

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二三年十一月十日下午二時三十分舉行的
第730次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

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

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域3
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

倫婉霞博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

民政事務總署總工程師(工程)

張諾敏女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會

徐嘉欣女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年十月二十七日
第 729 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二三年十月二十七日第 729 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 12A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有五宗。這些延期要求的詳情載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有兩宗。規劃署認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

6. 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，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有八宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 3**。

商議部分

8. 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，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性

質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/36 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》，把位於大埔梅樹坑 8 號第 5 約地段第 136 號餘段(部分)及第 138 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/36B 號)

9. 秘書報告，申請地點位於大埔。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在大埔共同擁有一個物業。小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

陳巧賢女士	—	沙田、大埔及北區規劃專員
劉家榮先生	—	高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
余偉健先生	—	城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

常寂園有限公司	—	金立成先生
(申請人)	—	鄭建德女士
	—	謝祖耀先生

達材都市規劃顧問 有限公司	—	韋卓鴻先生 何心怡女士
盧王徐律師事務所	—	王志強先生 謝詠婷女士
Ozzo Technology (HK) Limited	—	林世穎女士 何敏鈴女士

11. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶以規範現時申請地點內以「常寂園」的名義作宗教及靈灰安置所用途的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表韋卓鴻先生表示他們同意規劃署簡介的內容及就申請提出的意見，沒有其他論點要補充。

14. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

15. 部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點有何已規劃用途，以及該區日後的發展是否需要有關用途配合；
- (b) 鑑於小組委員會拒絕先前申請(編號 Y/TP/23)(由申請人提交)的其中一項理由，是源於與休憩用地用途不相協調，申請人怎樣改善申請地點內建築物的外觀，讓建築物與周邊地區更加融和；以及
- (c) 申請地點內是否容許焚燒冥鏹。如容許的話，會否採取任何緩解措施。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時表示，首份涵蓋大埔地區的法定圖則(即《大埔分區計劃大綱草圖編號 LTP/47》)於一九八零年十二月十二日在憲報公布，申請地點在該圖上被劃為「綠化地帶」。由於政府計劃在申請地點北鄰興建梅樹坑遊樂場，故申請地點與一塊面積較大的土地隨後於一九八三年十月二十一日在《大埔分區計劃大綱草圖編號 LTP/47B》一併被改劃為「休憩用地」地帶。申請地點並非位於梅樹坑遊樂場範圍內。規劃署於二零零七年就該區進行土地用途檢討。在進行土地用途檢討時，梅樹坑遊樂場已經落成，但由於申請地點當時日久失修，故該處維持其「休憩用地」地帶的規劃，直至現行的大埔分區計劃大綱圖仍維持不變。

17. 有關申請地點內建築物的外觀方面，申請人的代表韋卓鴻先生表示，自從先前申請(編號 Y/TP/23)於二零一五年被拒絕後，申請人已付出很多努力改善常寂園的美學設計，例如在建築物的外部及圍牆採用環保木料及天然的外牆顏色，務求在視覺上與周邊地區融和。

18. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應主席查詢時展示一些常寂園的照片，比對採取設計改善措施前後的情況，並確認有關改善工程已經完成。她表示，從城市設計及視覺影響的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有就這宗申請提出負面意見。

19. 有關申請地點內是否容許焚燒冥鏹方面，申請人的代表鄭建德女士表示，申請地點內不設火爐設施，亦禁止焚燒冥鏹。訪客只准在申請地點內點香。訪客如有任何冥鏹，便須帶回家焚燒，或可由申請人安排到申請地點外的公眾燒衣爐焚燒。

20. 主席詢問，通往申請地點的通道會否經過梅樹坑遊樂場，有關的政府部門對這個安排又有否意見。沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應說，參考文件的圖 Z-2a，申請地點可經由一條共用的行人徑穿過梅樹坑遊樂場再經一條獨立專用行人徑前往。據知申請人已經與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)就梅樹坑遊樂場內的行人徑安排達成協議，而且申請人已承諾會遵守康文署場地的所有規則和規例及現行條例。在如此的條件下，康樂及文化事務署署長不反對這宗申請。

21. 申請人的代表韋卓鴻先生作出補充並重申，申請人已承諾會遵循所有規管康文署場地的規則、規例及條例，並會盡量減少對梅樹坑遊樂場使用者可能造成的滋擾。

22. 由於委員再無提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會在申請人的代表離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[伍穎梅女士及余錦華女士在答問環節進行期間到席。]

商議部分

23. 主席表示，在上一次會議中，小組委員會拒絕了一宗涉及在「鄉村式發展」地帶內將現有靈灰安置所用途規範化的申請，其中一個拒絕理由，是靈灰安置所用途與該區的現有鄉村環境不相協調。有別於上述申請，這宗申請所涉的申請地點雖然位於「休憩用地」地帶，卻位於北鄰的梅樹坑遊樂場的邊界外。小組委員會在二零一五年拒絕申請地點先前的改劃申請(編號 Y/TP/23)，主要理由是申請人未能證明在交通方面不會造成負面影響，而且有關用途亦與毗鄰的休憩用地不相協調。政府在二零一七年制定《私營骨灰安置所條例》，設立發牌機制，規管私營骨灰安置所的營辦。就獲得私營骨灰安置所發牌委員會批准的持牌靈灰安置所而言，食物環境衛生署轄下的私營骨灰安置所事務辦事處會與其他相關政府部門合作，監督持牌人落實經批准管理方案。《私營骨灰安置所條例》亦訂有法例條文，規管違反私營骨灰安置所發牌委員會所施加的發牌條件的情況。此外，自先前的申請被拒絕後，申請人已致力改善常寂園的景觀質素，使之與周邊地區(尤其是休憩用地)協調融和。申請人亦承諾會遵守康文署場地的規則和規例及現行條例。基於以上所述，相關政府部門(包括規劃署及康文署)原則上不反對這個改劃建議。

