

二零零六年十二月二十二日上午九時舉行的城市規劃委員會  
第 874 次會議記錄

---

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 劉吳惠蘭女士	主席
黃景強博士	副主席
賴錦璋先生	
黃澤恩博士	
譚鳳儀教授	
陳偉明先生	
陳華裕先生	
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
杜本文博士	
陳炳煥先生	
陳旭明先生	
陳家樂先生	
鄭恩基先生	
方和先生	
鄭心怡女士	

林群聲教授

劉志宏博士

梁剛銳先生

地政總署署長

劉勵超先生

環境保護署副署長

趙德麟博士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

趙達萊先生

秘書

**因事缺席**

陳嘉敏女士

陳弘志先生

蔣麗莉博士

姚思教授

梁乃剛教授

林雲峰教授

吳祖南博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳曼琪女士

李慧琼女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)  
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎂琪女士

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  
區潔英女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
葉子季先生

## 議程項目 1

### [公開會議]

#### 通過二零零六年十二月八日第 873 次會議記錄

1. 二零零六年十二月八日第 873 次會議記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

### [公開會議，會議以廣東話進行]

#### 續議事項

##### (i) 新接獲的城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號 2006 年第 22 號  
在劃為「綠化地帶」的屯門老虎坑第 130 約  
地段第 868 號及 869 號  
闢設臨時私家車、旅遊車、貨櫃車、貨車及  
吊雞車停車場及維修場(貨車包括輕型、中型及  
重型貨車)、活動起重機停放及維修場、貯物用地  
(包括貨櫃存放)和附設地盤辦公室(為期三年)  
(申請編號 A/TM-LTTY/137)

---

及

城市規劃上訴個案編號 2006 年第 23 號  
在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約  
地段第 495 號及 496 號(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放可循環再造的硬紙板、縮膠樽、  
鋼線及木板(為期三年)  
(申請編號 A/YL-HT/428)

---

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)收到兩宗上訴，反對城規會在覆核後駁回兩宗申請的決定，其中一宗申請擬在屯門老虎坑闢設臨時停車場，另一宗申請則擬在元朗廈村闢設臨時露天貯物用途。這兩宗上訴的聆訊日期尚

未訂定，秘書處會如往常般在上訴個案的法律程序中代表城規會。

(ii) 城市規劃上訴數據

3. 秘書表示，截至二零零六年十二月二十二日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 25 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	87 宗
放棄／撤回／無效	:	120 宗
有待聆訊	:	25 宗
有待裁決	:	9 宗
<hr/>		
總數	:	258 宗

[杜德俊教授與杜本文博士此時到席。]

**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/YL-LFS/144  
把劃為「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶  
的元朗流浮山深灣路第 129 約  
地段第 2219 號餘段(部分)及 2226 號(部分)  
用作臨時露天存放建築材料  
(木材、鋼材、五金碎料及瓷磚)(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 7731 號)

[聆訊以廣東話進行。]

4. 簡松年先生就這宗申請申報利益，原因是申請人代表之一吳日章先生是他的朋友，但他們沒有討論過這宗申請的任何事宜。委員認為簡先生只有間接利益，應獲准留在議席，參與討論這個議程項目。

[鄭恩基先生此時到席。]

簡介和提問部分

5. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生，以及下列申請人及申請人代表此時獲邀出席會議：

卓妙芬女士 - 申請人  
吳日章先生 ) 申請人代表  
林炳祈先生 )

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

7. 蘇應亮先生根據文件詳載的內容向委員簡介申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在劃為「住宅(戊類)」地帶(約 65%)及「康樂」地帶(約 35%)的用地臨時露天存放建築材料(木材、鋼材、五金碎料及瓷磚)(為期三年)，該處面積約為 4 500 平方米；
- (b) 二零零六年七月二十一日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(小組委員會)拒絕這宗申請，理由是擬議發展並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(規劃指引編號 13D)，以及申請書內沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；
- (c) 申請人為支持覆核，進一步提交書面申述，包括三封支持信件，分別由 18 位附近居民、屏山鄉事委員會主席及一名元朗區議會議員提交。申請人的理據撮錄在文件第 3 段。申請人提及二零零三年該地點獲批給規劃許可作同類用途，但礙於因技術及時間限制而未能履行渠務方面的規劃許可附帶條件。

