

二零一零年四月三十日舉行的城市規劃委員會
第 957 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

黃遠輝先生 副主席

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

鄧淑明博士

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

盧偉國博士

陸觀豪先生

黃仕進教授

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

梁剛銳先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱麗萍女士

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

謝建菁女士

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]

通過二零一零年四月十六日第 956 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年四月十六日舉行的第 956 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. 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/YL-KTS/485

擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉第106約地段第401號(部分)、第404號(部分)、第405號餘段(部分)、第406號餘段、第408號餘段(部分)、第409號及第410號(部分)

臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件並闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)

(城規會文件第8530號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 以下政府代表和申請人的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

葉瀚禧先生 - 申請人代表

周桂芳女士 - 申請人代表

4. 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。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

5. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 這宗申請旨在取得規劃許可，擬在於錦田南分區計劃大綱核准圖上劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的地方臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件並關設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)；
- (b) 根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區；
- (c) 有關建議涉及一個約 495 平方米的覆蓋範圍，用作辦公室、儲物室、車棚及工場，將會關設合共 15 個貨櫃車拖架的停車位和五個私家車停車位。擬議運作時間為上午九時至下午六時(星期一至星期六)；
- (d) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年一月十五日以臨時性質批准申請，為期一年而非所申請的三年，至二零一一年一月十五日止。申請人要求覆核小組委員會的決定；
- (e) 小組委員會批准申請，主要是考慮到擬議發展與混雜露天貯物場、貨倉、停車場、工場、住宅構築物和空地／荒地的附近土地用途並非不相協調，而臨

時規劃許可並不會妨礙「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點自一九九八年起已涉及先前的規劃許可，而上一項規劃許可的規劃許可附帶條件已經履行。由於擬議發展規模相對細小，而自批出上一項規劃許可以來規劃情況沒有重大改變，小組委員會予以從寬考慮而批准申請。然而，擬議發展會涉及闢設安裝和維修工場，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請，因為申請地點附近有住宅構築物。小組委員會批出為期一年的較短許可期並附加適當的規劃許可附帶條件，以監察申請地點的情況；

(f) 申請人提交了書面申述以支持覆核申請，內容撮錄於文件第 3 段和下文：

(i) 為期一年的規劃許可期太短，倘覆核申請獲得批准，申請人願意履行城規會訂定的所有規劃許可附帶條件；以及

(ii) 由於農曆新年假期及天氣惡劣，裝修工程可能要延遲至四月或五月才能完成。因此，由五月開始計算，臨時規劃許可的有效期僅約半年。申請人打算就許可申請續期。然而，倘規劃許可不獲續期，申請人便要面對財政困難；

(g) 申請地點位於錦上路以西，目前空置。附近地區混雜露天貯物場、貨倉、停車場、工場、住宅構築物和空地／荒地。該露天貯物場、停車場、貨倉和其中一個工場是涉嫌違例發展，規劃事務監督或會對其採取執行管制行動；

(h) 政府部門對覆核申請的意見撮錄於文件第 4 段，與在第 16 條申請的階段提出的意見相同。環保署署長不支持這宗申請，因為在申請地點北面、西南面和東南面均有易受影響的設施(即住宅構築物)，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他政府部門並無就申請提出反對／意見；

- (i) 公眾的意見——在法定公布期內接獲一份市民對覆核申請提出的意見。提意見人反對申請，理由是擬議發展會對錦上路的交通造成負面影響，因為申請地點附近近期有大量村屋和一個低密度住宅發展落成，而該道路沿路有汽車修理工場、廢車存放場和重型車輛的停車場。此外，擬議發展會對使用錦上路的騎單車人士構成安全問題，工場活動會對附近居民構成噪音滋擾；以及

- (j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載列的規劃考慮因素和評估，並不支持覆核申請，內容撮錄如下：
 - (i) 擬議發展與先前的許可不同，涉及提供一個安裝及維修工場，加上環保署署長因申請地點北面、西南面和東南面有會受到環境滋擾的住宅構築物而在第 16 條申請的階段不支持申請，小組委員會因而批出為期一年的較短許可期，以監察申請地點的情況。當局認為許可為期一年是適當的，可確保城規會能密切監察擬議發展的運作，有關發展涉及在申請地點周圍的住宅構築物附近進行會產生滋擾的作業(即工場活動)。當局就覆核申請接獲一份區內人士以噪音滋擾為由提交的反對書；以及

 - (ii) 為使擬議發展可在未來繼續運作，申請人可為臨時規劃許可申請續期，而當局可因應屆時的規劃情況和考慮因素，從寬考慮申請。申請人並無提出有力的規劃理據，足以支持偏離小組委員會先前批給較短許可期的決定。

6. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

7. 葉瀚禧先生提出以下各點：

- (a) 規劃許可為期一年，至二零一一年一月十五日止，實屬太短。申請地點現時被沙土覆蓋，申請人展開運作前要鋪築地面及進行裝修／翻新工程。然而，

由於農曆新年假期及天氣惡劣，有關工程要延遲至約五月／六月才能完成。因此，有關業務的實際運作期會不足半年。由於投資成本高昂，倘日後申請不獲進一步續期，申請人便要面對高財政風險；

- (b) 至於環保署署長擔心附近住宅構築物要面對環境滋擾，應留意的是在施工階段僅會產生極微的噪音和極少廢物，而在興建工程完成後，擬議發展不會產生環境滋擾，因為不會進行噴漆活動；以及
- (c) 政府已承諾推動工業，批出為期三年的規劃許可能把申請人的財政風險減至最低。申請人承諾履行城規會訂定的所有規劃許可附帶條件。

[方和先生和黃仕進教授此時到達參加會議。]

8. 委員提出以下意見和問題：

- (a) 申請人何時展開裝修／翻新工程及有關工程已完成了多少？有關工程如何有助改善環境？
- (b) 有關作業的建築成本和預計回報為多少？
- (c) 業務的詳細運作和工場的規模如何？工場活動會否產生噪音滋擾及工場活動和安裝過程是否限於有蓋構築物內？
- (d) 申請人有否向屋宇署申請許可以建造有蓋構築物？
- (e) 申請地點範圍內須進行安裝的冷藏車數目有多少？
- (f) 排水建議有甚麼要求，以及自小組委員會批出許可以來，申請人有否提交排水建議？現有排水設施有否接駁至任何公共排水系統？
- (g) 申請人能否延長履行規劃許可附帶條件的期限，以及申請人到目前為止履行了多少規劃許可附帶條

件？有沒有任何把許可期由一年延長至三年的同類申請？

9. 對於委員提出的問題(a)至(f)，葉瀚禧先生作出以下回應：

- (a) 裝修／翻新工程原定於二零一零年四月／五月完成。然而，申請人在農曆新年前才接獲規劃許可通知，在四月才能與土地擁有人簽署契約，而翻新工程其後展開。由於有公眾假期和雨季影響，而把建築材料由內地運來需時，預計工程會延遲到約六月才能完成。有關工程目前已完成了約一半，包括鋪設混凝土及建造排水設施和作貯物用途的構築物和工場；
- (b) 申請人已花費了約二百萬元在申請地點進行翻新工程，預計回本約需五年；
- (c) 有關建議涉及露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組配件並闢設冷藏車安裝及維修工場。空調車廂／組件在內地製造，只有把空調車廂裝入冷藏車會在香港的申請地點進行。除了會使用清潔劑清潔空調車廂外，安裝過程不會產生任何環境污染。安裝工程會在工場的有蓋構築物內進行，工場四邊密封，預計不會產生負面的噪音影響。工場的大小足以容納長六米的冷藏車；
- (d) 申請人尚未向屋宇署提出申請，但有與元朗地政專員聯絡，元朗地政專員表示會就有蓋構築物發出短期豁免書；
- (e) 申請人在前一年才在香港開展業務，預計每月會有約三至四輛車須在申請地點安裝空調車廂；
- (f) 規劃許可有三個有時限的附帶條件，涉及提交排水、美化環境和保護樹木及消防裝置方面的建議。申請人尚未提交任何排水建議，而申請地點設置排水設施的位置是基於申請人聘請的工程公司的意

見。據申請人所了解，排水設施接駁至一條公共排水渠。至於美化環境和保護樹木建議，申請人已應相關政府部門的要求保留申請地點內的樹木。至於消防裝置建議，由於申請地點的翻新工程仍在進行，消防裝置安排尚未完成。

10. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士回應委員提出的問題(c)、(f)和(g)，提出以下各點：

- (a) 正如申請人所提交的平面圖(文件附件 A 繪圖 A-1)所顯示，有關建議包括一個約 495 平方米的覆蓋範圍，用作辦公室、儲物室、車棚及工場。覆蓋範圍大部分地方會作工場和貯物用途；以及
- (b) 與先前的許可相比，關於排水建議的規劃許可附帶條件是應渠務署要求訂定的新要求。申請人至今尚未提交任何文件，以履行有關規劃申請的規劃許可附帶條件。然而，申請人已就關於排水建議、美化環境和保護樹木建議及消防裝置建議的規劃許可附帶條件申請延長履行期限至二零一零年七月十五日，而延長履行期限已獲規劃署署長根據城規會賦予的權力批准。申請地點附近有作露天貯物的同類申請，但該等申請並不涉及工場活動。

11. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核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。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