24. 委員普遍認為，可以原則上同意這宗申請。尤其是一名委員表示，雖然起初有意見關注常寂園與梅樹坑遊樂場寧靜的環境是否協調，不過，經考慮有關文件及規劃署和申請人代表的闡釋後，委員相信這個改劃建議可以接受。

25. 經商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請。建議對分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NSW/7 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍榮基村第 104 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NSW/7B 號)

簡介和提問部分

26. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

陸國安先生	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
趙柏謙先生	—	高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
林達良先生	—	城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
林朗然先生	—	見習城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

KTA 規劃顧問有限公司	—	杜立基先生
	—	林寶燕女士
	—	黃沛茜女士
	—	黎宗翰先生
梁黃顧問建築師(香港)事務所有限公司	—	孫昊先生
雅博奧頓國際設計有限公司	—	鄺美娟女士
賓尼斯工程顧問有限公司	—	陳衍生先生
志達顧問有限公司	—	麥達成先生
生態系統顧問有限公司	—	賴志誠先生
	—	蘇子健先生
英環香港有限公司	—	吳翹先生

27. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

28. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議(即由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，以便進行擬議的綜合住宅項目連政府、機構及社區設施、零售大樓和濕地修復區，並放寬地積比率及建築物高度限制)、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

29. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表黃沛茜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

改劃建議

- (a) 有關建議旨在把申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」支區，藉此把地積比率限制由 0.4 倍放寬至 1.5 倍(住用)加 0.048 倍(非住用)，並把建築物高度限制由 6 層(包括停車場)放寬至 15 層(不包括地庫停車場)，以便進行附設社區／配套設施和濕地修復區的綜合住宅發展。「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向及第一欄和第二欄的土地用途表均沒有改變；

用地及規劃背景

- (b) 申請地點的西部土地自一九八八年起已被棕地作業佔用，該處西面毗鄰濕地範圍。申請地點的北部範圍已經平整並且空置，而申請地點的中央範圍有一個荒棄魚塘；
- (c) 申請地點範圍內的所有私人地段均為申請人所擁有；
- (d) 申請地點位處的地方自二零零一年起已劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。此地帶的規劃意向，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。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣；
- (e) 申請地點及其周邊地區位處北部都會區的策略性位置，近年已逐步轉型。申請地點具備現有和已規劃的策略性道路網絡，十分完備，且有大規模運輸基建項目，例如港鐵北環線第二期的凹頭站(距離申請地點 370 米)和 11 號幹線等；

- (f) 申請地點鄰近多項已承諾和已規劃的發展項目，例如已規劃的沙埔公營房屋發展項目。有關發展項目的最高地積比率為 6.7 倍，而建築物高度則為主水平基準上 185 米(距離申請地點約 260 米)。擬議發展密度與申請地點附近已規劃的發展項目互相協調；

主要發展參數及設計優點

- (g) 擬議發展項目的住用地積比率不超過 1.5 倍，而非住用地積比率則為 0.048 倍；上蓋面積不超過 15%，而建築物高度則不超過 15 層(在兩層地庫之上)。在擬議發展項目中，將興建七幢住宅大廈，提供 1 997 個單位，而單位的平均大小約為 48.9 平方米；
- (h) 擬議發展項目將設有零售／餐飲設施(總樓面面積約為 900 平方米)和私營的政府、機構及社區設施(總樓面面積為 2 200 平方米)，當中包括一所設有六個課室的幼稚園和一間設有 100 個名額的幼兒中心，為日後該處和鄰近居民提供服務；
- (i) 申請地點位於濕地緩衝區內，而擬議發展項目和初步發展計劃均符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向和關於在后海灣地區內進行發展的城市規劃委員會規劃指引編號 12C 中「不會有濕地淨減少」的原則，可達致保育后海灣地區內濕地生態系統的目的；
- (j) 申請地點附近的濕地緩衝區，以及東成里和南生圍及米埔其他地方，先前都有發展密度相若或更高的綜合／住宅發展申請獲得批准；
- (k) 為提升申請地點的生態功能，申請人會闢設面積約為 20 200 平方米的濕地修復區(約佔發展地盤面積 31%)，亦會設置緩衝種植帶，與毗鄰濕地及／或申請地點所設的濕地修復區相距 6 米至 30 米不等。建築物會設於申請地點內距離后海灣最遠的地

方，以確保與濕地保育區之間有足夠的緩衝。另外，亦會適當加入美化環境設施(包括綠化天台)，以緩和所看到的構築物外觀，並盡可能減少對視覺的影響。申請地點亦容許闢設至少 15 米闊的通風廊／景觀廊，以改善空氣流通及／或視覺上的通透度；

