

二零一零年四月十六日舉行的城市規劃委員會
第 956 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
梁剛銳先生	
陳家樂先生	
陳炳煥先生	
陳曼琪女士	
陳旭明先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
李偉民先生	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

葉滿華先生

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

方和先生

林群聲教授

馬錦華先生

鄧淑明博士

李行偉教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

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

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士(上午)

何盛田先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

開會詞

1. 主席歡迎 14 名新委任成員，包括何培斌教授、許智文教授、劉智鵬博士、劉文君女士、李行偉教授、梁宏正先生、李律仁先生、盧偉國博士、陸觀豪先生、馬詠璋女士、黃仕進教授、邱麗萍女士、邱榮光博士及葉滿華先生。他並祝賀黃遠輝先生獲委任為城規會副主席；梁剛銳先生獲委任為都會規劃小組委員會副主席，以及陳家樂先生獲委任為鄉郊及新市鎮規劃小組委員會副主席。

[陳曼琪女士及黃仕進教授此時到席。]

通過二零一零年三月二十六日第 955 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一零年三月二十六日舉行的第 955 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

3. 秘書報告，是次會議並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議]

港島東海旁研究一第二階段公眾參與活動
(城規會文件第 8516 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 下列人員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 陳漢雲教授 |] | 在東區擁有物業 |
| 黃仕進教授 |] | |
| 邱麗萍女士 |] | |
| 劉文君女士 | - | 現為香港藝術中心的委員會成員，
該中心在筲箕灣擁有一所校舍 |

5. 此議項是向委員簡介有關港島東海旁研究(「該研究」)的資料，作為公眾參與活動的一部分。因此，委員同意讓陳教授、黃教授、邱女士及劉女士留席參與討論。委員備悉陳教授尚未到席。

簡介和提問部分

6. 下列規劃署代表及研究顧問此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 胡潔貞女士 | - | 規劃署總城市規劃師／規劃研究 |
| 任雅薇女士 | - | 規劃署高級城市規劃師／規劃研究 |
| 麥艾倫先生 |] | 雅邦規劃設計有限公司 |
| 陳家興先生 |] | |
| 王雲豪先生 | - | 優環長學建築設計研究中心 |

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署代表向委員簡介文件的內容。

8. 胡潔貞女士表示，該研究的第一階段公眾參與活動已於二零零九年三月至四月進行，旨在收集主要相關人士對優化港島東海旁地區重要課題及主要關注事項的初步意見。當局舉辦了一系列公眾參與活動，包括集思工作坊、問卷調查及繪畫徵集活動。城規會亦在第一階段公眾參與活動進行期間(即二零零九年四月三日)接受諮詢。根據從第一階段公眾參與活動收集所得的公眾意見及該研究的基線檢討結果，研究顧問制定了初步優化方案。胡潔貞女士介紹顧問團的麥艾倫先生，由他向委員簡介優化建議的內容。

[陳炳煥先生及陳偉偉先生此時到席。]

9. 麥艾倫先生以 Powerpoint 簡報軟件及模擬飛行鳥瞰圖作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 載於文件第 3 段有關從第一階段公眾參與活動收集所得的主要公眾意見及建議；
- (b) 研究地點涵蓋四個別具特色的地區，包括北角、鰂魚涌、筲箕灣及柴灣。有關興建綜合海濱長廊連接上述地區的建議如下：

北角

- (i) 建議包括打通和富中心的圍牆，把和富中心現有的海濱長廊與毗連糖水道花園連結起來；並計劃沿北角邨舊址的北面界線興建 20 米闊的海濱長廊；
- (ii) 擬在東區走廊（「東廊」）下興建約兩公里長的行人板道，由灣仔發展計劃第二期的擬議海濱公園向東伸延至鰂魚涌海裕街；
- (iii) 下一階段的研究將進行風險評估，以決定擬議行人板道穿越北角危險品車輛渡輪碼頭方案是否可行。由於擬議行人板道或會對北角消防局及滅火輪碼頭的海域造成影響，故須進一步考慮在有關地點以豎旋橋或平轉橋方式興建行人板道；
- (iv) 由於近糖水道的一段東廊橋下支路的淨空高度不足，該段行人板道須伸延至東廊以外的水面。擬議行人板道（特別是近糖水道一段）或會違反《保護海港條例》，該研究須就此作進一步探討；
- (v) 就東廊橋下行人板道的路面設計、雕塑、色彩處理、上蓋美化及綠化方面，考慮了兩個方案；

[陳旭明先生及鄭心怡女士此時到席。]

鰂魚涌

- (vi) 沿海裕街、現有的鰂魚涌公園至西灣河海濱公園興建海濱長廊。由於西灣河海濱公園以東的海旁現時被水警總區總部及水警港口分區警署佔用，研究建議在嘉亨灣的公共車輛總站提供行人通道，或興建一條穿越水警地盤的架空行人通道；

筲箕灣

- (vii) 愛秩序灣海濱花園將向東伸延至現有的杏花邨海濱長廊。筲箕灣避風塘附近的現有船隻修理工廠必須搬遷，而筲箕灣基本污水處理廠及筲箕灣魚類批發市場對開的臨海地方亦應開放予公眾進入；
- (viii) 興建一條高架行人天橋(「高架天梯」)(主水平基準上約 15 至 20 米高)或近海岸水平的懸臂式行人板道(主水平基準上約 5 至 6 米高)，以連接香港海防博物館與杏花邨；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

柴灣

- (ix) 海濱長廊將伸延至小西灣，並會探討沿柴灣公共貨物裝卸區提供行人道的方案是否可行。
- (c) 為改善南北海濱的連貫性，該研究選定六條現有的街道(包括北角書局街、鰂魚涌海裕街、海灣街和太安街、筲箕灣愛德街以及柴灣新業街)，進行可於短期內實行的優化街景工程。優化措施包括擴闊及改善行人道路面、加強樹木及灌木的植樹工作、增加街道設施、容易辨別的指示牌及地標設施，以及改善過路處；

- (d) 該研究亦選定北角渡輪碼頭及鰂魚涌海裕街用地為可改善的地點，以發展優質的海濱。研究就每個重點改善地點提出了兩個設計方案：

北角渡輪碼頭

- (i) 方案 1 — 以休閒康體為主題的海濱發展。建議興建 20 米闊的海濱長廊，並提供兒童遊樂場、長者康體設施、小型零售商舖及作康樂用途的單車徑。海濱長廊在周末可用作跳蚤市場或藝墟。現有兩個碼頭的渡輪服務仍會維持，東面碼頭的西面泊位可供休閒船隻停泊，並提供餐廳及商業用途；
- (ii) 方案 2 — 以動感娛樂為主題的海濱發展。建議興建 20 米闊海濱長廊連園景美化的休憩用地，在周末可用作跳蚤市場或藝墟。擬在東廊下興建的行人板道將設有零售商舖，作為海濱長廊的延伸活動平台。碼頭翻新後將結合餐廳、商業及娛樂用途，成為港島東的新地標。現有兩個碼頭的渡輪服務仍會維持，東面碼頭的西面泊位可供休閒船隻停泊，碼頭天台將進行園景美化，並提供露天茶座／餐廳，供公眾享用；

鰂魚涌海裕街用地

- (iii) 方案 1 — 以康體為主題的海濱發展。東區海底隧道（「東隧」）出口上蓋地盤將發展成為公園，而海裕街海旁則作康體休憩用途，包括兒童遊樂場、康體健身設施區及長者運動區，並提供作康樂用途的單車徑及相關配套設施。海裕街海旁的兩幅「其他指定用途」用地已規劃作文化、商業、消閒及旅遊發展用途，因此可興建約三層高的低建構築物，提供零售商店、食肆、娛樂和康體文化場所。該研究亦建議興建 10 米闊的海濱長廊，以連接現有的鰂魚涌公園長廊；並會興建兩條行人天橋，以連接鰂

魚涌公園第 I 期、東隧出口上蓋地盤及海裕街部分範圍，使公眾往來更加方便；

- (iv) 方案 2 — 以旅遊娛樂為主題的海濱發展。東隧出口上蓋地盤將發展為提供大型室內娛樂設施的場地，以吸引遊客遊覽，並與海裕街海旁毗鄰而立，成為港島東的娛樂中心。該兩幅「其他指定用途」用地上興建的五至六層高建築物擬作密集式用途，包括提供文化、旅遊及娛樂設施。露天用地可用作舉行遊藝會及節慶活動。為連接海濱與東隧出口上蓋地盤，擬興建一條設計新穎、富藝術色彩並配合該發展主題的架空行人通道；以及

- (e) 在考慮從第二階段公眾參與活動收集所得的公眾意見後，將進行進一步的技術評估，詳細研究優化建議是否可行，並會在下一個階段(即總結規劃階段)制訂可取的方案。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

10. 關於第二階段公眾參與活動，胡潔貞女士補充說，規劃署將於二零一零年五月在太古城中心及筲箕灣港鐵站大堂舉行巡迴展覽，並會舉辦公眾參與工作坊。

11. 主席繼而邀請委員提問。

12. 一名委員參照珠海的連綿海濱長廊例子，對優化建議的概念(特別是北角渡輪碼頭的擬議行人板道)表示歡迎。

13. 另一名委員表示，近糖水道的一段擬議行人板道將超出東廊的覆蓋範圍，或會違反《保護海港條例》。該名委員詢問假若根據《保護海港條例》的規定，不能興建擬議行人板道，該研究有否考慮其他建議；並詢問在設計東廊橋下的行人板道時，有否考慮酷熱潮濕的天氣因素。

14. 一名委員認為騎單車不但是一種環保交通工具，也是一項運動，因此值得推動。該名委員得悉研究建議只在海裕街用

地闢設作康樂用途的單車徑，故詢問有否考慮沿研究地點的海濱長廊提供專用的單車徑。

15. 胡潔貞女士回應時表示：

- (a) 在第一階段公眾參與活動進行期間，規劃署亦接獲公眾人士(包括東區區議會)提出的意見，要求沿擬議海濱長廊闢設連貫的單車徑。該研究探討了有關建議是否可行，但發現擬議海濱長廊沒有足夠空間，以提供指定雙程並須與路面交通和行人分隔的單車徑。因此，擬作康樂用途的騎單車設施只可在北角渡輪碼頭和海裕街用地提供；以及
- (b) 倘行人板道建議獲得公眾大力支持，將進一步研究有關建議是否符合《保護海港條例》以及終審法院判詞中所指的「有凌駕性公眾需要」的主要準則，即指有迫切性、具充分理由及有即時需要；沒有其他切實可行的選擇；以及對海港造成的損害減至最少。

16. 一名委員建議優化柴灣內灣的防波堤，以開放供公眾享用。該名委員並提出倘《保護海港條例》禁止在東廊下興建擬議行人板道，可考慮興建海濱吊橋的方法。美國有一些興建吊橋供行人使用的成功例子。

17. 另一名委員備悉，為改善南北海濱的連貫性及步行環境，該研究選定六條現有的街道，進行可於短期內實行的優化街景工程。就此，委員詢問會否選定更多現有街道以實行有關工程。他認為該等街道不應純粹優化街景，也應用作舉行活動。該名委員續說，興建高架天梯作為筲箕灣優化建議一部分的建議，可予支持。新加坡便是一個成功的例子，該處興建了一條穿越森林的高架天梯，深受遊客歡迎。該名委員並詢問除北角渡輪碼頭及海裕街用地以外，會否選定更多地點作為「重點改善地點」。

