

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二二年五月二十日下午二時三十分舉行的
第695次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

郭烈東先生

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
蔡囀珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

吳芷茵博士

倫婉霞博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二二年五月六日第 694 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二二年五月六日第 694 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/48 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號及第 671 號的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/48A 號)

4. 秘書報告，申請地點位於沙田。伍灼宜教授已就此議項申報利益，因為他在沙田擁有一個住宅單位。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間協助食物環境衛生署完成核實骨灰龕位數目的工作。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料以回應政府部門的意見。

7. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士、高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生和區晞凡先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/126 擬在劃為「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶的將軍澳第 137 區的政府土地興建臨時混凝土配料廠(為期七年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/126 號)

8. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。郭烈東先生已就此議項申報利益，因為他是基督教家庭服務中心的僱員，該中心在將軍澳有 14 個社會服務單位。

9. 於郭烈東先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

10. 秘書報告，城市規劃委員會在會前收到五份呈請書，分別來自(i)立法會議員李世榮議員；(ii)申請地點附近住宅發展項目的業主委員會／小組委員會；(iii)立法會議員林素蔚議員、西貢區議員張美雄先生和張展鵬先生，以及新民黨、公民力量、民生圓桌、專業動力和一些地區團體的成員；(iv)反對將軍澳重置水泥廠大聯盟；以及(v)將軍澳社群福利會，所有呈請書均對這宗申請表示反對。由於上述呈請書是在法定公布期後才提交，根據《城市規劃條例》的條文，應視為不曾作出。委員備悉，上述呈請書提出的意見／關注事項與文件涵蓋的公眾意見內容相若。

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

[伍穎梅女士在規劃署進行簡介期間到席。]

12. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 全港現有混凝土配料廠的位置；
- (b) 關於土地用途是否互相協調、將軍澳區對混凝土配料廠有何需要，以及擬議發展對環境和交通的影響，當局就城規會收到的公眾反對意見中所提出的觀點／關注事項有何回應；
- (c) 備悉一份公眾意見表示關注油塘現有混凝土配料廠的營運問題(例如管理欠佳和違反與污染相關的規

例)，當局如何確保營運者會妥為管理位於申請地點的擬議混凝土配料廠；

- (d) 倘這宗申請獲批准，當局有何機制監察擬議混凝土配料廠的營運；
- (e) 由海路和陸路進出擬議混凝土配料廠的行程數量分別為何，以及申請人有否提出任何措施以禁止從擬議混凝土配料廠駛出的車輛行經將軍澳隧道；以及
- (f) 防止混凝土車對環境造成滋擾的緩解措施的詳情。

13. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 本港現時約有 20 間混凝土配料廠，而最接近申請地點的混凝土配料廠均位於油塘。其他混凝土配料廠主要位於新界和青衣，另有一間位於柴灣；
- (b) 為應付公營和私營界別已規劃發展項目對混凝土的需求，九龍東和新界東需要一間配合該區的混凝土配料廠。將軍澳區內的已規劃發展項目，包括公營和私人住宅發展項目和政府、機構及社區設施，以及將軍澳第 137 區(已確定主要用作房屋發展，並闢設商業設施和社區設施)，亦對混凝土有需求。根據申請人提交的交通影響評估，大部分從擬議混凝土配料廠駛出的重型貨車，將會行經將軍澳—藍田隧道和跨灣連接路(預計於二零二二年年年底通車)，因此可避免增加經環保大道和將軍澳隧道穿過市中心的車流。待 T2 主幹路落成(預計於二零二六年)，申請地點會有更便利的通道進出西九龍。因此，預計擬議混凝土配料廠不會對附近的現有道路網絡造成負面交通影響。環境方面，申請地點的位置遠離易受噪音影響的地方，最接近的住宅發展項目是日出康城，距離申請地點約 1 900 米，而將軍澳第 137 區首批居民入伙(目標在二零三零年後)之前，擬議混凝土配料廠會搬遷。此外，申請人建議，日後的營運者須在申請地點內外實施一系列環境緩解及管制措施。鑑於當局採取的噪音緩解措

