興建一幢高聳的工業大廈，但卻同意把有關地點改劃為「綜合發展區(1)」地帶及「休憩用地」地帶，以提供一個住宅發展、一塊 4 000 平方米的公眾休憩用地和有蓋公共車輛總站，而這些設施都是符合公眾利益的。有關建議亦獲政府部門支持。申請人在過去七年曾盡力優化核准方案，但現時政府的目標卻有所改變。他促請城規會從法律的角度公平地考慮這宗申請。

25. 由於申請人代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

26. 一些委員認為城規會必須對各有關方面一視同仁，包括申請人和市民。考慮到相關政府部門所關注的問題和公眾就擬議發展提出的意見，申請人應透過降低建築物高度和更有效地消減交通噪音，以盡力優化發展方案。該等委員認為申請人只建議對方案作出輕微的改動和提出一些小規模的改善措施，而沒有處理涉及建築物高度、交通噪音和通風的問題。就此，申請人應探討優化發展計劃的其他方法，例如更改建築物的布局、設置地庫停車場和實施委員於會上提出的其他消減噪音措

施。關於這點，一名委員指出小組委員會最近就一些住宅發展項目的規劃申請批給許可，該等發展的建築設計饒具創意，並透過更改建築物輪廓等措施來緩減噪音影響。因此，對於申請人辯稱建築物高度因須設置有助消滅交通噪音的平台而無法降低，該名委員認為不能接受。

27. 一名委員備悉申請人已承認現時這宗申請是新的規劃申請。該名委員認為按照既定做法，城規會應根據當前的規劃情況和準則考慮申請。

28. 兩名委員認為基於規劃情況(包括公眾期望)有所改變，城規會應根據最新情況考慮申請，而申請人應因應最新的規劃和環保要求修訂方案的內容。

[李慧琼議員此時離席。]

29. 一名委員表示申請地點雖然沒有建築物高度管制，但其用途地帶屬「綜合發展區(1)」地帶。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。申請人須證明擬議住宅發展不會對附近地區造成難以接受的負面影響。

30. 至於環境方面的影響，黃耀錦先生聲稱雖然申請地點因面積細小而無須依循環保署《專業守則》所規定的交通噪音符合比率，但他無法接受擬議住宅大廈的交通噪音符合比率由已被拒絕的第 16 條方案的 57% 下降至修訂方案的 51%；換句話說，約 49% 的單位會受過量交通噪音影響。他認為申請人仍有空間可以透過各種方法緩減交通噪音影響，例如把柴灣道和常安街的建築物進一步往後移、窗戶／正面外牆採用具創意的設計等。一名委員詢問緊閉式窗戶和使用空調能否有效地消滅噪音，黃先生表示這個方法可能不受那些較喜歡天然通風的居民歡迎，因此是最不屬意的做法。

[梁剛銳先生及陳家樂先生此時離席。]

31. 秘書補充說環保署的《專業守則 1/97》列出務實的符合要求，作為環保署署長在審核房屋發展建議時考慮可否接納的依據，但該專業守則僅屬指引性質。該專業守則述明面積相等

於或小於兩公頃的用地無須達到特定的交通噪音符合比率，但這並不表示城規會在考慮涉及兩公頃以下住宅發展的規劃申請時無須顧及噪音影響。她表示環保署考慮到個別用地的情況，已就近期的一些規劃申請規定交通噪音符合比率須達 80% 或以上。

32. 總括來說，委員普遍同意擬議發展的建築物高度與附近地區不相協調，而申請人仍有空間進一步降低建築物高度和縮小平台構築物的規模。委員亦認為申請人應研究可否採取其他措施，以緩減交通噪音對日後居民所造成的影響。

33. 委員繼而逐項審議文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並同意略為修改理由的字眼，以適當反映城規會的審議結果。

34. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展的建築物高度對該區來說實屬過高，亦與附近發展不相協調。申請人未能證明擬議建築物高度不會對該區的視覺效果造成負面影響。目前仍有空間可以把建築物高度進一步降至較可接受的水平；
- (b) 擬議發展的平台構築物過大，對該區的行人水平環境來說並不可取。目前仍有空間可以縮小平台構築物的規模以減少負面影響；以及
- (c) 擬議發展方案會受交通噪音影響，而申請人未能證明已採取所有切實可行的緩減影響措施，包括為建築物制定適當的布局與設計。

[陳曼琪女士、陳炳煥先生、林雲峰教授及鄭恩基先生此時離席。]

[主席此時暫時離席。]

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/285

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第29約地段第1030號(部分)
經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食店及食物製造廠)

(為期三年)

(城規會文件第8459號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

35. 副主席此時接手主持會議，並邀請以下的申請人、申請人代表和政府代表出席會議：

許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

池鉗就先生 - 申請人
池耀宏先生) 申請人代表
方芳女士)

36. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

[主席此時返回席上。]