申請人有信心在取得規劃許可後，可以履行有關的附帶條件；

- (d) 政府部門的意見——運輸署維持該署的意見，認為如批准申請，會為附近地區同類申請立下不良先例，累積影響所及，這類獲准申請會對交通造成不良影響。環境保護署(環保署)不支持這宗申請，因為擬議用途會對該地點附近易受影響用途產生滋擾。渠務署認為在第 16 條申請階段提交的渠務建議並不完整；
- (e) 公眾意見——在覆核申請公布期間，並無接獲公眾意見。不過，在第 16 條申請階段，接獲四份區內居民的公眾意見，包括申請地點毗鄰的第 129 約地段第 2221 號的居民的意見。全部提意見人基於交通、環境、視覺和排水理由，反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——該署不支持這宗覆核申請，理由載於文件第 6.2 段。根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點的一部分位於第 2 類地區內，另一部分位於第 3 類地區內。由一九九六年至二零零二年，該地點先前有六宗申請獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途。首五宗申請露天存放雲石，但申請人卻沒有履行景觀與排水方面的規劃許可附帶條件。二零零三年一月二十四日，申請編號 A/YL-LFS/92 經城規會覆核後獲批給為期 12 個月的較短期規劃許可，以便給予申請人最後一次機會履行附帶條件。二零零三年十一月二十四日規劃許可遭撤銷，原因是沒有履行提供渠務設施方面的附帶條件。申請書內沒有足夠資料，證明擬議發展不會對附近地方的環境和排水造成不良影響。

[ 鄭心怡女士此時到席。 ]

- 8. 主席繼而邀請申請人和她的代表闡述這宗申請。
- 9. 卓妙芬女士和林炳祈先生提出以下要點：

- (a) 申請地點的北面和東面有五間雲石工場，均經營了十年左右，從沒有對附近地區產生不良影響；
- (b) 二零零三年一月二十四日，申請人獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/92)，把申請地點作同類用途。申請人已投入大筆金錢，在申請地點敷設渠道，打算接駁至該地點以外的公共排水渠，但當時公共排水渠並未建成。申請人亦建議興建渠道，經深灣路接駁到后海灣，但由於斜度有問題而未能符合渠務署的規定。該規劃許可後來由於未能符合渠務方面的附帶條件而遭撤銷。該地點繼而空置，以待該區公共排水渠可供接駁為止；
- (c) 自二零零零年起，申請地點南面一塊約 400 000 平方呎的土地用作露天存放貨櫃，該處亦面對相同的排水渠接駁問題。二零零五年二月十八日，該地點的露天存放用途申請(編號 A/YL-LFS/126)獲批准，但由於沒有接駁到該地點的政府排水渠，有關的規劃許可便因申請人沒有履行排水方面的附帶條件而遭撤銷。二零零四年年底，政府興建了一條大型排水渠接駁流浮山區，因此解決了該區的水浸問題。二零零五年七月二十九日該地點再次獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/138)，作露天貯物用途。由於該區的排水系統已有改善，申請人有信心在取得規劃許可後，可以履行有關的附帶條件，包括渠務方面的條件；
- (d) 由於申請地點鄰接一條道路，而車輛每天只會在擬議發展來回一次，申請用途在交通方面理應不會對附近地區造成影響。該地點主要用作存放雲石和相關產品。由於二零零零年有工人在多層建築物運送雲石到樓上時發生意外斃命，因此多層建築物並不適宜存放雲石。自此以後，城規會批准了多宗露天存放雲石的申請；以及

[方和先生、陳偉明先生和陳華裕先生此時到席。]



- (e) 申請人取得 18 位區內居民的支持信件。第 129 約地段第 2221 號有居民提出反對，居於該地段的一位男士曾經在二零零零年任職申請地點的看更。由於申請人拒絕再僱用該名男士，因此該地段的居民提出反對。該名提意見人的房屋位於申請地點外。