施，即日出康城採用例如建築簷片和自我保護的建築物設計，以及跨灣連接路採用例如低噪音路面和半密封式隔音罩設計，預計不會對日出康城居民造成嚴重的交通噪音影響；

- (c) 待這宗申請獲批准後，政府會通過公開招標邀請有意營運者競投短期租約，因此擬議混凝土配料廠日後營運者仍然待定。如有任何未履行短期租約規定或條款的情況，政府可向混凝土配料廠日後營運者取回有關土地的管有權，以終止任何違規行為；
- (d) 為規管擬議混凝土配料廠的營運，申請人擬適當地於短期租約和指明工序牌照施加特別條件和緩解措施。當局亦建議加入關於設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨車設施的規劃許可條件；
- (e) 原材料(例如混凝土、沙和碎石)的運輸會使用海路，而運輸原材料的躉船須鋪有頂蓋。根據申請人提交的交通影響評估，30%的混凝土車會往返將軍澳的建築地盤，餘下的70%混凝土車會往返將軍澳以外的地區，並大多取道跨灣連接路和將軍澳—藍田隧道，取其路線更直接，而非行經將軍澳隧道；以及
- (f) 為防止混凝土車對該區環境造成滋擾，申請人建議在申請地點一個圍封式的環境內，裝設及操作車輛清洗設施，並使用足夠的乾燥機，以確保混凝土車在駛離混凝土配料廠前已完全清洗。日後營運者須採用全球衛星定位系統監察混凝土車的車流，並於擬議混凝土配料廠裝設閉路電視，以監察管制措施是否妥為落實。此外，日後營運者須委聘一名獨立環境顧問以定期監察擬議混凝土配料廠附近的環境情況(包括空氣及海水質素)，並須公布相關結果。

商議部分

14. 委員普遍在原則上不反對這宗申請，當中考慮到擬議臨時混凝土配料廠的營運期為七年，並會在將軍澳第 137 區日後

住宅發展項目的首批居民入伙前終止營運，因此不會妨礙落實該區的長遠規劃。

15. 在環境和交通方面，委員備悉公眾意見中對擬議混凝土配料廠營運所表達的主要關注事項，並可得到解決，方法是適當地於短期租約和指明工序牌照中加入特別條件，規定混凝土配料廠日後的營運者實施更嚴格的緩解及管制措施。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生補充，已確定最接近擬議混凝土配料廠的易受空氣污染影響的地方(即位於將軍澳工業邨的 TVB 電視城)和住宅發展項目(即日出康城)，位置均與擬議混凝土配料廠相隔一段合理距離(分別為 480 米和 1.9 公里)，遠超出《香港規劃標準與準則》規定須與混凝土配料廠相隔的 100 米緩衝距離。環保署對申請人提交的环境評估(包括擬議的緩解及管制措施)沒有負面意見。由於擬議混凝土配料廠的營運根據《空氣污染管制條例》附表 1 歸類為指明工序，其營運須向環保署申領指明工序牌照。如有未履行指明工序牌照條件的情況，環保署會監察有關情況並適當跟進執管工作。

16. 小組委員會備悉擬議臨時混凝土配料廠的營運為期七年(即直至二零二九年)，會在將軍澳第 137 區首批居民入伙(目標在二零三零年後)之前終止營運。委員亦備悉指明工序牌照須每兩年續期。

17. 一名委員留意到申請地點位於海濱，表示關注擬議混凝土配料廠的徑流排放，尤其是暴雨期間的情況。就此，委員備悉，申請人會沿擬議混凝土配料廠的界線建造容量足夠的外圍 U 型明渠，以收集並攔截申請地點範圍內的地面徑流。環保署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生表示，申請人已表明在混凝土配料廠運作期間產生的全部廢水，均會在經處理後再使用，以盡量減少可能的排放量。如需進行排放，日後營運者須在申請地點裝設廢水處理設施，並履行《水污染管制條例》的相關規定。委員備悉，相關政府部門亦會適當監察海水水質。