37. 許惠強先生借助一些圖則和相片，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，以便在申請地點經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食店及食物製造廠)，為期三年。申請地點在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶，屬於與農業用途有關的一個現有構築物所佔範圍的一部分，現時用作臨時貯物。申請地點可經由一條通往汀角路的接駁路徑前往，而該接駁路徑與毗連的燒烤場共用；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年八月七日拒絕有關申請，理由如下：
發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書並無提供理據，以支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；以及申請書未有提供足夠資料，以證明發展不會對附近居民，在交通方面帶來不良影響和造成潛在滋擾；

- (c) 申請人並無提交進一步的書面申述，以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署助理署長／新界不反對這宗申請，但認為申請人須在申請地點內提供足夠的停車和上落客貨車位，以免等候和排隊輪候的車輛伸延至汀角路。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點適宜作多種農業用途。地政總署大埔地政專員表示，當局曾諮詢汀角的原居民代表和居民代表。他們夾附一份載有 52 個簽名的名單，對這宗申請提出反對，理由是擬議臨時用途所造成的污染及滋擾對附近居民構成影響。由於有關地點位於「農業」地帶內，他們認為該處不應興建屋宇及作商業用途；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內接獲兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對申請。提意見人認為擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，良好的農地亦應保存作農業用途；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估和文件第 7.1 段所述的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議的新鮮糧食店和食物製造廠不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書並無提供理據，以支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然。申請書未有提供足夠資料，以證明發展不會對附近居民，在交通方面帶來不良影響和造成潛在滋擾。

38. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗申請。委員得悉，申請人在會上呈交附有圖則和相片的補充資料，以支持覆核申請。

39. 池耀宏先生借助一些在會上呈交的圖則和相片，提出以下要點：

- (a) 申請人務農已超過 40 年。近年，他積極推廣有機耕種，並於二零零二年在汀角設立環保有機農場，為公眾提供機會，從事有機耕種，該農場亦成為家庭和教育活動的地方；
- (b) 申請人應有機農場兼職農夫的要求，提出現時這宗經營新鮮糧食店和食物製造廠的申請，他們要求申請人提供一處地方，供他們即時加工或／及食用農產品。訪客和遊客也要求購買農場的有機產品；
- (c) 申請地點的面積只有約 66 平方米，目前用作貯物區，存放簡單設備。擬議的食物製造廠更小，面積僅為三米乘四米；
- (d) 申請人不同意拒絕申請的理由，即有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。擬議發展有助融合農業與旅遊發展，並不會與該區的農業用途不相協調。擬議發展提供所需設施，滿足訪客和遊客的需要，有助推廣有機耕種，吸引更多遊客，並刺激經濟。擬議發展亦會為農民提供更多就業機會；
- (e) 由於可利用農場內現有的停車位，滿足對停車位的預期需求，因此擬議用途不會對附近地區的交通造成不良影響。農場靠近一個巴士站，要前往乘坐公共交通工具非常方便。汀角路現有的車輛流量也不大；
- (f) 擬議用途規模細小，不會對區內居民造成滋擾。申請人也與附近村民有良好的關係；
- (g) 除了增添一些設備外，現有的構築物不會有重大的改動。如有需要，亦可復耕作農業用途；
- (h) 文件第 3.6 段指同一申請地點沒有先前申請，該地點附近也沒有同類申請，這點並不正確。根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)的記錄，當局曾發牌給一家新鮮糧食店，該店離申請地點不足 80 米，並位於「農業」地帶內。因此，現有申請應獲給予公平對待；
- (i) 至於文件附件 E 的公眾意見，該等反對意見與一項酒店建議有關，不應適用於這宗申請；以及

- (j) 如日後申請地點須復耕作農業用途，申請人願意清除擬議用途。

[杜本文博士此時到席。]

40. 委員提出以下意見和問題：

- (a) 現有和擬議的新鮮糧食店和食物製造廠以什麼方式運作？只會加工農場的農產品，還是會加工肉類或海產等其他新鮮食物？其運作是否類似市集或市場？
- (b) 加工食物涉及什麼實際程序？除了切和清洗農產品外，會否如餐廳般烹煮食物？
- (c) 倘申請人如所聲稱般與當地村民有良好的關係，為何有這麼多區內人士反對這宗申請(52個簽名)？
- (d) 獲食環署發給新鮮糧食店牌照的地點的確實位置在那裏？該地點怎麼會獲發給牌照？
- (e) 擬議用途是否設在有機農場內？申請地點四周是什麼用途？有機農場和燒烤場的確實位置在那裏？
- (f) 位於林錦公路沿路的嘉道理農場是否在「農業」地帶內？

41. 池耀宏先生在回應上述問題(a)和(b)時解釋，申請人是因應經常前來有機農場的兼職農夫的要求，提出經營擬議新鮮糧食店和食物製造廠的申請，他們要求有一處地方立即食用或／及加工農產品。雖然有機農產品會是供加工和食用的主要食品，但申請人會應要求提供其他材料／食物(如沙律醬)，並可能把肉類與新鮮蔬菜一起包裝成湯包。不過，有關地點不會以市集或市場的形式運作，市集或市場一般大量的海產或肉類出售。他表示，由於申請人不想觸犯法律或規例，故一直就擬議用途是否合法一事，與食環署緊密聯絡。食環署要求，即使不涉及加工肉類，也要為擬議的切和清洗蔬菜程序領取食物製造廠牌照。池鉗就先生補充說，一些顧客會帶走農產品(如蔬菜和水果)，到毗鄰的燒烤場食用。他確定申請地點不會進行煮食。