12. 一名委員留意到申請人並不熟悉排水建議的工程要求，詢問會否向其提供任何協助。另一名委員認為許可期為期一年未免太短，因為處理就排水建議取得許可所涉的事宜可能需時約六個月。主席表示申請人可委任合資格的承辦商或專業人士根據要求提交並落實排水建議，以履行規劃許可附帶條件。他表示城規會須考慮的是倘批給為期三年的許可，附近地區會受

到甚麼影響，而非考慮為期一年的較短許可會否影響申請人的投資。

13. 秘書表示根據分區計劃大綱圖《註釋》的規定，新界鄉郊地區內的臨時用途可在有附加或不附加條件的情況下，獲批給為期最長三年的規劃許可。然而，對於須密切監察的個案，例如有環境問題的個案或政府部門和區內人士有提出反對的個案，城規會或會訂定為期一年的較短許可期。申請人倘打算在規劃許可屆滿後繼續進行准許用途，可向城規會申請為臨時許可續期。城規會會根據城市規劃委員會規劃指引「規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號34A)所載的相關準則評估申請，即自批出先前的臨時許可以來規劃情況有否任何重大改變；有沒有負面的規劃影響；先前許可的規劃許可附帶條件是否已履行以及其他的相關考慮因素。對於有時限的規劃許可附帶條件，她表示倘申請人不能在指定時限內履行該等條件，可申請延期履行相關條件。倘有良好的理據支持，規劃署署長或會根據城規會賦予的權力，批准延長履行規劃許可附帶條件的期限，但延長的時限不得超過原本的臨時許可期。她表示小組委員會已批准了所申請的擬議用途，而現時的覆核僅涉及許可期的時間，即就監察情況而言，為期一年的許可期是否適當。

14. 一名委員留意到自小組委員會批准申請以來，有關個案的情況並無改變，而由於申請涉及工場活動，批給為期一年的許可期對監察情況而言是合理的。然而，該名委員留意到翻新工程需時六個月，認為可以從寬考慮申請，把許可期由一年略為延長至一年半，但該名委員並不支持延長至三年的建議。

15. 然而，另一名委員持不同意見，認為申請人並無證明確曾作出努力以履行規劃許可附帶條件。該名委員表示申請人有責任遵守履行規劃許可附帶條件的時限，有必要時須尋求專業協助。就此，履行規劃許可附帶條件所需的時間不應成為延長許可期的理由。該名委員並不支持這宗延長許可期的覆核申請。

16. 一名委員認為在小組委員會作出考慮後，申請人在是次覆核會議上提出了進一步理據。該名委員表示申請地點的擬議用途與附近的露天貯物場不同，就其運作性質而言是可以接受

的。該名委員表示小組委員會已批准了擬議用途，而現時的覆核申請僅涉及建議延長許可期。該名委員聆聽了申請人的理據指須有更多時間進行翻新工程後，同意容許較長的許可期以促進業務運作。此外，該名委員留意到申請人沒有任何專業顧問協助處理排水事宜，表示申請人未必十分清楚提交並落實排水建議的要求。

17. 另一名委員同意申請人未必知道需要提交排水建議及就有蓋構築物向屋宇署申請批准。該名委員表示申請人至少須用一年時間完成所有須提交的文件和批核程序，然後才可開始業務運作。就此，該名委員支持批予超過一年的許可期，以便有時間在完成工程後評估擬議用途運作所產生的影響。另一名委員同意此意見，支持延長許可期，以便城規會能在排水工程妥為落實及新構築物建成後監察運作。

18. 一名委員質疑小組委員會在批出為期一年的許可期時是否知道落實排水和建造工程需時多久。另一名委員認為由於申請地點規模細小，落實排水建議未必需時六個月，因此當局應已給予申請人足夠時間。

19. 另外兩名委員認為申請人有責任履行城規會訂定的規劃許可附帶條件。倘申請人不能在指定時限內履行有關條件，現已有機制讓其申請延長時限。有關委員同意維持小組委員會的決定。其中一名委員指出，文件第 5.3.8 段已清楚訂明申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。該名委員提出可給予申請人類似的指引性質意見。對於履行規劃許可附帶條件的期限，伍謝淑瑩女士表示，當局已批准申請人把提交相關建議的期限由三個月延長至六個月(至二零一零年七月十五日)。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

20. 一名委員詢問城規會能否訂定一項規劃許可附帶條件，指明申請人須在履行所有必要規劃許可附帶條件後才可開始經營作業。秘書解釋指，這類條件通常是為涉及大型發展或有重大環境問題的發展的規劃申請而訂定，而非就臨時許可訂定。

21. 兩名委員認為申請人應很清楚為臨時許可續期的機制。他們表示為期一年的許可期會鼓勵申請人早日履行規劃許可附

帶條件。由於倘申請人履行所有規劃許可附帶條件，而且有良好的理據支持，當局可批准為申請人的臨時許可續期，故有關委員認為沒有必要延長許可期。另一名委員表示先前的申請並非由現時的申請人提出，因此他不一定熟悉有關程序。該名委員表示可以批給申請人較長的許可期。

22. 經過一番討論，委員普遍不同意把許可期由一年延長至三年，但在衡量各項因素後，同意批予 18 個月的許可期，有關因素是需要更長時間完成建築工程，需要密切監察申請地點的運作，以及倘發現工場活動產生負面影響可及時停止有關用途。

23. 經進一步商議後，城規會決定局部批准覆核申請，這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 18 個月，即有效至二零一一年七月十五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 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噴漆活動；
- (d) 在小組委員會批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)提交美化環境建議和保護樹木建議，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，美化環境建議和保護樹木建議必須在小組委員會批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)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) 在小組委員會批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一零年七月十五日或之前)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，排水建議必須在小組委員會批給規劃許可之日起計六個月內(即二零二零年七月十五日或之前)落實，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) 在小組委員會批給規劃許可之日起計六個月內(即二零二零年七月十五日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，消防裝置必須在小組委員會批給規劃許可之日起計六個月內(即二零二零年七月十五日或之前)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；
- (j) 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；
- (k) 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)或(i)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
- (l) 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。

24. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即當局就地段第 404 號和第 405 號餘段批出了批准書(編號 MT/LM2588)

和修訂租約(編號 M11985)，容許在其上搭建一些構築物作農業用途。該等構築物已全部拆卸，而地政處會考慮取消該等批准書和修訂租約。有關地段的註冊擁有人須申請短期豁免書，以便把申請地點的任何擬議／現有構築物納入規管。倘地政處沒有接獲／批准短期豁免書申請，而有關構築物在申請地點繼續存在，地政處在檢討有關情況後，會對註冊擁有人採取適當的執行契約條款行動。此外，申請地點可經一條位於私人土地的非正式路徑通往錦上路，而地政處沒有在該路徑進行保養工程。申請地點十分接近一個渠務署項目，稱為「元朗、錦田、牛潭尾及天水圍雨水排放系統改善工程第 1 階段第 2B 期-錦田(C 組工程)長春新村(錦田)及金錢圍(八鄉)」工程計劃」。由於通往申請地點的車輛通道須穿越渠務署項目用地然後往錦上路，應徵詢相關政府部門(包括渠務署和運輸署)的意見。地政處並不保證給予通行權；

- (c) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即地盤界線內狀況良好的大葉榕幼樹應該保存；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。該等平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和用途性質。發展藍圖上須清楚標明擬設消防裝置的位置。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，宜參考載於城規會文件附件 E 的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養任何連接申請地點錦上路的現有車輛通道；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例建築工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程。

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-NSW/189

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的

元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 B 分段餘段(部分)

及第 1212 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)

闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場(為期三年)

(城規會文件第 8531 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

25. 以下政府代表、申請人及其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
- 倪學仁先生 - 申請人代表
- 林興年先生 - 申請人代表
- 林觀契先生 - 申請人

26. 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。

27. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 這宗申請旨在取得規劃許可，擬在於南生圍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」地帶的地方闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場(為期三年)；
- (b) 根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)以及根據有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點分別位於濕地緩衝區和第 3 類地區；
- (c) 有關建議涉及在面積 10 000 平方米的用地闢設 90 個貨櫃車拖頭／拖架停車位。前往申請地點的擬議車輛通道會經涌業路和西南面的毗鄰停車場；
- (d) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年七月二十四日拒絕申請，理由是擬議發展不符合「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，該意向旨在促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離。申請人並沒有有力的規劃理據支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，理由是有關地點先前並無同類用途獲批給規劃許可；有政府部門提出負面意見及有公眾人士提出反對；以及預計有關發展會對環境造成滋擾。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內的同類申請立下不良先例。批准這類申請的累積影響所及，該區環境的質素會普遍下降；
- (e) 申請人已提交進一步資料以支持覆核申請，資料撮錄於文件第 2.3 段，現開列如下：

- (i) 山貝涌口村村代表的支持意見；
 - (ii) 生態檢討研究報告及環境檢討研究報告，結論是擬議發展不會對生態和環境造成負面影響；以及
 - (iii) 澄清前往申請地點通道的擬議路線；
- (f) 申請地點目前空置，長滿雜草，北面及東面有涉嫌違例的停車場發展，西面是山貝涌口村(約距離 90 米至 130 米)，南面是住宅發展項目采葉庭(約距離 120 米)。西鄰是一個池塘、一個私家車停車場和一個貨櫃車停車場，涉及兩宗獲批准的規劃申請，編號分別為 A/YL-NSW/190 和 191；
- (g) 政府部門的意見——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」)不支持這宗申請，因為有關通道(涌業路)和申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。環境檢討研究報告未能解決噪音影響和滋擾的問題，沒有提供量化評估。擬議貨櫃車拖頭／拖架停車場從環境角度而言是不可取的。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示擬議用途或未能符合「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，長遠而言應該中止。其他政府部門並無就申請提出反對／意見；
- (h) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內接獲五份公眾意見書，提意見人包括采葉庭的業主委員會(連 447 個簽名)、一名立法會議員、一名區議會議員和元朗居民服務社的代表。他們表示反對覆核申請，理由是擬議貨櫃車拖頭／拖架停車場會對采葉庭、附近學校和附近的道路造成負面影響，亦會有損申請地點濕地修復的可能性；
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據下述文件第 6 段所載列的規劃考慮因素和評估，並不支持覆核申請：

