

二零一零年七月九日舉行的城市規劃委員會
第 961 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

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

方和先生

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

馬錦華先生

鄧淑明博士

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

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

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

林群聲教授

何培斌教授

許智文教授

李行偉教授

李律仁先生

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年六月十八日舉行的第 960 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年六月十八日舉行的第 960 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. 秘書報告說並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議]

有關向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的城市規劃委員會
會規劃指引修訂擬稿

(城規會文件第 8581 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介部分

3. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

李志苗女士
姜錦燕女士

助理署長／特別職務
總城市規劃師／城市設計及園境

4. 主席歡迎規劃署代表出席會議，繼而請她們向委員簡介文件的內容。
5. 李志苗女士作出簡短介紹，並提出以下要點：
 - (a) 有關向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交視覺影響評估(下稱「視評」)資料的城規會指引，旨在指導申請人根據一般規定，擬備視評資料，以支持其向城規會提交的申請或履行城規會所要求的規劃許可附帶條件；
 - (b) 這份指引擬稿是把目前的做法整合，並在二零零六年三月二十四日經城規會審議。城規會大致同意指引擬稿的內容，但要求規劃署在頒布指引擬稿前，先徵詢相關各方的意見；以及
 - (c) 規劃署在二零零六至零九年期間，進行了三輪諮詢，所諮詢的對象包括香港地產建設商會、相關的專業團體、前土地及建設諮詢委員會的規劃小組委員會、方便營商諮詢委員會轄下的城市規劃及樓宇施工前期工作小組、香港城市設計聯盟，以及相關的政府部門。現時的擬議指引擬稿已按需要作出修訂，以回應相關各方所關注的問題。
6. 姜錦燕女士借助投影片，簡介該份經修訂的指引擬稿的主要內容，有關內容如下：

視評的適用範圍

- (a) 視評指引適用於下列情況：
 - (i) 有關用地的法定圖則的《註釋》訂明須進行視評；
 - (ii) 規劃許可附帶條件訂明須進行視評；

- (iii) 城規會要求進行視評；
- (iv) 擬議發展項目所在的地區，在規劃及設計方面受全面規管，包括規劃大綱和設計大綱，或須提交總綱發展藍圖，供城規會批核；
- (v) 擬議發展項目涉及改變用地的發展規範，以致偏離適用於該用地的法定規劃限制，而且有關改動會使發展的規模和密度大增，以致從主要公眾觀景點看到的景貌有所改變；
- (vi) 擬議發展項目涉及提升用途地帶的類別或把用地由非發展用途改劃作發展用途，以致該用地變得不及原來開揚；以及
- (vii) 擬議發展項目可能會影響現有景觀易受影響的地區、怡人景觀及公眾在該用地或附近享有的視覺資源。

視評的主要考慮因素

- (b) 進行城市規劃時，要考慮的視覺影響主要在於發展項目的整體格局、發展規模、形貌、體積、布置和風格，以及發展項目在空間上與整體城市景觀或附近環境的關係；
- (c) 視評的基本原則，是顧及現有和已規劃的發展，避免進行可能在視覺方面造成極大負面影響的發展項目；

視評內容及程序

- (d) 視評的評估範圍(即視線範圍)應根據擬議發展項目的體積、所在地區的情況、易受影響的觀景點與發展項目的距離和其所在位置釐定。設定評估範圍的界線時，應以相等於擬議發展項目高度三倍的距離作為評估的起點；

