

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二四年二月十六日下午二時三十分舉行的
第 736 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

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

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(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

伍穎梅女士

黃天祥博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

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

曾永強先生

助理城市規劃師／城市規劃委員會

利卓雄先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年一月二十六日 第 735 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 735 次會議記錄草擬本後，有建議對第 26 段作出修訂以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。小組委員會同意，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年一月二十六日第 735 次會議記錄經納入上述修訂後獲得通過。

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 23 宗。這些延期要求的詳情、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 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三宗。規劃署不反對這些申請，或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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTN/4 申請修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號S/YL-KTN/9》，把位於元朗石崗錦田公路第110約地段第121號、第137號、第138號、第139號、第144號、第145號、第519號餘段(部分)及第520號餘段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)2」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

9. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

屯門及元朗西區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/31 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》，
把屯門屯門市地段第 550 號的申請地點
由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/31A 號)

簡介和提問部分

10. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

區晞凡先生	—	屯門及元朗西規劃專員
簡嘉露女士	—	高級城市規劃師／屯門及元朗西
朱承柏先生	—	助理城市規劃師／屯門及元朗西

申請人的代表

宏皇有限公司

劉祥麟先生

羅迅測計師行有限公司

李霧儀女士

Design Consultants Limited

劉秀成先生

11. 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。

12. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶以進行住宅發展的建議、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。申請人的代表李霧儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 小組委員會於二零一三年局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/11)，該宗申請擬把一幅較大的用地由「綠化地帶」地帶及「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶改劃為「康樂」地帶。分區計劃大綱圖於二零一四年相應作出修訂。申請人隨後提交第 16 條申請(編號 A/TM/469)，以在申請地點進行擬議度假營發展，該宗申請於二零一五年獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。隨着相關換地於二零二一年執行，擬議度假營發展隨即開展；
- (b) 由於近年社會經濟出現變化，例如 2019 年的社會動盪及 2019 冠狀病毒病疫情，先前提出的度假營建議在現時的市況下被認為在財政上不再可行。把申請地點由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶以作低層和低密度住宅發展的建議，可增加房屋供應，並盡量善用已空置逾 20 年的申請地點；
- (c) 考慮到申請地點的特色及最新狀況，擬議住宅用途是合適的，而且擬議發展密度(包括 0.4 倍的地積比率)與申請編號 A/TM/469 的獲批准度假營發展的擬議發展密度大致相若，並與周邊的鄉郊環境能互相協調；以及
- (d) 申請人將會種植足夠的樹木，而且綠化覆蓋範圍不會少於 20%，並會在申請地點內闢設精心設計軟園境與建築物外形之間互相映襯的私人休憩用地。申請人已提交有關交通、環境、景觀、土力、排水及

排污各方面的技術評估，以表明擬議發展不會對周邊環境造成不良影響。

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. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議住宅發展與其周邊環境是否互相協調；
- (b) 該區作康樂用途的土地的供求情況如何；
- (c) 在龍富路和龍門路之間的地區有沒有其他住宅發展；
- (d) 在「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶內有沒有任何其他帶有發展權的私人土地；以及
- (e) 表示反對的公眾意見的詳情如何。

16. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的低層、低密度住宅發展與周邊地區的低層康樂發展和零散的住宅構築物／村落並非不相協調；
- (b) 申請地點劃為「康樂」地帶，被一個面積更大的「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶包圍。該區的主要康樂設施，包括申請地點以東的屯門康樂體育中心射箭暨門球場、申請地點以南的屯門公眾騎術學校和申請地點以北的屯門高爾夫球中心，便位於「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶內。該等設施有些歡迎使用者隨時入場，有些則須事先預約。在「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶內仍然有政府土地可供用作康樂發展；

- (c) 除了目前這宗申請涉及的擬議住宅發展外，在「紅樓」毗鄰亦有一些零散的住用構築物；
- (d) 在「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶內並沒有帶有發展權的私人土地。至於該區的其他私人地段，包括與申請地點屬同一「康樂」地帶的第 300 約地段第 34 號、位於申請地點以南「綠化地帶」內被「紅樓」所佔用的第 300 約地段第 36 號、第 37 號及第 38 號餘段，則全部是農業地段；以及
- (e) 反對意見所提出的主要理由是申請地點應作康樂發展，以應付人口增加所產生的需求；興建僅供三幢屋宇使用的通道是不能接受的做法；以及對擬議發展能否應付迫切的房屋需要存有疑問。