18. 小組委員會同意，規劃署須向申請人(發展局)轉達委員的意見，認為可能有徑流從申請地點排放至大海，當局須小心監察和處理有關情況。

19. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為七年，至二零二九年五月二十日止，並須附加下列條件：

「(a) 為發展項目設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及

(b) 倘未能履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

20. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/59 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢飛鵝山道第 228 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆及鋪設低壓電纜)，並進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/59 號)

21. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。中電源動有限公司是申請人的顧問公司，該公司和申請人均為中電控股有限公司的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電控股有限公司轄下中電科技研究院的總監；以及

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來；

22. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而吳芷茵博士則因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/28 擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約
地段第 256 號餘段(部分)
闢設臨時度假營(私人帳幕營地)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/28A 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

26. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 服務車輛(例如處理污水的真空吸缸車)可以如何前往申請地點；
- (b) 擬議用途會否如環保團體提出的公眾意見所言，對附近的天然河溪造成負面影響；
- (c) 流動廁所的污水處理安排詳情為何；
- (d) 擬闢設的臨時度假營會否進行煮食活動；以及
- (e) 擬議臨時度假營用途是否有任何發牌要求。

27. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 小型緊急車輛及處理污水的真空吸缸車可經由一條約兩米闊的現有區內道路前往申請地點；
- (b) 緊鄰申請地點的東面和西面分別有一條現有河道及一條已乾涸的河道。申請人建議在申請地點的邊界豎設木圍欄，並豎立指示牌，以提醒度假營的使用者保存自然景觀及河道；
- (c) 根據有關建議，露營活動的旺季(即 11 月至 2 月)不會與雨季重疊，因此在較乾旱的季節，污水貯存設施較少會受到溢流所影響。此外，所有廁所均可移動，在雨季時可以遷到距離河道較遠的地方；
- (d) 根據有關建議，申請地點不會進行煮食活動，而申請人並無提供任何有關度假營膳食安排的資料。露營人士有可能會攜帶熟食，或是在距離申請地點約 850 米的長洲渡輪碼頭(10 分鐘步程)附近的餐廳用餐；以及
- (e) 相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，亦沒有表示擬闢設的臨時度假營必須領有牌照，方可營運。

商議部分

28. 關於發牌要求，有委員注意到，根據現階段所提交的資料，民政事務總署無法確定申請人是否須根據《旅館業條例》(第 349 章)申領牌照。由於申請人曾表示申請地點不會搭建永久構築物，因此未必需要取得地政總署的批准。

29. 兩名委員對擬設的流動廁所，以及以真空吸缸車處理污水提出了關注，原因是或會出現溢流，令污水排放至附近的河道及申請地點南面較遠處的海灘。此外，對於申請人聲稱，擬關設的臨時度假營不會進行煮食活動，他們亦表示懷疑。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生表示，倘擬議的臨時用途造成負面的污水影響，環保署可以採取執行管制行動。為回應委員所關注的事宜，主席建議加入額外的指引性質的條款，要求申請人改善污水處理建議，以避免對河溪及周邊地區造成污染。委員表示同意。

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二八年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「改善污水處理建議，以避免對河溪及周邊地區造成污染。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/62 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的東涌發展碼頭地下 K1 及 K2 鋪經營商店及服務行業(便利店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCTC/62 號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年五月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/75 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢浪徑西沙路以西第 216 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時度假營及康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，並進行相關的填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/75A 號)

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

37. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士，以及高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生和區晞凡先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、馮天賢先生、劉家榮先生及胡耀聰先生此時獲邀到席上。]

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1003 在劃為「工業」地帶的沙田山尾街31至35號
華樂工業中心二期地下低層F9工場(前稱9室)
部分範圍經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/1003B號)

38. 秘書報告，申請地點位於沙田。以下委員已就此議項申報利益：

伍灼宜教授 — 擁有一個位於沙田的單位；以及

何鉅業先生 — 與配偶共同擁有一個位於沙田的單位。

39. 由於伍灼宜教授擁有的單位及何鉅業先生與配偶共同擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年五月二十日止。

43. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HT/19 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺獅頭嶺第 76 約地段第 292 號作臨時公眾停車場(私家車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HT/19 號)

44. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署對這宗續期三年的申請不表反對。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年六月一日至二零二五年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；

- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守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；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)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。」

46. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MTL/5 擬在劃為「農業」地帶及「自然保育區(1)」地帶的馬草壟第 96 約地段第 1303 號餘段、第 1304 號餘段、第 1306 號、第 1321 號餘段及第 1322 號餘段闢設臨時度假營，並經營商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MTL/5 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬

議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

48. 一名委員詢問申請地點上以往曾否經營擬議的臨時度假營。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應時表示，文件圖 A-2 所示的地方以往曾有違例活動，涉及帳幕營地、漁場、商店及服務行業等，以致當局須採取規劃執管行動。根據近期的實地視察，違例活動已經中止。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶及「自然保育區(1)」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途；而「自然保育區(1)」地帶的規劃意向，主要是保育濕地及魚塘的生態價值，該等濕地及魚塘屬蠔殼圍及后海灣其餘地區內濕地生態系統的一個重要部分。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」，因為申請人未能在所提交的申請書內證明擬議發展不會影響蠔殼圍的濕地和魚塘的現有生態功能，以及整個后海灣地區濕地生態系統的生態完整；以及
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通、景觀、生態和漁業造成負面影響。」

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MTL/6 擬在劃為「自然保育區(1)」地帶的馬草壟第 96 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，並進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MTL/6 號)

50. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電控股有限公司中電科技研究院的總監；以及

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來。

51. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而吳芷茵博士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/165 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 328 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/165 號)

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年五月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

57. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/705 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1717 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/NE-LT/705A 號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應委員的提問時確定，這宗申請不涉及小型屋宇的發展。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年五月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

61. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目15至21

第 16 條申請

[公開會議]

- A/NE-LT/718 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 567 號 L 分段餘段、第 568 號 B 分段第 3 小分段餘段及第 568 號 B 分段第 4 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LT/719 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 568 號 A 分段第 1 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LT/720 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 568 號 A 分段第 2 小分段及第 568 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LT/721 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 568 號 A 分段第 3 小分段餘段及第 568 號 A 分段第 4 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LT/722 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 568 號 A 分段第 4 小分段 B 分段、第 568 號 B 分段第 2 小分段 B 分段及第 568 號 B 分段第 3 小分段 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LT/723 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 568 號 A 分段第 4 小分段 C 分段及第 568 號 B 分段第 2 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-LT/724 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村沙壩村第 8 約地段第 570 號 B 分段餘段及第 570 號 D 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/718 至 724 號)
-

62. 委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 22 及 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/725 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村
第 19 約地段第 702 號 A 分段第 1 小分段及
第 704 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-LT/726 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村
第 19 約地段第 702 號 A 分段第 2 小分段及
第 704 號 A 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/725 至 726 號)

64. 小組委員會同意，由於這兩宗就擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點亦十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這兩宗申請。

66. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 社山村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目24至26

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/159 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第91約地段第1543號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

- A/NE-PK/160 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1543 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/NE-PK/161 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1543 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/159、160 及 161 號)
-

68. 小組委員會同意，這三宗就擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這三宗申請。

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生在回應一名委員的提問時表示，先前申請(編號 A/NE-PK/40 及 42)與申請編號 A/NE-PK/159 及 160 是由相同的申請人提交，而申請編號 A/NE-PK/161 與先前申請(編號 A/NE-PK/41)則由不同的申請人提交。

商議部分

71. 一名委員關注有關出售原居村民興建小型屋宇的權利(「丁權」)的問題，地政總署助理署長／區域 3 蔡幗珍女士在回應時表示，地政總署在處理小型屋宇申請時，會核實申請人的資格，亦會按既定機制跟進涉嫌出售「丁權」的個案。