- (e) 評估視覺方面的影響時，須研究從主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀。要確定主要的公眾觀景點，申請人應參考《香港規劃標準與準則》第 11 章的「城市規劃指引」、相關法定圖則的《說明書》、發展大綱圖和發展藍圖，以及可供公眾參考的已完成規劃研究。區內的觀景點應根據發展項目的環境及重要景觀決定；
- (f) 須在視評匯報所有現有或已規劃的主要視覺元素，包括主要實體構築物、視覺資源或悅目的景貌及礙眼或有損景觀的景物；
- (g) 申請人應因應擬議發展項目引致的景觀變化，估量對評估範圍和易受影響的公眾觀景者所構成的影響。評估範圍應涵蓋景觀組合(即整體視覺效果)、視線受阻程度，景觀失去或開揚度降低的情況、對在主要公眾觀景點所看到的景觀的影響，以及對視覺資源的影響；
- (h) 須衡量擬議發展項目在視覺方面造成的整體影響，考慮因素包括主要公眾觀景者視覺的敏感度、可能受影響的視覺資源和怡人景觀、影響的程度、範圍和時間長短、附近地區的景觀質素和特色會改善還是變壞，以及有關地區的規劃意向和已知的規劃發展項目，並總結整體的視覺影響是正面還是極微，或使景觀變壞；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

視像資料

- (i) 提交視像資料時，應根據有關的發展計劃的規模和複雜程度提供資料。一般而言，有關資料應包括：
 - 地盤平面圖、立面圖和剖面圖；
 - 顯示評估範圍界線、主要公眾觀景點、主要觀景廊，以及主要視覺元素的圖則；

- 航攝照片；
- 顯示現在於主要公眾觀景點看到的景觀的照片；以及
- 顯示現在及日後望向擬議發展項目的景觀的電腦合成照片。

(j) 申請人可酌情決定是否提供其他對當局有用的資料，包括實體模型、電腦動畫及透視圖；

修訂核准計劃

(k) 若申請人建議對已獲批准的計劃作出重大修訂，或建議作出 B 類修訂，而有關修訂會改變主要的發展規範(例如加入獲批准豁免的樓面總面積，令樓面總面積增加)，便應提交經修訂的視評資料，以評估在視覺方面的影響有何改變；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

相關各方所關注以仍未解決的問題

(l) 香港地產建設商會認為，如分區計劃大綱圖的《註釋》有所訂明，才須進行視評。規劃署則認為在制定分區計劃大綱圖時，不可能預先決定是否須要進行視評，因為擬議發展項目的規模、所在位置及顯眼程度同樣是決定景觀及公眾的視覺資源會否受到影響的因素，因此也是決定是否須要進行視評的因素；

(m) 儘管香港地產建設商會認為無須在電腦合成圖加入可能獲批准豁免的樓面總面積，但規劃署卻認為，加入獲豁免的樓面總面積會令擬議發展項目的體積增加，因此在陳述視覺方面的影響時，有必要把可能獲批准豁免的樓面總面積列為考慮事項；

- (n) 至於有意見認為須向公眾公布新的公眾觀景點及進行公眾諮詢程序，必須注意的是，現有的主要公眾觀景點已眾所周知，而當局在二零零三年就城市設計指引諮詢公眾時，已充分徵詢公眾的意見。至於區內的觀景點，會根據發展項目的環境及重要景觀決定；以及
- (o) 關於在一年後檢討視評指引的建議，根據當局的慣例，城規會會不時檢討城規會指引。

商議部分

7. 一名委員問及以相等於發展項目高度三倍的距離作為釐定評估範圍的準則，擔心該準則未必適用於位於山谷的用地。該委員並進一步詢問當局如何顧及道路使用者所看到的景觀。姜錦燕女士在回應時解釋，有關相等於高度三倍的準則只是評估起點，用作釐定評估範圍。在與申請人商定適當的評估範圍前，會先考慮用地的情況。關於道路使用者所看到的景觀，視評須將他們視作流動觀景者，在進行整體視評時，會考慮他們的情況。

8. 一名委員詢問會否向公眾公布主要的公眾觀景點，以及發展商及公眾在界定主要觀景點的位置時，如彼此意見分歧，有何方法協調。姜錦燕女士解釋，主要的策略性公眾觀景點已在有關的分區計劃大綱圖的《註釋》及《香港規劃標準與準則》述明，並上載規劃署網站，因此公眾可以容易取覽這些資料。另一方面，在確定觀景點時，往往引起爭議。為盡量減少在意見上的分歧，當局只會研究主要的公眾觀景點，不會考慮私人地方的觀景點。在確定公眾的觀景點時，所根據的準則是這些觀景點必須是受歡迎而公眾又容易到達的地方。