17. 一名委員詢問申請人先前何以提出發展度假營的規劃申請，後來又為何沒有落實該項發展。申請人的代表李霧儀女士回應時表示，申請地點上的農業用途已終止多年，其後申請地點劃為「綠化地帶」時，是一塊荒廢的用地，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。在申請地點改劃為「康樂」地帶後，申請人申請發展度假營，是為了更加善用申請地點，使其與周邊的康樂用途互相配合，同時也能釋放用地的發展潛力。作度假營的建議獲得批准後，申請人發現申請地點周圍仍然有土地可作康樂發展。此外，與度假營發展相比，擬議的低密度住宅發展帶來的訪客較少，因此對馬徑和周邊環境造成的影響亦較輕微。

18. 一名委員詢問有關馬匹使用馬徑的估計次數和擬議通道的行人流量。申請人代表李霧儀女士回應時表示，在上下午繁忙時間，擬議住宅發展估計產生的車輛流量為每小時兩客車架次，而且行人流量極少，因為擬議發展只有三間屋宇共八名居民居住。雖然現時沒有資料顯示有關屯門公眾騎術學校使用馬徑的次數，但在落實擬議安全措施後，行人、車輛和馬匹在使用擬議通道方面的潛在衝突可盡量減到最少。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生補充，根據康樂及文化事務署提供的資料，馬徑主要供屯門公眾騎術學校的退役競賽馬匹使用，而使用時間通常是在清晨及下午較早的時間。

19. 委員進一步詢問，在防止擬議發展的居民與分別使用擬議通道和屯門公眾騎術學校現有馬徑的馬匹之間的潛在衝突，申請人會採取什麼措施的詳情。申請人代表李霧儀女士回應時表示，住宅發展的擬議通道將與馬徑相交，申請人會採取安全措施，包括在相交之處的兩邊調派保安員駐守和安裝電閘，確保道路使用者和馬匹的安全。在處理擬在申請地點興建度假營的新批土地契約第 22878 號期間，已諮詢相關政府部門的意見，有關批地文件亦對非專用通行權附加條件，以解決銜接問題。

20. 由於申請人的代表再無提出其他意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員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。他們此時離席。

商議部分

21. 主席扼要重述，申請地點先前主要由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，並把「度假營」納入須取得規劃許可的第二欄用途，以推展小組委員會於二零一三年部分同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/11)的決定。在二零一五年經申請編號 A/TM/469 取得規劃許可擬作地積比率為 0.4 倍的度假營發展後，申請人於二零二一年進行換地以進行上述發展。其後，申請人決定不繼續發展度假營，並提交了現時這宗第 12A 條申請，把申請地點由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以作擬議的住宅發展，而有關發展的住用地積比率為 0.4 倍。主席邀請委員就這宗申請表達意見。

22. 副主席和一名委員詢問，擬議的低密度住宅發展與周邊地區現有／已規劃的康樂發展是否協調。秘書表示，「住宅(丙類)」地帶的擬議發展參數連同訂為 0.4 倍的住用地積比率和兩層樓高的建築物高度，與「康樂」地帶訂為 0.4 倍的最高准許地積比率和兩層樓高的建築物高度(住宅發展項目除外)相似。此外，「住宅(丙類)」地帶的低層住宅發展包括低行人／交通流量與附近的康樂用途未必不協調。「住宅(丙類)」地帶與「康樂」地帶混雜一起，在鄉郊地區並不罕見。

23. 主席指出，「分層住宅」和「屋宇」用途屬「康樂」地帶的第二欄用途，申請人或可考慮提交第 16 條申請，以在申請地點進行住宅發展。秘書補充指，申請人在目前這宗申請建議把「住宅(丙類)」地帶的住用地積比率訂為 0.4 倍，超過「康樂」地帶的《註釋》所訂明，最高准許地積比率為 0.2 倍的規定。倘申請人打算就擬議住宅發展提交第 16 條申請，應注意較高的擬議地積比率會否被視為略為放寬地積比率限制，以及小組委員會會否認為可以接受。