18. 胡潔貞女士回應時表示：

- (a) 柴灣內灣的防波堤現時被工業樓宇佔用，並已批出海上通行權。因此，把該處發展成爲公眾海濱長廊的機會較低；
- (b) 該研究曾探討在海堤上興建懸臂式行人板道的方案，但由於水面會被覆蓋，故仍須解決違反《保護海港條例》的問題；以及
- (c) 有關優化街景可行方案的全面檢討已經完成，並已選定六條街道進行可於短期內實行的優化工程。儘管如此，該研究仍可探討更多可進行優化工程的地方。

19. 一名委員說，海濱優化建議的概念普遍獲得支持。不過，在使用有關設施時，必須確保行人的安全，特別是在颱風吹襲及惡劣天氣期間，在東廊橋下的海濱板道上行走十分危險，因此須提供另一條行人通道。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

20. 另一名曾參加第一階段公眾參與活動的委員認爲，社會強烈要求沿港島東海旁闢設一條連貫的單車徑。因此，該研究應進一步探討該項設施的方案是否可行，而不應在現階段放棄。如發現有關設施並不可行，應在諮詢文件內清楚列明有關限制。該名委員並提出，設計海旁優化建議時，須在優化計劃內反映個別地區／地點的地方特色。就此，規劃署應邀請區內的藝術文化團體參與制訂有關建議。

21. 胡潔貞女士在回應時闡述：

- (a) 興建行人板道是爲研究地點提供連貫的海濱長廊而提出方案之一。擬議行人板道將以行人道連接內陸地區，在颱風吹襲或惡劣天氣期間作爲另一條可供使用的行人通道；

- (b) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，雙程隔離單車徑的闊度最少應有 3.5 米，另須與毗鄰行車道保持 1 米距離。基於現有發展，不得由海旁區後移，加上擬議行人板道有闊度限制，因此不能沿海旁闢設連貫的單車徑。擬議單車徑的若干路段須繞道轉入內陸地區，並須進一步研究沿現有道路闢設指定的單車徑的方案是否可行；以及
- (c) 已就北角渡輪碼頭及海裕街用地提出不同的發展主題方案。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

22. 一名委員對高架天梯建議表示支持，並詢問會否建議把高架天梯與香港海防博物館結合，藉此鼓勵公眾使用該博物館。

23. 雖然該研究涵蓋的港島東區人口較多，但另一名委員從第一階段公眾參與活動報告(文件附錄 1)得知，只有約 70 名公眾人士參與集思工作坊，收回的問卷約有 735 份，其中 630 份來自街頭訪問。該名委員認為第二階段公眾參與活動應鼓勵更多公眾人士參與，特別是區內居民，以收集他們對如何實行優化建議的意見。

24. 一名委員認為可考慮提供特別指定地區，以闢設現時香港缺乏的垂釣設施及寵物公園。該名委員指出，須有足夠的配套設施，例如洗手間及為輪椅使用者而設的乘客上落處。

25. 胡潔貞女士作出以下回應：

- (a) 博物館營辦商對高架天梯建議表示支持。由於訪客須繳付入場費才可進入博物館，故須在詳細設計階段進一步探討有關高架天梯與博物館的連接問題及通道管制的要求；
- (b) 在第二階段公眾參與活動進行期間，規劃署將為法定及顧問團體、其他關注團體、學術及專業團體舉行簡介會，並會在太古城中心及筲箕灣港鐵站舉行

展覽，以及舉辦工作坊。公眾參與活動的顧問會出席上述所有活動，解答公眾的查詢。公眾參與活動的相關資料及最近舉行的社區參與活動亦會上載規劃署網頁。歡迎公眾人士以電郵方式提出意見；以及

- (c) 有關提供特別設計地區以闢設垂釣設施及寵物公園的建議，會在下一階段的研究再行探討。該研究的優化建議是根據「無障礙通道」原則制定，因此輪椅使用者可進入和享用該等新設施。

26. 一名委員指出，東廊可能會在空氣質素及噪音方面對行人板道造成影響，這方面須詳加研究。另一名委員說，在進行第二階段公眾參與活動時，規劃署應採取更嶄新且環保的模式進行諮詢，以便廣泛收集區內居民的意見。擬議設施主要供區內居民使用，規劃署須了解他們的要求，並在設計有關設施時一併考慮。

27. 胡潔貞女士回應時表示，根據初步技術評估，東廊在噪音及空氣質素方面對擬議行人板道造成的影響屬可接受的水平。下一階段的研究將深入探討擬議行人板道的環境問題，並會考慮增加行人板道的綠化和美化環境措施。胡潔貞女士續稱，在即將舉行的公眾參與活動中，公眾參與活動的顧問會與區內居民接觸，以收集他們對優化建議的意見。

28. 由於委員並無提出其他問題，主席多謝規劃署代表及研究顧問出席會議。他們均於此時離席。

[陳偉偉先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《長洲分區計劃大綱圖編號 S/I-CC/4》的申述和意見
(城規會文件第 8517 號)

[會議以廣東話進行]

簡介和提問部分

29. 秘書說，文件第 4 頁和圖 H-5 的替代頁已在會前分發給委員。

30. 鄭心怡女士認識申述人編號 2 李桂珍女士，就此項目申報利益，但並無牽涉金錢利益。委員認為鄭女士只涉及間接的利益，可繼續留在席上。

31. 委員知悉，申述人／提意見人已獲足夠通知出席會議，但申述人編號 1／提意見人編號 1(長洲鄉事委員會)已表明不會出席聆訊。城規會同意在其不在場的情況下進行聆訊。

32. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

鍾文傑先生 - 西貢及離島規劃專員

黃少薇女士 - 高級城市規劃師／離島

33. 下列申述人此時也獲邀出席會議：

R2 - 離島區議員李桂珍女士

李桂珍女士

34. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊程序。他繼而請西貢及離島規劃專員鍾文傑先生向委員簡介有關申述的背景。

35. 鍾文傑先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零零九年十月十六日，《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納修訂項目，把位於花坪的一塊土地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「綠化地帶」。在為期兩個月的展示期內共接獲兩份申述。城規會公布有關申述，讓公眾提出意見，公布期為三個星期，至二零一零年一月十九日止。其間接獲一份意見書；

(b) 修訂用途地帶的背景載於文件第 3 段；

(c) R1 和 R2 所提申述的主要理據概述於文件第 2 段，現分述如下：

- i. 長洲山頂主要是綠化地區，而長洲缺乏低密度建築土地(R1)；
- ii. 在分區計劃大綱圖上，劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶的地區佔長洲總面積的 60%，並沒迫切需要增加「綠化地帶」(R2)；
- iii. 在「住宅(丙類)5」地帶進行發展／重建存在限制，以確保與長洲的鄉郊特色互相協調。把申述地點改劃為「綠化地帶」，將影響長洲的發展，無法在發展與保育之間取得平衡(R2)；

R1 和 R2 並無提出任何建議。C1 並無在提交的意見表格提供任何資料。

(d) 規劃署對申述的回應詳見文件第 4 段，要點如下：

長洲欠缺低密度建築土地，改劃用途地帶建議將影響長洲的發展

- i. 如《長洲分區計劃大綱圖編號 S/I-CC/4》所示，長洲有十塊「住宅(丙類)5」用地，可供發展及適合用作低密度住宅發展。六塊用地(包括面積由 4 000 平方米至 5 000 平方米不等的用地)尚未進行發展，會是提供土地的主要來源，以應付長洲的房屋需求。申述地點面積約 0.47 公頃，位置偏遠，改劃該地點的用途地帶，不會對長洲的發展造成不良影響。

長洲的「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶面積廣闊，並沒迫切需要增加「綠化地帶」

- ii. 申述地點位於花坪的天然斜坡，擁有各種天然景觀。附近地區除有一些低層樓宇零散分布外，大致上未受干擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，維持此綠化地區的天然景致，有助保留該區的鄉郊特色，使申述地點和附近地區有別於長洲的已建設地區。因此，他對申述有所保留；
- iii. 漁護署署長和環保署署長均支持改劃用途地帶。漁護署署長表示申述地點現時草木茂盛，與附近地區形成一個較大的林地／灌木叢生境，為各種動物(如雀鳥及蝴蝶)提供棲身之所。從自然保育的角度而言，劃為「綠化地帶」或其他有助保護天然環境的方案，均會獲得支持。環保署署長亦支持把該處劃為「綠化地帶」，以便保護天然環境，並保留花坪地區的茂密植物／樹木；
- iv. 先前的規劃意向(即把申述地點用作低層及低密度住宅發展)是以一九八零年代所擬備的政府內部詳細圖則作為依據。不過，考慮到規劃情況不斷改變、申述地點的特色及政府部門的意見，當局認為從環境及生態的角度而言，把申述地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「綠化地帶」，有足夠理據支持。此外，把申述地點劃為「綠化地帶」可反映及保護該區的自然

特色，並確保更加配合長洲東部山頂周圍的林地／灌木叢的土地用途；以及

(e) 規劃署不支持有關申述，理由載於文件第 6 段。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

36. 主席繼而請申述人闡述她的申述。

R2(離島區議員李桂珍女士)

37. 李桂珍女士提出以下要點：

- (a) 長洲缺乏低密度建築土地。雖然長洲有十塊「住宅(丙類)5」用地，但部分已經發展，一些則面積細小；
- (b) 連接申述地點的通道旁建有屋宇，因此該地點適合作住宅發展；
- (c) 把申述地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「綠化地帶」，會使該區喪失發展機會；
- (d) 長洲大部分的土地已劃為「綠化地帶」，並無迫切需要納入面積只有 0.47 公頃的申述地點，以增加「綠化地帶」的面積；
- (e) 申述地點只長有野草，並無大樹，把該處劃為「綠化地帶」的理據並不充分；以及
- (f) 申述地點應預留作長遠的住宅發展。

38. 李桂珍女士在回應一名委員的問題時表示，申述地點並無住宅發展計劃。

39. 由於申述人已完成簡介，委員亦沒有再提出問題，主席告知申述人聆訊程序已經完結，城規會會在她離席後商議有關

申述和意見，並在稍後把決定通知有關人士。主席多謝申述人及政府代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

40. 一名委員認為，申述地點適宜劃為「綠化地帶」，因為該處位於長洲偏遠的斜坡高地，屬草木茂密的斜坡，長滿成齡樹木，構成花坪較大林地／灌木叢的一部分。此外，申述人並無提出充分理由，以支持其申述。

41. 經商議後，主席撮述委員的意見，表示申述地點適宜劃為「綠化地帶」，以保留該區的天然特色，並確保更加配合長洲東部附近的林地／灌木叢的土地用途。把申述地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「綠化地帶」，不會對長洲的發展造成不良影響，因為分區計劃大綱圖已預留其他尚未發展的「住宅(丙類)5」用地，作低層和低密度住宅發展。委員繼而審視詳載於文件第 6 段就不接納申述所建議的理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R1 和 R2

42. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 申述地點位於偏遠的斜坡上，有茂密的成齡樹，屬於花坪的林地／灌木叢的一部分。把申述地點劃為「綠化地帶」，做法恰當，可保護該區現有的天然特色，並確保更加配合長洲東部附近的林地／灌木叢的土地用途；以及
- (b) 分區計劃大綱圖上已保留若干尚未發展的「住宅(丙類)5」用地，可供發展及適合用作低層和低密度住宅發展。把申述地點改劃為「綠化地帶」，不會對長洲的發展造成不良影響。

備註

43. 主席表示，議程項目 5 和 6 的討論過程不會開放予公眾觀看，因為這兩個項目是考慮反對修訂和覆核一宗第 16 條規劃申請，有關的反對修訂和規劃申請均在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

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/YL-HT/644

擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村深灣路第128約地段第399號餘段(部分)及第401號(部分)和毗連政府土地進行填塘工程，以作農業用途
(城規會文件第 8521 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

82. 下述政府代表和申請人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
鄧錦齊先生 - 申請人的代表

83. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

84. 張綺薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點進行約 1.1 米的填塘工程，以作農業用途(種植蔬菜)，而所涉地點是一個有植物覆蓋的現有魚塘。申請地點位於厦村分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的範圍；

- (b) 二零零九年十月二十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕申請，理由是申請人未能證明擬議填塘工程不會對附近地區的排水造成不良影響；
- (c) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據，詳載於文件附件 E、F 及 G 申請人提交的書面申述，並撮錄於文件第 3 段。申請人在其書面申述表示，她打算把申請地點所涵蓋的政府土地部分從申請剔除，而擬議填塘工程現時只會涵蓋私人土地。倘申請須使用政府土地，便須向元朗地政專員提出申請，以供考慮；
- (d) 政府部門的意見載於文件第 5 段，並撮錄如下：
- 元朗地政專員備悉位於申請地點內的政府土地已被剔除，他表示原則上不反對這宗申請。然而，申請人須提供進一步的工程詳情，證明如何在不影響已剔除的政府土地部分的情況下進行擬議填土工程；
 - 從生態的角度而言，漁護署署長表示不支持申請。他曾進行的實地視察顯示，有關魚塘內的水仍未排走，並被大量露出水面和浮游的植物所覆蓋。根據該魚塘與毗鄰生境的連繫及先前進行的研究結果，該魚塘仍可爲若干水禽和其他野生生物提供潛在的棲息地。漁護署署長在二零一零年二月進行實地視察時，偶然在魚塘觀察到一隻小鷓鴣。魚塘仍可爲若干水禽和其他野生生物提供潛在的棲息地。就后海灣幹線進行的環境影響評估所涵蓋的生態評估顯示，鰲磡石附近四公頃的魚塘(包括有關魚塘)是「水禽、空中覓食的食蟲飛禽和蝙蝠覓食的場地」，故此，所得的結論是魚塘具有「中度」生態價值。他亦表示從漁業的角度而言，有關魚塘應保留作魚類養殖用途。倘批准申請，會爲同類申請立下不良先例，令致后海灣一帶的生境質素下降；

- 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請。但她亦表示，根據「香港具景觀價值地點」，申請地點及其毗鄰範圍的景觀價值甚高。擬議填塘工程無可避免會對現有的景觀特色造成若干負面影響，但倘已填平魚塘是作耕種用途，所帶來的影響可予以容忍。然而，倘已填平魚塘是作其他非農業用途，例如露天貯物和搭建臨時構築物，對景觀造成的負面影響便會非常明顯。故此，確保申請人維持申請原意非常重要；
 - 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在環境方面，她對申請沒有重大意見，但須視乎漁護署署長就申請地點生態價值的意見。然而，須提醒申請人不得在申請地點使用受污染泥土和廢料填塘；
 - 渠務署總工程師／新界北知悉申請人未有提交任何排水建議。他不反對申請，但建議附加一項有關排水的規劃許可附帶條件；
- (e) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，就覆核申請提出反對。一名元朗區會議員反對這宗申請，理由是元朗的魚塘越來越少，而有關魚塘應予以保留，作為自然保育區。元朗區內有可作耕種用途的休耕農地。嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)反對申請，理由是申請人未有提交任何有關魚塘生態價值的資料，以處理漁護署署長所關注的問題。他們亦表示，根據嘉道理農場暨植物園公司自二零零二年的記錄及世界自然基金會於二零零九年的記錄，多類水禽使用有關魚塘；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 地段第 399 號餘段及第 401 號的土地被一幅兩米至八米的狹長政府土地所分隔。申請人未

有提交工程建議，以處理元朗地政專員所關注的問題，即要在不影響已被剔除的政府土地部分的情況下進行擬議填塘工程；

- (ii) 儘管農業用途屬「農業」地帶經常准許的用途，但是在申請地點進行填塘工程必須取得規劃許可，以確保不會在排水和生態方面造成不良影響。就此，渠務署總工程師／新界北備悉申請書內沒有提交排水建議，而申請人須為擬議填塘工程設置適當的排水系統。從生態的角度而言，漁護署署長不支持有關申請。總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請，她對申請地點具備高度景觀價值和在已填平魚塘上日後的非農業發展，表示關注，並且認為確保申請人會維持申請原意非常重要；
- (iii) 雖然種植蔬菜符合該區「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，但是漁護署署長認為從漁業角度而言，應保留魚塘作魚類養殖。申請人反駁指，有關魚塘不適合進行養魚業，因為該處的水已積聚，並且被建築廢料和毗鄰的塑膠回收場所污染。漁護署署長曾就有關地點進行調查，並維持其先前的意見，即魚塘應保留作魚類養殖用途；
- (iv) 接獲負面的公眾意見；以及
- (v) 小組委員會於二零零零年批准一宗填塘以種植果樹的同類申請(編號 A/YL-HT/157)，有關用地位於申請地點西南面約 200 米。然而，該地點現時用作貯物，屬涉嫌違例發展。自此之後，小組委員會於二零零七年拒絕另一宗填土作農業用途的同類申請(編號 A/YL-HT/506)，有關用地位於申請地點南鄰和東鄰。漁護署署長認為倘申請獲得批准，會為同類申請立下不良先例，令致后海灣一帶的生境質素下降。

85. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。
86. 鄧錦齊先生陳述下列要點：
- (a) 擬進行填塘工程以種植蔬菜；
 - (b) 倘城規會批准申請，須按需要擬備和提交排水建議；
 - (c) 可在進行填塘工程前剔除政府土地；
 - (d) 就申請提出反對的元朗區議會議員並非代表有關選區的區議員；
 - (e) 漁護署署長和環保團體的生態評估是因應廣泛範圍而進行。有關魚塘內和附近未有發現水禽，否則，文件內的照片會有所顯示；
 - (f) 申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶。故此，有關地點應作農業用途，例如種植蔬菜。至於具有保育價值的用地應改劃為「自然保育區」。規劃署不應考慮三份公眾意見書內提出的反對意見，因為有關意見質疑申請地點「農業」地帶的區劃；
 - (g) 對於土地擁有人而言，不能把位於「農業」地帶內的申請地點用作耕種，而要租用另一幅土地種菜，實屬荒謬和不公平。小組委員會拒絕這宗作農業用途的申請，並不合理。而城規會須考慮符合規劃意向的擬議用途，是浪費城規會的時間；以及
 - (h) 有關魚塘的填塘工程會使用經漁護署署長核准的優質泥土。

[鄭心怡女士此時離席。]

87. 地政總署署長及規劃署署長詢問申請人有關魚塘進行填塘工程而不會影響政府土地的建議，鄧錦齊先生回應時表示，

建議填塘工程會由政府土地向後移 1.5 米，並會設置圍板，劃定擬議填塘範圍。私人地段內的剩餘水體會為灌溉用途提供水源。

88. 一名委員詢問，潮汐會否影響有關魚塘的水位，以及該魚塘是否有排水環流的「活」塘。張綺薇女士回答說，申請地點是位於低窪地帶的淺塘，水禽可在該處捕魚覓食。就此，鄧錦齊先生表示魚塘位處道路附近，是一個「死」塘，塘水淤積和受污染。他不同意該魚塘會吸引水禽。

89. 另一名委員詢問申請人可否在毗鄰的已平整土地耕種。鄧先生回答說，申請人租用他人的地段而不使用自己的土地耕種，並不合乎邏輯。他表示，若干青年團體或有興趣在毗鄰範圍舉辦耕種活動。

90. 一名委員詢問，申請人會自行種植蔬菜，或是與其他人士(例如青年團體)合作，鄧錦齊先生回應時表示，申請人會自行種菜。

91. 委員詢問長遠而言，如何確保申請地點會按申請人所表示用作種植蔬菜，鄧錦齊先生回應時建議城規會施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人向城規會提交年報，為期三年。

92. 鄧錦齊先生回應一名委員提出的問題時表示，申請人是一名年長婦人，又是當地村民，與丈夫同住，有三名子女，其中兩名在外國升學。

93. 鄧錦齊先生補充說，在取得城規會的規劃許可後，他會協助申請人提交和落實合適的排水建議。

94. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，而委員並無提出進一步的問題，主席通知申請人的代表覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

95. 一名委員詢問擬議填塘工程對附近地區的排水和生態所造成的影響，可否透過附加相關的規劃許可附帶條件而解決。秘書表示，雖然農業用途屬「農業」地帶經常准許的用途，但是在申請地點進行填塘工程必須得到城規會批給規劃許可，主要是要確保不會在排水和生態方面造成不良的影響。有關申請要獲批給許可，先決條件是須提交充分的資料，以證明擬議填塘工程不會對附近環境造成不良的影響。

96. 譚贛蘭女士表示，由於申請人已通知城規會擬把政府土地部分剔出擬議填塘工程，她建議不把文件第 8.1(c)段所載述的理由納入拒絕理由。委員表示同意。

97. 主席指出，申請人未能證明申請不會對附近地區的排水和生態造成不良的影響。委員表示同意。委員繼而審閱文件第 8 段所載的拒絕申請理由，並同意應適當修訂有關理由，以反映委員在會議上表達的意見。

98. 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) 申請人未能證明擬議填塘工程不會對附近地區的排水和生態造成不良影響。

[劉智鵬博士此時返回議席上，而陳旭明先生此時離席。]

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/YL-KTS/484

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 582 號(部分)、第 583 號、第 584 號(部分)、第 586 號(部分)、第 587 號、第 588 號(部分)、第 589 號餘段(部分)、第 591 號餘段(部分)、第 592 號餘段(部分)及第 593 號餘段(部分)關設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(城規會文件第 8522 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

99. 以下政府代表和申請人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
梁業鴻先生]	申請人代表
李懿婷女士]	
林添杰先生]	

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

101. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在錦田南分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的地方闢設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年十二月十八日決定拒絕這宗申請，理由是：

這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，有關發展與附近主要是住宅構築物／民居、農地及空地的土地用途不相協調。申請地點東鄰和北鄰及附近範圍的民居／住宅構築物很容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾影響，而相關的政府部門對這宗申請提出負面意見，公眾人士亦提出反對；