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二六年五月二十日止。除非在該日

期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

73. 小組委員會亦同意告知各申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/743 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 17 約地段第 137 號
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/NE-TK/743A 號)

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，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；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

77. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/744 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 29 約地段第 698 號
闢設臨時康體文娛場所(野餐地點)及
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/NE-TK/744A 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 29 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/748 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 140 號 A 分段餘段、第 140 號 B 分段餘段及第 141 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-TK/749 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 140 號 B 分段第 1 小分段及第 140 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/NE-TK/748 及 749 號)

82. 小組委員會同意，這兩宗就擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)提出的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「綠化地帶」內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這兩宗申請。

84. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，每宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀和排水造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士、馮天賢先生、劉家榮先生及胡耀聰先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/85

在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的上水古洞北青山公路第 92 約地段第 540 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店、售賣建築材料及錦鯉陳列室)，以及闢設辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/85 號)

86. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。

87. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士所擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

89. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/29 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
「農業」地帶的粉嶺第 52 約地段第 76 號(部分)及
第 79 號餘段(部分)闢設臨時度假營(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/29 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、

申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

91. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程的暫定施工計劃為何；
- (b) 申請人是否知悉申請地點可能須於臨時規劃許可限期屆滿前交還政府，以進行古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程項目的建造工程；以及
- (c) 申請地點是否位於私人土地內。

92. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生作出回應，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署現正就古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程的地盤平整和基礎設施工程進行可行性研究。根據現有計劃，古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程的地盤平整及建造工程暫定於二零二四年年中展開；
- (b) 申請人知悉施工計劃的內容，並表示申請地點隨時會在規劃許可有效期內交還政府，以便進行古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程項目。此外，文件附錄 III 載有建議的相關指引性質的條款；以及
- (c) 申請地點位於私人土地內。政府將收回該私人土地，以發展古洞北／粉嶺北新發展區。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前), 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;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前), 落實排水建議, 而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (d) 就上文(c)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)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。」

94. 小組委員會亦同意告知申請人, 留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/326

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 574 號 A 分段、第 574 號 B 分段(部分)及第 574 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/326 號)

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

96. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/327

擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1430 號(部分)、第 1431 號(部分)、第 1439 號(部分)及第 1440 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/327 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

100. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/806 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 1058 號餘段、
第 1059 號餘段、第 1060 號及第 1061 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/806A 號)

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)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；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)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。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/827 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)作臨時私人停車場(中型貨車)及建築材料貯物場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/827 號)

簡介和提問部分

105. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年六月十一日至二零二五年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括

貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知。」

107. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/829 在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1750A2 號餘段和毗連政府土地關設臨時度假營連附屬設施(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/829 號)

108. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年五月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

109. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/910 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗新村第 106 約地段第 1542 號餘段(部分)關設宗教機構(清真寺)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/910B 號)

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

111. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生回應一名委員的提問時稱，地政總署元朗地政專員表示，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，位於元崗村內。雖然村界仍未劃定，但申請地點所在的地方主要是保留給原居村民根據新界小型屋宇政策發展新界豁免管制屋宇之用。就此，申請人須留意，要求換地以作非新界豁免管制屋宇發展用途的申請，一般不會獲接受。

商議部分

112. 主席表示，進行擬議發展的地點是一幅位於「農業」地帶內的用地。雖然文件第 9.1.2(c)段所載的地政總署元朗地政專員意見，是關乎對透過換地以在元崗村進行擬議發展的申請所作的考慮，但審議這宗申請時應考慮擬議發展是否符合「農業」地帶的規劃意向，有關發展與周邊環境是否協調，以及會否對周邊地區造成負面影響。

113. 委員普遍不反對這宗申請，一名委員認為，考慮到擬議發展是為伊斯蘭教的信眾提供禮拜場所，因此對申請表示支持，。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二六年五月二十日止，除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並闢設車輛出入通道、泊車設施及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實定量風險評估，而有關評估及落實情況必須符合機電工程署署長及城規會的要求。」

115. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/920 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1878 號餘段(部分)及第 1879 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/920 號)

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)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；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)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。」

119. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[伍穎梅女士此時離席。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/921 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 1013 號、第 1014 號餘段(部分)、第 1015 號 A 分段、第 1015 號 B 分段、第 1015 號餘段(部分)、第 1018 號(部分)及第 1035 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(釣魚場、室內康樂中心及燒烤場)連附屬食堂(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/921 號)

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

121. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/914 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約多個地段
闢設臨時貨倉，以及臨時露天存放背景板、
廣告專用鋁架及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/914 號)

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年七月一日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

125. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/915 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2894 號(部分)及第 2895 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(包括燒烤場及野餐地點連附屬設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/915 號)

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(c)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。」

129. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/916 為批給在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)及第 114 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放待出口二手車輛、汽車零件及建築材料用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/916 號)

130. 小組委員會備悉，這宗申請是關於規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年六月十一日至二零二五年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)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。」

132. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/290 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
學圍第 104 約多個地段進行住宅發展(連濕地生
境)，並進行相關的填塘／填土和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/290A 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

134. 主席及一名委員提出下列問題：

- (a) 在考慮后海灣地區內的發展建議時，採用了城市規劃委員會規劃指引編號 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)哪些評審準則；以及

- (b) 由於申請地點幾乎全部是魚塘，另有少數狹長土地是已鋪築／空置，發展申請地點是否符合「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「不會有濕地淨減少」的原則。

135. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據規劃指引編號 12C，考慮后海灣地區的發展建議時，應採用「不會有濕地淨減少」的原則，以確保申請地點內的現有濕地在面積或所發揮的生態功能方面不會減少；
- (b) 「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」的規劃意向，是通過進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並把濕地修復區納入計劃之內，鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。申請地點超過 90% 的地方為荒廢魚塘，約三分之二(5.62 公頃)擬用作發展。為符合規劃指引編號 12C 中「不會有濕地淨減少」的原則，申請人建議通過把餘下該三分之一(面積 2.02 公頃)且申請人認為生態價值低至中的荒廢魚塘提升為濕地修復區，彌補所損失的濕地。然而，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，申請人未有證明擬議濕地修復區可完全彌補所損失的濕地。因此，根據規劃指引編號 12C，擬議發展在面積和功能方面均未能符合「不會有濕地淨減少」的原則。

商議部分

136. 委員普遍同意規劃署的建議，即不應支持擬議發展，主要因為該擬議發展不符合規劃指引編號 12C。委員亦備悉，在同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內作住宅發展的四宗同類申請全數被小組委員會拒絕或被城規會在覆核後駁回。主席表示，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶旨在鼓勵修復已被破壞的濕地，例如已被填平用作棕地作業的濕地。以魚塘為主的用地(例如申請地點)難以符合「不會有濕地淨減少」的原則。一名委員表示，申

請人並無理據認為已荒廢的魚塘生態價值低，並認為擬議濕地修復區被屋宇包圍，為野生生物所提供的濕地功能較低。擬議濕地修復區只有與現有的濕地羣連接，才有更大效益。

137. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C，因為有關發展不符合「不會有濕地淨減少」的原則。申請人未能證明擬議的緩解情況和濕地修復區足以彌補現有魚塘所損失的生態功能；以及
- (b) 所提交的技術評估未能證明擬議發展不會對周邊地區的排污及排水造成負面影響。」

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/296 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗青山公路一元朗段第 115 約
地段第 771 號(部分)、第 772 號(部分)、
第 787 號(部分)、第 788 號(部分)及
第 789 號(部分)經營臨時商店及服務行業
(五金零件銷售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/296 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)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；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)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。」

141. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/438 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗牛潭尾第 105 約
地段第 1377 號餘段及第 1378 號餘段
經營臨時商店及服務行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/438 號)

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年五月二十日止，並須附加下列條件：

「(a) 在規劃許可有效期內，不得有車輛進出申請地點；

(b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，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；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)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；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)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。」

145. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、鄧永強先生及張芝明女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 47 及 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/567 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 13 號的地積比率限制，以作准許的工業用途