- (l) 為回應運輸署的意見，已建議增設新的巴士循環線，連接擬議發展項目與錦上路站。巴士站會由申請人保養和管理。詳細設計會在第 16 條申請階段探討；
- (m) 擬議發展項目仍會在不同機制下面對各類發展限制，例如按《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)規定提交環境影響評估(下稱「環評」)報告、第 16 條申請、換地申請和建築圖則；

生態上的改善

- (n) 生態影響評估為期一年，涵蓋乾濕兩季；
- (o) 申請地點內的荒棄魚塘面積約為 11 900 平方米，旁邊有棕地作業，把魚塘與申請地點西鄰濕地保育區內的濕地實際分隔開來。申請人建議闢設濕地修復區，當中包括兩個約為 20 200 平方米的商營魚塘，會設於申請地點西面濕地保育區現有濕地毗連的地方，這代表面積增加了 8 300 平方米，而且濕地的質素亦有所提升；
- (p) 申請人願意承擔建造商營魚塘及其長遠的管理和保養，並會聘請本地養魚戶負責日常營運和管理；以及
- (q) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對生態影響評估的結果及其建議的緩解措施不表反對。

30. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦已陳述完畢，主席遂請委員提問。

濕地修復區

31. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 把闢設濕地修復區作為發展建議的一部分(例如峻巒)是否有先例可援；
- (b) 與傳統魚塘相比，擬議商營魚塘如何能發揮濕地修復區的功能，申請人有否評估聘請養魚戶／魚塘經營者管理擬議商營魚塘的可能性，假如無法推展這樣的安排，有何應變方案；以及
- (c) 漁護署對申請人的濕地修復區建議有何意見。

32. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在濕地緩衝區內有數宗已獲得批准的規劃申請。例如，在申請地點以南有一個綜合商業發展項目(申請編號 A/YL-NSW/241)，項目涵蓋提供濕地修復安排，但擬議發展的工程尚未展開。此外，申請地點西南面穿越新田公路後有一個已落成的住宅發展項目(峻巒)，所涉的規劃許可涵蓋濕地修復區，能為豆娘和蝴蝶提供鹹淡水沼澤生境，但這個發展項目的地點位於濕地緩衝區外；
- (b) 有一些根據新界西北魚塘管理協議計劃經營的商營魚塘，實際上亦是濕地改善項目。魚塘營運者須為魚塘排水以降低水位至某個水平，目的是為水鳥提供適合的覓食和棲息生境；
- (c) 根據申請人按城規會規劃指引編號 12C 所提交的生態影響評估，申請地點範圍內的荒棄魚塘的整體生態價值為「低至中」。雖然擬議發展會導致直接失去荒棄魚塘的一部分，但擬議的濕地修復區能令申請地點範圍內的濕地面積有淨增長，從而符合城規會規劃指引編號 12C 所載的「不會有濕地淨減少」的原則。正如城規會規劃指引編號 12C 的內容所

載，研究發現，在佔地較廣的相連魚塘棲息的雀鳥，數目遠較在零散及不相連的魚塘棲息的雀鳥為高。因此，擬議濕地修復區連位於申請地點西南部分的魚塘，由於能令西面的相連魚塘區繼續延伸，因此能改善生態功能。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對這宗申請，對生態影響評估、採用商營魚塘形式的濕地修復及闢設計劃及申請人的魚塘長期管理建議也沒有負面意見；以及

- (d) 鑑於上述，擬議發展在面積和功能方面能符合「不會有濕地淨減少」的原則，從而符合城規會規劃指引編號 12C。此外，擬議發展是環評條例下的指定工程項目，申請人必須根據環評條例取得環境許可證。

33. 申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 除了峻巒外，在米埔和生圍的濕地緩衝區內有另一個綜合住宅發展項目也有已發展完整的濕地修復區，內有魚塘和沼澤；
- (b) 申請地點西鄰和南鄰的土地位於「自然保育區」地帶和濕地保育區範圍內，該處很久以前便有傳統商營魚塘存在，而這些魚塘至今仍在運作。因此，建議在申請地點西南部分闢設包含商營魚塘在內的濕地修復區，優化生態功能之餘，亦能加強與毗鄰濕地保育區內現有魚塘的連繫；以及
- (c) 商營魚塘的運作會參考在新自然保育政策下新界西北魚塘管理協議計劃所採用的有利於保育的運作方式，例如每年為魚塘局部／全面降低水位，從而為水鳥提供更多覓食機會。這是申請地點附近魚塘一直沿用的做法，因此亦適用於擬議濕地修復區的運作。未來的魚塘營運者可以向「環境及自然保育基金」申請資助，以便實行有利於保育的魚塘運作方式。

34. 申請人代表賴志誠先生補充時表示，建議在濕地修復區闢設的商營魚塘為傳統魚塘。正如規劃署於一九九七年完成的《后海灣地區魚塘生態價值研究》所建議，這些魚塘的生態價值一直備受認可，當中採用的魚類養殖法可與雀鳥保育和諧共存，獲視為善用濕地的一個例子。該項管理協議安排連撥款資助，是為了進一步鼓勵魚塘營運者在管理他們的魚塘時，採用一個傳統而在生態上又可持續運作的方式，例如延長降低魚塘水位的時間／更頻密地降低水位以延長雀鳥覓食的時間，以及禁止在魚塘使用致命的驅鳥裝置。