[鄭心怡女士此時到席。]

42. 許惠強先生在回應上述問題(c)和(d)時表示，區內人士的反對意見不是以公眾意見的形式提交，而是通過民政事務專員以區內人士意見的形式向當局反映。他亦表示，關於申請人所提及的食物製造廠牌照或批給牌照的理由，他並無資料。根據申請人所提交的資料，他認為有關地點位於申請地點以東的燒烤場內。他指出燒烤場的東主也擁有大埔一個食物加工場，有關牌照可能是發給大埔的食物加工場。池耀宏先生說，所提交的資料取自食環署的資料庫。如有需要，委員可就批給牌照的理由諮詢食環署。

43. 池耀宏先生在回應上述問題(e)時確認，擬議用途位於有機農場內。許惠強先生借助一份圖則，解釋申請地點四周的各種用途。有關地點鄰近一個燒烤場，該燒烤場涉及一宗獲批准的規劃申請(編號 A/NE-TK/281)，由同一名申請人提交。該燒烤場有一些植物苗圃和一個停車場。至於有關嘉道理農場的問題，他並無有關嘉道理農場的用途地帶的資料。

44. 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

45. 數名委員對申請人表示同情，認為他真正有意提供所需設施，滿足有機農場兼職農夫的需要。鑑於擬議用途規模細小，並有推廣有機耕種的可取之處，這些委員認為應批給臨時許可。倘當局擔心申請人濫用臨時的規劃許可，可考慮批給較短的兩年規劃許可有效期，並附加規劃許可附帶條件，以監察擬議用途的運作情況。

46. 其他委員雖然同情申請人，但認為這宗經營新鮮糧食店和食物製造廠的申請不應獲得批准。他們關注，在批給許可後，不能擔保申請人不會把有關地點用作涉及其他食物加工方式的食物製造廠和售賣其他新鮮食物。這些委員認為，申請人代表沒有對擬議用途的運作方式和加工的食物種類，給予清晰和肯定的答覆。他們認為，有關政府部門在執行涉及擬議用途運作情況的規劃許可附帶條件時會有困難。秘書請委員注意，如城規會批准這宗申請，會按申請的內容批給規劃許可。申請人所提交的申請書中特別說明，新鮮糧食店及食物製造廠所出售的食物會由顧客自行帶走，該處將不會提供烹煮或堂食服務。

47. 一些委員認為，根據申請人的簡報，擬議用途實際上是休閒農場的附屬用途，而非新鮮糧食店和食物製造廠。申請人只因食環署建議他申請食物製造廠牌照，才提出這宗申請。秘書表示，根據「詞彙釋義」，「休閒農場」屬「文娛康體場所」用途，按照有關分區計劃大綱圖「農業」地帶的規定，必須申請規劃許可。

48. 經過一輪商議後，委員同意城規會應拒絕這宗申請，理由是擬議的食物製造廠不應獲准在「農業」地帶內經營。不過，主席提議沙田、大埔及北區規劃專員應建議申請人考慮申請規劃許可，把有關地點用作「休閒農場」，這可能是較為合適的用途。委員表示同意。

49. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書並無提供理據，以支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書未有提供足夠資料，以證明發展不會對附近居民，在交通方面帶來不良影響和造成潛在滋擾。

50. 城規會亦同意，要求沙田、大埔及北區規劃專員建議申請人考慮申請規劃許可，把有關地點用作「休閒農場」。

[陳偉偉先生此時離席。]

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/289

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角村第17約地段第699號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第8460號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

51. 下述政府部門代表、申請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

梁國健先生 — 申請人

梁百賢先生 — 申請人代表

52. 主席歡迎上述人士出席會議，並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。

53. 許惠強先生以一些圖則和照片作為輔助工具，簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 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)，而有關地點位於汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的範圍內。有關地點位於「鄉村式發展」地帶及任何認可鄉村的「鄉村範圍」外，並且位於一宗第12A條規劃申請(編號Y/NE-TK/6)所涉地點的西南面，該申請在二零零九年二月二十七日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准，由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶；

(b) 小組委員會在二零零九年八月二十一日拒絕這宗申請，理由是申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶

及任何認可鄉村的「鄉村範圍」外，故擬議發展不符合有關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」)；以及倘批准這宗申請，將會為該區其他同類申請立下不良先例；

- (c) 申請人為支持覆核申請而提交的進一步書面申述載於文件第 3 段，並撮錄如下：
 - (i) 相關政府部門的意見並不正確，並且偏袒獲批准的規劃申請編號 Y/NE-TK/6；
 - (ii) 該處現有三幢村屋(編號 225、226 及 227)，十分接近申請地點；
 - (iii) 拒絕這宗申請違反《基本法》第 40 條；以及
 - (iv) 由於這宗申請在「臨時準則」頒布前提交，因此「臨時準則」既與這宗申請無關，亦不適用於這宗申請；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。大埔地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署助理署長／新界對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇的發展應盡可能限制於在「鄉村式發展」地帶內，因為當局已在該處規劃和提供必需的交通及運輸設施。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是有關地點會作為現有鄉村與擬議的水療度假酒店發展項目(申請編號 Y/NE-TK/6)之間的緩衝區，以便紓緩因市區範圍擴展而造成的不良影響，並保留鄉郊景觀特色。倘批准這宗申請，將會為該區其他同類申請立下不良先例，鼓勵在僅餘的「農業」地帶進行鄉村發展，令該處的「邊緣」景觀特色更為城市化；

