

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二四年一月二十六日下午二時三十分舉行的
第735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

黃天祥博士

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

倫婉霞博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

列席者

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

滕朗怡女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年一月十二日
第734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」)二零二四年一月十二日第734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 12 A 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 32 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**。

[黃傑龍先生此時到席。]

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五宗。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 14 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載於**附件 3**。

商議部分

8. 一名委員留意到地政總署對數宗申請有負面意見，理由是在該些申請地點建有違例構築物及／或有非法佔用政府土地的情況。秘書解釋，違反相關地契條款及／或非法佔用政府土地的問題會在土地行政機制下另行處理。為回應地政總署的關注，建議就相關申請施加規劃許可附帶條件，提醒申請人處理有關問題。

9. 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。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-SKT/4 申請修訂《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》，把位於西貢沙下第 221 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-SKT/4 號)

簡介和提問部分

10. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄭弘毅先生	— 西貢及離島規劃專員
江詩雅女士	— 高級城市規劃師／西貢及離島
戴朗謙先生	— 城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

慧采有限公司及 Salechoice Properties Ltd.	— 黃偉剛先生
奧雅納香港有限公司	— 楊詠珊女士 — 王碩禧先生
凱達環球有限公司	— 柳景康先生 — 林嘉科先生
景藝設計有限公司	— 林廣良先生

LLA 顧問有限公司 — 吳小龍先生

康冠偉顧問有限公司 — 黃潔雅女士

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／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，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「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶以便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。

[余錦華女士在規劃署的代表進行簡介期間到席。]

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點現時為露天公眾停車場，位於西貢市北部海旁。申請地點南面是 WM 酒店及賽馬會滙西洲公眾高爾夫球場公眾停車場，有關土地已劃為「其他指定用途」註明「商業及旅遊相關用途(包括公眾停車場)」地帶，而該地帶的規劃是發展為商業和旅遊相關用途的旅遊門廊中心；
- (b) 這宗申請是要把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以便進行住宅發展項目，提供 168 個住宅單位。除 134 個附屬泊車位外，亦會提供 120 個公眾泊車位(包括 100 個私家車車位、10 個輕型貨車車位及 10 個旅遊巴士車位)。擬議發展項目採納梯級式建築物高度輪廊，高度為 3 至 10 層(不包括地庫)，在申請地點自東向西逐漸上升，地積比率為 1.5 倍，與周邊的發展項目相互協調。所有相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (c) 有建議提出修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》，把「公眾停車場(貨櫃車除外)」納入為第一欄用

途，並加入關於「住宅(乙類)6」支區的新備註，指明最高地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為 10 層(不包括地庫)，並須設置公眾停車場；以及

- (d) 擬設公眾停車場所提供的泊車位與原址現有停車場的泊車位數目相若，可配合路旁泊車的需要，與此同時，亦能善用土地資源，以及支援西貢的旅遊發展。

14. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦已完成陳述，主席遂請委員提問。

沙下的「鄉村式發展」地帶及小型屋宇需求

15. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 沙下覆蓋什麼範圍，有多少村民住在該處；
- (b) 會否預留其他用地用作興建小型屋宇，以補償「鄉村式發展」地帶所失去的土地面積；以及
- (c) 「鄉村式發展」地帶餘下部分屬何種土地類別，在該範圍內可興建多少幢小型屋宇。

16. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 文件第 9.1.1 段所載地政總署的意見提及，沙下指位於「鄉村範圍」內的認可鄉村。他手頭沒有關於住在沙下的村民數目；
- (b) 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及沙下的「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇需求量，以及多項環境限制。根據現行小型屋宇政策，小型屋宇發展應局限在沙下的「鄉村範圍」內。如文件圖 Z-1a 所見，沙下的「鄉村範圍」包括三個「鄉村式發展」地帶，申請地點亦在其中。倘這宗申請獲同意，而申請地點會發展作住宅用途，則沙下合

資格的村民只能在沙下「鄉村式發展」地帶餘下部分興建小型屋宇，或通過跨村申請，在其他村落興建小型屋宇；以及

- (c) 「鄉村式發展」地帶餘下部分位於申請地點北面，有政府土地，亦有私人土地。根據現行採用的規劃署估計數字，並考慮到需要闢設通道、車輛迴旋處、鄰舍休憩用地及其他必要的配套設施，一公頃土地是假設可以容納約 40 幢小型屋宇的。因此，當局估計有關的「鄉村式發展」地帶餘下部分可容納六幢小型屋宇。