35. 一名委員詢問是否已確定為擬議商營魚塘採用該項管理協議安排。申請人代表杜立基先生和林寶燕女士回應時表示，申請人會在第 16 條申請階段提交詳細的保養及管理計劃。申請人在換地階段會決定，是否根據《新自然保育政策》在新界西北採用該項管理協議，或者向未來的魚塘營運者提出採用私人管理協議。

36. 主席進一步詢問先前是否有同類個案，在改劃土地用途地帶獲得批准後，落實濕地修復區的安排是由其後獲批的第 16 條規劃申請的規劃許可附帶條件所規管。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，正如文件所述，申請人已提交濕地修復及闢設計劃和生態影響評估，以提供有關闢設和長遠管理濕地修復區方面的資料。倘城規會批准現時這宗改劃土地用途地帶的申請和其後為擬議綜合發展包括濕地修復區所提交的第 16 條申請，該宗第 16 條申請的規劃許可須附加規劃許可附帶條件，當中可包括提交和落實生境創造及管理計劃和撥款安排建議，以確保濕地修復區在長遠的保養及管理方面符合環境保護署署長和漁護署署長的要求。此項安排與一些先前獲批的規劃許可類似，就是在進行住宅發展項目的同時須闢設濕地修復區。

《北部都會區發展策略》和整體規劃背景

37. 一名委員詢問，擬議計劃可如何配合《北部都會區發展策略》就擴大環境容量和達致碳中和的規劃原則，例如闢設通風廊確保透風度、以景觀設計確保環境綠化、建造擬議地庫停車場時採取措施盡量減少挖掘工程，從而盡量減少對環境造成負面影響。

38. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應時表示，在改劃土地用途地帶後，申請人須在第 16 條申請階段提交詳細發展計劃，並須進一步證明擬議發展項目以及基礎設施的容量在技術方面是否可行和是否可以接受。以空氣流通為例，根據已提交的空氣流通專家評估，全年及夏季盛行風分別主要來自東面及南或西南面。至於周邊環境，申請地點西面主要為魚塘和沒有發展項目的露天範圍，而申請地點東北面及東面位於壘圍村和榮基村內則有一些低矮構築物和村屋。申請人亦在初步計劃中建議最佳的建築物布局方式，促進全年及夏季盛行風流通。空氣流通專家評估顯示，在落實擬議緩解措施後，擬議發展項目不大可能對周邊環境的空氣流通造成重大負面影響。就這方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對現時這宗申請。

39. 申請人代表杜立基先生表示，這宗申請是把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，當中擬議的低至中層綜合住宅發展項目會有較高的地積比率和建築物高度上限，以及一個佔地不少於發展用地面積 31% 的濕地修復區。這宗申請所建議的發展計劃(包括停車場設計)，可在第 16 條申請階段作出修改，以納入元素配合《北部都會區發展策略》的規劃原則，並同時符合相關政府部門的要求。

40. 一名委員提出以下問題：

- (a) 申請人在制訂這宗申請的擬議發展參數時，曾作出什麼考慮，亦參考了周邊哪些發展項目(包括峻巒)的發展參數；以及
- (b) 考慮到申請地點位於北部都會區發展策略範圍內，而且鄰近發展完善的深圳，前海灣地區的濕地對申請地點而言有何價值，以及有沒有空間提高申請地點及其周邊地方的發展密度以推動經濟增長，同時在保育濕地方面取得平衡。

41. 申請人代表杜立基先生和林寶燕女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人參考了申請地點附近的已規劃／已承諾發展項目的發展參數，其中包括地積比率為 1.5 倍的一個獲批准的酒店發展項目（申請編號 Y/YL-NSW/3）；地積比率為 6.7 倍，建築物高度約為主水平基準上 185 米，位於沙埔的已規劃公營房屋發展項目；地積比率為 1.25 倍，建築物高度為 11 至 17 層的峻巒；地積比率為 1.254 倍，建築物高度為 12 至 18 層，位於峻巒南面的綜合住宅發展項目（申請編號 A/YL-KTN/604）；地積比率為 1.67 倍，建築物高度為主水平基準上 62.2 米的另一個位於南面較遠處的綜合住宅發展項目（申請編號 A/YL-KTN/663）；地積比率為 3.23 倍，位於東成里的土地共享先導計劃用地；以及地積比率為 2.29 倍，建築物高度為主水平基準上 75 米，位於南面較遠處的綜合住宅發展項目（申請編號 A/YL-NSW/274）。至於申請地點西面鄰近香港濕地公園的 Wetland Seasons Bay，其地積比率為 1.5 倍，建築物高度為 15 層；
- (b) 雖然位於沙埔的已規劃公營房屋發展項目有較高發展密度（地積比率為 6.7 倍），但由於峻巒和附近的綜合發展是在規劃上述公營房屋發展項目之前獲得批准，因此發展密度較低；
- (c) 位於東成里的土地共享先導計劃用地及其毗鄰的綜合住宅發展項目（申請編號 A/YL-NSW/274）的發展密度較目前這宗申請為高，因為這兩項發展項目較目前接近元朗市中心而且遠離后海灣地區；以及
- (d) 由於發展用地會預留約 31% 作濕地修復區，提高擬議發展的地積比率會導致建築物高度也一併提高，同時增加建築物體積和減少建築物間距。考慮到該用地的情況以及其位於濕地緩衝區範圍內，1.5 倍的地積比率能與周邊環境互相協調，因此適合申請地點。

42. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助城規會規劃指引編號 12C(圖 A－后海灣濕地保育及緩衝區界線)作出回應，要點如下：

- (a) 濕地保育區內的地方均指定為保育地帶，包括「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶，以及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶。這些地方的魚塘是雀鳥覓食的地點，而且根據一般推定，不宜在這些地帶進行發展；
- (b) 根據城規會規劃指引編號 12C 所訂原則，濕地保育區的規劃意向，是保育后海灣魚塘的生態價值，而這些魚塘是后海灣地區濕地生態系統一個不可或缺的部分。指定濕地緩衝區是要將其作為緩衝地帶保護濕地保育區。倘能藉着在濕地緩衝區進行發展而有助遷走現有露天貯物用途及／或修復部分魚塘，並且不會對濕地保育區的生態造成負面影響，則當局或會容許在區內進行該等發展，例如上述位於申請地點南面的濕地緩衝區內先前已獲批准的申請；
- (c) 北部都會區發展策略提出的新田科技城是致力爭取發展和保育共存的例子；
- (d) 峻巒在二零一二年獲得批准，當時該區還是較為屬於鄉郊環境，而位於沙埔的擬議公營房屋發展項目，則受惠於交通基礎設施的改善和北環線二期落實，改善了該區的連接度，才獲城規會在二零二三年批准並刊憲；以及
- (e) 該濕地緩衝區內尚有其他正在處理中的規劃申請。規劃署會繼續遵循城規會規劃指引編號 12C 所訂原則，務求在發展和保育后海灣地區濕地生態系統的生態完整性之間取得平衡。

施工階段對環境帶來的影響

43. 一名委員詢問有何方法可在擬議發展施工期間盡量減少對環境造成影響。申請人代表賴志誠先生作出回應，要點如下：

- (a) 就發展計劃而言，申請人計劃在雨季先為濕地修復區建造有關的商營魚塘，因為該段期間的雀鳥數量較少。這樣可令濕地修復區作為住宅部分的工程範圍與申請地點範圍外的魚塘之間的緩衝。雖然住宅部分的建築方法或地基工程尚待進行進一步研究而定，但預計會採用較為安靜的打樁方法，而非傳統的撞擊式打樁，以盡量減少滋擾。此外，位置最接近申請地點範圍外的魚塘及擬議濕地修復區的大樓打樁工程，應在可行情況下計劃於雨季期間進行；以及
- (b) 在運作階段期間，濕地修復區內的魚塘及申請地點西部的 30 米植物緩衝帶會發揮屏障功效，並作為緩衝，以抵禦申請地點對周邊環境(包括濕地保育區)可能造成的任何噪音和滋擾。

北環線凹頭站

44. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉擬議發展項目的暫定落成年份為二零二八年，北環線凹頭站的目標落成日期是什麼時候；以及
- (b) 有什麼行人通道連接日後的凹頭站。

45. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 已規劃的凹頭站屬港鐵北環線第二期的一部分，預計於二零三四年落成。由於擬議發展項目預計於二零二八年或之前落成，在凹頭站啟用前，將依靠道路網絡應付發展項目所產生的交通需求；以及

- (b) 日後的凹頭站可由申請地點經橫跨新潭路、新田公路和青山公路－潭尾段的現有行人天橋及隧道前往。

46. 由於委員沒有進一步提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會在申請人代表離席後會進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們此時離席。

[張李佳蕙女士、蔡幗珍女士、伍穎梅女士及余錦華女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

47. 主席指出，現時這宗申請的改劃建議只涉及放寬地積比率和建築物高度限制，而沒有改變有關「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。擬議綜合住宅發展連濕地修復區符合有關的規劃意向，即促使申請地點的現有棕地用途逐步遷離，並闢設濕地修復區以修復濕地功能及改善現時已受破壞的環境。一如規劃署的代表所解釋，放寬地積比率和建築物高度限制的建議已考慮到該區近年規劃情況的改變，例如落實港鐵北環線及其凹頭站可提供空間進行更高密度的發展(例如沙埔的已規劃公營房屋發展)，並有助南生圍地區這部分範圍轉型成為中層住宅社區。根據由申請人提交的生態影響評估報告，位於申請地點內生境的生態價值屬極低至低，而有關評估已獲漁護署署長同意。儘管如此，申請人的建議具規劃效益。改劃建議提出了濕地面積淨增長(由面積約為 11 900 平方米的現有荒棄魚塘增加至面積不少於 20 200 平方米的商營魚塘)，以及更佳的布局、功能及運作模式。在改劃申請地點及推展擬議發展後，申請人須透過第 16 條申請提交具更多細節的綜合發展計劃。小組委員會可施加規劃許可的附帶條件，以確保長遠而言擬議濕地修復區可妥為落實及持續運作。此外，擬議發展須遵照《環境影響評估條例》的條文，申請人須提交環境影響評估報告，並申請環境許可證。相關政府部門對這宗申請沒有意見／不表反對。規劃署原則上不反對改劃建議。

48. 一名委員支持建議下的濕地修復區，並認為可同意這宗改劃土地用途地帶的申請，這有助修復區內的濕地。

49. 另一名委員表示，關於擬議計劃的一些問題只能在第 16 條申請階段有較多資料時才可處理，這方式未能讓小組委員會在目前第 12A 條申請階段對建議進行全面的評審，並可能會影響城規會就申請地點可否進行更高密度發展所作的決定。該名委員特別提出以下意見：