10. 吳日章先生知悉，如果該區的環境質素不會受到不良影響，環保署原則上不反對這宗申請。渠務署則要求申請人遵守該署的規定，而有關規定在該區的公共排水渠落成後理應可以履行。消防處只規定在地盤辦公室提供一個合適的滅火器。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但指出種植於申請地點四周替周圍地區作屏障的一些美化環境樹木發現不見了，失去了樹木的原因是在取得規劃許可前欠缺料理所致。申請人如果獲批給規劃許可，將會履行美化環境的規定。申請人希望城規會可以重新考慮這宗申請。

11. 主席及委員要求申請人澄清以下事宜：

- (a) 申請人是否已經取得毗鄰土地擁有人的同意，敷設排水渠橫越他們的地段，以接駁公共排水渠；
- (b) 申請人會怎樣解決文件第 4.1.1 段所載運輸署關注的問題，即該地點的接駁路徑的土地業權和管理／保養的責任誰屬，以及對附近道路網的交通所累積的影響；以及
- (c) 怎樣解決提意見人關注的問題。

12. 卓妙芬女士、林炳祈先生和吳日章先生在回應時提出以下要點：

- (a) 申請人已經向毗鄰地段的土地擁有人取得口頭同意，敷設排水渠橫越他們的地段，並連接他們地段內的排水渠。申請人在提出申請前已經詳細研究過排水建議，她會在取得規劃許可後，在提交給渠務署的渠務建議中提供詳細的資料；

- (b) 申請人會供更多道路管理和保養方面的具體建議給運輸署，以消除運輸署的疑慮。根據以往申請作同類用途的經驗，問題並非無法解決。申請人同時須要就土地問題諮詢地政總署。在交通影響方面，輞井村和輞井圍的村民其實正使用另一條道路前往元朗市中心。申請地點附近沒有太多居民，而擬議發展給深灣路所帶來的交通量亦有限；以及
- (c) 該地點自二零零零年以來一直用作露天貯物用途，而居住在第 129 約地段第 2221 號的提意見人以往並不反對有關用途。有人提出這項反對是因為申請人拒絕聘用一位居住在該地段的男士。附近地區其他居民並不反對有關申請，而在第 16 條申請階段反對申請的其他三名提意見人則為輞井村和輞井圍的居民，但他們所居住的村落與申請地點相距甚遠，沒有理由擔心毗鄰道路的交通會受到影響。提意見人在覆核階段沒有對申請提出反對，因為他們已視察過該地點，並且明白有關情況。

13. 由於該地點一宗先前的申請(編號 A/YL-LFS/92)獲批給一年的許可，一名委員詢問在申請地點以東一塊用地露天存放雲石的申請(編號 A/YL-LFS/125)，為何獲批給為期三年的臨時規劃許可。蘇應亮先生回應說，該宗較後提及的申請位於第 3 類地區，地點是先前兩宗作同類用途的規劃許可的所在地。該項申請的申請人已履行第二項規劃許可的附帶條件，政府部門對此沒有負面意見，區內人士亦不反對該宗申請。具體來說，環保署並不反對有關申請，是因為發展規模細小，而且該地點可直接通往深灣路。因此，根據城規會規劃指引編號 13D，該項申請獲批給為期三年的規劃許可。

14. 蘇應亮先生回應申請人就申請地點以南一塊用地的兩宗獲批准的同類申請(申請編號 A/YL-LFS/126 和 138)所提意見時說，該兩宗申請所涉用地的面積大約五公頃，二零零五年獲批給兩項規劃許可，以便露天存放貨櫃和建築材料(為期三年)，原因是申請人已在環境、排水和景觀方面提交符合要求的技術評估，並減少了存放貨櫃的面積，較先前遭拒絕的計劃(申請編號 A/YL-LFS/108)減少 65%，並沿該地點邊界興建 2.5

米高的實心圍牆，以盡量減少對附近地區產生噪音滋擾。該地點可直接通往流浮山道，而區內居民對這宗申請並不反對。

15. 由於申請人及其代表並無進一步提出意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人及其代表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所作的決定。主席多謝申請人及其代表，以及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