9. 一名委員詢問是否已就所有主要的公眾觀景點諮詢公眾。李志苗女士回應說，當局在二零零三年就城市設計指引諮詢公眾時，已充分徵詢公眾對七個主要的公眾觀景點的意見。不過，各分區計劃大綱圖上所載的區內觀景點，則須分別視乎不同樞紐地點及主要觀景廊在區內人士心目中的價值而決定。有關區內觀景點的資料亦會按情況所需，公布供公眾閱覽。

10. 另一名委員詢問當局有否考慮以較創新的方式諮詢公眾，同時是否設有機制，解決意見分歧的問題，以及是否已設有一個檢討機制。李志苗女士在回應時表示，當局已向相關各方進行三輪諮詢。由於指引內容涉及相當技術性的事宜，所諮詢的對象主要是發展商及專業團體。當局在諮詢期間以磋商及調解方式代替傳統的諮詢方式，務求盡量採納相關各方的意見。儘管不是所有問題都得到解決，但經再三提供意見及作出回應後，最後僅有四項事宜未獲解決。

11. 一名委員詢問可否在九龍區增設一個主要的公眾觀景點，其高度與山頂現時的觀景點相若。姜錦燕女士解釋，龍翔道觀景台已有一個主要的策略性公眾觀景點。秘書補充說，有關在九龍區增設較高的區內觀景點一事可再行審議，有關資料可收錄在各有關的分區計劃大綱圖內。

12. 由於委員並無提出其他問題及意見，主席總結說，經修訂的城規會指引修訂擬稿獲得通過及可予公布。他感謝規劃署代表出席會議，她們於此時離席。

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/K 7/94

擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的何文田文福道 5 號(九龍內地段第 9182 號)香港基督教女青年會九龍會所及柏顏露斯賓館重建作社會福利及酒店(賓館)(附設食肆)用途

(城規會文件第 8576 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 秘書報告，陳旭明先生在何文田山道持有一個住宅單位，故就此項目申報利益。委員得悉陳旭明先生已就未能出席會議致歉。

14. 下述政府和申請人的代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
李偉彬先生	運輸署總工程師／交通工程 (九龍)
梁秉綱先生)
陳麗歡博士)
陳志剛先生) 申請人代表
陳貴新先生)
杜立基先生)
鄧凱明女士)

15. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

16. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把何文田分區計劃大圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點重建作社會福利及酒店(賓館)用途，並附設食肆；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年九月十八日在有若干附帶條件的情況下批准這宗申請。有關條件中的(c)項規定申請人須提供升降機服務以連接窩打老道或培正道，以促進長者服務，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 申請人其後申請覆核小組委員會訂定規劃許可附帶條件(c)項的決定。文件第3段載列支持覆核的理由。申請人指經培正道遊樂場或九龍公共圖書館提供升降機以連接培正道在技術上不可行，理由是需為此而建造的行人隧道長度過長。提供升降機以連接窩打老道在技術上亦不可行，因為需就穿越私人地段而徵求地段擁有人的同意，同時替代行人通道