- (e) 公眾意見——在法定公布期內，接獲兩份公眾意見書，山寮村原居民代表表示支持這宗申請，而創建

香港則反對有關建議，對建議未有就該區提出持續鄉村發展藍圖表示關注。當局亦接獲一名大埔區議員的來信，表示支持這宗申請，另接獲一名立法會議員的辦事處來信，要求城規會重新考慮有關申請；以及

- (f) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評審結果及第 8.1 段所述的理由，規劃署不支持這宗申請：
- (i) 雖然汀角村的土地供應普遍供不應求，不足以應付日後對小型屋宇的需求，但是擬議發展不符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的地點及覆蓋範圍均完全位於「鄉村式發展」地帶和任何認可鄉村的「鄉村範圍」外；
 - (ii) 申請地點位於規劃申請編號 Y/NE-TK/6 的地盤界線外，不會受申請編號 Y/NE-TK/6 的擬議發展直接影響。申請編號 Y/NE-TK/6 與這宗申請並無直接關係，而城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；
 - (iii) 大埔地政專員表示，在七十年代及八十年代初，政府透過行政方式批准編號 225、226 及 227 的三幢村屋的小型屋宇申請。在汀角分區計劃大綱圖於一九九零年九月七日生效前，這些屋宇已經存在，並被列作「現有用途」，可在有關地點繼續存在，直至用途改變或重新發展有關建築物。有鑑於此，三幢村屋不可當作考慮第 16 條申請的同類個案或先例個案；
 - (iv) 大埔地政專員亦表示，他最初於二零零七年四月二十四日接獲申請人就有關地段提交的小型屋宇申請，而該申請正在處理中。與申請人所聲稱的剛好相反，地政總署和城規會在該日期前均沒有申請人提交任何小型屋宇申請的記錄；以及
 - (v) 有關評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請的「臨時準則」經城規會同意。當局在擬備和修訂「臨時準則」時曾徵詢鄉議局的意

見。準則的第一版於二零零零年十一月二十四日頒布，而經修訂的最新版本其後於二零零七年九月七日頒布。由於第 16 條申請於二零零九年六月二十六日提出，而並非一如申請人所聲稱在「臨時準則」頒布前提出，故此，「臨時準則」的現行版本適用於評審這宗申請。

54. 主席繼而請申請人代表就有關申請加以闡釋。

55. 梁百賢先生提出以下要點：

- (a) 他的兒子是申請人，申請地點是其祖先留傳下來，而且該處是他們擁有唯一可用來興建小型屋宇的土地。編號為 225 及 266 的小型屋宇由他的兄弟所擁有；
- (b) 鑑於「鄉村式發展」地帶內現時並無土地可供發展小型屋宇，故此，申請地點適合用作小型屋宇發展；
- (c) 鑑於城規會以立下不良先例為理由而拒絕這宗申請，因此城規會批准申請編號 Y/NE-TK/6 的水療度假酒店並不合理，因為批准該申請亦會立下不良先例；
- (d) 現時這宗小型屋宇發展的申請不會影響鄉村與已批准的水療度假酒店之間的緩衝區，因為附近已有兩幢小型屋宇；
- (e) 城規會批准水療度假酒店的申請，但拒絕這宗申請，是偏袒大型發展商的做法。他先前曾於二零零八年九月九日就編號 Y/NE-TK/3 的水療度假酒店申請向城規會提交意見書，但其後獲告知，由於城規會已延期考慮該申請，故此，他的意見書不會在該階段呈交城規會，但當城規會進一步考慮該申請時，便會把他的意見書呈交城規會。申請編號 Y/NE-TK/6 的水療度假酒店其後獲批，但城規會

並沒有考慮他提交的意見書。城規會似乎打算拒絕有關的小型屋宇申請，以騰出土地讓大型發展商進行發展。倘沒有土地供汀角村村民興建小型屋宇，他們會就擬議的水療度假酒店向行政長官提出反對；

- (f) 漁護署署長的意見是申請地點的復耕潛力高，然而，在考慮申請編號 Y/NE-TK/6 的水療度假酒店時卻未有提及相同的意見，實屬不合理；
- (g) 運輸署的意見是擬議小型屋宇會對附近地區的交通構成負面影響，但是實在難以理解為何一幢小型屋宇對交通所造成的影響，會較一個大型水療度假酒店發展項目更為嚴重；以及
- (h) 鄉議局副主席及立法會議員張學明先生亦同意上述政府部門的意見並不合理。