16. 一名委員指出，雖然有政府部門對這宗申請提出負面意見，但過往數年毗鄰地區的一些臨時露天存放雲石的申請曾獲批准，因此建議可從寬考慮這宗申請，批給為期一年的規劃許可，讓申請人解決有關政府部門關注的問題。其他委員亦有相同的意見。另一位委員補充說，如果只是基於區內人士在第16條申請階段提出反對而拒絕這宗申請，實不恰當。

17. 劉勵超先生說，如申請獲批准，文件第6.4(b)段的指引性質條款應修訂為「與所涉土地的有關擁有人解決任何涉及這項發展的土地事宜，包括提供排水設施和車輛通道」。

18. 經商議後，城規會決定批准這項覆核申請，這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，即有效至二零零七年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日或公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年三月二十二日或之前落實經接納的美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年三月二十二日或之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年六月二十二日或之前落實，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年三月二十二日或之前，提供車輛進出通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年三月二十二日或之前，在該地點提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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規會的要求。

19. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可期限(即為期十二個月)和較短的履行附帶條件期限，旨在監察該地點和履行附帶條件的情況；

- (b) 與所涉土地的有關擁有人解決任何涉及這項發展的土地事宜，包括提供排水設施和車輛通道；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即須申請短期租約，把違例佔用有關政府土地一事納入規管，否則元朗地政處會考慮對佔用人採取適當的管制行動。儘管如此，該處不保證最終會批准短期租約的申請；
- (d) 採取環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即聯絡消防處危險品課，就該地點申領牌照貯存危險品一事，徵詢意見。

#### 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/YL-LFS/146

擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2207 號餘段(部分)、2213 號A分段餘段、2213 號B分段、2214 號餘段及 2215 號A分段餘段臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(城規會文件第 7732 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

20. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和申請人代表卓妙芬女士此時獲邀出席會議。

21. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。

22. 卓妙芬女士說，基於某些最新發展，申請人現打算更改申請地點的擬議用途。由於申請人須解決一些技術問題，因此希望撤回覆核申請。對於引起不便，她表示歉意。

23. 主席多謝卓妙芬女士和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

24. 主席在回應一名委員的問題時說，由於申請人撤回覆核申請，因此鄉郊及新市鎮規劃小組委員會根據《城市規劃條例》第 16 條拒絕申請的決定維持有效。申請人可自行決定是否根據該條例第 16 條提交新申請。

### 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-TYST/331

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 287 號(部分)、296 號(部分)、298 號(部分)、301 號(部分)、302 號 A 分段、302 號餘段、303 號、304 號、306 號及 307 號(部分)  
設臨時循環再造物料轉運站(為期三年)  
(城規會文件第 7733 號)

---

### 簡介和提問部分

25. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人代表薛國強先生此時應邀出席會議。

26. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

27. 蘇應亮先生按文件詳載的內容向委員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，擬在劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點(面積約 1.25 公頃)設臨時循環再造物料轉運站(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年九月十五日拒絕這宗申請，理由是這宗申請不符合城市規

劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，以及申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響；

- (c) 申請人並無提交任何申述書，以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，當局將於 12 至 18 個月內完成處理一宗涉及申請地點東鄰土地(地段第 299 號 A 分段)的小型屋宇申請。運輸署表示，倘批准這宗申請，會為附近地區的同類申請立下不良先例。環境保護署(下稱「環保署」)維持不支持這宗申請的意見，因為申請地點的西北面及西面均有易受影響的用途，其中最接近的只距離申請地點約 10 米。有關發展涉及貯存棄置的套裝個人電腦及配件。倘陰極射線管及電路版在裝卸過程中被打破，便可能對泥土及水質造成污染。此外，渠務署亦不支持這宗申請，因為申請人沒有提交任何渠務影響評估，以證明擬議發展不會令鄰近地區較易發生水浸；
- (e) 公眾的意見——接獲 11 份由山下村的村民提交的公眾意見書，內容主要以交通及環境為理由反對這宗覆核申請；以及
- (f) 規劃署的意見——申請中的用途較類似露天貯物用途，因為申請地點超過 85% 沒有上蓋。對於先前就城規會駁回一宗申請(即申請編號 A/YL-TYST/249)的決定而提出的上訴，城市規劃上訴委員會作出考慮時，亦同意有關詮釋。根據適用於這宗申請的城規會規劃指引編號 13D，申請地點屬於第 4 類地區，因此除非情況特殊，否則有關申請通常會遭否決。規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.3 段。

28. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

29. 薛國強先生陳述下列要點：

- (a) 由規劃署擬備的文件未能全面解釋申請地點的擬議用途。申請地點的主要用途是循環再造物料轉運站，只涉及臨時貯存清潔的物料。規劃署所拍攝的實地照片顯示申請地點按照條例第 16 及 17 條提出申請時所貯存的物料完全不同。申請地點並非用作長期存放物料的露天貯存用地。實際的作業模式是工人把運到申請地點的循環再造物料分類，並用膠袋包裝，再存放在有上蓋的構築物內數天，然後把物料裝入貨櫃，運離申請地點。申請地點內無上蓋的地方主要用作物料處理及分類，以及用作裝卸工序。由於雨水會破壞具有循環再造價值的物料，故物料不會存放於室外，因此不會造成水質污染；
- (b) 有關屯門及元朗規劃專員提及的上訴個案，上訴人只表示該地點適宜作露天貯物用途，但城市規劃上訴委員會卻理解為該地點的主要用途是露天貯物用途。申請人有權就作循環再造物料轉運站用途提出申請，不應受規劃署的詮釋歪曲；
- (c) 申請人已使用了在申請地點內搭建的構築物約六年，其間一直沒有向地政總署繳交任何豁免書收費。元朗地政專員提出的意見含糊，指出倘這宗申請獲得批准，申請人便須申請短期豁免書，以便把申請地點內的違例構築物納入法定規管內。有關用途長期存在，其價值不容置疑，當局早應批給短期豁免書，以便把違例構築物納入法定規管內，此舉亦可增加政府收入；
- (d) 通往申請地點的接駁路徑由山下村的村民鋪設，並由申請人維修保養。申請人代表相關的「祖堂」管理申請地點，而「祖堂」會將從申請地點賺取的收入回饋山下村的村民。因此，山下村的村民沒有理由反對申請人使用他們的土地作為通往申請地點的接駁路徑。交通方面並不會造成問題；



- (e) 在先前涉及申請地點的上訴個案中，環保署曾表示，重型車輛使用位於申請地點東面的路徑，產生塵埃及噪音，造成嚴重滋擾。鑑於這個情況，申請地點可作為緩衝區，以保護位於申請地點西面易受影響的用途。申請人有信心能夠履行相關的規劃許可附帶條件，但環保署並無要求就這宗申請實施任何規劃許可附帶條件。為工人的安全着想，在申請地點處理陰極射線管時將會相當小心。經分類的物料將會運往內地作循環再造用途。倘這宗申請被駁回，有關物料便會無用，只會被丟棄在堆填區而已；
- (f) 區內居民提出的反對是由村民透過標準信件提交的。他們因臨近村代表選舉而被煽動。位於第 121 約地段第 1062 號的村屋距離申請地點只有 10 米，該村屋的居民亦於二零零五年三月在信件上簽署，表示支持這宗申請，並證實在申請地點進行的用途不會對他造成滋擾。由於村民會從申請地點的租金取得利益，因此在村代表選舉後，要就這宗申請獲得他們支持並不困難；以及
- (g) 由於申請中的用途有利於把物料循環再造，所以希望城規會批給為期三年的臨時規劃許可，而並非規劃署所建議的一年。關於文件第 6.5 段所建議的規劃許可附帶條件，申請人只能接受規劃許可附帶條件(a)及(b)項。由於申請地點內不會進行任何拆件及拆毀活動，所以無須實施禁止有關活動的規劃許可附帶條件。禁止使用重型貨車的條件並不合理，因為循環再造物料必須用貨櫃車運送。由於總城市規劃師／城市設計及園境要求保留的樹木在申請地點以外，所以有關美化環境及保護樹木的規劃許可附帶條件亦無必要。有關提交渠務評估報告及提供排水設施的條件並不合理，因為渠務署並無鋪設任何排水渠，以接駁申請地點內的水渠。有關提供消防設施的條件則屬多餘，因為申請地點並不會貯存易燃物料，提供滅火器已足以符合消防處的要求。