- (i) 擬議發展不符合「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。小組委員會先前並無就於有關用地停泊貨櫃車拖頭／拖架批出任何規劃許可。申請地點目前空置。由於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向是促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物／貨櫃後勤用途逐步遷離，審慎的做法是不容許露天貯物／貨櫃後勤用途在先前並無規劃許可的有關空置用地擴散。此外，漁護署署長認為長遠而言，該地點的現有用途應予中止。
- (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區內，先前並無同類用途獲批給規劃許可；有政府部門提出負面意見及有市民提出反對，以及預計會出現環境滋擾；
- (iii) 申請地點亦不符合城規會規劃指引編號 12B。申請地點位於濕地緩衝區，不論是臨時或永久性質，新的露天貯物或港口後勤用途申請通常不獲批准，而且有政府部門提出負面意見，即環保署署長認為擬議貨櫃車拖頭／拖架停車場從環境角度而言並不可取；以及
- (iv) 因此，批准這宗申請會為位於未發展土地的同類申請立下不良先例，引致有關用途激增和「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶範圍的環境質素進一步下降。

28. 主席繼而請申請人及其代表闡述申請。

[曾裕彤先生此時離席。]

29. 倪學仁先生借助投影片，提出以下各點：

- (a) 擬議臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場面積約 10 000 平方米，毗鄰兩個現有停車場，面積分別為 7 000

平方米(供停泊貨櫃車)和 4 000 平方米(供停泊私家車)；

- (b) 申請地點北面較遠處是香港駕駛學院。在第 16 條申請的階段，負責涌業路保養工作的香港駕駛學院反對擬議發展。申請人其後與香港駕駛學院聯絡，後者現時不反對申請人使用涌業路作為前往申請地點的通道；
- (c) 申請地點以西是山貝涌口村。山貝涌口村的村代表先前曾表示反對申請，現在則支持覆核申請，因為擬議貨櫃車拖頭／拖架停車場可以應付從事貨櫃和運輸業的區內村民的需求；
- (d) 申請地點以南是東頭工業區和采葉庭。采葉庭的居民曾對申請提出反對，主要理由是貨櫃車增加會導致交通噪音滋擾和安全問題。然而，應留意的是申請地點距離采葉庭約 100 米，而兩者使用的是不同的道路通道。采葉庭可經山貝洪田村附近的康業街前往，而申請地點則經東頭工業區以北的涌業路前往。前往申請地點的貨櫃車不會使用僅通往收費錶停車場的盡頭路山貝路，亦不會使用對操縱貨櫃車來說太狹窄的康業街。因此，預計采葉庭居民不會受到負面的噪音或交通安全問題影響。此外，兩個毗鄰停車場已運作多年，當局從未接獲有關環境方面的投訴；
- (e) 申請人已委託一名顧問就申請進行環境和生態檢討。根據環境檢討報告，停車場僅會容納 90 個停車位，故對空氣質素產生的影響微不足道。此外，考慮到現有的東頭工業區和附近的兩個停車場，以及申請地點不得進行夜間作業，擬議停車場所引致的累積性背景噪音影響會微不足道。由於擬議發展是作貨櫃車拖頭／拖架停車場，並不涉及任何上落貨活動，預計產生的廢物極為有限。在水質方面，有關方面會提供連接現有排水系統的排水系統以收集來自申請地點的地面水。因此，運作時相信不會造成不能接受的水質影響；

- (f) 根據申請人提交的生態檢討報告，研究區內有記錄的棲息處生態價值並不高，在興建和運作階段產生的影響預計並不大。建議在沿地盤界線植樹，以減低噪音干擾；
- (g) 供停泊貨櫃車的擬議露天停車場不會對附近地區的景觀造成任何不良效應；
- (h) 申請地點目前是長滿雜草的空置平地，無須伐樹及進行重大的地盤平整工程，不會對現有環境造成任何負面影響；
- (i) 擬議發展僅涉及約有 90 個停車位的露天貨櫃車停車場，能減少非法路旁泊車活動而不會干擾環境，亦不會對該區的交通、排水、供水和消防安全造成負面影響；
- (j) 倘申請獲得批准，環境、排水和景觀方面的問題可透過規劃許可附帶條件來解決。申請人同意履行所有條件；
- (k) 擬議發展或有助改善毗鄰鄉村的本土經濟；以及
- (l) 擬議用地距離易受影響設施(即住宅區)至少 100 米，因此產生的任何交通滋擾應微不足道。

30. 委員提出以下問題：

- (a) 文件第 6.2 段所提及的兩個毗鄰臨時停車場(申請編號 A/YL-NSW/190 和 191)細節如何及是否屬同一個土地擁有人所有？
- (b) 環保署署長何以認為環境檢討研究的結果不能接受？
- (c) 就二零零七年所收到針對申請地點空氣污染的投訴而言，當局有否採取任何跟進行動？

31. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士回應委員提出的問題(a)，解釋兩個毗鄰停車場供停泊貨車／貨櫃車及停泊私家車／輕型車輛之用，涉及兩宗先前獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定得直的申請(編號 A/YL-NSW/147 和 148)。編號 A/YL-NSW/190 和 191 的申請是編號 A/YL-NSW/147 和 148 申請的續期申請，於二零零九年八月二十一日獲小組委員會在有條件的情況下批出臨時性質的許可，為期 12 個月，至二零一零年八月二十一日止。根據城規會規劃指引編號 13E，兩塊用地位於第 3 類地區。當局已在相關許可的信件中告知申請人，給予較短的許可期和較短的履行規劃許可附帶條件的時限，是為了解申請人有時間把業務遷往其他合適的地點，並監察申請地點的情況。倪先生表示編號 A/YL-NSW/190 和 191 申請所涉的兩個毗鄰停車場屬同一擁有人所有，而現時這宗申請的申請地點則屬於另一土地擁有人。申請人已租用三塊用地經營停車場。

32. 環境保護署副署長黃耀錦先生回應委員提出的問題(b)及(c)，提及文件附件 F2 所載的申請人提交的環境檢討報告，該報告僅表示申請地點內產生的固定噪音所導致的背景噪音累積影響預計不會很大，但報告並沒有包括顯示對環境影響程度的量化評估。一般而言，倘申請地點 100 米範圍內有易受影響設施(即住宅構築物)，環保署署長不會支持這類申請，除非有關方面提供了量化評估證明有關發展可以接受。他進一步表示，二零零七年針對申請地點的投訴涉及建築塵埃污染。環保署署長已向經營者發出警告，但由於沒有有力的證據，並沒有採取執法行動。

33. 林興年先生提出以下各點：

- (a) 他是山貝村的村民；
- (b) 政府拒絕現時這宗申請的臨時用途而批准同樣十分接近濕地保育區的采葉庭和駕駛學校發展並不公平。顯而易見，兩個發展的環境影響比僅有 90 個停車位的擬議臨時停車場要大得多。當局迄今尚無接獲關乎該兩個運作多年的毗鄰停車場的環境投訴；

- (c) 擬議貨櫃車拖頭／拖架停車場可應付元朗區對該等停車位的強烈需求，為物流業提供支援。元朗目前缺少貨櫃車停車位，導致路旁泊車問題；以及
- (d) 90 個停車位所產生的交通流量不會很大，擬議停車場不大可能會對環境、噪音和排水造成重大影響。采葉庭業主／居民真正關注的是對他們物業價值的影響。

34. 倪先生回應黃耀錦先生的意見，表示倘有需要，申請人可提供關於擬議用途環境影響的量化評估。然而，由於有關發展停車位不多及距離采葉庭 100 米，倪先生表示對環境的影響會十分輕微，唯一的易受影響設施會是山貝涌口村，距離申請地點 80 至 90 米，但該村村代表已表示支持申請。貨櫃車拖頭／拖架的司機多數在附近居住，因此泊車區的地點對他們而言甚為方便。

35. 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

36. 主席告知委員，就城規會考慮規劃申請時採用的一般準則等事宜，城規會已頒布城規會規劃指引為公眾提供指引。因此，委員評審規劃申請時要參考相關指引所列的準則。

37. 一名委員詢問該區劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的背景，以及城規會曾否在附近地區批准同類的規劃申請。秘書指出，有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶位於濕地緩衝區，該緩衝區根據「后海灣地區魚塘生態價值研究」（下稱「研究」）而設立。研究於一九九七年完成，確認了后海灣地區魚塘系統在國際和區域上的獨特重要性。城規會採用的是「防患未然」的方法，其目的是保護和保育魚塘現有的生態功能，以維持后海灣濕地生態系統的整體生態完整。當局採用雙管齊下的方式以管