24. 主席在回應一名委員的提問時表示，當評估第 12A 條申請時，主要考慮因素包括擬議用途地帶、規劃意向和發展參數與周邊的土地用途是否互相協調，以及改劃建議在技術上是否可行，而且不會對周邊環境造成無法克服的影響。至於目前這宗申請，雖然相關政府部門並無提出技術方面的主要反對意見，但考慮到申請地點被康樂發展所包圍，小組委員會應考慮把申請地點從「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以進行住用地積比率為 0.4 倍的住宅發展是否合適，還是應該保留申請地點現時作為「康樂」地帶的規劃。

25. 主席進一步表示，在決定申請地點是否適合作住宅發展用途，以及發展密度是否恰當時，應考慮該用地的情況。小組委員會備悉，申請地點主要被林地／植被覆蓋的山區所包圍，而且鄰近屯門公眾騎術學校和其他康樂設施。除了申請地點南面一些零散的住用構築物和「紅樓」之外，該區並沒有其他已規劃的住宅發展。

26. 一名委員表示，夾在龍富路和龍門路之間的申請地點及其周邊地方，包括餘下的「康樂」地帶，以及劃為「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶和「綠化地帶」的地方，均具鄉郊特色，而且大部分正用作，以及已規劃用作康樂用途。該名委員認為，擬議住宅發展的地積比率雖然較低(只有 0.4 倍)，但仍未能完全與周邊環境互相協調。該名委員不支持把申請地點從「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的建議，並指出小組委員會於二零一三年局部同意根據先前的第 12A 條申請編號 Y/TM/11，把申請地點從「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶。倘小組委員會同意目前這宗申請，會鼓勵在鄉郊地方提出同類改劃申請，從而造成更廣泛影響。

27. 一名委員備悉申請人是出於經濟考慮而提出在申請地點進行住宅發展的改劃建議，他表示目前的建議是改劃一小幅用地的土地用途地帶，以在佔地較廣的「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶範圍內發展三幢屋宇。從土地用途規劃的角度而言，會令規劃變得零碎，情況並不理想。另一名委員表示，申請地點屬於私人擁有，因此應由申請人自行決定是否要為支持改劃申請而擬備發展計劃供小組委員會考慮。倘目前這宗申請不獲同意，申請地點或會再空置多數年。委員普遍不支持這宗申請。

28. 主席總結指，雖然申請人是有見情況和市場狀況的變化才提交目前這宗申請，以在申請地點進行擬議住宅發展，但委員普遍認為把申請地點的用途維持為「康樂」地帶較為合適，以保持其與周邊地區用作康樂發展的規劃意向一致。

29. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「考慮到劃為「康樂」地帶的申請地點被佔地較廣並主要用作提供運動及康樂設施的一幅「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶用地所包圍，小組委員會認為保留申請地點作為「康樂」地帶，讓其與「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶一同用作康樂發展供公眾享用，做法較為合適。申請人並無提出有力的理據，以支持把申請地點改劃作住宅發展的建議。」

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士及江詩雅女士此時獲邀到席上。]

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-TCV/26 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
大嶼山東涌東涌第1約地段第2416號(部分)、
第2417號(部分)、第2418號(部分)、
第2419號(部分)及第2421號(部分)和
毗連政府土地關設公廁及政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-TCV/26號)

30. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交。侯志恒博士已就此議項申報利益，他是土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組成員；土拓署新界北部發展的顧問；以及正與土拓署進行合約研究項目。

31. 由於侯志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

32. 高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士借助一些圖則，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。

33. 一名委員詢問擬設公廁和政府垃圾收集站的主要服務對象，高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士作出回應，表示擬議公廁和政府垃圾收集站的主要服務對象是石門甲區的當區居民／村民和「住宅(丙類)1」地帶內已規劃興建的住宅發展項目日後的居民。

34. 一名委員關注擬設公廁和政府垃圾收集站與「住宅(丙類)1」地帶內已規劃興建的住宅發展項目是否相互協調。主席就委員的關注詢問選址的準則及選擇現址的理由。高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士作出回應，解釋指申請人在選址過程中物色並檢視了四個重置用地方案。如文件圖 A-6 所示，方