30. 委員就下列事宜提出問題：

- (a) 有關套裝電腦及配件是否在運往申請地點前已經拆件，以及有關物料會在申請地點貯存多久；
- (b) 根據申請人代表的陳述，環保署認為無須就這宗申請實施有關環境方面的規劃許可附帶條件。這樣詮釋是否正確；以及
- (c) 編號 A/YL-TYST/317 擬作臨時露天存放循環再造廢金屬的同類申請，所涉申請地點部分位於同一個「鄉村式發展」地帶內。為何這宗申請獲得批准。

31. 薛國強先生回應說，套裝電腦及配件會在運往申請地點前先拆件及初步貯存。有關舊物料會在申請地點進一步分類及包裝，然後重新裝上貨櫃車運走。申請地點內不會進行任何拆件活動，而有關作業並不會對環境造成不良影響。

32. 蘇應亮先生回應委員詢問時指出，環保署不支持這宗申請，理由載於文件第 4.1.3 段。由於當局所關注的環境問題，並不能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，所以環保署並沒有建議實施任何規劃許可附帶條件。趙德麟博士證實如此詮釋環保署的意見才正確。至於獲批准編號 A/YL-TYST/317 的申請，其申請地點位於現時這宗申請地點的南面，蘇應亮先生表示，該申請地點有 80% 位於「未決定用途」地帶內，只有 20% 位於「鄉村式發展」地帶內。該申請人亦已履行先前規劃許可的附帶條件。政府部門當時沒有提出負面意見，區內居民亦無反對該宗申請。該申請地點附近並無發現易受影響的用途。

33. 對於申請人代表就有關租契管制所作的陳述，劉勵超先生回應時澄清，雖然地政總署沒有對在申請地點內搭建的違例構築物採取管制行動，但當局保留採取有關行動的權利。批給短期豁免書能為當局帶來收入，這點並不能作為支持這宗申請的理由。根據分區計劃大綱圖，申請地點的規劃用途是鄉村式發展。除非申請中的用途獲批給規劃許可，否則地政總署不會考慮對違例構築物批給短期豁免書。

34. 薛國強先生回應說，由於擬議發展已存在數年，而且對環保有利，所以城規會應從實際的角度考慮這宗申請。申請地點可用作興建超過 50 幢小型屋宇，不過因牽涉土地問題，而且向地政總署申請批准興建小型屋宇需時，所以小型屋宇只可逐幢興建。擬於申請地點東南面第 119 約地段第 299 號 A 分段興建小型屋宇的申請，據悉當局已處理了一段頗長時間，但現仍需 12 至 18 個月時間處理。規劃署有責任擬備申請地點的發展藍圖，並解決有關交通及排水的問題，以便落實「鄉村式發展」的規劃意向。爲了達至政府及申請人雙贏的局面，當局應容忍擬議發展，直至在申請地點落實興建小型屋宇。

35. 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，主席告知申請人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

36. 一名委員指出，申請地點完全位於在同一個「鄉村式發展」地帶內涉及設置臨時循環再造物料轉運站或貯物場及工場的同類申請，過往從未獲得批准。主席補充說，申請人並沒有提供充分理據，以支持這宗申請，而且即使這宗申請獲得批准，亦無意履行規劃許可附帶條件。

37. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內未有提出充分理據，足以令當局偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因爲有關發展與附近的村屋及常耕／休耕農地不相協調；申請地點先前並無獲批給規劃許可；以及政府部門對這宗申請有負面意見；以及

- (c) 申請書內沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響。

[陳旭明先生此時離席。]

## 議程項目 8

### 其他事項

58. 議事完畢，會議於上午十時五十五分結束。