制土地用途規劃，這個方式包括把所有現有並仍用作養殖／已荒廢的相連魚塘指定為「濕地保育區」，以及指定「濕地緩衝區」以保護濕地保育區的生態完整。由於濕地緩衝區內大量魚塘因填塘活動而隨時間流失，亦由於有露天貯物用途而狀況變差，當局決定鼓勵把露天貯物用途清除及／或修復一些魚塘，容許在一些目標區有適當水平的住宅／康樂發展。目標區劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，規劃意向是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。此地帶的目的亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離。

38. 秘書進一步解釋，濕地保育區和濕地緩衝區根據城規會規劃指引編號 13E 大多劃分為第 3 類或第 4 類地區。在申請地點所在的第 3 類地區，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，但進一步的擴散則不能接受。城規會通常不會從優考慮該等申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可及申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件。然而，在第 4 類地區，即包括有魚塘或濕地或植物茂盛或毗鄰環境或生態易受破壞的地區，露天貯物用途申請通常會遭拒絕，因為規劃意向是鼓勵盡早取締不協調的用途。

39. 秘書繼續指出，小組委員會根據編號 A/YL-NSW/190 和 191 申請批准的兩個毗鄰停車場亦位於第 3 類地區。它們其實是編號 A/YL-NSW/147 和 148 申請的續期申請，有關申請擬作臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場和臨時私家車停車場，於二零零七年七月三十一日獲上訴委員會裁定得直。編號 A/YL-NSW/147 和 148 的申請原本被小組委員會拒絕及被城規會在覆核後駁回，因為擬議發展不符合城規會規劃指引編號 12B，但上訴委員會裁定上訴得直，為期兩年，主要理由是該區在其後兩年不大可能在濕地修復方面有任何實質或重大改善，而擬議用途不會對「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向有任何長遠影響；排水和視覺影響的問題可透過規劃許可附帶條件來解決；區內人士有不同意見；以及該區對停車位有合理需求，因為有關用地自一九九六年起已作泊車用途。小組委員會考慮編號 A/YL-NSW/190 和 191 的續期申請時，認為應批給為期 12 個月的較短許可期(至二零一零年八月二十一日)，以便申請人有時間把業務遷往其他合適的地

點，並讓當局監察申請地點的情況。現時這宗申請其實是毗鄰停車場的擴展部分。

40. 一名委員考慮到「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，以及申請地點過往沒有同類用途獲批給規劃許可，而毗鄰停車場獲批的許可期僅一年，因此並不支持現時這宗作臨時貨櫃車拖架／拖頭停車場的規劃申請。

41. 兩名委員支持逐步取締「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內露天貯物用途的規劃意向。他們問及駕駛學校和采葉庭的背景，秘書回應時表示，現時位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的駕駛學校，其所在之處原本劃為「住宅(丁類)」地帶，設於現址已有多年，屬臨時用途，長遠而言亦應予取締。至於采葉庭，她表示有關用地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，而有關發展已落成。主席表示委員應根據個別情況考慮每宗申請。就有關個案而言，環保署署長認為擬議發展從環境的角度而言並不可取。

42. 經過一番討論，委員大致上同意應拒絕這宗申請，因為擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 13E，理由是有關地點先前並無同類用途獲批給規劃許可；有政府部門提出負面意見及有公眾人士提出反對以及預計有關發展會對環境造成滋擾。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。

43. 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「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，該意向旨在促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離。此外，並沒有有力的規劃理據支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，理由是有關地點先前並無同類用途獲批給規劃許可；有政府部門提出負面意見及有公眾人士提出反對；以及預計有關發展會對環境造成滋擾；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內的同類申請立下不良先例。批准這類申請的累積影響所及，該區環境的質素會普遍下降。

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-PH/599

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗八鄉錦田公路第 111 約地段第 2116 號 B 分段第 11 小分段(部分)、第 2116 號 B 分段餘段(部分)及第 2124 號 B 分段餘段(部分)

臨時露天存放待售私家車及輕型／中型貨車(為期兩年)
(城規會文件第 8532 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

44. 以下政府代表和申請人的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

何智榮先生 - 申請人代表

45. 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。

[鄭心怡女士和劉智鵬博士此時暫時離席。]

46. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 這宗申請旨在取得規劃許可，擬在於八鄉分區計劃大綱核准圖上劃為「鄉村式發展」地帶的地方作臨時貨倉以臨時露天存放待售私家車及輕型／中型貨車(為期兩年)；
- (b) 根據有關「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(城規會規劃指引編號 13E)申請地點位於第 4 類地區；
- (c) 申請地點面積約 775 平方米，可從錦田公路前往。有關建議涉及露天存放 30 架私家車和輕型／中型貨車(5.5 至 24 公噸)。擬議運作時間為上午十時至下午六時三十分(星期一至星期六)；
- (d) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年十一月二十日拒絕申請，理由是持續佔用申請地點以進行申請所涉及的臨時露天貯物用途，並不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提供充分理據，以支持再次偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；申請地點所持續進行的用途不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 4 類地區，有關地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。並無特殊情況容許在申請地點繼續進行申請所涉及的露天貯物用途。申請人已有足夠的時間，把有關用途遷往其他合適地點；有關發展與附近主要為住宅發展和老人院的地區不相協調；在八鄉分區計劃大綱圖上，約有 96.46 公頃的土地劃為「露天貯物」地帶。申請書並無提供資料，以說明「露天貯物」地帶內為何沒有合適地點可作申請用途。

- (e) 申請地點位於錦田公路以南，申請地點四周的地方主要是橫台山新村的住宅發展，混雜露天貯物場和工場。申請地點附近錦田公路兩邊有住宅構築物，申請地點毗鄰亦有一些安老院；
- (f) 申請人建議的詳情載列於文件附件 A 第 1 段。申請人提交了書面申述，載有支持覆核申請的理據，其內容撮錄於文件第 3 段，並開列如下：
 - (i) 申請人認為當局並沒有全面考慮其申請的規劃理據。他確曾盡努力符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並就申請地點後的七塊小型屋宇地段擬備了圖則。然而，直至目前為止只有四宗鄉村屋宇申請，而且僅興建了一幢。他在現時這宗申請中剔除了該等小型屋宇用地，以符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
 - (ii) 倘現時這宗申請被拒絕，申請地點很可能空置，因而對鄰近社區的景觀和環境造成影響，對社會無甚裨益；
 - (iii) 政府部門沒有提出反對，而申請用途亦沒有對附近地區的交通或環境造成任何問題。此外，當局在過去幾年亦沒有接獲鄰近居民的投訴；
 - (iv) 香港目前經濟欠佳，結束業務會導致當地就業機會流失；
 - (v) 現時的經營者在尋找其他營運場地方面遇上困難，故希望城規會能批准他們的延期申請，以便有更多時間渡過當前的衰退情況，找尋合適的替代地點；
 - (vi) 倘申請獲批給兩年的許可，申請人將會履行規劃許可附帶條件，包括採取適當的視覺和噪音緩解措施；

- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。元朗地政專員表示，第 111 約地段第 2124 號 B 分段第 2 小分段所涉小型屋宇申請的批地已經完成，而第 111 約地段第 2124 號 B 分段第 4 小分段及地段第 2124 號 B 分段第 6 小分段所涉的小型屋宇申請則在輪候名單，尙待處理。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示在過去三年並無關於環境方面的投訴，有關申請可予容忍，前提是不得在申請地點進行修車活動、夜間作業及停放貨櫃車。然而，由於在申請地點附近會興建更多小型屋宇，倘申請地點將來涉及環境方面的投訴，未來的申請不應獲得批准。其他政府部門並無對申請提出反對；
- (h) 公眾的意見——在法定公布期內並無接獲公眾的意見；
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據下述文件第 7 段所載列的規劃考慮因素和評估，並不支持這宗覆核申請：
- (i) 自第一項許可於一九九九年批出後，當局已給予共五年半的許可期讓申請人有時間把業務遷往其他合適地點。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預留供原居村民興建小型屋宇。持續佔用場地作所申請的臨時露天貯物用途會妨礙分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有足夠規劃理據支持再次偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 持續進行申請用途不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 4 類地區。對於第 4 類地區內規劃許可的續期申請，規劃許可續期只會獲批給最長兩年，讓申請人有時間另覓合適用地遷移業務。儘管當局一再容忍先前申請的用途，但申請人未能把業務遷往其他合適地點，而申請書亦未有包括申請人找尋其他合適地點的詳情及他所遇到的困難；

- (iii) 就上次批給的許可(編號 A/YL-PH/549)而言，當局已告知申請人要把申請用途遷往別處，規劃許可亦不會再獲續期。此外，申請人亦無履行上一項許可(編號 A/YL-PH/549)中關於在申請地點闢設車輛出入通道的規劃許可附帶條件。小組委員會於二零零九年六月五日拒絕了作同一用途，為期一年而涉及較大用地的上一宗申請(編號 A/YL-PH/582)。並沒有特殊情況可以容許申請地點繼續作申請所涉及的露天貯物用途；

- (iv) 申請地點毗鄰地區有已獲批准／已提交的小型屋宇申請。申請地點附近的露天貯物及工場用途大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動。有關發展與附近主要為住宅發展和老人院的地區不相協調；

- (v) 申請人的理據指多年來在申請地點附近錦田公路沿路有 16 宗作露天貯物用途的申請獲得批准，許可期長達三年。對此，應留意的是該區所有作同類發展的規劃許可均已失效或已被撤銷；