案一的用地最接近現有公廁和政府垃圾收集站，但不符合附近已規劃 L28 號公路按《運輸策劃及設計手冊》所訂定的視線要求；方案三的用地有部分位於「政府、機構或社區」地帶內，有部分位於「自然保育區」地帶內，由於可能會影響周邊環境和引起風水問題而遭到村民反對；方案四的用地距離現有公廁和政府垃圾收集站最遠，不獲村民支持。因此，考慮到技術可行性和當區表示支持的意見，方案二的用地(即目前的申請地點)符合所有選址準則，成為最適合重置擬設公廁和政府垃圾收集站的用地。

商議部分

35. 一名委員注意到擬設公廁和政府垃圾收集站建築物沿已規劃 L28 號公路的臨街面相當長，建議申請人應再盡力改善建築設計。

36. 有議員表示，現時大部分村屋均自設廁所作私人使用，不再依賴公廁設施，因此該區未必急需闢設公廁。當局可適當考慮把擬設公廁和政府垃圾收集站納入「住宅(丙類)1」地帶的未來發展項目內，使整體設計更理想。

37. 小組委員會得悉，目前位於石門甲的公廁已超過 12 年未作翻新，目前的石門甲垃圾收集站亦不合標準。這兩項設施均屬食物環境衛生署的優先重置項目。由於石門甲現有的公廁和垃圾收集站將受到已規劃 L28 號公路建造工程所影響，當局必須重置該等受影響的設施，同時可趁機把設施升級至達到現行標準。

38. 主席表示，長遠而言，可探討是否有可能把公廁和政府垃圾收集站設施納入「住宅(丙類)1」地帶未來發展項目內，以取代獨立的公廁和政府垃圾收集站。委員普遍認為這宗申請可予接受。

39. 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二零二八年二月十六日止；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，以及下列附加的指引性質的條款：

「建議申請人進一步改良擬設公廁及政府垃圾收集站的設計，使有關設施與周圍環境在視覺上更為協調。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/293 擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 293 號 B 分段第 2 小分段和毗連政府土地興建屋宇(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/SK-PK/293 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，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。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運

用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

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和黃保傑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/1025 擬在劃為「休憩用地」地帶的
沙田宜正里附近沙田公園內的政府土地
關設公用事業設施裝置(雨水蓄洪及抽水設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/1025 號)

43. 秘書報告，申請地點位於沙田，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 伍灼宜教授 一 在沙田擁有一個物業；
- 黃天祥博士 一 目前與渠務署和艾奕康公司有業務往來；以及
- 何鉅業先生 一 目前與艾奕康公司有業務往來，並與配偶在沙田共同擁有一個物業。

44. 小組委員會備悉，黃天祥博士和何鉅業先生因事未能出席會議。由於伍灼宜教授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。

簡介和提問部分

45. 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、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。

46. 一名委員留意到擬議發展是位於沙田公園內，讚賞申請人為擬議地上泵房提供外觀設計及環境美化而作出的努力。

商議部分

47. 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。有關的規劃許可有效期至二零二八年二月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/727 擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 518 號餘段、第 519 號、第 520 號、第 521 號餘段及第 522 號餘段(部分)闢設臨時冷藏庫連附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填土工程

48. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/68 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 80 約地段第 35 號餘段、第 36 號、第 42 號餘段、第 43 號、第 44 號、第 45 號餘段、第 59 號餘段及第 64 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及經營商店及服務行業(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/68 號)

49. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/194 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1545 號 B 分段及第 1546 號 B 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/194 號)

簡介和提問部分

50. 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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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二零二八年二月十六日止；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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/791 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 1429 號(部分)汀角 216B 號地下經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/791 號)

簡介和提問部分

53. 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。

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生回應一名委員的提問時表示，位於申請地點的現有新界豁免管制屋宇並非小型屋宇，而是根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所准許於最近(二零一八年)興建的建築物，取代現有住用建築物。一名委員進一步詢問新界豁免管制屋宇地面一層的「食肆」用途是否經常准許的用途，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生回應時解釋，只有在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層的「食肆」是經常獲准許的用途，但申請地點的擬議臨時食肆位於「農業」地帶內，故須向城市規劃委員會申請規劃許可。

商議部分

55. 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，至二零二七年二月十六日止，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、上水及元朗東趙柏謙先生及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林達良先生此時獲邀到席上。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/344 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
元朗米埔和生圍第 101 約地段第 50 號 A 分段及
第 77 號興建綜合屋宇及濕地生境發展，
以及進行填土及挖土工程(修訂已核准的發展計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/344A 號)

56. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)的附屬公司盈邦企業有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

梁家永先生 一 在米埔擁有一個物業；

廖凌康先生 一 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾獲恆基公司
(副主席)

贊助；

- 侯智恒博士 — 過往與恒基公司有業務往來；為香港大學僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家人捐款；以及
- 何鉅業先生 — 目前與恒基公司有業務往來。

57. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點、廖凌康先生所涉利益間接，而侯智恒博士並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

58. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林達良先生借助投影片，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。規劃署不反對這宗申請。

59. 一些委員提出下列問題：

擬議發展

- (a) 擬議發展的平均地盤平整水平為多少；
- (b) 申請人會否在地下闢設內部道路，而所需進行的挖土工程涉及的範圍有多大；
- (c) 擬在住宅部分和濕地修復區之間豎設的圍欄是實心牆還是透風的圍欄；

對濕地可能造成的影響

- (d) 目前這宗申請會否導致失去更多濕地；

- (e) 據悉會所的擬建游泳池及部分屋宇位於住宅部分的北端，十分接近濕地復修區，申請人有否緩解措施減少游泳池所造成的燈光及噪音滋擾；

技術方面

- (f) 擬建游泳池有什麼污水管理安排；
- (g) 交通影響評估是否按照目前這宗申請的修訂計劃(下稱「現有計劃」)進行；擬議路口改善工程的詳情如何；以及
- (h) 香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)所提交意見的詳情如何；這些意見是否已獲回應。

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

擬議發展

- (a) 根據現有計劃，擬議發展的平均地盤平整水平約為主水平基準上 6.8 米；
- (b) 申請人建議在擬議發展的地庫層設置泊車位，這些泊車位可經由擬議汽車斜道及地下行車道前往。根據申請編號 A/YL-MP/229 先前獲核准的計劃(下稱「核准計劃」)，申請人除了須進行挖土外，亦已在建築圖則獲得批准後展開地盤平整工程。與核准計劃相比，目前這宗申請的修訂計劃所涉的挖土範圍並無改變；
- (c) 擬議圍牆為 2 米高的實心牆，高度較鄰近住宅部分兩層高的屋宇為低；

對濕地可能造成的影響

- (d) 與核准計劃相比，濕地復修區的面積會維持不變，約為 4.7 公頃。濕地復修區已經落成並投入運作；

- (e) 申請人表示，按照核准計劃，有關的游泳池冬季不會運作，因此其使用頻率及在旱季對濕地復修區可能造成的人為干擾十分有限。擬議發展仍須受根據《環境影響評估條例》發出的環境許可證所規限。環境許可證的一般條件已載列有關保養及管理濕地復修區及實施生態緩解措施的規定，因而提供了機制監察和控制對濕地復修區可能造成的滋擾，包括游泳池可能造成的燈光及噪音滋擾；

技術方面

- (f) 申請人建議闢設一所三級污水處理廠，作為申請地點的長期設施，以處理擬議發展的污水，包括游泳池排放的污水。所有經處理的污水會在申請地點內循環再用，供區內沖廁及灌溉之用。因此，不會有污水排放到周邊地區及濕地修復區；
- (g) 申請人提交的交通影響評估是按照現有計劃進行，並已考慮到周邊地區最新的交通情況／假設。根據交通影響評估，有必要在青山公路－新田段／石湖圍路路口和錦綉花園交匯處的路口進行路口改善措施。目前這宗申請倘予批准，建議施加規劃許可附帶條件，規定在擬議發展入伙之前，視乎情況就兩個路口設計並提供擬議改善措施。運輸署署長在考慮交通影響評估和擬議路口改善措施後，原則上不反對這宗申請；以及
- (h) 當局已就這宗申請諮詢機電工程署署長(下稱「機電署署長」)，而機電署署長已備悉煤氣公司要求就擬議發展進行定量風險評估。機電署署長審視用地的情況後，認為從煤氣安全的角度而言，並非必須進行定量風險評估。

商議部分

61. 主席表示，申請人提交這宗申請，旨在修訂核准計劃，有關計劃擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的申請地點作綜合屋宇及濕地生境發展，並進行