17. 對於上述由地政總署提出的意見及表格所載列地政總署過去 10 年接獲、批准和拒絕有關沙下的小型屋宇申請數目，主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 既然最近 10 年並沒接獲小型屋宇申請，為何仍有小型屋宇申請被拒絕；
- (b) 二零二一年有 12 宗小型屋宇申請被拒絕，可否提供拒絕理由及所涉位置；以及
- (c) 沙下的小型屋宇估計需求有多少。

18. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 文件第 9.1.1(d) 段的表格載列地政總署過去 10 年（由二零一三年至二零二三年）接獲、批准和拒絕的小型屋宇申請數目。儘管地政總署過去 10 年沒有接獲小型屋宇申請，但地政總署在某些年份仍有拒絕若干申請，據悉這些被拒絕的申請是在二零一三年之前（即表格未有載列的時段）接獲的；
- (b) 地政總署於二零二一年拒絕 12 宗小型屋宇申請，是因為土地擁有權改變，以致相關申請人再無法在有關土地興建小型屋宇。這 12 宗申請所涉的位置在申請地點範圍內；以及

- (c) 估計小型屋宇需求時，會參考尚未處理的小型屋宇申請數目及由原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預算。隨着城規會自二零一五年八月起以較審慎的取態審批小型屋宇申請，考慮時尚未處理的小型屋宇申請數目會佔較大比重。根據地政總署的資料，沙下尚未處理的小型屋宇申請為一宗，而由沙下原居民代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預算為 11 幢。

申請人應付小型屋宇需求的建議

19. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 備悉申請人已縮減申請地點的面積，以便把較大範圍保留作「鄉村式發展」地帶。鑑於「鄉村式發展」地帶剩餘部分的土地大部分由申請人擁有，能否用作應付村民對小型屋宇的需求；
- (b) 備悉申請地點是沙下最後一幅可用作興建小型屋宇的較大面積土地，而曾被地政總署拒絕的 12 宗小型屋宇申請的有關村民日後或會再次提出申請，申請人會否考慮擴大「鄉村式發展」地帶的預留範圍，以便日後可興建更多小型屋宇；
- (c) 備悉申請人曾與數名沙下村代表及村民會面，他們能否代表沙下大部分村民的意見，以及沙下其他村民有否就這項改劃建議提出任何意見；以及
- (d) 先前與申請人會面的村代表在二零二三年村代表選舉中有否當選，他們能否繼續代表沙下的村民。

20. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 倘小組委員會同意這宗改劃申請，申請人會向地政總署提交換地申請，以便整合申請地點的土地業權。申請人所擁有位於申請地點以北的土地(即「鄉村式發展」地帶其餘的部分)，將會交還給政府，以交換申請地點內的政府土地。因此，其餘部分的土

地會在換地後交還給政府，而村民可根據現行的小型屋宇政策，提出在這些土地興建小型屋宇的申請。與申請人先前提交的申請（即編號 Y/SK-SKT/3）相比，目前這宗申請的用地面積減少了 541 平方米，因而有更多土地面積可預留作小型屋宇發展；

- (b) 參考文件繪圖 Z-9 所示的初步計劃，「鄉村式發展」地帶其餘的部分可容納 11 幢小型屋宇，應足以應付沙下 10 年小型屋宇需求量預測的數目。此外，申請人與西貢鄉事委員會在二零二二年舉行了一次會議。西貢鄉事委員會主席、沙下的原居民代表及居民代表，以及一些村民均有出席會議。考慮到提供地下公眾停車場及地面綠化可令該區的生活環境有所改善，他們表示不反對這項改劃建議；
- (c) 申請人一直與沙下當地村民保持緊密聯繫。早在二零二零年，申請人已經與西貢鄉事委員會舉行會議，西貢鄉事委員會主席在會上表示支持在申請地點進行擬議住宅發展。此外，據悉在 417 份就申請提出的公眾意見當中，沒有一份是由沙下當地村民提交的；以及
- (d) 參考會議的相關備註，以及鄉事委員會和鄉郊代表的名單，當局確定，申請人先前在二零二一年和二零二二年所諮詢的西貢鄉事委員會主席、原居民代表和居民代表，均在現屆二零二三年鄉事委員會選舉和鄉郊代表選舉中當選。雖然西貢鄉事委員會主席維持不變，但上屆沙下原居民代表獲選為居民代表，而上屆居民代表則獲選為原居民代表。

21. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生補充說，在這宗申請的法定公布期內，當局並無收到來自西貢鄉事委員會、沙下的村代表或村民的公眾意見。