A/TM/568 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 15 號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/567B 及 568B 號)

146. 小組委員會同意，由於這兩宗有關略為放寬地積比率限制以作准許工業用途的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「工業」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這兩宗申請不表反對。

148. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何繪圖／圖則可說明擬議計劃在提供綠化設施及改善行人環境方面的設計優點；
- (b) 垂直綠化建議的詳情為何，以及從文件繪圖 A-12 和 A-13 所見位於天后路沿途的樹木是否為現有樹木；

- (c) 這兩宗申請是否由同一申請人提交，以及兩個申請地點會否各自進行重建；以及
- (d) 就後移範圍及綠化設施而言，現在這兩宗申請與先前涵蓋這兩個申請地點的已獲批准申請(編號 A/TM/539)有何主要分別。

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士作出回應，要點如下：

- (a) 參看文件繪圖 A-12 和 A-13，兩宗申請各自的工業大廈(下稱「工廈」)將納入多項綠化方案，包括在地面、一樓和三樓設置花槽／種植灌木，在面向新安街和天后路的一樓外牆進行垂直綠化，以及在天台闢設公用花園，開放給日後的租戶及其訪客使用。兩個擬議發展項目的申請人亦主動提出把整幢建築物從面向新安街的西面邊界後移 1.5 米和從面向天后路的東面邊界後移 0.4 米，以及在天后路的整個臨街面設置 2.4 米闊的輕質玻璃簷篷，為行人遮擋風雨，提供舒適的行人環境；
- (b) 從文件繪圖 A-12 和 A-13 所見位於天后路的樹木，是申請地點外的行人道上現有的樹木。擬設於面向天后路(如文件繪圖 A-14 和 A-15 所示)和新安街的建築物一樓外牆進行的垂直綠化已計入 20% 的綠化覆蓋率內。有關垂直綠化設施會採用具備自動灌溉及排水系統的組件系統；
- (c) 兩個申請地點共同涉及先前一宗擬略為放寬地積比率限制以重建一座單幢工廈的申請(編號 A/TM/539)。先前該宗申請與現在這兩宗申請均由同一申請人提交，而現在這兩宗申請旨在讓兩個申請地點可更靈活地各自進行重建及盡快提供工業樓面；以及
- (d) 現在這兩宗申請與先前該宗已獲批准申請(編號 A/TM/539)的比較撮述於文件第 1.4 段。就現在這兩宗申請而言，擬議發展項目的上蓋面積(15 米

以下)由大約 95%下調至 93.5%；而以層數計算的建築物高度就由 22 層增至 23 層，但以米為單位從主水平基準起計算的話，建築物高度則維持不變。至於後移範圍方面，編號 A/TM/539 的申請建議把整幢建築物從北面邊界後移 3.5 米，後移範圍總面積為 96 平方米；而現在這兩宗申請則分別建議把整幢建築物沿面向新安街的用地邊界後移 1.5 米，以及沿面向天后路的用地邊界後移 0.4 米，兩個申請地點的後移範圍總面積各為 65 平方米(即兩個申請地點的後移範圍總面積共為 130 平方米)。編號 A/TM/539 的申請和現在這兩宗申請的綠化覆蓋率均為 20%，但設置花槽和垂直綠化設施的位置稍有不同。

商議部分

150. 主席表示，現在這兩宗申請的用途及擬議計劃的主要發展參數，與編號 A/TM/539 的申請先前獲批准的用途及擬議計劃主要發展參數大致相同，並有所改善，例如後移範圍面積更廣。現在這兩宗申請旨在確保兩個申請地點可各自進行重建。批准這兩宗申請與小組委員會先前就編號 A/TM/539 的申請所作的決定一致。

151. 一名委員表示支持有關活化一九八七年前落成工廈的政策，但認為申請人應考慮將兩個申請地點以綜合形式一併發展，舉例而言，此舉可減少出入口的數目。對於有關綠化方案，該委員認為現在這兩宗申請把垂直綠化設施的位置由地面改至一樓，為行人環境帶來的裨益會較少。