需穿越窩打老道現有加油站，會產生安全問題。再者，管理在申請地點界線以外的擬議升降機連接通道問題複雜，而且升降機連接通道的建造和管理開支會對申請人造成沉重的財政負擔。申請人建議數項替代方案，包括提供點對點的運輸和穿梭巴士服務，以利便長者出入，而社會福利署亦認為此舉可以接受。七項有關連接培正道或窩打老道的升降機方案已納入／可行性研究，而評估結果則證實因施行上的困難，沒有一項方案可在合理時限內落實。因此，訂定附帶條件(c)項會阻延基督教女青年會九龍會所及柏顏露斯賓館在重建後提供服務的計劃；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署署長不反對覆核申請，並同意申請人所作的評估，即所確定的七項定線方案均由於欠缺用地或難以穿越私人地段而不可行。康樂及文化事務署署長表示，擬議的升降機連接通道不應侵佔其管轄的康樂場地，亦應避免影響培正道遊樂場的設施。她並認為通道需穿過九龍公共圖書館用地並不可行。對於申請人建議為設施使用者提供點對點服務及定時穿梭巴士服務，社會福利署署長並無負面意見；
- (e) 公眾的意見——當局在覆核申請的法定公布期內接獲四份公眾意見書。兩份公眾意見書由加油站營運者提出，反對擬議的升降機連接通道，認為會對加油站的運作安全和日常運作造成負面影響。一份由區內團體提交的公眾意見書支持訂定附帶條件，因為升降機連接通道會令窩打老山地區的居民受惠。另一份公眾意見書與覆核申請無關；以及

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所作的評估，不反對覆核申請。申請人曾探討七項有關擬議升降機連接通道的替代方案，但由於建築開支高昂、涉及土地事宜的問題和日後的管理困難等原因，方案無一可予施行。此外，運輸署署長同意申

請人的評估，認為沒有一項方案可予施行。社會福利署署長亦接納申請人另行建議為長者作出的交通安排。

17. 若相關政府部門不反對覆核申請，城規會的做法是先考慮申請人是否需要作出陳述。因此，主席請申請人代表和規劃署代表離席，以便城規會商議此事。他們於此時離席。

18. 一名委員認為升降機連接通道會令該區受惠，並詢問能否找到不會影響第三者物業的替代路線。另一名委員表示贊同，並詢問申請人在提供升降機連接通道一事上是否已考慮所有方案。

19. 不過，一名委員認為要求申請人提供升降機連接通道並不合理，因為建造、保養和管理該等設施所費不菲，尤其是申請人屬註冊慈善團體。另一名委員贊同其意見，並表示為窩打老山地區居民提供升降機服務，應是政府而非申請人的責任。其他三名委員表示同意，認為要求申請人提供升降機連接通道並不合理，因為建造和管理開支高昂。無論如何，沒有一項方案是可行的。

20. 一名委員認為儘管申請人屬慈善團體，但擬議的酒店(賓館)發展卻是牟利設施。要求申請人為區內居民提供升降機連接通道服務並非不合理。該名委員認為應要求申請人確認在升降機連接通道一事上是否已考慮所有方案。另一名委員亦詢問申請人有否持續與政府部門協商，以物色一條各方面均可接受的行人通道。

21. 經進一步商議後，委員同意邀請申請人代表返回會議席上，回答委員有關升降機連接通道事宜的提問。申請人代表和政府代表此時獲邀出席會議。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

22. 梁秉綱先生在回應委員的詢問時解釋，申請人已考慮所有升降機連接通道的方案，但沒有合適的選擇。由於申請人的地點有三面被私人物業或政府發展包圍，故此無法找到任何解決方案。

23. 一名委員詢問申請人與相關政府部門商討時持續不懈的程度。陳志剛先生表示，雖然他們曾嘗試與政府部門達成協議，但亦須考慮各方案的開支、安全問題和是否可行。

24. 余賜堅先生補充說，政府亦正考慮可否裝設升降機連接窩打老道和窩打老山地區。路政署正就於窩打老道／亞皆老街交界處附近闢建升降機連行人天橋通道的建議進行可行性研究，而有關建議亦已提交九龍城區議會考慮。

25. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核申請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，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

26. 一名委員表示，政府建議的升降機連行人天橋通道可滿足區內居民的需要。主席備悉委員普遍認為該建議可以接受。

27. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，並刪除規劃許可附帶條件(c)項，即提供升降機服務以連接窩打老道或培正道，以促進長者服務，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