56. 一名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員解釋申請人所作出的聲稱，即他就水療度假酒店申請提出的意見未獲城規會考慮一事的背景資料。許惠強先生表示，申請編號 Y/NE-TK/3 及 Y/NE-TK/6 均就相同地點及作水療度假酒店的相同用途提出申請。前者的規模較大，城規會應這宗申請的申請人要求，延期考慮該申請。當時，現時這宗申請的申請人梁先生就申請編號 Y/NE-TK/3 提交了一份意見書，但獲城規會告知會延期考慮該申請。其後，編號 Y/NE-TK/6 的申請獲批後，編號 Y/NE-TK/3 的申請便被撤回。

57. 同一名委員詢問申請人，鑑於毗鄰的兩幢小型屋宇在分區計劃大綱圖生效前已經存在，為何他認為城規會在考慮申請一事上對他不公平。梁百賢先生表示，城規會不應把現時這宗申請與編號 Y/NE-TK/6 的申請扯上關係，他認為擬議小型屋宇不會影響現有鄉村與申請編號 Y/NE-TK/6 的擬議水療度假酒店之間的緩衝區，因為附近現有兩幢小型屋宇。此外，他不明白為何相關的政府部門對這宗擬議小型屋宇的申請在交通、農業及景觀方面所造成的影響，表示關注。他以一張照片作為輔助工具，指出申請編號 Y/NE-TK/6 的擬議水療度假酒店對現有樹木和林地造成更重大的影響。

58. 由於申請人及其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、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

59. 委員大致認為應拒絕有關申請，因為申請地點完全位於有關「鄉村式發展」地帶及任何認可鄉村的「鄉村範圍」外，故不符合「臨時準則」。

60. 一名委員認為，申請人不理解申請中擬興建的小型屋宇與鄰近現有兩幢小型屋宇的情況有所不同。該兩幢小型屋宇在七十及八十年代初由地政總署批核，在汀角分區計劃大綱圖於一九九零年九月七日生效前已經存在，並被列作「現有用途」，可在該地點繼續存在，直至用途改變或重新發展有關建築物。故此，兩幢村屋不可當作考慮現時這宗申請的先例個案。該名委員建議沙田、大埔及北區規劃專員向申請人解釋這點。

61. 秘書回應一名委員的查詢時解釋說，申請人先前曾就申請編號 Y/NE-TK/3 的水療度假酒店提交一份意見書(該申請與申請編號 Y/NE-TK/6 涉及相同地點，但發展密度較高)。城規會其後延期考慮申請編號 Y/NE-TK/3，但由於申請人是提意見人，所以獲告知該申請已獲延期考慮；當該申請提交城規會進一步考慮時，他的意見書才會呈交城規會。然而，編號 Y/NE-TK/6 的申請獲批後，該申請其後被撤回，而申請人沒有就編號 Y/NE-TK/6 的申請提出任何意見。因此，申請人就申請編號 Y/NE-TK/3 提出的意見並沒有提交城規會。秘書亦指出，小組委員會在第 16 條階段拒絕有關申請，主要原因是擬議發展不符合「臨時準則」，因為申請地點完全位於有關的「鄉村式發展」地帶及任何認可鄉村的「鄉村範圍」外，以及批准擬議發展會立下不良先例。小組委員會並非基於農業或交通理由，亦不是因涉及申請編號 Y/NE-TK/6 而拒絕該宗申請。

62. 一名委員認為評審這宗申請時，不應把申請編號 Y/NE-TK/6 批准的水療度假酒店牽涉在內，因為評審兩類申請的準則完全不同。城規會關注擬議水療度假酒店發展項目對交通、環境、視覺效果等方面所造成的影響，而就這宗小型屋宇發展申請而言，城規會較為關注申請地點是否位於「鄉村範圍」內及有關發展是符合「臨時準則」。

63. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 申請地點完全位於有關「鄉村式發展」地帶及任何認可鄉村的「鄉村範圍」外，故擬議發展不符合有關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；以及
- (b) 倘批准這宗申請，將會為該區其他同類申請立下不良先例。

64. 城規會亦同意要求沙田、大埔及北區規劃專員向申請人解釋，申請地點的擬議小型屋宇和附近現有兩幢小型屋宇的情況有所不同，以及批准申請編號 Y/NE-TK/6 的水療度假酒店發展項目涉及不同的規劃考慮因素。

[黃遠輝先生、林群聲教授、陳仲尼先生及馬錦華先生此時離席。]

議程項目 6

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/290

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第15約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

議程項目 7

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/291

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第15約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第8461號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

65. 委員知悉，世界自然基金會香港分會曾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基金會香港分會的成員，他們已申報利益。委員備悉，杜德俊教授及林群聲教授已因未能出席會議致歉，而由於劉志宏博士所涉利益既非直接，亦非重大，委員同意劉博士可留在會議席上。

66. 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

梁北強先生)

梁飛龍先生) 申請人代表

梁煜平先生)

張志新先生)