填土及挖土工程。核准計劃的濕地修復區已經落成，而且在目前這宗申請中會維持不變。相關政府決策局／部門在考慮申請人提交的經修訂技術評估、擬議路口改善工程及環境／生態緩解措施後，認為目前這宗申請在技術上可以接受。

62. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(總區北)余錦華女士應主席邀請解釋說，擬議發展是《環境影響評估條例》下的指定工程項目，其建造和營運須受環境許可證規限，當中包括環境監察與審核計劃的規定。環境許可證持有人(即申請人)須在建造階段期間，每月向環保署署長提交環境監察與審核報告，讓環保署署長可密切監察濕地修復區的最新情況。從環境規劃的角度而言，環保署署長不反對這宗申請。不過，這宗申請倘予批准，申請人須在其後的環境監察與審核報告中，回應現有計劃的擬議修訂項目造成的問題，並落實相應的環境及生態緩解措施。既定機制將容許環保署署長就申請地點的擬議發展進行有效的監察和管制，以便透過環境許可證和環境監察與審核計劃，把對濕地修復區造成的影響盡量減至最少。

63. 環保署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士回應一名委員的問題時說，游泳池會在冬季關閉，故預計游泳池可能造成的眩光和噪音影響對濕地修復區構成的滋擾有限。就此而言，一名委員建議加入額外的指引性質的條款，以提醒申請人應對可能造成的光污染及對濕地修復區造成的影響，小組委員會表示同意。

64. 委員普遍認為這宗申請可以接受。

65. 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。有關的規劃許可有效期至二零二八年二月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可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和以下新增的指引性質的條款：

「申請人應為擬議發展內的游泳池審慎設計及安裝照明設施，務求把可能對修復區造成的影響盡量減至最少。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議，他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士及麥榮業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/573 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的屯門建泰街 3 號的地積比率限制，
以作准許的資訊科技及電訊業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/573 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，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。

67. 一名委員詢問，建築物外牆四周的玻璃簷篷是否沒有遮蓋建泰街與建榮街交界的一部分位置(即文件繪圖 A-4 上介乎 C 點與 D 點之間的路段)。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，由於申請人建議在該處地下至一樓的位置關設垂直綠化牆，故無法在面向建泰街與建榮街交界的建築物外牆設置擬議玻璃簷篷。建築物外牆其餘面向建泰街、建榮街及沛榮里的部分則會設置擬議玻璃簷篷，因為申請人已建議在個別樓層加入花槽／綠化元素。

68. 對於有一份公眾意見指數據中心會令全球溫室氣體排放增加，一名委員詢問在用電量及溫室氣體排放量方面，是否有法例或其他指引監管數據中心造成的影響。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，政府資訊科技總監辦公室採用《綠色數據中心實務指引》，為業界／項目倡議人提供指引，以改善其數據中心的能源效益及環保表現。

商議部分

69. 一名委員支持這宗申請，並建議應在建築物外牆四周設置連續不斷的玻璃簷篷，以便更佳地為行人遮擋風雨，並提供更舒適的行人環境。主席建議額外加入一項指引性質的條款，以反映委員就簷篷設計提出的意見，小組委員會表示同意。

70. 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二零二八年二月十六日止；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。這項許可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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「建議申請人須探討能否在建築物四周設置連續不斷的
玻璃簷篷，以便更佳地為行人遮擋風雨，並提供更舒
適的行人環境。」

議程項目43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1250 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋
洪順路第 127 約地段第 293 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-TYST/1250 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些圖則，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. 一名委員詢問，履行規劃許可附帶條件與批出短期豁免書之間是否互有關聯，因為該委員留意到上一宗獲批的申請(編號 A/YL-TYST/1092)是由同一名申請人提交，而該名申請人表示，由於在處理短期豁免書申請方面用了很長時間，因此沒有足夠時間落實經接納的排水及消防裝置建議。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生在回應時表示，臨時用途／發展的規劃許可一般會附加訂有時限的規劃許可附帶條件，訂明須提交及落實各項技術建議。一般而言，申請人須待地政總署批准短期豁免書申請後，才可落實經接納的技術建議。關於上一宗獲批的申請編號 A/YL-TYST/1092，雖然申請人已履行有關提交排水及消防裝置建議的規劃許可附帶條件，但該等建議仍有待落實。據申請人表示，花了約兩年時間才獲批相關的短期豁免書申請，以進行建築工程，落實經接納的建議。