- (a) 根據初步的布局設計，申請人建議將申請地點目前被棕地作業佔用的部分闢設為濕地修復區，而現有的荒棄魚塘則會進行發展，就濕地保育而言這項安排是否恰當；
- (b) 擬設的濕地修復區有什麼生態功能，以及能否落實管理協議以確保商營魚塘以切合保育的方式營運；以及
- (c) 擬議發展項目可能會阻礙區內的風道。

50. 主席請委員注意，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶的規劃意向，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。因此並沒有不准在該地帶內進行發展的一般推定。根據既定的法定規劃機制，規劃申請應根據法定圖則就相關土地用途地帶所訂明的規劃意向，以及有關最新規劃情況、技術可行性和基建設施容量等相關考慮因素予以考慮。就目前這宗申請而言，即使城規會同意改劃土地用途地帶，申請人仍需提交詳細的發展計劃供城規會考慮，而城規會可施加規劃許可附帶條件，以確保有關計劃的主要問題和元素得到妥善處理和落實。舉例來說，城規會可施加關於擬議濕地修復區保育及管理計劃的規劃許可附帶條件，而為了符合該項附帶條件，申請人必須履行相關政府部門所施加的所有要求和條件。擬議發展項目亦須遵守其他相關制度下的規定，包括根據《環境影響評估條例》提交環境影響評估報告，以及申請換地／修訂契約，而有關濕地修復區的管理細節均可於上述程序中制訂和審議。

51. 一名委員關注該區缺乏全面規劃，以致在批核這類改劃土地用途地帶的申請時無基礎可依。由於沒有全面的規劃和檢視，很難確定如何按周邊的發展來決定申請地點的地積比率和建築物高度。批准目前這宗申請，以及關於放寬發展限制的同類申請，可能會導致零散的發展，或會使該區的基建容量、政府、機構及社區設施的供應，以及環境的承受能力不勝負荷。此外，關於改劃土地用途地帶建議及擬議計劃在生態方面的事宜，小組委員會只能依賴漁護署的意見。另一名委員認為，法定圖則已為個別規劃區的發展提供土地用途框架，而有關框架是根據全港層面的發展策略制訂，是評估規劃申請的基礎。因此，批准個別申請不會導致零碎發展。

52. 主席補充說，如《施政報告》及相關行動綱領所闡述，政府會帶頭發展北部都會區(約佔 30 000 公頃新界土地)。政府現正就北部都會區的主要發展樞紐(包括流浮山、新田、新界北和羅湖／文錦渡)進行規劃研究，以制訂土地用途及發展建議，並會推展有關的發展建議。鑑於其他地區有私人土地業權和實地環境的問題，區內的發展主要由私人提出。正如一名委員在上文所述的意見，現有的法定圖則已訂明每個規劃區的土地用途及發展框架。以目前這宗申請為例，在分區計劃大綱圖上的相關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶已訂明申請地點的規劃框架，即提供濕地修復區的綜合發展。任何涉及偏離分區計劃大綱圖規定的申請，例如目前這宗涉及放寬地積比率和建築物高度限制的申請，都會按既定法定規劃機制處理。規劃署和相關政府部門(包括漁護署和環境保護署)會從不同政策角度和策略規劃及技術可行性觀點仔細考慮發展建議，然後提供專業意見供城規會考慮。贊同上述考慮因素的委員認為可同意目前這宗改劃土地用途地帶的申請。

53. 經商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請，把申請地點的土地用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，並訂明較高的准許地積比率和建築物高度，以作擬議的綜合住宅發展。建議對分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和黃保傑先生、城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭嘉欣女士及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區莊琬婷女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/220 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 471 號 B 分段餘段(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、第 483 號、第 501 號、第 502 號、第 504 號 B 分段、第 505 號及第 506 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(為期三年)，以及進行填土工程，以作土地平整工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/220B 號)

簡介和提問部分

54. 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區莊琬婷女士借助投影片，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。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

55. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 文件第 1.4 段所述的擬議地面水平和擬議臨時家禽冷藏庫及分銷中心的構築物之間的垂直間距設於什麼位置，而 1.2 米的高度是否足以避開和保持現有河道；
- (b) 一如繪圖 A-10 所示，有見於沿申請地點邊界種植的樹木相對較小，為什麼申請人沒有建議在主要構築物天台的中央部分進行綠化，以改善園境建議；

- (c) 流經擬議構築物下方的現有河道位於什麼位置，而該條河道會否受到影響；以及
- (d) 從農業復耕的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有什麼意見。

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區莊琬婷女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議地面水平與構築物之間的垂直間距已刊載於文件繪圖 A-4。渠務署經考慮現有河道需要進行保養工程，以及盡量減少對擬議家禽冷藏庫及分銷中心的運作造成影響後，同意 1.2 米的間距；
- (b) 正如文件繪圖 A-8 所顯示，申請人建議沿主要構築物天台邊緣關設綠化設施，而中央部分則會用作公共休憩用地，以滿足使用者的靜態康樂需要；
- (c) 申請人注意到有一條現有水道由東北面至西南面穿過申請地點，因此擬議構築物會建設於鋪面平台之上，以盡量減少可能對水道造成的干擾；以及
- (d) 從自然保育及農業復耕角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有負面意見。儘管如此，規劃署建議施加附帶條件，規定申請人在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶。