67. 主席詢問申請人代表的意見，他們同意城規會可同時考慮兩宗申請。

68. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他接着請許惠強先生向委員簡介兩宗申請的背景。

69. 許惠強先生以一些圖則和照片作為輔助工具，簡介有關申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便各自在有關的申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，而有關的申請地點位於汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的範圍內。有關地點位於山寮村的「鄉村範圍」內，但位處「鄉村式發展」地帶外；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零九年九月四日拒絕有關申請，理由是擬議發展項目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」)，因為擬議發展不能接駁該區已計劃敷設的污水收集系統；申請書內沒有足夠資料證明位於集水區的擬議發展不會對該區水質造成不良影響；以及批准有關申請會為該區的其他同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提交的進一步書面理據撮錄於文件第 3 段，申請人特別提及，擬議發展的污水收集系統將接駁已計劃敷設的公共污水收集系統。申請人將聘請一名渠務工程師，負責把擬議發展的排水渠接駁已計劃敷設公共污水收集系統的出口，並會在山寮村公共污水收集系統工程正式展開前，就敷設地下接駁管道一事，作出安排，以取得毗連私人地段擁有人的同意書。申請人亦知悉，兩宗成功上訴的個案及規劃申請編號 A/NE-LT/346 均有同類的問題，即有關申請地點涉及在私人地段敷設排水管，但最終獲得批准。故此，城規會應參照該等獲准的個案，以同一方式評審這兩宗申請；
- (d) 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兩宗申請，因為興建擬議小型屋宇會對一條通道造成不良影響，而擬議化糞池和滲水井系統不符合與附近河道相距至少 30 米的要求。從農業及自然保育角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持有關申請，理由是申請地點具有很高的復耕

潛力。運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇發展應盡量限於已規劃及闢設必要交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持有關申請，因為考慮到集水區的水質可能會受影響，以及未能確定擬議小型屋宇能否接駁該區已計劃敷設的污水收集系統。水務署總工程師／發展(2)反對該等申請，因為申請地點位於集水區，距離現有河道少於 30 米，而擬議小型屋宇不能接駁任何現有或已計劃敷設的污水收集系統，因此會令集水區水質受污染的風險增加。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，理由是有關申請會導致不協調和零碎的發展，並對現有鄉郊景觀格局造成不良影響；

- (e) 公眾意見——在法定公布期內，每宗覆核申請均收到創建香港提交的一份公眾意見書，反對有關申請，理由是有關地點的用途已劃定為「農業」地帶；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評審結果及第 8.1 段所述的理由，規劃署不支持這兩宗申請。申請人所引述的兩宗上訴個案和編號 A/NE-LT/346 的申請，情況與這兩宗申請不盡相同，因為在該等個案中，上訴人／申請人提交了新證據(已簽立的地役權批約)，以證明在技術上和法理上，擬議發展可經私人地段接駁已計劃敷設的污水收集系統(距離約 11 米)。至於這兩宗申請，申請地點與已計劃敷設的污水收集系統之間被若干私人地段分隔，兩者相距 100 米以上。申請人並沒有提交任何技術建議或法律文件，以證明在技術上和法理上，擬議發展可經相關私人地段接駁已計劃敷設的污水收集系統。擬議發展項目不符合臨時準則，因為擬議發展不能接駁該區已計劃敷設的污水收集系統。申請人未能證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。批准有關申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。小型屋宇發

展所造成的累積影響，會導致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。

70. 主席繼而請申請人代表就有關申請加以闡釋。

71. 梁煜平先生提出以下各點：

- (a) 他是山寮村工程委員會的主席。申請人為支持覆核申請而提交的書面申述載於文件附件 D，對於政府沒有就申述作出回應，他表示失望。文件只重申政府的回應，以及申請地點位於集水區，或會影響區內的水質；
- (b) 雖然申請人和山寮村村民完全理解保護區內水質的需要，但是政府不應剝奪村民在其村內興建村屋的權利；
- (c) 山寮村已荒廢了一段時間，但是由於政府已計劃敷設污水收集系統，因此村民願意返回該村興建屋宇。然而，多個政府部門反對他們的小型屋宇申請，當中包括運輸署、環保署、水務署及規劃署；
- (d) 他並不同意渠務署署長載於文件第 5.3.3(b) 的意見，即申請地點距離已規劃敷設的污水幹渠超過 100 米，以及把擬議小型屋宇接駁公共污水收集系統會有困難，甚或不可行；以及
- (e) 儘管他知悉兩宗上訴個案和一宗核准申請(編號 A/NE-LT/346)的申請人提交了新證據，以證明在技術上和法理上，擬議發展可經私人地段接駁已計劃敷設的污水收集系統，但他認為渠務署為山寮村設計和建造污水幹渠時，未有考慮村民的實際需要。在該處設置只為少於十幢屋宇提供服務的已計劃敷設污水收集系統，實屬浪費公帑，因為有關係統甚至不能接駁位於「鄉村式發展」地帶內的土地。

72. 梁北強先生提出以下各點：

- (a) 他是山寮村的村代表。山寮村過去因建造船灣淡水湖而荒廢，因為船灣淡水湖影響了該村的主要水源，村民被迫離開該村到海外謀生。香港回歸祖國後，村民已回港，因此，政府應根據既定政策負責向村民提供土地，讓他們興建小型屋宇；
- (b) 渠務署在規劃船灣至大尾督的污水收集系統時，雖然村民提出強烈要求，但該署完全忽略污水收集系統連接山寮村一事。因此，政府部門現以沒有接駁污水收集系統的理由反對兩宗小型屋宇申請，完全不合情理；以及
- (c) 城規會批准附近的水療度假酒店發展，但卻拒絕這兩宗小型屋宇申請，並不公平。