- (c) 申請人並無提交書面資料以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示在二零零九年年底就申請地點接獲一宗滋擾投訴。她並不支持這宗申請，因為在申請地點東鄰和北鄰有易受影響的設施(即住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；

- (e) 在法定公布期內接獲一份由一名高埔村居民就覆核申請提交的意見，提意見人投訴有關發展在晚上十一時後對附近居民造成噪音滋擾，申請地點範圍內因沒有提供排水渠而導致蚊患，以及貨櫃車活動產生的塵埃令居民有呼吸系統敏感的毛病。在第 16 條申請的階段接獲四份提出反對或強烈反對的公眾意見；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，並不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 由於申請用途涉及貨櫃車和重型貨車的運作，故與申請地點西面、北面和東面附近一帶主要為住宅構築物／民居、農地及空地的土地用途不相協調。雖然申請地點西面更遠處有貯物場／露天貯物場、工場和貨倉，但該等設施部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督或會對其採取執行管制行動；
- (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為有政府部門提出負面意見，亦有區內人士提出反對／表示關注，尤其是有關發展的地盤面積約為 3 991 平方米，規模頗大，而發展必須使用貨櫃車進行作業，附近的民居／住宅構築物很容易受到發展所產生的不良環境滋擾影響。就此，環保署署長並不支持申請，而公眾亦有就第 16 條申請和覆核申請提出反對／強烈反對和表示關注。此外，環保署署長在二零零九年年底就申請地點接獲一宗關於噪音滋擾的投訴；
- (iii) 有關發展會對附近地區的環境造成不良影響。就此，環保署署長並不支持申請，因為申請地點東鄰和北鄰有住宅構築物，預計會出現環境滋擾。此外，申請人的美化環境建議並不符合要求，而渠務署要求申請人就有關發展提交排水建議；

- (iv) 城規會於一九九八年十一月二十日經覆核後批准了涉及臨時露天存放汽車(為期 12 個月)的先前申請編號 A/YL-KTS/131。有關許可是批給較小的用地(約 1 100 平方米)，當時有關用地周圍是空地及空置的豬舍和雞場而非民居，而當時亦沒有接獲由區內人士提出的反對。編號 A/YL-KTS/365 的另一宗先前申請涉及臨時露天貯物用途，於二零零六年四月七日被小組委員會拒絕，主要原因是有關發展造成環境滋擾，影響附近的民居；以及
- (v) 編號 A/YL-KTS/407 的同類申請涉及臨時存放和停泊私家車輛，編號 A/YL-KTS/460 的申請涉及臨時露天存放汽車和貨櫃車拖架／拖頭停放場，分別於二零零七年十月十二日和二零零九年三月十三日獲小組委員會批准。然而，應留意的是編號 A/YL-KTS/407 申請的用途因規模細小(地盤面積 450 平方米)而不會產生重大的環境影響，環保署署長亦沒有提出負面意見。編號 A/YL-KTS/460 的申請涉及小組委員會自二零零零年起批出的先前許可。

102. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

[盧偉國博士此時返回會議席上，李偉民先生和陳仲尼先生此時離席，而黃耀錦先生此時暫時離席。]

103. 梁業鴻先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 有關發展包括一個用來檢查生產電腦主機板的機器的檢驗區、14 個貨櫃車停車位及兩個員工／訪客停車位；
- (b) 有關發展與附近的土地用途並非不相協調，申請地點東鄰和北鄰有臨時構築物，南鄰有一個電力支站，南面更遠處有一個抽水站，西面跨越區內通道則有一些露天貯物場、貨倉和工場。小組委員會根

據編號 A/YL-KTS/407 和 460 的申請批准了其中兩個貯物場／露天貯物場；

- (c) 環保署署長並不支持申請，是由於有關地點附近有民居，預計會出現環境滋擾。就此，應留意的是該等民居全部是臨時構築物，而在申請地點北鄰和東鄰有六個這樣的臨時構築物。申請人近期接獲五個臨時構築物的居民日期註明為二零一零年四月十四日的信件，表示他們對覆核申請的申請用途沒有任何反對。會上呈閱了該等居民的信件及申請人和錦田鄉事委員會主席日期註明為二零一零年四月十四日，內容指其中一個臨時構築物乃空置的另外兩封信件，以供委員參考。有關方面亦認為申請用途的潛在噪音滋擾能透過種植更多樹木來緩減；
- (d) 公眾意見中就反對申請提出的理由並無根據：

在第 16 條申請的階段接獲的意見

- i. 該名元朗區議員反對申請，理由是申請地點劃為「農業」地帶，而場地運作會產生噪音和塵埃，影響區內居民。應留意的是漁護署署長並不強烈反對申請，因為申請地點的農業復耕潛力不高。此外，該名元朗區議員代表的是朗屏區而非有關選區；
- ii. 兩名市民投訴貨櫃存放場的運作產生滋擾。然而，申請用途並不涉及貨櫃場運作；

[劉文君女士此時暫時離席。]

- iii. 一名高埔新村村民提出強烈反對，是由於害怕火警和噪音對區內居民造成的風險以及不良的交通和排水影響。然而，警務處、運輸署和渠務署等相關政府部門對申請或沒有意見，或原則上不反對申請；

在覆核申請期間接獲的意見

iv. 一名高埔村村民關注到申請用途產生的環境和排水影響。然而，高埔村距離申請地點約 400 米；

(e) 對公眾意見的回應：

i. 申請用途是作物流中心連貨物裝卸及貨運設施。生產作電腦、電視和汽車主機板的機器，由海外入口，在運往內地前會運往有關地點以供檢驗；

ii. 有關地點不會有工場活動或夜間作業；

iii. 取得城規會的許可後會提交排水建議；

iv. 鑑於有關業務的性質，每日只會產生一至兩架次貨櫃車車程；以及

(f) 這宗申請與獲城規會批准的編號 A/YL-KTS/460 申請類似。編號 A/YL-KTS/460 申請的申請地點在有關地點以西約 50 米，並在區內通道的另一面。雖然環保署署長和市民有提出負面意見，但編號 A/YL-KTS/460 申請在當局訂定適當規劃許可附帶條件的情況下獲得批准。對這宗申請同樣也可訂定規劃許可附帶條件，以限制運作時間和禁止拆卸活動。

[劉文君女士此時返回會議席上，劉智鵬博士此時暫時離席。]

104. 一名委員從文件圖 R-4 的照片中留意到在申請地點遮蔽處以下的檢驗區是半開放的，並詢問貨物是否要從貨櫃卸下及拆裝以供檢驗。梁業鴻先生答稱據他所知，初步檢查外殼已足夠，沒有需要把貨物拆裝。

105. 另一名委員詢問如何把貨物從貨櫃車卸下以供檢驗，以及為何申請人表示在申請地點指定了 14 個貨櫃車停車位而只會產生一至兩架次貨櫃車車程。梁業鴻先生回應時表示，上落貨

會使用叉車，由於檢驗需時，停車位是用來供停泊有貨物等候處理的貨櫃車車架。

106. 一名委員留意到連接錦田公路的通道大致上已把有關「農業」地帶分為兩半。雖然該通道西面作露天貯物用途的一些同類申請獲得批准，但該通道東面的同類申請全部被拒絕。該名委員詢問漁護署署長何以認為位於該通道東面的申請地點的農業復耕潛力不高。

107. 張綺薇女士回應時表示分區計劃大綱圖的地帶規劃顯示概括性的土地用途規劃管制。漁護署署長的意見涉及的是個別用地而非整個地區。雖然用地狀況有所不同，但該區大部分地方是常耕／棄置農地，連接錦田公路的通道以東的地方尤其如是。就此，把該區劃為「農業」地帶是恰當。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

108. 一名委員鑑於環保署署長在二零零九年年底就申請地點接獲一項關於噪音滋擾的投訴，而現在申請人呈閱了附近居民表示不反對申請的信件，故詢問最新的公眾意見為何。張綺薇女士回應時表示根據現時的做法，倘就環境接獲的投訴被撤回或當局認為投訴沒有理據支持，環保署會通知規劃署。由於環保署沒有進一步意見，關於噪音滋擾的投訴仍然有效。張綺薇女士亦指出，即使附近民居的現有居民沒有對申請提出反對，但佔用該處的未來居民可能會認為申請用途對他們構成滋擾。從規劃的角度而言，有關發展與住宅用途不相協調。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

109. 一名委員表示就申請地點發出的執行通知書所載用途(即泊車和貯物用途)與這宗申請涉及的用途(即貨物裝卸及貨運設施)有所不同。該名委員亦指出，一如文件的圖 A-4 所顯示，有關地點有一架建築車輛，看來申請用途與申請地點的運作用途有所不同。梁業鴻先生提及文件的圖 R-3，表示該建築車輛在申請地點邊界以外。梁業鴻先生又再指出申請用途是貨物裝卸及貨運設施，包括有蓋檢驗區、兩個私家車停車位及 14 個貨櫃車停車位和車輛調動空間。即使申請獲得批准，若有關地點的用途／作業與申請用途不同，當局仍可採取執行管制行動。

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，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，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屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

111. 一些委員認為申請人提交的布局與典型貨運設施的要求相差太遠，亦不清楚有關貨物裝卸及貨運設施在申請地點上會如何運作。因此，該等委員對建議有所存疑。另一名委員認為評估申請用途應基於有關用途與附近的土地用途是否協調一致及是否符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」。在這方面，環保署署長和市民關注這宗申請所引致的環境問題。

112. 對於申請人代表在會上所提及曾獲小組委員會批准的同類申請編號 A/YL-KTS/460，委員亦留意到該宗申請的面積較小(1 530 平方米)，而且涉及自二零零零年起獲批出的先前許可。

113. 一名委員表示，連接錦田公路的通道西面的範圍與有關用地所在通道東面的範圍相比，雖然兩者在分區計劃大綱圖上均劃為「農業」地帶，但土地用途特色頗為不同。該通道西面有露天貯物及港口後勤用途，東面則主要是常耕或棄置農地，具有鄉郊特色，過往沒有露天貯物及港口後勤用途獲批給規劃許可。該名委員認為該通道東面的範圍應維持作農業用途，其鄉郊特色應予以保留。其他委員表示同意。

114. 經進一步商議後，主席總結說這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，沒有值得特別考慮之處，而且有關發展產生的環境滋擾會對附近民居／住宅構築物造成不良影響。委員繼而審視文件第 7.1 段所載駁回申請的理由，認為有關理由恰當。

115. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，有關發展與附近主要是住宅構築物／民居、農地及空地的土地用途不相協調。

申請地點東鄰和北鄰及附近範圍的民居／住宅構築物很容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾影響，而相關的政府部門對這宗申請提出負面意見，公眾人士亦提出反對。

議程項目 9 及 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/381

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第99約地段第769號(部分)

開設臨時車胎維修工場並附設地盤辦公室(為期三年)

(城規會文件第8523號)

覆核規劃申請編號A/YL-ST/382

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第99約地段第769號(部分)

關設臨時貨櫃車停車場(為期三年)

(城規會文件第8524號)

[聆訊以廣東話進行。]