商議部分

57. 委員普遍不反對這宗申請。主席在回應一名委員的提問時確認，在批給「農業」地帶的臨時許可時施加規劃許可附帶條件，規定申請人把申請地點恢復為美化市容地帶，屬既定做法。一名委員觀察到，申請地點用作擬議發展三年後，未必可恢復作農業用途。參考文件第 12.2 段的規劃許可附帶條件第 (w) 項，小組委員會同意應指明把申請地點恢復為「美化市容地帶」。

58. 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，有效期為三年，至二零二六年十一月十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件，惟當中條件(w)項須修訂如下：

「(w) 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市規劃委員會的要求。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目7

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/809 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第83約地段第639號A分段和第639號B分段興建兩幢屋宇
(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-LYT/809號)

簡介和提問部分

60. 黃天祥博士申報利益，因為他的公司在軍地擁有一間工廠，而他會避免參與討論此議項。小組委員會同意他可留在席上，但須避免參與討論此議項。

61. 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。規劃署不反對這宗申請。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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。這項規劃許可的有效期至二零二七年十一月十日止；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。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/29 擬在劃為「農業」地帶的
文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 580 號(部分)
關設臨時貨倉存放工程工具及設備(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MKT/29A 號)

簡介和提問部分

64. 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。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(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，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成負面影響。」

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/183 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第37約地段第52號A分段(部分)、第52號B分段(部分)、第245號、第246號、第250號、第251號、第252號(部分)及第255號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)及度假營(露營車)連附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-MUP/183號)

簡介和提問部分

67. 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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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，有效期為三年，至二零二六年十一月十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/732 擬在劃為「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北
第 83 約地段第 93 號(部分)作臨時工業用途及
闢設危險品倉庫(第 2.2 類危險品)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/732A 號)

70. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司在打鼓嶺擁有一些土地。由於黃天祥博士的公司所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

71. 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。規劃署不反對這宗申請。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，至二零二八年十一月十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目11及12

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/743-4 擬延長履行已核准作臨時商店及服務行業(士多)用途(為期三年)的規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)及(d)項的期限，所涉地點位於劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 137 號
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/743-4 號)

A/NE-TK/744-4 擬延長履行已核准作臨時康體文娛場所(野餐地點)及臨時商店及服務行業(士多)用途(為期三年)的規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)及(d)項的期限，所涉地點位於劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 698 號
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/744-4 號)

74. 小組委員會同意，由於這兩宗申請均要求延長履行規劃許可附帶條件的期限，性質相似，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、延長履行規劃許可附帶條件的期限的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這兩宗申請。

76. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 申請人未能提供有力理據以支持進一步延長履行規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)及(d)項的期限；以及

- (b) 申請人未能證明已採取合理行動在訂明的時限內履行所有規劃許可附帶條件。」

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-TK/772 擬在劃為「休憩用地」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 1343 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1343 號 B 分段餘段、第 1346 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1346 號 B 分段餘段、第 1347 號 A 分段(部分)、第 1347 號餘段、第 1349 號、第 1350 號、第 1351 號餘段、第 1352 號 A 分段、第 1355 號餘段、第 1356 號餘段及第 1361 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆連附屬設施(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/772B 號)

簡介和提問部分

78. 城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭嘉欣女士借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

79. 一名委員留意到申請地點有大片地方長滿植被，而申請地點大部分的樹木都會因擬議用途而遭砍伐，遂詢問如何可以補償失去的綠化空間，以及在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀的機會有多大。

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於劃為「休憩用地」地帶的地方，屬於發展區。該地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共

空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。申請地點位於汀角路以南，鄰近大埔龍尾泳灘，但遠離西南面較遠處的保育地帶，即「具特殊科學價值地點」地帶及「海岸保護區」地帶；

- (b) 根據申請人所提交的樹木調查，申請地點有共 61 棵屬常見品種的樹木會無可避免地受擬議發展影響，申請人提議砍掉其中 59 棵，並保留兩棵。所記錄的樹木很多是銀合歡，屬外來入侵品種。為補償失去的現有樹木，申請人將會在申請地點的指定園境美化區種植 22 棵新樹(洋紫荊)和地被植物。從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在考慮擬議的景觀緩解措施後，對這宗申請沒有負面意見；以及
- (c) 鑑於申請地點屬於發展區，規劃署沒有提出規劃許可附帶條件，要求倘若申請獲得批准，申請人須在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀。由於康樂及文化事務署(下稱「康文署」)目前沒有計劃把申請地點發展成公眾休憩用地，故屬臨時性質而有效期為五年的擬議用途，因此不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請地點日後仍可按康文署的決定，發展成公眾休憩用地。

81. 一名委員詢問，儘管「休憩用地」地帶並非保育地帶，但在該地帶內砍伐樹木是否受到限制，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生在回應時表示，雖然從法定規劃角度而言，該地帶並無這樣的限制，但申請人如要砍伐任何樹木，需要事先獲得相關政府部門批准，包括地政總署。

82. 考慮到汀角路以北一帶已成商業活動集中地，而汀角路以南一帶較接近龍尾泳灘(即申請地點所在位置)，環境較寧靜和綠化，一名委員詢問當局對該區有否任何規劃遠景，以及批准這宗申請會否為該「休憩用地」地帶內的同類發展立下不良先例。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助圖則作出回應，表示申請地點位於汀角路以南一幅屬休憩用地的狹長土地，東面由大美督和龍尾泳灘起，延伸至西面的汀角東