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期均至二零二六年五月二十日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 如申請人所建議，提交並落實交通管理措施(包括燈號控制的過路處)建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排污改善建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議發展項目展開地基工程前，提交土地污染評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

153. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/114

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)作臨時燒烤場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/114 號)

154. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。

這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年六月一日至二零二五年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，位於申請地點的燒烤場不得於晚上十一時至上午七時作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

156. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/423 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 2336 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/423A 號)

157. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

158. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/425 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門菜園村第 130 約地段第 2382 號(部分)、第 2383 號(部分)及第 2384 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(室內康樂中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/425 號)

159. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

160. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/291

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的元朗東頭工業區宏業東街 8 號(元朗市地段第 387 號)的地積比率限制，以作准許的辦公室和商店及服務行業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/291 號)

161. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

162. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/524

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村第 117 約地段第 1213 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/524C 號)

163. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

164. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/544 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1339 號 A 分段(部分)、第 1339 號 B 分段至 G 分段、第 1339 號 H 分段第 1 小分段(部分)、第 1339 號 H 分段餘段(部分)及第 1339 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放建築材料(木材、鐵架及鋁板)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/544 號)

簡介和提問部分

165. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用

途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

166. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關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六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實

排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

168. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/545 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 5288 號和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/545 號)

169. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

170. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/546 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4219 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/546 號)

簡介和提問部分

171. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二七年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十一月二十日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b) 或 (d) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

174. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1155 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的丹桂村南食水配水庫旁邊的政府土地闢設配水庫及公用事業設施裝置(抽水站)，並進行相關挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1155 號)

175. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他目前以合約形式與土拓署進行研究項目。

176. 由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

177. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

178. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應主席關於擬議配水庫的上蓋會否開放予公眾使用的提問時表示，可向申請人轉達把配水庫上蓋用作康樂及相關公眾用途的建議，供申請人在詳細設計階段作進一步考慮。

179. 一名委員詢問在申請地點的斜坡進行擬議美化環境工作的詳情。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應時，參照申請人所提交的文件繪圖 A-10 景觀設計圖表示，據申請人所稱，新建斜坡的斜度為 50 至 55 度，並不適合植樹，建議進行噴草工程以美化環境。根據「發展局工務技術通告第 4/2020 號—樹木保育」，採用種植樹苗或幼苗來塑造林地的方式，會更適合美化陡峭的斜坡。此外，當局建議在配水庫進行上蓋綠化，使配水庫融入背後的翠綠景致。當局會在詳細設計階段釐定景觀緩解措施的細節。

180. 另一名委員表示，根據在其他類似項目所得經驗，擬議美化環境工作的落實或會有所延誤，以致有關斜坡在過渡時期的外觀在視覺上欠佳。

商議部分

181. 考慮到擬議發展旨在應付丹桂村附近已規劃公營房屋發展的用水需求，委員普遍支持這宗申請。

182. 數名委員備悉有關地盤限制和發展局關於為斜坡工程進行美化環境工作的指引，認為申請地點斜坡的美化環境工作有改善空間，包括可種植種類更廣的植物（例如灌木和攀緣植物）；在申請地點的平坦地面和坡腳種植更多樹木，使景觀更添趣味；以及申請人應確保擬議美化環境工作的落實不會有所延誤。

183. 主席回應委員提出的關注事宜時，建議納入兩項額外的指引性質的條款，要求申請人(i)改善擬議發展項目的美化環境方案，並確保適時落實擬議美化環境工作，以及(ii)考慮把配水庫的上蓋用作康樂用途予公眾享用。小組委員會對此表示同意。

184. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年五月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展項目落實已獲接納的排水影響評估所提出並獲同意的措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

185. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款，以及下列額外的指引性質的條款：

- 「(a) 改善擬議發展項目的美化環境方案，並確保適時落實擬議美化環境工作；以及
- (b) 考慮把配水庫的上蓋用作康樂用途予公眾享用。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西張嘉琪女士和蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 58

其他事項

186. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。