116. 委員留意到申請地點位於同一地帶內，而且相當接近，加上兩宗申請均由同一申請人和同一獲授權代理提交，故同意一併考慮兩宗申請，而申請人代表亦同意此項安排。

117. 委員亦留意到，在會上呈閱了新田明遠堂司理一封日期註明為二零一零年四月九日的信件，內容涉及撤回其先前於第 16 條申請的階段提出的意見。

簡介和提問部分

118. 以下政府代表和申請人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
梁業鴻先生]	申請人代表
李懿婷女士]	
林添杰先生]	

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

120. 張綺薇女士借助投影片簡介覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在新田分區計劃大綱核准圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地方，分別根據編號 A/YL-ST/381 和 382 的申請開設臨時車胎維修工場並附設地盤辦公室(為期三年)及闢設臨時貨櫃車停車場(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年十二月十八日拒絕了第 16 條申請，拒絕理由載於有關文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交書面資料以支持覆核申請；
- (d) 政府部門對覆核申請的意見載於有關文件第 4 段：
 - i. 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；
 - ii. 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示申請用途並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。他認為有鑑於規劃意向，應避免繼續在申請地點進行有關用途。他亦表示申請地點十分接近其西北面和東面濕地保育區內的魚塘。然而，申請書內並無提出資料，以證明申請用途不會對有關濕地保育區內的魚塘造成負面影響；
 - iii. 總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為申請用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。有

關發展已破壞了現有的景觀環境，而同類發展繼續存在，會繼續對基本景觀布局造成負面影響；

- iv. 運輸署助理署長／新界表示有關通道的闊度未必足以容許貨櫃車調動；
 - v. 渠務署總工程師／新界北擔心地盤平整水平會阻礙來自毗鄰地區的地面水流；
- (e) 在法定公布期內並無接獲公眾人士對覆核申請提出的意見；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據有關文件第 6 段所載的評估，並不支持覆核申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 有關申請不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即促使零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，並鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。批准申請會導致難以實現修復毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地這個規劃意向。漁護署署長亦有同樣的關注；
 - (ii) 申請地點位於城規會規劃指引編號 12B「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所界定的濕地緩衝區內，其意向是禁止進行會對濕地保育區內魚塘和濕地的生態價值帶來負面場外滋擾影響的發展。有關申請不符合該指引，因為申請書內沒有資料以證明有關建議不會對濕地保育區內魚塘的生態完整性和生態價值造成負面影響。毗連濕地保育區內的魚塘在申請地點東北面僅約 60 米。就此，漁護署署長不支持有關申請；

- (iii) 根據城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，申請地點位於第 4 類地區，而有關申請並不符合該指引，因為申請地點先前並無同類用途獲批給規劃許可，而且有政府部門對交通、環境、排水和景觀提出負面意見；
- (iv) 申請地點(整個或部分)有三宗主要涉及臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的先前申請(編號 A/YL-ST/166、178 和 220)於二零零一年和二零零三年遭小組委員會／城規會拒絕／駁回。在同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內有以下同類申請：
- 與編號 A/YL-ST/381 申請類似的是編號 A/YL-ST/299 和 382 的申請，涉及臨時車胎維修工場和貨櫃車停車場，於二零零六年和二零零九年被小組委員會拒絕；
 - 與編號 A/YL-ST/382 申請類似的是編號 A/YL-ST/253 和 278 的申請，涉及臨時貨櫃車拖架／拖頭停放場並附設辦公室及舊輕型車輛、拖頭和拖頭零件的臨時銷售和展示中心，分別於二零零六年和二零零五年獲上訴委員會和小組委員會批給為期六個月和 12 個月的許可，目的是讓申請人有時間把業務遷往其他適合的地區。編號 A/YL-ST/297、298 和 322 的其他同類申請於二零零六年和二零零七年被城規會和小組委員會駁回／拒絕；以及
 - 編號 A/YL-ST/379 的申請涉及貨櫃存放場及貨櫃車停車場附設汽車維修處及地盤辦公室，為期三年，城規會於二零一零年三月二十六日經覆核後批准申請，但批出的許可期較短，僅六個月，目的是讓申請人有時間遷往其他地區，而當局不會再次批出許可。

121. 主席繼而請申請人的代表闡述申請。

122. 梁業鴻先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申請地點南鄰是貨櫃存放場及貨櫃車停車場附設汽車維修處(編號 A/YL-ST/379 申請)，於二零一零年三月二十六日經覆核後獲城規會批給為期六個月的許可；
- (b) 申請地點的申請用途旨在供附近的貨櫃存放場使用。由於短期而言葵涌貨櫃港存在空間不足的問題，該等存放場旨在提供臨時貯存空間存放貨櫃。葵涌的貯存空間不足，主要是由於香港因金融海嘯和營商情況惡劣而導致空貨櫃數量大增。然而，隨着經濟復甦，情況已有所改善，葵涌近月有更多貨櫃貯存空間可供使用。隨着現時存放於附近貨櫃存放場的貨櫃在今年稍後遷往葵涌，該等貨櫃存放場亦可遷出該區。該等貨櫃存放場遷移後，申請地點上主要供附近貨櫃存放場使用的申請用途亦不再需要，而申請人會把其業務遷往別處。因此，雖然有關申請為期三年，但當局批出為期六個月的較短期許可已經足夠。編號 A/YL-ST/379 申請的申請人曾以相同的理據申請為期六個月的臨時許可，該申請於二零一零年三月二十六日經覆核後獲城規會批准；
- (c) 申請人對拒絕理由的回應是：
 - (i) 申請地點的臨時用途為期六個月，並不會妨礙規劃意向，長遠而言亦不會對包括濕地保育區和毗鄰易受影響設施在內的附近地區造成負面影響。由於有關用地已在運作中，在過渡期內不會產生額外影響；
 - (ii) 該區已設計的「露天貯物」地帶位於新田公路以南，但該等「露天貯物」地帶內的區內村路不能供貨櫃車使用。因此，貨櫃存放和港口後勤業務仍在有關「其他指定用途」註明「綜合

發展包括濕地修復區」地帶的已平整土地上進行；

- (iii) 根據就一宗涉及存放貨櫃車的先前申請進行的顧問研究，對濕地保育區內魚塘的生態完整性和生態價值造成的場外滋擾影響並不大，短期的影響僅十分輕微；
- (iv) 覆核申請獲得批准後，有關方面會提交美化環境建議和排水建議，亦會提交掉頭路線分析，以顯示現有路徑足以容許貨櫃車轉動。

123. 一名委員從有關文件的圖 R-2 留意到申請地點以南有一個車胎維修工場，並詢問城規會近期批准的該等用途能否支援區內的貨櫃存放場，令涉及車胎維修工場的有關申請(編號 A/YL-ST/381)並無需要。梁業鴻先生表示編號 A/YL-ST/381 申請所涉的車胎維修工場的服務對象是區內不同客戶。

124. 梁業鴻先生回應另一名委員的問題，確認為期六個月的較短許可期足以讓申請人把業務遷往別處。

125. 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申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，並在稍後把決定通知相關當事人。主席多謝申請人代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

126. 主席憶述城規會在考慮涉及臨時貨櫃存放場及貨櫃車停車場附設汽車維修處及地盤辦公室的編號 A/YL-ST/379 申請時曾給予從寬考慮。城規會在覆核申請後批給為期六個月的許可，以便申請人有時間把貨櫃遷往葵涌及遷移貨櫃存放場。

127. 一名委員留意到申請地點的用途可能要面對執行管制行動，而城規會批准申請，或可令土地擁有人／經營者免受檢

控。另一名委員提出先例效應及該區會累積該等不協調臨時用途的問題。

128. 一名委員表示鑑於金融海嘯，葵涌的貨櫃港口保留了很多空貨櫃，導致葵涌的貨櫃貯存空間不足，而令臨時貨櫃存放場和相關業務在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內擴散。此外，由於申請人已清楚表明會在六個月內把車胎維修工場／貨櫃車停車場遷往別處，有關申請或值得從寬考慮。其他委員同意此意見。

129. 主席提出應告知申請人，給予為期六個月的臨時許可，是為了解讓申請人有時間把車胎維修工場連附屬地盤辦公室(申請編號 A/YL-ST/381)和貨櫃車停車場(申請編號 A/YL-ST/382)遷往別處。委員表示同意。城規會不會就申請地點的相關用途再批出許可。

編號 A/YL-ST/381 的申請

130. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六個月，即有效至二零一零年十月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的重型貨車或貨櫃車(即超越 24 公噸)，或貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)提交美化環境建議，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；

- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)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(即在二零一零年七月十六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，所建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)關設，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)就申請地點提交車輛通道建議，包括掉頭路線分析，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)落實，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)提交消防裝置建議，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；
- (k) 就上文(j)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三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)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；
- (l) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

131. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期六個月的較短許可期和較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為容許把有關用途遷往另一個合適的地點及密切監察履行規劃許可附帶條件的情況。當局不會再批出許可；
- (c) 須與申請地點和該車輛通道的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，即申請地點範圍內的地段是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；申請地點範圍內有違例構築物(包括經改裝貨櫃)；地政處保留對稍後確實發現的違例事項採取執行管制行動的權利；相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點上繼續存在，地政處會考慮根據地政處在這方面的現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；以及申請地點可經一條穿越私人土地和政府土地而最終通往青山公路的非正式鄉村路徑前往，而地政處不會就公共道路以外的政府土地提供保養服務，亦不保證會給予通行權；

- (e) 須遵從環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響；
- (f) 留意渠務署載於文件附件 A 附錄 V 的詳細意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即要清拆顯然並未根據《建築物條例》獲得批准的現有違例構築物；擬議貨櫃辦公室視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條關設緊急車輛通道，及根據《建築物(規劃)規例》第 5 條關設通往申請地點的途徑；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；以及倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，必須提供消防裝置。因此，建議申請人向其部門提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須遵守文件附件 A 附錄 VI 內所載的規定。申請人亦要留意消防處載於文件附件 A 附錄 VI 的其他意見；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取文件附件 A 附錄 VII 內所指定的措施；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

132. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六個月，即有效至二零一零年十月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日早上九時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動，包括貨櫃車維修；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，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；
- (e) 就上文(d)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三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)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(即在二零一零年七月十六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，所建議的排水設施必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)關設，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)就申請地點提交車輛通道建議，包括掉頭路線分析，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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，車輛通道建議必須在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)落實，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)提交消防裝置建議，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；
- (k) 就上文(j)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三個月內(即在二零一零年七月十六日或之前)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；
- (l) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

133. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期六個月的較短許可和較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了容許把有關用途遷往另一個合適的地點及密切監察履行規劃許可附帶條件的情況。當局不會再批出許可；
- (c) 須與申請地點和該車輛通道的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，即申請地點範圍內的地段是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；申請地點範圍內有違例構築物(包括經改裝貨櫃)；地政處保留對稍後確實發現的違例事項採取執行管制行動的權利；相關地段的註冊擁有人須向地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例情況納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而違例事項在申請地點上繼續存在，地政處會考慮根據地政處在這方面的現行計劃，對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動；以及申請地點可經一條穿越私人土地和政府土地而最終通往青山公路的非正式鄉村路徑前往，而地政處不會就公共道路以外的政府土地提供保養服務，亦不保證會給予通行權；
- (e) 須遵從環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響；
- (f) 留意渠務署載於文件附件 A 附錄 V 的詳細意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即要清拆顯然並未根據《建築物條例》獲得批准的現有違例構築物；擬議貨櫃辦公室視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條關設緊急車輛通道，及根據《建築物(規劃)規例》第 5 條關設通往申請地點的途徑；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；以及倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，必須提供消防裝置。因此，建議申請人向其部門提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議