- (vi) 在申請地點以西約 100 米，申請用途屬經常准許用途的「露天貯物」地帶。在八鄉分區計劃大綱圖上，約有 96.46 公頃的土地劃為「露天貯物」地帶。申請書內並無提供資料，說明何以「露天貯物」地帶內沒有合適的用地可作申請用途；以及

- (vii) 申請人為支持申請而提交的資料已收納在供小組委員會考慮的文件內。自上一宗申請(編號 A/YL-PH/582)以來，規劃狀況有所改變，申請地點南面有一宗小型屋宇申請獲得批准，另外有兩宗在輪候名單，尚待處理。並沒有有力的規劃理據，足以支持偏離當局拒絕申請用途的先前決定。

47. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

48. 何智榮先生借助投影片提出以下各點：

- (a) 申請地點位處錦田公路一帶具混合用途特色的地區，附近用途包括露天貯物、停車場、村屋、老人院和一些空地。混合土地用途為區內居民營造了理想的生活、就業、康樂及退休環境。混合土地用途特色獲市場支持；
- (b) 現時這宗申請涉及臨時露天存放待售車輛。申請地點範圍內不會有修理或工場活動及夜間作業。申請地點與附近地區之間亦有成齡樹木作分隔。擬議用途不會對社區的老人院構成任何滋擾，當局亦沒有接獲投訴；

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

- (c) 申請人為支持申請而提供的規劃理據未獲城規會全面考慮；
- (d) 申請人確曾盡力符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦為毗鄰其他住宅用途的先前申請地點(編號A/YL-PH/549)後部的七塊小型屋宇地段擬備測量圖則。然而，直至目前為止只有四宗鄉村屋宇申請，而且僅興建了一幢。申請人知悉「鄉村式發展」地帶內的村屋發展，並從現時申請地點界線中剔除了三塊小型屋宇申請用地。由於小型屋宇用地兩三年內不大可能被使用，臨時露天貯物用途短期內不會妨礙小型屋宇發展的意向。另一方面，現時的規劃申請地點佔用面向錦田公路的地段，該地段適宜作商業用途；
- (e) 倘現時這宗申請被拒絕，申請地點很可能空置，因而對鄰近社區的景觀和環境造成影響，對社會無甚裨益；

- (f) 所有相關政府部門均沒有對申請提出反對，而現時用途並沒有對交通和環境造成任何問題。在過去幾年並沒有接獲鄰近居民的投訴；
- (g) 香港目前經濟欠佳，令申請人的汽車銷售數字由二零零七年的 120 架大幅下降至二零零九年的 60 架，結束業務會導致當地就業機會流失；
- (h) 現時的經營者未必完全明白城規會關注的事宜。由於遷移業務的成本和流失業務的風險，他們在尋找其他營運場地方面遇上困難。申請人希望城規會能批准他們的延期申請，以便有更多時間渡過當前的衰退情況，找尋合適的替代地點；
- (i) 倘申請獲批給兩年的續期，申請人將會履行規劃許可附帶條件，包括在申請地點與附近獲批准的小型屋宇和申請地點附近的其他易受影響用途之間採取適當的視覺和噪音緩解措施；
- (j) 在文件附件 A 附錄 1 附載的行政摘要內收納現時這宗申請一份更詳細的規劃理據清單；以及
- (k) 現希望城規會考慮到經濟困難及申請人在不景氣時的收入損失；申請人確曾盡力符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向以及臨時露天貯物用途位於面向錦田公路的地段，短期內不會影響「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展的意向。

49. 委員提出以下問題：

- (a) 除露天存放待售車輛外，申請用途會否包括租車服務？
- (b) 既然城規會在上一項規劃許可（編號 A/YL-PH/549）中已告知申請人要遷走申請用途，申請人有否盡力物色另一塊用地以遷移其業務，以及面對甚麼困難？

(c) 申請人何以聲稱城規會沒有全面考慮其理據？

(d) 八鄉分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶距離申請地點多遠，以及申請人何以沒有在「露天貯物」地帶內物色用地？

50. 何智榮先生回應委員提出的問題(a)至(c)，提出以下各點：

(a) 申請用途是臨時露天存放待售車輛，他並不知道設出租服務；

(b) 對於是否已物色其他用地，他並沒有資料，但他明白遷址所涉的費用是申請人關注的問題。由於擬議用途不會對附近地區構成環境滋擾，他請城規會再容忍有關用途兩年；

(c) 城規會沒有全面考慮申請所提出的規劃理據，是由於：

(i) 鑑於小型屋宇的需求及處理小型屋宇申請需時，發展整個「鄉村式發展」地帶約需 10 至 20 年。就此而言，城規會應考慮容許在申請地點進行臨時用途，以善用資源；

(ii) 擬議用途與附近用途並非不相協調，而且不會對老人院等附近用途構成任何環境滋擾。混合土地用途環境會更為理想；以及

(iii) 當局沒有就申請接獲政府部門提出的負面意見。

51. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士回應委員的問題(d)，表示「露天貯物」地帶距離申請地點約 100 米，面積甚大。何智榮先生表示有關「鄉村式發展」地帶和「露天貯物」地帶僅由一條道路分隔，而附近環境類似。他質疑地帶劃分界線是否適當。

52. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核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。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

[鄭心怡女士此時返回會議席上，而鄧淑明博士此時離席。]

商議部分

53. 一名委員認為申請人並沒有提供足夠資料以說服城規會改變小組委員會的決定，因此並不支持申請。另一名委員亦同意駁回申請，但詢問倘申請被拒絕，申請地點會否如申請人所聲稱般空置。主席表示申請地點可以作其他用途，如小型屋宇發展。他補充指「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇。

54. 主席繼而總結而委員亦表示同意應拒絕申請，因為持續佔用申請地點並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 13E，因申請地點位於第 4 類地區，有關地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。

55. 經進一步商議後，城規會決定拒絕覆核申請，理由如下：

- (a) 持續佔用申請地點以進行申請所涉及的臨時露天貯物用途，並不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇。申請書並無提供充分理據，以支持再次偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請地點所持續進行的用途不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 4 類地區，有關地區的規劃意向是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。並無特殊情況容許申請地點繼續作申請所涉及的露天貯物用途。申請人已有足夠的時間，把有關用途遷往其他合適地點；
- (c) 有關發展與附近主要為住宅發展和老人院的地區不相協調；以及
- (d) 在八鄉分區計劃大綱圖上，約有 96.46 公頃的土地劃為「露天貯物」地帶。申請書並無提供資料，以說明「露天貯物」地帶內為何沒有合適地點作申請用途。

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/197

在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1709 號(部分)、第 1710 號(部分)、第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1713 號、第 1714 號(部分)、第 1715 號(部分)、第 2276 號 A 分段(部分)、第 2277 號 A 分段、第 2277 號 B 分段(部分)、第 2278 號、第 2279 號 A 分段、第 2279 號 B 分段(部分)、第 2280 號(部分)、第 2285 號(部分)、第 2286 號、第 2287 號、第 2288 號、第 2289 號、第 2291 號、第 2292 號、第 2294 號、第 2295 號、第 2296 號(部分)、第 2302 號(部分)、第 2305 號(部分)、第 2306 號、第 2310 號、第 2311 號、第 2312 號、第 2313 號、第 2314 號 A 分段(部分)、第 2314 號餘段(部分)、第 2317 號(部分)、第 2318 號、第 2320 號(部分)、第 2321 號、第 2322 號、第 2323 號、第 2324 號、第 2325 號 A 分段、第 2325 號 B 分段、第 2325 號餘段、第 2326 號(部分)、第 2327 號(部分)、第 2328 號、第 2329 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2348 號(部分)、第 2349 號(部分)、第 2352 號(部分)及第 2353 號(部分)臨時露天存放貨櫃並闢設附屬寫字樓和附屬貨櫃維修工場(為期三年)
(城規會文件第 8533 號)

[會議以廣東話進行。]

56. 秘書報告，小組委員會於二零零九年十二月十八日批准在申請地點臨時露天存放貨櫃並闢設附屬寫字樓和附屬貨櫃維修工場的申請，有關規劃許可為期一年。其後，申請人提出覆核規劃許可附帶條件(d)項的要求，該項附帶條件訂明，在規劃許可有效期內，在申請地點任何地方存放貨櫃的堆疊高度不得超過四個貨櫃的高度。二零一零年三月三十一日，申請人致函城規會，要求城規會延期一個月才考慮這宗覆核申請，讓他有更多時間為支持這宗覆核申請完成一項風險評估，以證明即使申請地點內堆疊貨櫃的高度為七個貨櫃的高度，也不會構成危險。有關延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

57. 經商議後，城規會同意延期對這宗覆核申請作出決定，這宗覆核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一個月時間準備所提交的進一步資料；由於申請人已獲批給為期一年的短期規劃許可，並且於二零一零年一月二十五日因違反上述規劃許可附帶條件(d)項而獲發警告信，因此城規會不會批准再次延期。

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/NE-KLH/394

擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 706 號 A 分段、第 706 號 C 分段、第 707 號 D 分段、第 708 號 B 分段及第 708 號 C 分段興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 8534 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

58. 主席告知委員，申請人表示不會出席是次聆訊。以下政府代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