海岸，用作闢設公眾休憩用地和康樂空間。緊鄰申請地點西面有一幅主要劃為「農業」地帶的用地，已獲規劃許可，用作闢設臨時休閒農莊連附屬設施及食肆，而此項目尚未落實。

商議部分

83. 兩名委員對這宗申請表示關注，認為汀角路以北、龍尾泳灘對面現時已有許多食肆，故應予保持汀角路以南一帶寧靜綠化的環境。雖然緊鄰申請地點西面主要位於「農業」地帶內的用地已獲批准闢設臨時休閒農莊，但當局認為該用途與周邊綠化環境較為協調。申請地點的擬議用途偏離「休憩用地」地帶的規劃意向，而批准這宗申請會為該「休憩用地」地帶內的其他同類發展立下不良先例，累積影響所及，會導致汀角路以南一帶出現發展擴散，繼而引致該區的寧靜綠化環境轉差。主席備悉委員關注的問題，並贊同發展項目應集中在汀角路以北一帶，而批准這宗申請可能會令汀角路以南一帶的發展擴散，不利於該區寧靜綠化的環境。此規劃考慮因素應在拒絕理由中反映。

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 「『休憩用地』地帶的規劃意向主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。目前申請書沒有提出有力的理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請會為該『休憩用地』地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘批准該等同類申請，累積影響所及，會導致汀角路以南一帶出現發展擴散，繼而引致該區的寧靜綠化環境轉差。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生此時獲邀到席上。]

議程項目19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/972 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田錦上路第109約地段第341號、第342號、第343號、第344號(部分)及第350號(部分)經營臨時商店及服務行業、食肆，以及闢設康體文娛場所及公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/972A號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志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。規劃署不反對這宗申請。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零二八年十一月十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生和城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生此時獲邀到席上。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1234 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗唐人新村第 121 約地段第 551 號(部分)
闢設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1234 號)

簡介和提問部分

88. 城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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，有效期為三年，至二零二六年十一月十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目30

其他事項

[公開會議]

91. 一名委員表示一名申述人曾於二零二三年十一月三日舉行的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議中問及規劃署在小組委員會文件中就動物寄養所的同類申請所作的資料簡介，該委員詢問此事現時情況如何。主席表示，規劃署現正調查有關事宜，並會適時向城規會作出匯報。

92. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 730 次會議記錄
(二零二三年十一月十日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
5	Y/YL-NTM/6	第一次
14	A/NE-TK/778	第二次^
17	A/NE-KTS/532	第一次
22	A/YL-NSW/317	第二次^
註： ^這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
23	A/YL-SK/349	第二次^
註： ^這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/730_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 730 次會議記錄
(二零二三年十一月十日舉行)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
25	A/HSK/488	在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山洪天路第 124 約地段第 856 號餘段、第 857 號餘段、第 858 號餘段、第 859 號餘段及第 860 號餘段，以及第 127 約地段第 238 號、第 239 號及第 367 號作臨時危險品倉庫(第三類危險品)用途	二零二四年一月二十七日至二零二七年一月二十六日
27	A/YL-TT/614	在劃為「農業」地帶的元朗大棠崇山新村第 118 約地段第 2269 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 2270 號 A 分段(部分)、第 2270 號 B 分段(部分)、第 2271 號(部分)、第 2272 號及第 2273 號(部分)和毗連政府土地作臨時鑷車訓練中心連附屬設施用途	二零二三年十二月十三日至二零二六年十二月十二日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 730 次會議記錄
(會議日期：二零二三年十一月十日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二六年十一月十日止

項目編號	申請編號	規劃申請
18	A/YL-KTN/959	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 1367 號餘段、第 1368 號 A 分段、第 1368 號餘段、第 1372 號 A 分段、第 1372 號餘段、第 1376 號 A 分段、第 1376 號 B 分段、第 1376 號 C 分段及第 1376 號 D 分段關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室和露天貯物，以及進行填土工程
21	A/YL-PH/972	在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 303 號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車銷售及陳列室)，以及進行填土工程
24	A/YL-SK/351	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗水盞田第 112 約地段第 1370 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
26	A/YL-LFS/492	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2098 號、第 2099 號、第 2100 號(部分)、第 2101 號 A 分段(部分)、第 2101 號 B 分段(部分)及第 2116 號(部分)關設臨時食肆
28	A/YL-TYST/1225	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大道村第 121 約地段第 249 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(私家車)

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二八年十一月十日止

項目編號	申請編號	規劃申請
15	A/NE-KLH/630	擬在劃為「露天貯物」地帶的大埔南華莆第 9 約地段第 626 號餘段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施
16	A/ST/1019	在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第 1 座地下 C3 單位經營商店及服務行業(快餐店)
20	A/YL-PH/956	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 91 號(部分)、第 98 號、第 99 號、第 100 號及第 101 號闢設臨時可循環再造物料回收中心(廢舊五金、塑膠及膠樽)連附屬辦公室，以及進行填土工程

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
16	申請地點位於沙田火炭。	<ul style="list-style-type: none"> — 伍灼宜教授在沙田擁有一個物業。 — 何鉅業先生與配偶在沙田擁有一個聯名物業。 — 梁嘉誼女士在沙田擁有一個物業。

小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授和梁嘉誼女士所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。