時，須遵守文件附件 A 附錄 VI 內所載的規定。申請人亦要留意消防處載於文件附件 A 附錄 VI 的其他意見；

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取文件附件 A 附錄 VII 內所指定的措施；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號A/YL-LFS/191
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
元朗流浮山沙江圍第129約地段第2660號D分段、
第2661號W分段、第2662號F分段、第2662號H分段、
第2662號I分段、第2663號G分段、第2663號H分段、
第2663號I分段、第2663號J分段、第2663號L分段及
第2663號M分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第8525號)

[會議以廣東話進行。]

134. 秘書報告說，申請人於二零一零年三月二十二日寫信給秘書，要求延期兩個月考慮這宗覆核申請，以便有時間收集相關資料，以證明村屋有迫切需求，以及沙江圍內「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付未來的新村屋發展。有關要求符合城規會規劃指引編號 33 內載列的延期準則，因為申請人需要更多時間就覆核聆訊擬備文件，而延長期並非無限期，以及延期不會影響其他相關當事人的利益。

135. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期考慮覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意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。城規會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間而總共給予六個月時間，是爲了讓申請人準備所提交的進一步資料，除非情況極爲特殊，否則不會批准再延期。

136. 會議於下午一時五十五分小休，以便午膳。

[劉志宏博士、譚贛蘭女士和盧偉國博士此時離席。]

137. 會議於下午二時五十分恢復進行。

138. 以下委員及秘書出席下午時段會議：

周達明先生
黃遠輝先生
梁剛銳先生
陳家樂先生
鄭恩基先生
陳漢雲教授
何培斌教授
許智文教授
劉智鵬博士
劉文君女士
梁宏正先生
李律仁先生
陸觀豪先生
黃仕進教授
邱麗萍女士
葉滿華先生
黃耀錦先生
伍謝淑瑩女士

議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》的申述

(城規會文件第 8527 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

139. 委員備悉秘書處接獲由鯉魚門街坊福利會、鯉魚門商會、鯉魚門第一至五區互委會及觀塘區議員(呂東孩先生)辦事處聯合提交的請願信，要求及早推行鯉魚門改善計劃。有關請願信於席上提交，供委員參閱。

140. 委員得悉已給予申述人足夠通知，邀請他們出席會議。R1、R55、R69、R82 及 R95 的申述人及其代表會出席聆訊，其他申述人則已表示不會出席聆訊，或沒有回覆。城規會同意在其餘人士缺席的情況下進行聆訊。

141. 下列政府部門代表及申述人和其代表此時應邀出席會議：

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
黃繼達先生	渠務署總工程師
徐耀良先生	觀塘民政事務助理專員
陳海明女士	建築署總工程策劃經理
吳傑華先生	建築署顧問
鍾麥雪梅女士	旅遊事務助理專員
崔瑞華女士	旅遊事務署高級經理(旅遊)
岑毅雄先生	土木工程拓展署高級工程師
郭凱倫女士	土木工程拓展署顧問

R1

劉定安先生 - 申述人
呂東孩先生

R55、R69 及 R95

司馬文先生 - 申述人
譚家欣女士
謝斐先生

謝耀強先生

R 82

Mary Mulvihill 女士 - 申述人

142. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請余賜堅先生向委員簡介申述的背景。

143. 余先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 文件第 1 段所詳載關於修訂茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖的背景：擬議修訂項目主要旨在促進旅遊事務署推動的鯉魚門改善計劃(下稱「改善計劃」)。計劃範圍包括在區內闢設公眾登岸設施及觀景台，並進行街景改善工程。修訂項目 A1 涉及把鯉魚門村南部沿岸的一塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶，而修訂項目 A2 涉及把鯉魚門村西部和南部沿岸的一塊擬議填海土地納入規劃區，並劃為「休憩用地」地帶。修訂項目 B 涉及把鯉魚門村以南的一塊狹長土地納入規劃區，並劃為「其他指定用途」註明「防波堤」地帶。當局共接獲 95 份關於修訂項目的申述，但並無就申述接獲任何公眾意見。

(b) 申述概要：

- 申述 R1 支持所有修訂項目 A1、A2 及 B；
- 申述 R2 至 R94 是由個人以標準信件的形式提交，反對修訂項目 A2 及 B；以及
- 申述 R95 由創建香港提交，反對修訂項目 A2 及 B；

(c) 申述理由及政府作出的回應撮載如下：

(i) 提出支持意見的申述(R1)

- 修訂項目可滿足區內對在鯉魚門闢設公眾海濱長廊的需求，而擬建的防波堤則可保

護該村，免受夏天的西南風造成的巨浪影響；

(ii) 提出反對意見的申述(R2至R95)

公眾衛生及安全問題

- 鯉魚門村內並無污水處理系統。污水及廢水直接排放到大海和避風塘內，造成衛生問題；
- 通往天后廟的行人路地基並不安全。該地基由碎石組成，部分路段已隨時日坍塌。缺乏鞏固的海堤亦意味着有關鄉村會受水浸影響；
- 在吸引更多訪客到該區前，應先闢設污水處理系統和海堤；
- 擬議填海土地應否劃為「休憩用地」和「其他指定用途」註明「防波堤」用途，亦屬疑問；

浪費公共資源

- 闢設擬議的公眾登岸設施須填海並興建防波堤，浪費公共資源，而利用附近使用率偏低的停泊設施，則可避免進行這項工程；

保留蠔殼石灘、燈塔和岩石露頭

- 蠔殼石灘、燈塔和岩石露頭應予以保留；
- 蠔殼石灘是維多利亞港東部僅存的海灘，應在分區計劃大綱圖上指定為「泳灘」；
- 燈塔及岩石露頭具備有趣的自然特徵，屬於受歡迎的景點，應納入分區計劃大綱圖內；

豎立天后像

- 當局應為擬建的天后像另覓選址；

《鯉魚門區鄉村改善發展研究》

- 為優化鯉魚門區，當局應重新考慮於一九九九年由規劃署委託顧問進行的研究的結果；

公眾諮詢

- 在進行任何零碎的改善工程之前，應妥善進行公眾諮詢，以徵詢居民的意見；

保存獨特的天然資源

- 為保留香港特色和吸引遊客，應避免進一步一元化和迪士尼化。此外，應保留獨特的天然資源；

其他意見／建議

- 也有就不同項目提出的意見及建議，包括三家村碼頭及避風塘、鯉魚門村布局、鯉魚門海旁休憩處和垃圾收集站；

(iii) 政府作出的回應

公眾衛生及安全問題

- 鯉魚門村主要依靠私人裝置的處理設施(例如化糞池)。村內公廁及公共浴室所產生的污水亦會在排放前由化糞池處理。因此，環境保護署(下稱「環保署」)於二零零三年完成的「中九龍及東九龍污水收集整體計劃檢討研究」不建議進行任何工程；
- 該村的地形及狹窄路巷對在該區設置新污水渠構造成重大的技術困難和限制；
- 環保署已建議採取權宜措施，以紓緩污水造成的問題。有關的緩解措施包括在可行情況下找出和消除排放到雨水渠的污水源頭，以及進行地區排水系統修改工程，以便盡量阻截寮屋區所排放的污水。建議的另一項實地緩解措施是在日後的公眾登岸梯級或其附近敷設排水渠，以阻截污水；

- 環保署會與渠務署及其他政府部門密切聯絡，以研究解決污水問題的長遠緩解措施；
- 關於行人路方面，民政事務總署自一九九八年起已進行西觀景台至天后廟的行人路改善工程。土木工程拓展署進行的評估顯示除西觀景台受損外，沿鯉魚門海旁的行人路大致上完整，可供市民安全使用。觀塘區議會已批准西觀景台的維修工程。有關工程將於二零一零年年中展開，並預定於二零一零年年底完成；
- 關於海堤方面，海事處處長表示，從海上安全的角度而言，實無須在鯉魚門村沿岸興建新海堤。此外，香港天文台即將推行「颱風期間易受水浸威脅的低窪地區出現風暴潮的預警系統」，讓有關政府部門可事先警告區內居民，並採取預防波浪的措施；
- 由於有關部門正處理污水的問題，而且無須興建新海堤，須要考慮的是這些問題是否如此難以克服，致令有關的擬議「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「防波堤」地帶劃分並不恰當；

浪費公共資源

- 現有的三家村碼頭與鯉魚門的海鮮酒家有一段距離，步行約需 10 分鐘，而且該碼頭已因用作大量裝卸海鮮而非常繁忙，所以旅客或觀光船隻很少使用；
- 有一個村渡頭較接近酒家，但該渡頭建有違例構築物，已基於安全理由被封鎖；

保留蠔殼石灘、燈塔和岩石露頭

- 關於把蠔殼石灘指定為泳灘的建議，康樂及文化事務署署長有所保留，理由是石灘現時的情況和水質頗為惡劣，滿布尖銳礁石，使石灘變得危險，亦沒有康樂價值。環保署署長表示，現時沒有資料證實石灘

的水質是否達至作泳灘的標準。海事處處長從海事安全角度而言，對於建議有所保留，因為泳灘會令鯉魚門海峽近岸航域的航行水域縮小；

- 至於燈塔方面，海事處處長認為燈塔是船隻的重要助航設備。為免這項重要的航行設施可能受到人為破壞，必須避免遊客到達燈塔。不過，當局同意燈塔是鯉魚門區的地標，規劃署原則上不反對把規劃範圍擴大以涵蓋燈塔所在範圍的建議；

豎立天后像

- 擬議天后像是由鯉魚門社區建議的私人計劃，豎立該天后像的最適當位置，應與用途地帶的修訂分開處理；

《鯉魚門區鄉村改善發展研究》

- 《鯉魚門鄉村改善發展研究》於一九九九年完成，研究建議的多項改善計劃已經落實，包括翻新鯉魚門休憩處、重鋪供海鮮酒家使用的行人路、興建「牌樓」、闢設的士站和旅遊車停車處、美化欄杆及改善指示牌。相關政府部門會繼續檢討改善範圍和申請撥款，以便分階段落實改善工程；

公眾諮詢

- 旅遊事務署從二零零五年起已就改善計劃進行一系列公眾諮詢，獲諮詢的人士和機構包括觀塘區議會、區內居民和食肆經營者、漁民協會、環保團體，以及共建維港委員會轄下的海港計劃檢討小組委員會。觀塘區議會和鯉魚門社區均大力支持擬議改善計劃，並促請當局及早推行；

保存獨特的天然資源

- 改善計劃的設計旨在保存和美化鯉魚門海旁的自然環境，以供區內人士和遊客享

用。擬議建築工程將減至最少，而旅遊事務署會確保改善工程與附近一帶互相協調；

其他意見／建議

- 就三家村碼頭和避風塘、鯉魚門村布局、鯉魚門海旁休憩處和垃圾收集站所提出的意見和建議，均與分區計劃大綱圖的修訂項目無關，這些意見和建議已轉交相關政府部門進一步跟進；