議程項目 5

[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 8578 號)

[會議以廣東話進行。]

28. 秘書報告說，申請人於二零一零年六月十五日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，以證明沙江圍的村屋有迫切需求，以及「鄉村式發展」地帶的土地不足。城規會已應申請人的要求三度延期進行覆核申請聆訊，以便申請人有時間向城規會提供補充資料。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所列的延期準則，即申請人需要更多時間擬備覆核聆訊的文件，而押後期限並非無限期，延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

29. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期對覆核申請作出決定，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，給予兩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。

[陳仲尼先生及馬詠璋女士此時暫時離席。]

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

因應對涉及《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》的申述所作考慮而建議對《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》作出的修訂

(城規會文件第 8573 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

30. 秘書報告說，綠色力量、嘉道理農場、西貢之友會和綠色大嶼山協會涉及有關申述，而深涌分區計劃大綱圖涵蓋的大部分私人土地均由新鴻基地產發展有限公司、Land Bright Development Limited 及 Land Honest Development Limited 擁有。下列委員已就此議項申報利益：

陳旭明先生)

鄭恩基先生) 近期與新鴻基地產發展有限公司有業務
往來

方和先生)

劉文君女士 — 新鴻基地產發展有限公司前僱員

31. 委員備悉陳旭明先生和鄭恩基先生已就不出席會議致歉。方和先生和劉文君女士此時離席。

32. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時獲邀出席會議。主席歡迎許先生出席會議，並請他向委員簡介有關文件的內容。

33. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一零年六月四日，城規會聆訊涉及《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》的申述，並決定順應申述 R1 至 R44 的部分內容而建議對該圖作出修訂；
- (b) 城規會在考慮申述時作出一項決定，即舊村落地區適宜作小型屋宇發展，應該劃為「鄉村式發展」地帶，而不應如城規會文件第 8555 號所建議劃為「鄉村式發展(1)」地帶；在「鄉村式發展」地帶內，小型屋宇發展是經常准許的；以及
- (c) 當局擬備了一份經修訂的圖則，顯示一如城規會在二零一零年六月四日所同意，因接納申述 R1 至 R44 的部分內容而建議對《深涌分區計劃大綱草圖

編號 S/NE-SC/2》作出的修訂。該圖的《說明書》亦會相應作出修訂。

[陳偉偉先生此時離席。]

34. 由於委員並無提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

35. 秘書表示，秘書處會進一步核實分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》的建議修訂。上述文件如須作出輕微修訂，則在收納該等輕微修訂後，將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(1)條公布。

[會後補註：經查核後發現應增加一項修訂，即把一塊位於分區計劃大綱圖東北部的狹長土地由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，作為 A 項修訂的一部分。]

36. 經進一步商議後，城規會同意《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》的建議修訂和經修訂的《說明書》適宜根據條例第 6C(1)條公布，以供公眾查閱。

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/TP/439

擬在劃為「綠化地帶」的大埔老劉屋第 20 約地段第 251 號(部分)、第 252 號(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號、第 255 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)及第 260 號餘段(部分)和毗連政府土地闢建 14 幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)及私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理裝置)

(城規會文件第 8575 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

37. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時獲邀出席會議。

38. 主席歡迎他出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席留意到城規會已給予申請人足夠通知，但他已拒絕出席會議。主席繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

39. 許惠強先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點闢建 14 幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)及一個污水處理裝置；

[方和先生和陳仲尼先生此時返回會議席上。]