59. 主席歡迎許惠強先生出席會議，繼而請他向委員簡介這宗申請的背景。

60. 許惠強先生借助若干圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在九龍坑分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的申請地點內興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (b) 二零零九年十二月十八日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由是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」)，因為申請地點完全位於元嶺村「鄉村式發展」地帶外，現時亦未能確定擬議小型屋宇是否可接駁區內已計劃敷設的污水收集系統；擬議發展可能會對附近地區(特別是申請地點西面的天然河道)的水質造成不良影響；以及批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，以致有關「綠化地帶」的小型屋宇發展申請數目增加，令該區的景觀質素下降；
- (c) 申請人未有提交任何書面申述以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——有關政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。大埔地政專員不反對興建擬議屋宇 5，但不支持興建其餘四幢設有化糞池但與鄰近河流相距少於 30 米的擬議屋宇。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建五幢屋宇的申請地點位於集水區內，而擬議小型屋宇均位於「鄉村式發展」地帶外；擬議屋宇的毗連地區沒有現存或已計劃敷設的排污駁引設施，故擬議發展所排放的污水可能會污染集水區的水質。水務署總工程師／發展(2)維持反對申請，因為沒有資料顯示申請人會就污水渠接駁工程取得地役權。漁農自

然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請維持保留的態度，因為在「綠化地帶」內進行擬議發展會導致植物損失，而且或會對鄰近河道造成影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦維持反對申請，因為批准申請會為該區的同類小型屋宇申請立下不良先例，因而助長市區範圍的擴展，並會令「綠化地帶」的景觀質素下降。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對其中兩個地段的屋宇發展，除非申請人會進行天然山坡災害研究，以評估天然山坡問題的嚴重程度，並在有需要時採取紓緩措施；

- (e) 公眾的意見——在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，表示反對覆核申請。一名元嶺村居民反對覆核申請，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，擬議發展會令有關鄉村的居住環境質素進一步下降；創建香港有限公司則認為有關地區未有訂定鄉村發展藍圖；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及評審結果，規劃署不支持這宗覆核申請，有關內容撮錄如下：
 - (i) 擬議發展不符合臨時準則，因為擬議小型屋宇全部位於集水區內，不能接駁區內現存或已計劃敷設的污水收集系統，並可能會對附近地區(特別是西面的天然河流)造成不良影響。現時沒有資料顯示，毗連地段擁有人會提供地役權，以便就擬議屋宇進行污水渠接駁工程，或當局會提供所需土地，以便伸延已計劃敷設的污水收集系統，因此仍未能確定把擬議發展接駁該區已計劃敷設的公共污水收集系統是否可行。因此，環保署署長維持不支持申請，而水務署總工程師／發展(2)則維持反對申請；
 - (ii) 申請地點位於「綠化地帶」內，現為一塊草木叢生的休耕農地。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」內進行發展

的規定，理由是有關小型屋宇發展未能提供合適的污水排放設施，擬議發展亦可能會對申請地點西面的鄰近河道造成不良影響。漁護署署長對申請維持保留的態度，因為擬議發展會對「綠化地帶」造成植物損失，同時或會影響鄰近河道。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦維持反對申請，理由是批准申請會為該區的同類小型屋宇申請立下不良先例，因而助長市區範圍的擴展，並會令「綠化地帶」的景觀質素下降；

- (iii) 儘管擬議屋宇 3 所處的地段第 707 號 D 分段是先前申請編號 A/NE-KLH/261 的規劃許可所涉土地，而申請地點附近曾有多宗作新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的同類申請(編號為 A/NE-KLH/254、263 及 264)獲小組委員會批准，但應留意該宗先前申請及其他已核准的同類申請均在二零零二年八月二十三日實施經修訂的臨時準則前獲小組委員會批准，有關準則規定擬議小型屋宇須接駁區內的公共污水收集系統。有關申請於二零零九年十二月十八日遭小組委員會拒絕後，申請地點附近出現了另一宗同類申請編號 A/NE-KLH/395。二零一零年一月十五日，該宗申請在附有條件的情況下獲小組委員會批准，主要因為申請所涉的擬議小型屋宇可接駁該區已計劃敷設的污水收集系統，而且擬議發展不大可能會造成重大的不良影響。因此，當局不應按申請地點附近已核准的同類申請，就這宗申請作相同考慮；以及
- (iv) 由於申請人未有提供進一步資料以支持這宗覆核申請，因此並無充分理據支持偏離小組委員會先前就第 16 條申請所作的決定。

61. 許惠強先生在回應一名委員的提問時，證實申請人未有提交任何進一步書面申述以支持這宗覆核申請，同時亦表示不會出席聆訊。

62. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝規劃署代表出席會議。許惠強先生於此時離席。

商議部分

63. 委員普遍同意駁回這宗申請，理由是擬議發展不符合臨時準則的規定，因為申請地點位於集水區內，但現時未能確定擬議小型屋宇是否可接駁區內已計劃敷設的污水收集系統；擬議發展可能會對附近地區(特別是申請地點西面的天然河道)的水質造成不良影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。委員繼而細閱文件第 7.1 段所載述的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。

64. 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，理由是現時未能確定擬議小型屋宇是否可接駁區內已計劃敷設的污水收集系統。擬議發展可能會對附近地區(特別是申請地點西面的天然河道)的水質造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，以致有關「綠化地帶」的小型屋宇發展申請數目增加，令該區的景觀質素下降。

[何培斌教授、許智文教授及林群聲教授均於此時離席。]

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/NE-KLH/396

在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑泰亨村第 7 約地段第 410 號
(部分)臨時露天存放車輛作出售用途並闢設附屬車輛維修工場
(為期三年)

(城規會文件第 8535 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

65. 以下政府和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 – 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳富彩女士 – 申請人的代表

66. 委員備悉，為支持覆核申請，申請人已在會上呈交一封註明日期為二零一零年四月二十九日的信件。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。

67. 許惠強先生借助一些圖則，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 申請人申請規劃許可，擬臨時露天存放車輛作出售用途，並附設車輛維修工場，為期三年。申請地點位於九龍坑分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的範圍；

(b) 根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區內；

(c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年一月十五日拒絕有關申請，理由是有關發展不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」的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途。申請書內未有提供技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響，而有關政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦提出反對。申請地點位於上段間接集水區內，有關發展可能會實質上加劇集水區內的污染影響。有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內沒有提出充分的規劃理據，支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降；以及

- (d) 申請地點涉及正在執行的規劃管制行動，與違例工場用途、停泊車輛和貯物用途(包括存放貨櫃)有關。當局向有關的土地擁有人和佔用人發出強制執行通知書，要求中止上述違例發展。根據當局最近於二零一零年二月二十二日進行的實地視察，申請地點上進行的違例發展仍未中止。當局會就未有履行強制執行通知書的規定採取檢控行動；
- (e) 申請人並無提交任何書面申述，以支持覆核申請。但申請人於二零一零年四月二十九日向城規會提交一封信件，以支持覆核申請，而該信已在會上呈閱。總括而言，申請人聲稱由她經營位於毗連地段的現有露天車輛存放場會受政府的道路擴闊工程收地所影響。由於政府會收回部分地段，故此，申請人物色了申請地點以遷移現有業務。鑑於在申請地點的作業規模縮減，對環境、排水及交通所造成的影響亦會大幅減少。有關地點南面的小型住用構築物由申請人擁有，並非作住宅用途，故此，不會造成環境滋擾。倘城規會批准這宗申請，申請人會履行相關的規劃許可附帶條件；

- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。大埔地政專員證實，毗連第 7 約地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段的部分土地(約 786.6 平方米)會受道路擴闊工程的收地所影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年並無接獲污染投訴。然而，環保署署長不支持申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住用構築物距離申請地點南面約 2 米)，預期有關發展會造成環境滋擾。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是申請地點位於上段間接集水區，申請所涉的車輛維修服務可能會實質上導致集水區內的污染影響加劇。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為申請地點的復耕潛力甚高，可作苗圃及溫室種植等農業用途。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請。申請地點附近饒富鄉郊特色，有關發展與現有的鄉郊景觀不相協調。其他政府部門對申請並無反對／意見；
- (g) 公眾的意見——在法定公布期內，當局接獲兩份反對這宗覆核申請的公眾意見書，由泰亨村的原居民代表及泰亨村鄉公所主席在公布期內提交。提意見人反對申請，理由是環境會受滋擾、對集水區的水質帶來負面影響、交通安全問題引起關注，以及附近地區的交通因有關發展而受到不良影響；
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 有關發展不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」的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途。申請書內未有提供技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響，而有關政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦提出反對；

- (ii) 申請地點位於上段間接集水區內，有關發展可能會實質上導致集水區內的污染影響加劇；
- (iii) 有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內沒有提出充分的規劃理據，支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (iv) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

68. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

69. 陳富彩女士陳述以下要點：

- (a) 她和她的丈夫於一九八七年購買毗連申請地點的一塊土地(地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段)，經營露天車輛存放場 23 年。由於政府會收回地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段的部分土地(約 9 000 平方呎，現時作露天貯物和工場用途)，以進行道路擴闊工程，餘下的範圍(現由辦公室和起卸區佔用)不足以應付現有業務；
- (b) 她物色申請地點，以遷移受收地影響的現有業務。有關地點已鋪築地面，並已多年沒有作農業用途。土地擁有人沒有打算把該土地復耕作農業用途，而其他使用者亦曾使用該處存放建築物料。大埔地政專員支持申請人租用申請地點作擬議用途；以及
- (c) 因為遷移的緣故，作業和業務的規模會大幅縮減約 30%，故此，對環境、交通和排水所造成的影響亦會減少。