73. 一名委員詢問有關申請地點的現況以及擬作臨時用途的構築物的外牆設計。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生在回應時表示，申請地點目前有一幢搭建了一些棚架的單層空置構築物。由於申請編號 A/YL-TYST/1092 的規劃許可被撤銷，申請地點的工程亦已中止。至於外牆處理，申請人雖然沒有就兩層高的臨時構築物提出特定的外牆設計，但會圍繞申請地點種植一些樹木。

商議部分

74. 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，至二零二七年二月十六日止，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 49

其他事項

[公開會議]

75. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 736 次會議記錄
(二零二四年二月十六日舉行)

延期個案

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
3	Y/NE-LYT/15	第二次 [^]
4	Y/NE-TKL/5	第一次
10	A/NE-FTA/234	第二次 [^]
11	A/NE-FTA/237	第一次
12	A/NE-FTA/238	第一次
13	A/NE-FTA/239	第一次
14	A/NE-FTA/240	第一次
15	A/NE-HLH/70	第一次
16	A/NE-HLH/71	第一次
18	A/NE-LYT/807	第二次 [^]
23	A/NE-KLH/636	第二次 [^]
28	A/YL-KTS/985	第一次
29	A/YL-PH/974	第二次 [^]
31	A/YL-MP/359	第二次 [^]
32	A/YL-MP/361	第一次
33	A/YL-MP/362	第一次
34	A/YL-SK/355	第二次 [^]
35	A/YL/311	第二次 [^]
37	A/TM/589	第一次
39	A/YL-TT/613	第二次 [^]
40	A/YL-TT/631	第一次
41	A/YL-PS/702	第一次
46	A/YL-LFS/503	第一次
<p>註：</p> <p>[^] 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。</p>		

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	
4	申請地點位於打鼓嶺。	— 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地。
31、32及33	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。
46	這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。	— 黃天祥博士目前與中電公司有業務往來。

關於項目4及46，小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

關於項目31、32及33，由於梁家永先生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。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/736_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 736 次會議記錄
(二零二四年二月十六日舉行)

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
17	A/NE-LK/155	在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1548 號(部分)作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二四年二月二十七日至二零二七年二月二十六日
27	A/YL-KTS/984	在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 455 號餘段(部分)作臨時渠務及排污工程場地辦公室及服務倉庫用途	二零二四年二月二十七日至二零二七年二月二十六日
42	A/YL-TYST/1246	在劃為「工業」地帶的元朗唐人新村新灰街第 121 約地段第 1290 號 C 分段餘段、第 1293 號 C 分段及第 2019 號和毗連政府土地作臨時混凝土配料廠用途	二零二四年二月十八日至二零二七年二月十七日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 736 次會議記錄
(會議日期：二零二四年二月十六日)

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，至二零二七年二月十六日止

項目編號	申請編號	規劃申請
19	A/NE-MUP/194	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角禾坑第 38 約地段第 231 號餘段(部分)、第 232 號、第 278 號 A 分段及第 278 號 B 分段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
21	A/NE-TKL/741	擬在劃為「農業」地帶的坪輦路塘坊第 82 約地段第 1088 號 B 分段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行相關的填土工程
38	A/TM-LTY/462	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地屯門新村第 130 約地段第 678 號(部分)、第 682 號(部分)、第 683 號(部分)及第 686 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
44	A/YL-HTF/1158	擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 505 號餘段(部分)、第 506 號(部分)、第 507 號(部分)、第 508 號、第 509 號(部分)及第 510 號(部分)闢設臨時貨倉存放雜貨，以及進行相關的填土工程
45	A/YL-LFS/502	擬在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 3398 號(部分)經營臨時批發行業(食品)及食肆

項目編號	申請編號	規劃申請
47	A/YL-LFS/504	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2090 號(部分)、第 2091 號(部分)及第 2092 號(部分)臨時露天存放建築材料
48	A/HSK/486	在劃為「商業(4)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時汽車服務中心

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年二月十六日止

項目編號	申請編號	規劃申請
26	A/YL-KTN/977	擬在劃為「農業」地帶的元朗大江埔第 109 約地段第 1228 號餘段、第 1233 號及第 1234 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行相關的填土工程

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	
21	申請地點位於打鼓嶺。	— 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地

小組委員會備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。