73. 由於申請人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。他們均於此時離席。

商議部分

74. 委員不支持有關申請，因為擬議發展不能接駁該區已計劃敷設的污水收集系統，而且擬議發展位於集水區內，或會對該區的水質造成不良影響。

75. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這兩宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展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，因為擬議發展不能接駁該區已計劃敷設的污水收集系統。申請人未能證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對景觀造成不良影響，以及申請地點附近的天然河道和沿岸植物不會受擬議發展影響；以及
- (c) 批准有關申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。小型屋宇發展所造成的累積影響，會導致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。

[梁廣灝先生和曾裕彤先生此時離席。]

議程項目 8

[閉門會議]

76. 此議項在閉門會議中討論。

議程項目 9

[公開會議]

通過對《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》
所作出的擬議修訂
(城規會文件第 8464 號)
[會議以廣東話進行。]

77. 委員備悉下列委員就此議項申報利益：

- 譚贛蘭女士 - 地政總署署長，而其中一個申述地點(廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的西九龍總站)是可供售賣土地。
- 陳偉偉先生 - 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)，而運輸及房屋局局長則為香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的非執行董事，另外高鐵是正在進行的項目。
- 方和先生 - 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)成員，曾在小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂期間提交意見。
- 李慧琼議員 - 民建聯成員，曾在小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂期間提交意見；她亦是立法會議員，參與處理公眾對申述地點的投訴。

78. 委員備悉方和先生已就未能出席會議致歉，而陳偉偉先生及李慧琼議員則已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意譚贛蘭女士可以留席。

79. 秘書簡介有關文件。《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》於二零零九年五月二十九日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在該分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期內，當局接獲 10 份申述。有關申述於二零零九年八月七日展示，以便公眾提出意見。在為期三星期的展示期屆滿後，接獲一份公眾意見書。二零零九年十月十六日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮該等申述及意見後，決定順應申述編號 R1 的部分內容。有關修訂建議於二零零九年十月二十三日展示，為期三

星期，以供提交進一步申述，期間共接獲四份進一步申述。二零零九年十一月二十七日，城規會根據條例第 6D(3)(b) 條議決該四份進一步申述無效，原因是該等申述並非就擬議修訂而作出，可被視為不曾作出。

80. 經商議後，城規會備悉當局並無接獲就該圖則的擬議修訂而作出的有效進一步申述，並同意該圖則應根據條例第 6G 條按擬議修訂作出修訂。城規會所提出的修訂建議(載於附件 I)須成為《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/23》的一部分。依據條例第 6H 條，該分區計劃大綱圖此後須作為包括該等修訂的圖則而理解。有關修訂須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該圖則作出決定為止。當局會把城規會的決定告知建築事務監督及有關政府部門，並向這些部門提供有關修訂的複本。

議程項目 10

[公開會議]

把《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/23 A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8465 號)

[會議以廣東話進行。]

81. 委員備悉下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 譚贛蘭女士 | - 地政總署署長，而其中一個申述地點(廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的西九龍總站)是可供售賣土地。 |
| 陳偉偉先生 | - 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)，而運輸及房屋局局長則為香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的非執行董事，另外高鐵是正在進行的項目。 |
| 方和先生 | - 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)成員，曾在小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂期間提交意見。 |

- 李慧琼議員 - 民建聯成員，曾在小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂期間提交意見；她亦是立法會議員，參與處理公眾對申述地點的投訴。

82. 委員備悉方和先生已就未能出席會議致歉，而陳偉偉先生及李慧琼議員則已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意譚贛蘭女士可以留席。

83. 秘書簡介有關文件。《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/23》於二零零九年五月二十九日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在該分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期內，當局接獲 10 份申述。有關申述於二零零九年八月七日展示，以便公眾提出意見。在為期三星期的展示期屆滿後，接獲一份公眾意見書。二零零九年十月十六日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮該等申述及意見後，決定順應申述編號 R1 的部分內容。有關修訂建議於二零零九年十月二十三日展示，為期三星期，以供提交進一步申述，期間共接獲四份進一步申述。二零零九年十一月二十七日，城規會根據條例第 6D(3)(b)條議決該四份進一步申述無效，原因是該等申述並非就擬議修訂而作出，可被視為不曾作出。在是次會議較早前討論的一個議項中，城規會根據條例第 6G 條按擬議修訂對該分區計劃大綱草圖作出修訂。

84. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 A 和 B 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/23 A》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) 通過附件 C 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/23 A》最新的《說明書》。該《說明書》旨在闡述城規會就西南九龍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，並會以城規會的名義發出；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同西南九龍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 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條把《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 8462 號)

[會議以廣東話進行。]