70. 委員提出下述問題：

- (a) 大埔地政專員就這宗申請向申請人提出的意見為何？
- (b) 根據申請人在會上呈交的信件，申請人曾與一名水務工程師聯絡，該工程師建議可進行若干工程以防止集水區受污染。有關的水務工程師是否政府的代表？申請人是否有任何計劃進行排水工程？
- (c) 政府收回申請人位於地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段的土地時，會否提供任何補償？
- (d) 地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段的土地是否位於集水區內？是否有任何紓緩措施防止現有露天貯物場所造成的污染影響？
- (e) 申請人現時在地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段的土地經營的露天車輛存放場是否屬規劃監督所容忍的「現有用途」？
- (f) 申請人在覆核聆訊陳述中提出的理據與在第 16 條申請階段供小組委員會考慮的理據是否相同？

71. 為回應委員提出的問題(a)至(d)，陳富彩女士陳述下列各點：

- (a) 她一直就收地問題和申請地點的短期豁免書申請事宜，與大埔地政處的職員聯絡。由於大埔地政處的職員曾表示支持就申請地點批出短期豁免書，故此，她租用有關用地作申請用途。然而，進行數個月的裝修工程後，她接獲規劃署發出的強制執行通知書，要求她中止有關用途。就此，地政總署署長譚贛蘭女士表示，該署已批給一份涵蓋地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段土地的短期豁免書，以作存放車輛及車輛維修工場用途。由於上述短期豁免書會受道路擴闊工程所影響，大埔地政處已通知申請人該短期豁免書會於二零一零年四月三十日終

止。至於申請地點，地政處從未批給任何短期豁免書。在考慮申請地點的短期豁免書申請時，大埔地政處會考慮所有相關的考慮因素，包括城規會就這宗規劃申請所作出的決定；

- (b) 信中提及的水務工程師是水務署的一名代表，該名代表曾向她建議可建造 U 型排水渠，以減少對集水區所造成的污染影響。她已聯絡一名合資格的承辦商進行所需的渠務工程；
- (c) 現階段她不知道就收回其土地所獲得的補償金額；以及
- (d) 她知悉其位於地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段的土地位於集水區內，並就該土地對集水區可能造成的影響持非常審慎的態度。她已採取多項措施避免對集水區造成污染影響，例如在作業期間使用油缸收集廢油。回收公司其後亦會收集廢油。她表示，環境保護署經常巡查申請地點，至今從未接獲任何警告。

72. 為回應委員提出的問題(e)及(f)，沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生陳述下列各點：

- (a) 根據《城市規劃條例》，申請人在地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段土地經營的現有露天車輛存放場屬「現有用途」；以及
- (b) 申請人曾在第 16 條申請階段提出相同的理據，即由於當局收回她所擁有的土地而須把業務遷移到申請地點。申請人代表現於覆核聆訊的簡介部分，就有關事宜提供更詳細的資料。

73. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再沒有提出其他問題，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在她離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

74. 一名委員就申請地點在復耕方面的潛力提出問題，秘書回應時引述文件第 4.2.9 段，該段述明漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，復耕潛力甚高，可作苗圃及溫室種植等農業用途。

75. 一名委員詢問是否有其他用地適合作申請用途。主席回答說，該區或新界其他地區應有其他用地適合作申請用途。

76. 就一名委員詢問短期豁免書的事宜，地政總署署長譚贛蘭女士解釋，申請地點及毗連的地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，只要不搭建任何構築物，便獲准作露天貯物用途。地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段土地的短期豁免書是批給有蓋構築物，並非批給租契所准許的擬議用途。短期豁免書可在地政總署事先通知的情況下終止。由於有關的短期豁免書會受道路擴闊工程影響，該署已於二零零九年十二月二十一日向申請人發出通知書，通知申請人有關的短期豁免書會於二零一零年四月三十日終止。至於申請地點，申請人須就擬議有蓋構築物申請短期豁免書。譚女士表示，大埔地政專員已告知申請人可就申請地點申請短期豁免書；在收到短期豁免書申請時，大埔地政專員會顧及他認為合適的考慮因素和城規會就規劃申請所作出的決定，考慮有關的短期豁免書申請。

77. 就補償事宜，譚贛蘭女士解釋，當局會根據適用的法規及／或做法作出合適的安排。收地及補償安排是土地行政事宜，她不能確定該等事宜在這宗規劃申請會否成為相關的考慮因素。

78. 一名委員留意到，多年來申請人把現有露天貯物場的狀況保持良好，而這宗申請只涉及遷移露天貯物場至毗連的地段，故此，該名委員希望知道倘申請人能解決排水問題，有否任何因素可批准這宗申請。另一名委員對這宗申請表示同情，並詢問申請人可否提交另一份申請，以處理排水問題，或倘申請被城規會拒絕，可否提出上訴。主席表示，在現階段申請人未有提交任何技術評估，以證明在申請地點作臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響，而有關發展可能會實質上導

致集水區內的污染影響加劇。他指出，申請人可提交另一份申請(包括排水圖則及技術評估)，以供政府部門及城規會考慮。秘書補充說，倘申請人因城規會根據《城市規劃條例》所作出的覆核決定感到受屈，可向城市規劃上訴委員會提出上訴。另一方面，她可提交新的申請包括所需的技術評估，以處理城規會所關注的事宜，尤其是對集水區所造成的污染影響。就此，環境保護署副署長黃耀錦先生請委員留意，除了對集水區造成污染影響外，當局亦關注申請或會對有關用地附近易受影響的用途產生環境滋擾。

79. 秘書回應一名委員就現有用途提出的問題時，引述文件圖 R-2，該圖顯示申請人所經營的現有露天貯物場位於地段第 412 號 B 分段第 1 小分段餘段，自一九九一年起已經存在，根據《城市規劃條例》視作可予容忍的「現有用途」。然而，她表示這並不代表現有用途符合「農業」地帶的規劃意向。

80. 一名委員對申請表示同情，並認為倘有關地點不受收地所影響，申請人仍可繼續屬「現有用途」的現有業務。然而，由於申請人並沒有就對集水區所造成的影響提供技術評估，因此委員同意拒絕申請，並建議告知申請人如提出新的申請，便須提交更多技術評估。

81. 黃耀錦先生表示，擬議用途所造成的環境影響涉及兩個主要問題。首先，擬議露天貯物用途並附設車輛維修工場會對附近的住宅構築物造成噪音滋擾，而有關滋擾會難以紓緩。其次，儘管有關地點附近已計劃鋪設主幹污水渠，但是在主幹污水渠於未來三至四年竣工前，申請人仍要考慮臨時處理廢水的方法。此外，雨天時由維修工場流出的含油廢物或會影響集水區，申請人須提供截流管作為排污系統的一部分。故此，申請人須提交相關的技術評估和建議，以供有關部門考慮。

82. 一名委員認為城規會評估申請時應顧及公眾利益。鑑於對環境事宜的關注，該名委員認為應拒絕這宗申請。然而，該名委員提議沙田、大埔及北區規劃專員應把有關地點作擬議用途的技術問題告知申請人，並建議她考慮把業務遷移往其他地點。

83. 主席總結說，委員大致同意拒絕這宗申請，理由是有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；申請書內未有提供技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響；以及有關發展會對集水區造成污染影響。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的拒絕理由，認為有關理由恰當。

84. 經進一步商議後，城規會決定拒絕覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不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」的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途。申請書內未有提供技術評估，以證明臨時露天貯物用途不會對附近地區造成不良影響，而有關政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦提出反對；
- (b) 申請地點位於上段間接集水區內，有關發展可能會實質上導致集水區內的污染影響加劇；
- (c) 有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時申請書內沒有提出充分的規劃理據，支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

85. 城規會亦同意要求沙田、大埔及北區規劃專員把有關地點作擬議用途的技術問題告知申請人，並建議她考慮把業務遷移往其他地點。

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/400

擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 727 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 8536 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

86. 下列政府代表、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 |
| 古新有先生 | - 申請人 |
| 丘觀連先生 | - 申請人代表 |
| 劉志成先生 | - 申請人代表 |

87. 委員察悉梧桐寨村代表的來函(日期為二零一零年四月三十日)已在會上提交。主席歡迎上述人士，並解釋覆核聆訊的程序，繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

88. 許惠強先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在林村分區計劃大綱核准圖上部分劃為「鄉村式發展」地帶及部分劃為「農業」地帶；
- (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這宗申請，理由是擬議發展不符合有關「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的

休耕農地。目前的申請書未有提出充分規劃理據，以支持偏離此規劃意向。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」)，即梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求。小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保此地帶的發展模式井然有序，並在土地運用和提供基礎設施和服務方面，使之更具經濟效益；

(c) 申請人已提交申述書，其中載有為支持覆核申請而提出的理據，內容撮錄於文件第 3 段，現載述如下：

(i) 申請人會把花園改為休耕農地，可供復耕用途，符合「農業」地帶的規劃意向；

(ii) 一宗涉及小型屋宇發展的同類申請(編號 A/NE-LT/350)於二零零五年獲小組委員會批准，因為申請地點位於梧桐寨村的「鄉村範圍」內，而有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。有關情況同樣適用於現時這宗申請；

(iii) 屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶內，周圍地區主要是村屋及農地，饒富鄉郊特色，與擬議屋宇互相協調；