(d) 申述人的建議和政府作出的回應撮載如下：

(i) 申述人的建議

- 擴大規劃範圍以納入蠔殼石灘及把石灘劃為「休憩用地」地帶，並把「泳灘」列為「休憩用地」地帶「註釋」的第一欄用途；
- 把岩石露頭和燈塔納入分區計劃大綱圖及劃為「其他指定用途」註明「燈塔」地帶，或劃為「休憩用地」地帶，並把「燈塔」列為「休憩用地」地帶「註釋」的第一欄用途；
- 把現有村渡頭和毗鄰休憩用地納入分區計劃大綱圖，以及分別劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和「休憩用地」地帶；
- 延期對分區計劃大綱圖作出修訂，以待制訂全面規劃，從而有效運用公共資源，並解決關設污水處理系統和海堤等問題；

(ii) 政府作出的回應

- 由於蠔殼石灘不宜作游泳用途，因此不宜劃為「休憩用地」地帶；
- 不宜把岩石露頭和燈塔劃為「休憩用地」地帶或「其他指定用途」地帶。不過，可考慮把岩石露頭、燈塔和蠔殼石灘納入規劃範圍和劃為「海岸保護區」地帶，並把

「燈塔」列為第一欄用途，以及把「宗教機構(只限塑像)」列為第二欄用途；

- 基於渡頭日久失修引起的安全問題和狹長的休憩用地缺乏康樂價值，把村渡頭和毗連休憩用地劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和「休憩用地」地帶，並不恰當；以及
- 延期對用途地帶作出修訂會令改善計劃延遲推行，情況並不理想，因為有關計劃獲區內居民大力支持。

144. 主席接着邀請申述人及其代表闡釋有關申述。

申述編號 R1

145. 劉定安先生提出下列要點：

- (a) 蠔殼石灘不宜游泳，因為該處的水流十分急速，並非游泳的安全地方；
- (b) 鯉魚門村是一條漁村，而對所有漁民來說，任何與天后有關的發展或活動均十分重要；
- (c) 擬議公眾登岸梯級的地點合適，因為該梯級與天后廟十分接近。在天后誕期間，廟宇附近會舉辦很多文化活動，吸引不少旅客前往該區；以及
- (d) 觀塘區議會已討論了豎立天后像的建議多年，該項建議亦因可改善該區的形象而得到地區人士支持。區議員一致要求盡早落實有關天后像的建議。

146. 根據在會上呈閱概述區議會就改善計劃所作討論的文件，呂東孩先生提出下列要點：

- (a) 鯉魚門是國際知名的旅遊景點，每年有數以百萬計的旅客到該處遊覽，為香港帶來巨大的經濟效益；
- (b) 該區須進行改善工程以維持其吸引力。地區人士和帶領旅客前往該處的旅遊代理人均要求進行該等改善工程。當局曾接獲有關蠔殼石灘安全問題及渡輪碼頭與海鮮酒家相距甚遠(步行約需 30 分鐘)的投訴；
- (c) 蠔殼石灘是污染黑點，原因是大海的垃圾不斷吹到海灘上，以致很難保持海灘清潔；
- (d) 政府至今所進行的改善工程均具效益，但只涉及小型工程。地區人士及區議會歡迎政府所建議的改善計劃，並要求盡早落實有關建議；

- (e) 在二零零八年進行的一項調查中，訪問了超過 2 000 人，當中包括遊客、區內居民及商戶；而除了一名受訪者外，其餘均支持改善計劃下的擬議改善工程；
- (f) 其他申述者是以標準格式提交申述書，顯示有關申述只屬某一批人的意見而非反映區內人士廣泛的意見。事實上，地區人士從未關注過其他申述人所提及的海堤和安全問題；
- (g) 在排污方面，地區人士知悉政府已進行很多改善工程，例如為該區闢設兩個新廁所。他們亦知悉政府會繼續改善影響鯉魚門的排水及排污問題；以及
- (h) 過去數年鯉魚門的情況已大為改善。其他申述人的意見並未準確反映該區現時的情況。

申述編號 R55、R69 及 R95

147. 在展示香港電台就鯉魚門現時情況製作的五分鐘紀錄片後，司馬文先生提出下列要點：

- (a) 當局需就改善鯉魚門的整體情況制訂一個漸進式的發展計劃；
- (b) 鯉魚門享有優美的海港景觀，碼頭又貼近天后廟和海鮮酒家等各個旅遊點，因此大有潛力發展成具吸引力的景點；
- (c) 該區有管理問題，原因是海灘每月只清潔一次，另外該區並無污水處理系統，以致污水直接流入避風塘及大海內，而海堤亦破舊不堪。基於這些問題，與西貢及南丫島等其他地區比較，該區商戶的生意每況愈下；
- (d) 改善計劃所提出的建議並未直接解決影響鯉魚門的問題。當局應全面優化鯉魚門海旁，並保留現有的天然海岸線；

[許智文教授此時離席。]

- (e) 有意見關注到，興建大型公眾登岸設施及防波堤的建議所涉及的填海範圍較正常所需的為大。政府不應進行填海工程，而應考慮利用鯉魚門村現有的村渡頭，該渡頭可作出改善以達致相同目的。此舉所花的費用較少，而且可避免進行填海工程。此外，擬議防波堤會進一步縮窄鯉魚門的航道，令航道的水流更為急速；
- (f) 鯉魚門有各類公共交通服務，包括港鐵、巴士及小巴，交通較西貢和南丫島便利得多。當局並無迫切需要興建擬議的公眾登岸梯級，因為即使沒有該項擬議設施，遊客仍會到訪鯉魚門；

[陳家樂先生此時離席。]

- (g) 污水處理是影響鯉魚門的主要問題，因為整個地區衛生欠佳，而且水源不潔，發出異味。根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)向立法會提供的資料，沿岸海水的大腸桿菌平均含量超出魚缸用水的法定限量標準；
- (h) 雖然設置公共污水處理系統會在施工期間影響營商，但卻是改善該區衛生情況的唯一可行方法。政府不應逃避問題而應加以正視；
- (i) 一旦闢設公眾登岸梯級，便會失去為鯉魚門區建造適當的污水處理系統的機會；以及
- (j) 規劃署提出把燈塔、岩石露頭及蠔殼石灘劃為「海岸保護區」地帶的建議備悉。不過，該項建議未能解決管理問題，因為劃為「海岸保護區」的範圍仍屬無主荒地。該處應劃作泳灘，並交由康樂及文化事務署管理；

[何培斌教授此時離席。]

148. 謝斐先生提出下列要點：

- (a) 他是鯉魚門區的居民，最珍惜的是可以與大海接觸。不過，如在建議的位置豎立擬議天后像，便須在海灘進行填海工程，令人們與海灘隔絕，因此他建議保留海灘；
- (b) 政府的建議對保留地區文化並無幫助，原因是改善工程欠缺地區特色。有關工程與其他海旁地區所進行的工程(例如在中區的工程)十分相似；以及
- (c) 由三家村碼頭步行往食肆只需 10 至 15 分鐘而非所聲稱的 20 分鐘。利用該渡輪碼頭作為登岸地點，亦可讓前往鯉魚門的遊客步行一小段路，加深對該處的了解。這是優點而非缺點。

[鄭恩基先生此時離席。]

申述編號 R82

149. Mary Mulvihill 女士提出下列要點：

- (a) 她是活動主辦者，以往經常帶同海外客戶到鯉魚門。不過，由於污染情況惡化及衛生問題，她不再舉辦這類活動。她表示，除非鯉魚門的排污及衛生問題得以解決，否則活動主辦者不大可能再到鯉魚門。政府提出先進行改善工程然後才處理排污問題的建議，是本末倒置的做法；
- (b) 互聯網已有很多報道提及影響鯉魚門的衛生問題，令該處變成聲譽極差的地方；
- (c) 遊客普遍享受在村內步行一小段路，觀察四周環境，因此碼頭位置遠離食肆不應視為缺點；
- (d) 她對申述人 R1 所提及的調查概況存疑，申述人聲稱曾訪問數名遊客，但現時根本很少遊客會前往鯉魚門；

- (e) 排污及衛生問題一經解決，遊客便會重臨，因為以鯉魚門的位置及所提供的交通工具選擇而言，鯉魚門較西貢或南丫島更具吸引力。

150. 申述人已簡介完畢，主席請委員提出問題。他提醒委員須注意申述人所提出的一些問題涉及改善工程和實施計劃的詳情，而城規會主要須考慮的是對分區計劃大綱圖作出用途地帶修訂。委員並無提出問題。

151. 由於申述人已完成簡介，委員亦沒有提問，主席表示聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人及政府代表出席聆訊，他們均於此時離席。

商議部分

152. 主席回應一名委員的提問時解釋，城規會考慮所提交的申述時，應根據申述人的意見決定有關範圍的擬議地帶劃分是否適當。《城市規劃條例》已就城規會的權力作出界定，而申述人提出的一些問題(例如衛生、實施計劃及撥款問題)並非屬於城規會的職權範圍。秘書表示，關於申述人提出的排污事宜，此事的關鍵在於排污問題是否如此嚴重，以致委員不應同意有關範圍的土地用途地帶劃分。

153. 一名委員關注到擬議的地帶劃分會否妨礙日後設置污水渠及影響天后像的位置。關於前者，秘書回答表示不會。至於後者，秘書解釋雕像的位置仍有待確定。不過，有一項建議是把雕像設於岩石露頭上，岩石露頭將劃為「海岸保護區」地帶，而「宗教機構(只限雕像)」用途則列為第二欄用途。這樣在取得城規會的規劃許可後便可於有關用地上豎立雕像。

154. 一名委員詢問填海工程與把填海土地劃為「休憩用地」地帶的建議之間的關係。秘書回應時解釋，任何填海工程均須根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊憲，而填海土地的用途地帶建議亦須連同填海工程建議一併提交行政長官會同行政會議考慮。基於此項行政安排，城規會必須在發展程序展開時釐定填海土地的用途地帶。

[梁剛銳先生此時離席。]

155. 一名委員認為，提出支持及反對意見的申述人均希望當局對鯉魚門作出重大改善。如政府的中期建議不會妨礙日後為該區設置污水渠，則屬可以接受。該名委員詢問批准有關的土地用途地帶建議有何影響。秘書解釋，若有關的用途地帶修訂不獲城規會批准，政府便不能實施改善計劃。

156. 一名委員注意到，在審議有關用地的用途地帶事宜時，申述人提出的一些問題(例如雕像的位置及海灘與避風塘的管理)並不屬於實質的考慮因素。然而，由於有關土地日後所作的用途會吸引大量遊客，因此提供足夠的輔助設施以配合該項用途屬於實質的考慮因素。該名委員關注到當局缺乏解決排污問題的全面方法。此外，由於步行約 10 分鐘便可到達的現有碼頭亦可加以利用，因此該名委員不信服有需要填築土地以興建一個較接近食肆的碼頭。秘書澄清，申述人所建議的另一個碼頭是位於食肆附近的現有破舊村渡頭。另一方面，政府研究的另一個碼頭是三家村碼頭，而 10 分鐘步程是指由該碼頭至鯉魚門村主要入口之間的距離。