85. 委員備悉下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士 |) | |
| (規劃署署長) |) | |
| 譚贛蘭女士 |) | 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事 |
| (地政總署署長) |) | |
| 陳家樂先生 |) | |
| 曾裕彤先生 |) | |
| (民政事務總署助理署長，可代替民政事務總署署長出席會議) |) | |
| |) | |
| 李偉民先生 | - | 市建局的前非執行董事，任期已於二零零八年十一月三十日屆滿 |
| 陳炳煥先生 | - | 根據《市區重建局條例》所設的上訴委員團主席 |
| 劉志宏博士 | - | 根據《市區重建局條例》所設的上訴委員團成員 |
| 黃澤恩博士 | - | 近期與市建局有業務往來，身兼市建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員 |
| 林雲峰教授 | - | 近期與市建局有業務往來 |
| 陳曼琪女士 |) | 自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 陳旭明先生 |) | |
| 陳漢雲教授 |) | |

李慧琼議員

- 立法會議員，參與處理公眾對這項發展項目的投訴

86. 委員備悉陳炳煥先生、劉志宏博士、陳曼琪女士、陳旭明先生、陳漢雲教授及李慧琼議員並非涉及直接而重大的利益。委員亦備悉李偉民先生、陳旭明先生及陳漢雲教授已就未能出席會議致歉，而陳家樂先生、曾裕彤先生、陳炳煥先生、林雲峰教授、陳曼琪女士及李慧琼議員則已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士及劉志宏博士可以留席。

87. 秘書簡介有關文件。《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1》於二零零九年五月八日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲七份有效申述。有關申述於二零零九年七月十七日展示，為期三星期，以便公眾提出意見，期間接獲七份有效的意見書。二零零九年十月三十日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮該等申述及意見後，決定不接納有關申述，但同意修訂發展計劃草圖的《說明書》。

88. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1A》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) 通過文件附件 III 的《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1A》最新的《說明書》。該《說明書》旨在闡述城規會就發展計劃草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並會以城規會的名義發出；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條把《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/1A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 8466 號)

[會議以廣東話進行。]

89. 委員備悉下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------|---|--------------|
| 伍謝淑瑩女士 |) | |
| (規劃署署長) |) | |
| 譚贛蘭女士 |) | 市區重建局(下稱「市建 |
| (地政總署署長) |) | 局」)非執行董事 |
| 陳家樂先生 |) | |
| 曾裕彤先生 |) | |
| (民政事務總署助理署 |) | |
| 長，可代替民政事務總 |) | |
| 署署長出席會議) |) | |
| |) | |
| 李偉民先生 | - | 市建局的前非執行董事，任 |
| | | 期已於二零零八年十一月三 |
| | | 十日屆滿 |
| 陳炳煥先生 | - | 根據《市區重建局條例》所 |
| | | 設的上訴委員團主席 |
| 劉志宏博士 | - | 根據《市區重建局條例》所 |
| | | 設的上訴委員團成員 |
| 黃澤恩博士 | - | 近期與市建局有業務往來， |
| | | 身兼市建局規劃、拓展及文 |
| | | 物保護委員會的增選委員 |
| 林雲峰教授 | - | 近期與市建局有業務往來 |
| 陳曼琪女士 |) | 自置居所津貼上訴委員會成 |
| 陳旭明先生 |) | 員 |
| 陳漢雲教授 |) | |

李慧琼議員

- 立法會議員，參與處理公眾對這項發展項目的投訴

90. 委員備悉陳炳煥先生、劉志宏博士、陳曼琪女士、陳旭明先生、陳漢雲教授及李慧琼議員並非涉及直接而重大的利益。委員亦備悉李偉民先生、陳旭明先生及陳漢雲教授已就未能出席會議致歉，而陳家樂先生、曾裕彤先生、陳炳煥先生、林雲峰教授、陳曼琪女士及李慧琼議員則已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士及劉志宏博士可以留席。

91. 秘書簡介有關文件。《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號S/K3/URA3/1》於二零零九年五月八日根據條例第5條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲23份有效申述。有關申述於二零零九年七月十七日展示，為期三星期，以便公眾提出意見，期間接獲四份有效的意見書。二零零九年十月三十日，城規會根據條例第6B(1)條考慮該等申述及意見後，決定不接納有關申述。

92. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/1A》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) 通過文件附件 III 的《市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/1A》最新的《說明書》。該《說明書》旨在闡述城規會就發展計劃草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並會以城規會的名義發出；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條把《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8467 號)

[會議以廣東話進行。]

93. 秘書簡介有關文件。《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13》於二零零九年五月十五日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲五份申述。有關申述於二零零九年七月二十四日展示，為期三星期，以便公眾提出意見，期間共接獲 36 份意見書。二零零九年十月三十日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮該等申述及意見後，決定不接納有關申述。

94. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13A》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) 通過文件附件 III 的《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13A》最新的《說明書》。該《說明書》旨在闡述城規會就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，並會以城規會的名義發出；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 14

[閉門會議]

95. 此議項在閉門會議中討論。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

96. 一名委員建議研究可否加入電腦裝置讓委員直接指向電腦屏幕或在其上繪圖，以方便在會議上進行討論，秘書對此表示同意。

97. 議事完畢，會議於下午一時十五分結束。