(iv) 有關「鄉村式發展」地帶內的可發展用地，超過 50%屬祖堂擁有，無法出售或進行發展，因為註冊擁有人大多在海外居住或不知所終；

(v) 申請人自一九九八年起已向大埔地政處提交小型屋宇申請，等了約 10 年仍未獲批准，理由是梧桐寨沒有土地。直至申請人在二零零八年三月購買有關地段作小型屋宇發展後，才重新提出申請。這已是他第四次向城規會提交申請；

- (d) 申請人再提交一封梧桐寨村代表的信件(日期為二零一零年四月三十日)，以支持這宗申請。該封信件已在會上呈交。根據大埔地政專員在二零零九年十一月的記錄，在考慮第 16 條申請時，這條鄉村的小型屋宇需求總數為 37 幢。因此，梧桐寨「鄉村式發展」地帶內預計可提供約 1.61 公頃土地(或相等於約 48 塊小型屋宇用地)，這些土地足可應付未來對小型屋宇的需求(約需 1.24 公頃土地或相等於約 37 塊小型屋宇用地)。不過，根據在會上呈交的信件，梧桐寨村代表澄清未來對小型屋宇的需求為 57 幢(包括本地及海外村民)，而「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付未來的需求；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長維持先前提出的意見，即從農業角度而言，他不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。其他政府部門並無就申請提出反對／意見；
- (f) 公眾的意見——在法定公布期內沒有接獲公眾的意見；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評審結果，規劃署不支持這宗覆核申請。有關考慮因素及評審結果撮錄如下：
- (i) 先前由同一名申請人提交的申請編號 A/NE-LT/395 及 399，涉及相同的地點。先前兩宗申請分別於二零零九年四月十七日及二零零九年九月四日被小組委員會拒絕，主要因為擬議發展不符合臨時準則，即梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求，以及不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (ii) 現時這宗有關小型屋宇發展的申請不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業角度而言，漁護

署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；

- (iii) 這宗申請不符合臨時準則，即梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求。可應付未來對小型屋宇需求的土地約有 1.61 公頃(或相等於約 48 塊小型屋宇用地)，這些土地足可應付未來對小型屋宇的需求(約需 1.24 公頃土地或相等於約 37 塊小型屋宇用地)；
- (iv) 在有關「鄉村式發展」地帶內，有一宗申請(編號 A/NE-LT/350)於二零零五年獲得批准。該宗申請與現有個案的主要差異，是當時有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。根據大埔地政專員的數據，未來所需的小型屋宇已由 57 幢減至 37 幢。梧桐寨「鄉村式發展」地帶內的土地再沒有供不應求的情況；以及
- (v) 在考慮小型屋宇申請時，土地擁有權並非主要考慮因素。任何擬議小型屋宇均應先建於「鄉村式發展」地帶內，以確保「鄉村式發展」地帶的發展井然有序，並在土地運用和提供基礎設施和服務方面，使之更具經濟效益。有關「鄉村式發展」地帶內若干可發展用地並非由祖堂擁有。

89. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。

90. 劉志成先生陳述下列要點：

- (a) 為處理小組委員會關注擬議發展是否符合規劃意向的問題，申請人將會把原申請建議的花園(約 100 平方米)改作農業用途，使之符合「農業」地帶的規劃意向；

- (b) 有一宗涉及小型屋宇發展的同類申請(編號 A/NE-LT/350)於二零零五年獲小組委員會批准，考慮因素是該申請地點位於梧桐寨村的「鄉村範圍」內，以及有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。現時這宗申請的性質和情況類似，即環保署署長同樣提出反對。「鄉村式發展」地帶的界線自二零零五年以來沒有改變，但建成的小型屋宇則有所增加。因此，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地更加短缺；
- (c) 擬議屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 有關「鄉村式發展」地帶內的可發展用地，大部分屬祖堂擁有，無法出售或進行發展；
- (e) 申請人自一九九八年起已向大埔地政處提交小型屋宇申請，但過往 10 年梧桐寨內沒有可用土地。直至二零零八年，申請人購買有關地段作小型屋宇發展。

[譚贛蘭女士及方和先生此時離席。]

91. 丘觀連先生陳述下列要點：

- (a) 他是梧桐寨村的村代表，已在會上呈交的信件(日期為二零一零年四月三十日)中，提供了小型屋宇的最新預計需求；
- (b) 文件第 7.4 段指小型屋宇的總預計需求由二零零五年的 57 幢減至二零一零年的 37 幢，須作出澄清。他相信二零零五年的數據包括本地及海外原居民，而二零一零年的數據則僅包括本地村民。他證實倘把海外村民計算在內，二零一零年的需求應為 57 幢。因此，「鄉村式發展」地帶內的土地(或相等於約 48 塊小型屋宇用地)，不足以應付未來對小型屋宇的需求；以及

- (c) 有關「鄉村式發展」地帶內的土地大部分屬祖堂擁有，無法出售或進行發展。因此，申請人難以購買土地興建小型屋宇。

92. 古新有先生陳述下列要點：

- (a) 他自一九九八年起已向大埔地政處提交小型屋宇申請，但沒有政府土地可供興建小型屋宇。他在二零零八年購買了有關申請地點，但城規會數次拒絕有關小型屋宇發展的規劃申請；以及
- (b) 他希望城規會可從寬考慮其申請，因為他已投放資金購買了有關土地。

93. 委員提出下列意見和問題：

- (a) 小組委員會拒絕申請的理由之一，是擬議發展不符合臨時準則，即梧桐寨「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求。梧桐寨村代表現已澄清該村對小型屋宇的需求是 57 幢，以及「鄉村式發展」地帶內的土地供不應求。規劃署會否提出不同的建議？
- (b) 得悉小型屋宇的預計需求由二零零五年的 57 幢降至二零一零年的 37 幢，沙田、大埔及北區規劃專員曾否要求大埔地政專員澄清有關數據的改變？
- (c) 與先前的申請比較，在「鄉村式發展」地帶內的擬議小型屋宇在設計或位置方面是否有所改變？
- (d) 大埔地政專員由二零零五至二零一零年批准了多少宗小型屋宇申請？

94. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應委員的問題(a)及(b)時，陳述下列各點：

- (a) 在考慮第 16 條申請時，小組委員會的委員已察悉「鄉村式發展」地帶內只有少量過剩土地可供發展

小型屋宇，但仍決定宜依照城規會所採納的臨時準則，以確保考慮小型屋宇發展時採用的準則一致。倘有特殊的情況足以支持偏離臨時準則，申請人可提出覆核規劃申請。就現時這宗覆核申請而言，申請人已澄清未來對小型屋宇的需求為 57 幢，而並非 37 幢，因此「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。倘城規會認為申請人的理據可以接受，擬議發展便符合臨時準則，即擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 位於「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請便可獲從寬考慮；以及

- (b) 大埔地政專員指出，尚未處理的小型屋宇申請數目在二零零五及二零一零年均為七宗。預計未來 10 年所需的小型屋宇數目由村代表提供，而鑑於數目已由 50 幢減至 30 幢，沙田、大埔及北區規劃專員已向大埔地政專員核實有關數目是由村代表提供。丘觀連先生就此點澄清，二零一零年小型屋宇需求總數(包括尚未處理的七宗申請)不會少於 57 幢。

95. 劉志成先生回應委員的問題(c)及(d)時，陳述下列各點：

- (a) 與兩宗先前被拒絕的申請(編號 A/NE-LT/395 及 399)比較，現時這宗申請擬興建小型屋宇的位置，佔用較少「農業」地帶的土地，而且屋宇的覆蓋範圍約 50% 位於「鄉村式發展」地帶內。在第 16 條申請和覆核申請的階段，小型屋宇的位置和設計並無改變；以及
- (b) 據他本人及丘先生的觀察所得，二零零五至二零一零年間約有六幢小型屋宇竣工，全部均建於私人土地而非祖堂擁有的土地上。此外，他重申二零零五年預計的未來 10 年小型屋宇需求為 50 幢(已包括本地及海外村民)，而二零一零年的數目雖為 30 幢，但僅包括本地村民。據梧桐寨村代表丘先生

示，應把海外村民計算入預計需求，因此二零二零年的正確數字應為 50 幢。

96. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

97. 一名委員察悉申請地點完全位於「鄉村範圍」內，認為這宗申請可獲從寬考慮。

98. 委員大致上同意依照臨時準則的規定，即倘「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請可獲從寬考慮。就此而言，應要求大埔地政專員核實村代表在會上提供的預計小型屋宇需求數字，然後才作出決定。

99. 經商議後，城規會決定延期考慮這宗覆核申請，以待大埔地政專員核實村代表提供的預計小型屋宇需求數字。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核申請編號 A/H1/90

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的堅尼地城蒲飛路 27 號 B 座 5 樓興建住宿院舍(學生宿舍)

(城規會文件第 8529 號)

[會議以廣東話進行。]

100. 副主席就此議項申報利益，因為他是香港明愛一個籌款委員會的主席。委員同意此議項屬程序事宜，副主席要可以留席。

101. 秘書報告，都會規劃小組委員會於二零一零年一月十五日拒絕一宗擬把處所 5 樓的用途由教室改為本地大學生宿舍的申請。二零一零年四月八日，申請人致函城規會秘書，要求延期三個月聆訊這宗覆核申請，以便有足夠時間澄清屋宇署提出的意見。要求延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」而頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)的規定。

102. 經商議後，城規會同意延期對覆核申請作出決定。這宗覆核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準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

103. 餘無別事，會議於下午一時結束。