157. 一名委員注意到，申述人建議改善的現有村渡頭是位於《保護海港條例》所保障的範圍內。該名委員質疑重建村渡頭的工程是否符合該條例規定的「凌駕性公眾需要」測試準則，原因是有另一合理選擇(即把碼頭設於海港界線範圍外)可取代擬議工程。至於把填海土地劃為「休憩用地」地帶的建議，該名委員表示支持該項地帶劃分建議。

158. 鑑於在落實建議前仍須經過眾多程序，一名委員認為城規會在現階段應更靈活地處理此事。該名委員支持有關用地的用途地帶建議，但特別指出衛生情況是鯉魚門真正需要解決的問題，因為該處既骯髒又發出異味，而且所供應的食物並不清潔。此外，用以支持擬議填海工程的資料不足，又缺乏對填海工程造成的影響所作的量化評估。

159. 黃耀錦先生回應時解釋，環保署一直監察避風塘的水質，從所抽取的水樣本的大腸桿菌含量顯示，該區的水質正不斷改善。政府一直有處理直接排放污水的問題，現時該區差不多所有食肆均設有化糞池，因此未經處理的污水直接排放到避

風塘的問題已受到控制。至於寮屋區，建造逐戶收集系統在技術上並不可行，而且為寮屋提供污水處理系統亦有違政府的政策。不過，政府已為寮屋區居民提供公眾浴室及公廁。通過居民的合作與自律，從寮屋區排放出來的剩餘污水對水質影響極微，只是有可能造成局部的衛生及有礙觀瞻問題。關於闢設接駁至鯉魚門村的公共污水處理系統事宜，環保署曾進行研究，但結論是為鯉魚門村地區裝設公共污水處理設施有重大困難，原因是該處有窄巷及缺乏商戶支持，因為商戶認為建造污水處理系統會嚴重影響其生意。不過，環保署及渠務署現正檢討有關情況。

160. 一名委員認為真正影響鯉魚門的是衛生問題，若衛生問題未能解決，則政府就公眾登岸梯級及觀景台而提出的建議不大可能會為該區帶來真正效益。

161. 對於有建議認為擬議土地用途地帶劃分可成為推動全面改善鯉魚門的催化劑，一名委員認為修訂項目 A1 在這大前提下可以接受，因其可以為該區創造公共空間，但涉及公眾觀景台和防波堤的修訂項目 A2 及 B 在這大前提下則沒有理據支持。一名委員詢問可否在修訂項目 A2 所涵蓋的填海土地上為寮屋區設置公共化糞池，黃耀錦先生回應時表示，當局已建議採取權宜措施，阻截寮屋區排放的剩餘污水流入擬議登岸區旁邊的雨水渠。

162. 秘書澄清，在有關的分區計劃大綱圖上顯示的三個修訂項目，主要是為了推行旅遊事務署所建議的鯉魚門整體美化計劃。秘書提及在二零零九年九月十八日都會規劃小組委員會考慮有關的用途地帶修訂建議時向小組委員會提交的資料，並解釋整體計劃包括建造附設公眾登岸設施的海濱長廊、與公眾登岸設施連接的防波堤，以及公眾觀景台，並進行街景改善工程。修訂項目 A2 主要涵蓋構成部分海濱長廊、觀景台及公眾登岸設施的兩小塊擬議填海土地，而修訂項目 B 則主要涵蓋擬建的防波堤。若這兩個修訂項目不獲批准，政府便不能實施建議的美化計劃。

163. 一名委員關注到若衛生問題未能解決，則實施政府所建議的各項改善措施亦屬徒然，因為這些措施不大可能吸引遊客回到鯉魚門。一名委員亦關注到批准用途地帶修訂而不解決衛

生問題會讓市民留下壞印象。不過，另一名委員則認為即使衛生問題或尚未解決，但批准用途地帶修訂可讓當局展開改善計劃下一階段向立法會申請撥款的工作。這樣會令影響鯉魚門的衛生問題變得重要，可供市民討論。主席補充，用途地帶修訂會為該區帶來一些改善，而政府須另行處理與衛生及污水有關的基本問題。

164. 一名委員提議若城規會同意有關建議，應發信給相關政府部門及區議會，告知有關城規會對衛生問題的關注，以及需為作出跟進行動而採取的權宜措施。

165. 一名委員對於批准全部三項修訂項目感到關注，並建議把三個修訂項目脫鉤。不過，另一名委員則認為把三個修訂項目捆綁在一起並非問題。隨着計劃進入下一階段(即申請撥款及實施階段)，計劃的各個部分隨時有可能予以修訂，以符合相關決策機構的要求。

166. 一名委員認為落實有關建議較佳。採取改善措施(不論規模如何細小)總比什麼都不做為佳。

167. 總括來說，主席備悉委員普遍同意順應申述編號 R2 至 R92、R94 及 R95 的部分內容，待行政長官同意擴大分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍後，把蠔殼石灘、岩石露頭及燈塔納入分區計劃大綱圖，並把有關範圍劃為「海岸保護區」地帶；以及不接納 R2 至 R95 的其餘意見。委員亦同意告知相關政府部門及觀塘區議會，城規會關注到鯉魚門的衛生及污水處理問題，而部門亦應積極採取措施處理該等問題。

申述編號 R1

168. 城規會備悉支持對分區計劃大綱圖作出建議修訂的申述。

申述編號 R2 至 R92、R94 及 R95

169. 經進一步商議後，城規會決定接納申述的部分內容，待行政長官同意擴大分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍後，把蠔殼石灘、岩石露頭及燈塔納入分區計劃大綱圖，並把有關範圍劃為「海岸保護區」地帶。

申述編號 R2 至 R95

170. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述的其餘部分，原因如下：

- (a) 修訂分區計劃大綱圖旨在方便推行「鯉魚門海旁改善計劃」。有關的用途地帶修訂不會妨礙對污水處理系統及海堤作出改善；
- (b) 擬議公眾登岸設施的位置適當，方便人們前往鯉魚門的食肆。鄰近的村渡頭屬於受損的違例構築物，並不安全。當局認為發展公眾登岸設施的建議選址合適；
- (c) 當局認為把蠔殼石灘劃為「休憩用地」地帶的建議並不恰當，因為蠔殼石灘沒有康樂價值，而且基於安全理由不適合發展為泳灘；
- (d) 當局認為把岩石露頭和燈塔納入分區計劃大綱圖及劃為「其他指定用途」註明「燈塔」或「休憩用地」地帶的建議並不恰當，因為遊客在岩石露頭和燈塔活動會影響燈塔的運作。此外，建議亦不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，即為市民提供公眾休憩用地；以及
- (e) 延期修訂分區計劃大綱圖對實施得到區內人士大力支持的「鯉魚門改善計劃」造成負面影響。相關政府部門會繼續設法改善鯉魚門區的情況。

171. 城規會亦同意告知相關政府部門及觀塘區議會，城規會關注到鯉魚門的衛生及污水處理問題，並要求各部門積極採取措施處理該等問題。

[李律仁先生此時離席。]

議程項目 13

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H8/398
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的北角京華道 14 至 30 號
(內地段第 7106 號 B 分段、C 分段、餘段，以及餘段的
增批部分(部分))進行住宅發展
(城規會文件第 8520 號)

[聆訊以廣東話進行。]

172. 下列委員已就此項目申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 陳旭明先生 |) | 近期與恒基兆業地產有限公司有業 |
| |) | 務往來 |
| 劉志宏博士 |) | 近期與申請人的顧問公司何田顧問 |
| |) | 工程有限公司有業務往來 |
| 梁宏正先生 |) | 擔任非政府機構的董事，而該機構 |
| |) | 最近接受了恒基兆業地產有限公司 |
| |) | 主席的家人的私人捐獻 |
| 劉智鵬博士 |) | 有一名親屬擔任恒基兆業地產有限 |
| |) | 公司的顧問 |
| 黃仕進教授 |) | 近期與申請人的顧問公司奧雅納工 |
| 葉滿華先生 |) | 程顧問有限公司有業務往來 |

173. 由於這宗申請擬延期考慮有關申請，與會者同意上述委員可留在會議席上。委員備悉陳旭明先生和劉志宏博士已離席。

174. 秘書報告說，有關覆核涉及城規會就批給的規劃許可所附加的附帶條件(c)項。申請人於二零一零年四月八日和二零一零年四月九日要求延期兩個月考慮這宗覆核申請，以便有時間檢討規劃許可附帶條件(c)項對核准住宅計劃所帶來的實際影響。延期考慮申請的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂的準則，即申請人需要更多時間為覆核聆訊擬備文件，聆

訊日期亦不是無限期押後，以及延期考慮申請不會影響其他有關方面的利益。

175. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。城規會同意，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。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間擬備所提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 14

[公開會議]

要求押後聆訊日期

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》的申述和意見

(城規會文件第 8528 號)

[會議以廣東話進行。]

176. 下列委員已就此項目申報利益：

陳仲尼先生) 一名家人在屯門擁有物業

劉智鵬博士) 在屯門擁有物業

177. 由於此項目擬延期就考慮分區計劃大綱圖的申述和意見進行聆訊，與會者同意上述委員可留在會議席上。委員備悉陳仲尼先生已離席。

178. 秘書報告說，城規會原訂於二零一零年四月三十日考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》的申述和意見，並分四組進行聆訊。

179. 二零一零年四月十二日，青山發電有限公司(申述人 **R8**)(由城市規劃顧問有限公司代表)致函城規會秘書，要求延期至二零一零年六月四日聆訊有關申述。申述人表示，涉及青

山發電有限公司的用途地帶修訂在符合有關規定方面引起了問題，而青山發電有限公司現正與相關政府部門聯絡，需要更多時間找出既切實可行，雙方又可接受，並符合公眾利益的解決方案。

180. 據城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載，由於延期考慮申述和意見或會影響把分區計劃大綱圖提交行政長官會同行政會議核准和有關聆訊所涉其他各方的利益，因此除非理由非常充分並取得其他所涉各方的同意，否則延期要求不會獲得受理。此外，城規會最多只會批准把會議押後四星期或在兩次會議後進行聆訊(由原先的聆訊日期起計)。

181. 由於申述人所關注的問題涉總樓面面積／建築物高度限制是否適切，要求有更多時間找出解決方案並非不合理，而把聆訊日期押後至二零一零年六月四日的要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的精神，因為城市規劃委員會在二零一零年五月份內只會召開一次會議。

182. 由於其他組別的申述亦涉及建築物高度限制，城規會對這些申述所作的決定或會對考慮 R8 的申述造成影響。故此，為審慎起見，城規會會在同一次會議上的同一節中聆訊全部四組申述。

183. 經商議後，城規會決定延期至二零一零年六月四日聆訊有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》的申述和意見，前提是必須先取得所有其他申述人和提意見人的同意。城規會亦同意四組申述應在同一次會議的同一節中進行聆訊。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/12A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8526 號)

[會議以廣東話進行。]

184. 秘書簡介有關文件。《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/12A》根據條例第 5 條於二零零九年十一月二十七日刊登憲報。當局在法定公布期內並沒有接獲申述。

185. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 和附件 II 的《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/12A》和其《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 III 的《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/12A》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) 《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/12A》最新的《說明書》適宜連同該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 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

186. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。