- (b) 申請於二零零九年十二月四日被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；申請不符合《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》，因為申請地點和擬議屋宇有超過 50% 的範圍位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；並無資料顯示位於下段間接集水區的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；並無資料顯示擬議發展不會污染天然河流，以及不會對該區的排水、交通、視覺效果和景觀造成不良影響；以及批准申請會為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出的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱老劉屋是半山洲的原鄉村；大埔地政專員先前曾就老劉屋擬備一份「鄉村範圍」圖則；以及申請獲批准後，申請人會提交詳細的技術評估，以處理交通、環境、排水及景觀方面的問題；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第 5 段。大埔地政專員表示老劉屋並非認可鄉村，而即使就該鄉村擬定了臨時「鄉村範圍」圖則，有關建議亦從未獲得接納。水務署署長認為有關污水處理建議僅屬概念方案，而擬議發展會令水源面對高污染風險。相關政府部門維持先前對擬議發展所涉及的排水、交通、農業及景觀問題的關注；
- (e) 公眾意見——當局接獲三份公眾意見，提意見人以環境和水質影響為理由反對有關建議；以及

[劉智鵬博士此時離席。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估和理由，並不支持這宗申請。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》，因為小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。申請地點部分位於下段間接集水區內，而申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。此外，並無充分理據支持偏離小組委員會先前就申請作出的決定。批准這宗申請會為有關「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

40. 由於委員並無提出問題，主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，而城規會將商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

41. 一名委員認為規劃情況並無改變，而申請人沒有提供實質資料以支持就擬議發展批給許可。委員繼而審視文件第 13 段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。

42. 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) 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇) 不符合該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提供充分理據，以支持偏離這規劃意向；
- (b) 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》，因為申請地點和擬議屋宇有超過 50%的範圍位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；
- (c) 申請地點部分地區位於下段間接集水區內。申請書沒有提供資料，以證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (d) 申請書沒有提供資料，以證明擬議發展不會污染天然河流，以及不會對該區的排水、交通、視覺效果和景觀造成不良影響；以及
- (e) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致市區範圍擴展，令該區自然環境的質素普遍下降。

議程項目 8

[閉門會議]

43. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 9

[閉門會議]

44. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 8577 號)

[會議以廣東話進行。]

45. 秘書報告說，下列委員已就此議項申報利益：

- 陳旭明先生 — 擁有海逸豪園一個單位
- 李偉民先生 — 擁有寶其利街一個店鋪
- 陳漢雲教授 — 居住在紅磡

46. 委員備悉陳旭明先生已就不出席會議致歉。由於此議項涉及程序事宜，無需進行商議，委員同意李偉民先生和陳漢雲教授可以留席。

47. 秘書簡介有關文件的內容。二零零九年九月十一日，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條刊憲。在法定公布期內，城規會並無接獲任何申述，而製圖程序已經完成。

48. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23 A》連同附件 II 的《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 所載《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就草圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並同意經修訂的《說明書》可以城規會名義發出；以及
- (c) 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/23A》經修訂的《說明書》適宜連同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]

有關審議《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》的進一步申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8580 號)

[會議以廣東話進行。]

49. 秘書報告說，劉文君女士已就此議項申報利益，因為她是一間私人公司的董事，而該公司最近完成了涉及油塘一幢工業大廈的交易。由於此議項涉及程序事宜，無需進行商議，委員同意劉女士可以留席。

50. 秘書報告說，城規會於二零一零年四月十六日經考慮涉及茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖的申述後，同意順應申述編號 R2 至 R92、R94 和 R95 而對分區計劃大綱圖作出局部修訂，把蠔殼石灘及岩石露頭連同燈塔納入有關規劃區並劃為「海岸保護區」。城規會於二零一零年五月二十八日展示建議修訂，以供公眾查閱，並接獲了兩份進一步申述。

51. 然而，進一步申述編號 F-2 是由其中一名原申述人(申述編號 R95)即創建香港成員司馬文先生提交。由於《城市規劃條例》第 6D(1)條訂明申述人或提意見人不得向城規會提交進一步申述，該進一步申述應視為無效和不曾作出。

52. 至於另外一名進一步申述人(編號 F-1)，其申述將提交城規會全體委員考慮。

53. 經商議後，城規會同意申述編號 F-2 屬無效，應視作不曾作出。城規會又同意進一步申述編號 F-1 的擬議聆訊安排。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

54. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。