規劃考慮因素

22. 一名委員詢問，有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向是什麼。此外，鑑於「鄉村式發展」地帶內大部分的土地現時屬申請人所有，因此或未能供村民作小型屋宇發展，該名委員遂問道，有關的規劃意向對申請地點而言是否仍然有效。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應說，該「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是作鄉村式發展，最高建築物高度為三層(8.23米)。「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途為第一欄用途，而「分層住宅」及其他「屋宇」用途則為須申請規劃許可的第二欄用途。倘若申請地點改劃為「住宅(乙類)6」地帶，「分層住宅」及「屋宇」(包括新界豁免管制屋宇)用途便會成為第一欄用途，最高地積比率為 1.5 倍，而最高建築物高度為 10 層(不包括地庫)。話雖如此，改劃用途地帶後，申請地點仍然准許進行小型屋宇發展，不過其規劃意向主要是作中等密度的住宅發展，有別於「鄉村式發展」地帶的規劃意向。

23. 一名委員詢問，是否有同類申請擬把「鄉村式發展」地帶的大部分範圍改劃作住宅用途。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應說，雖然西貢沒有上述同類申請，但屏山(申請編號 Y/YL-PS/6)和粉嶺／上水(申請編號 Y/FSS/18)有兩宗同類申請擬把相關「鄉村式發展」地帶的部分範圍改劃為住宅地帶。城規會分別在二零二三年及二零二二年同意這兩宗申請。就編號 Y/YL-PS/6 的較近期申請而言，申請地點約 50% 劃為「鄉村式發展」地帶，其餘部分則劃為「綜合發展區」地帶。至於另一宗編號 Y/FSS/18 的申請，整個申請地點劃為「鄉村式發展」地帶。上述兩個申請地點均位於「鄉村範圍」以外。

24. 一名委員留意到申請地點的四周，西南面是「綜合發展區」地帶，而北面和南面則為「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」地帶，遂詢問申請地點是否更適宜作商業及與旅遊業有關的用途而非住宅發展。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生在回應時表示，申請地點西南面的「綜合發展區」地帶涉及一宗於二零二二年獲小組委員會批准作綜合住宅發展的規劃申請，而在申請地點附近有正在營運的酒店和休閒及旅遊設施。申請人的代表楊詠珊女士補充說，雖然有很多遊客到訪西貢，但建議把申請地點作住宅發展，這樣可讓

申請地點作為緩衝區，盡量減少可能對現時在「鄉村式發展」地帶內居住的村民造成的滋擾，維持他們寧靜的居住環境。

25. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會在他們離席後會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和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

26. 一名委員詢問已把土地賣給私人發展商的村民是否仍然合資格提出興建小型屋宇的申請。地政總署助理署長／區域 3 陳承愜先生在回應時解釋，原居村民興建小型屋宇的權利與土地擁有權並無關係。合資格的原居村民可申請在其擁有的地段或其鄉村範圍內的政府土地進行小型屋宇發展。跨村小型屋宇申請並不常見，理由是承受有關申請的鄉村村民或會強烈反對。

27. 一些委員對這宗申請提出以下的負面意見：

- (a) 申請地點大部分由申請人所擁有，或會令主要為小型屋宇發展提供土地的規劃意向不再有效；
- (b) 過往從來沒有在「鄉村範圍」內改劃如此大範圍的「鄉村式發展」地帶的同類申請獲城規會批准。批准這宗申請或會為透過整合土地擁有權而改劃大範圍的「鄉村式發展」地帶以作非小型屋宇發展的同類申請立下不良先例；
- (c) 雖然西貢鄉事委員會主席和沙下的村代表均支持改劃建議，但他們的意見未必代表所有將來可能申請進行小型屋宇發展的合資格沙下原居村民的意見。若申請地點改劃作住宅發展，「鄉村式發展」地帶餘下部分可供使用的土地或許不足以應付小型屋宇發展的需求和照顧到未來的鄉村擴展，從而導致這些村民會要求在「鄉村式發展」地帶以外的地方(如劃為「綠化地帶」的地方)興建小型屋宇；

- (d) 地政總署提供有關尚未處理小型屋宇申請和未來 10 年預計小型屋宇需求的數據未必能反映沙下小型屋宇發展的真正需要。至於因土地擁有權轉換而被拒絕的小型屋宇申請，仍然合資格提交小型屋宇批地申請的原居村民可重新提交申請。此外，隨着原居村民達到合資格提交小型屋宇申請的年齡，合資格的原居村民會越來越多；以及
- (e) 申請人現時建議把約 500 平方米的土地預留作「鄉村式發展」地帶。根據規劃署的估算，有關土地可容納約六幢小型屋宇，但由於申請地點是沙下最後一幅大範圍的「鄉村式發展」地帶用地，因此不能證明有關土地足以應付日後可能出現的小型屋宇發展需求。

28. 另一方面，有另一些委員從一個不同的角度提出以下意見：

- (a) 是否有真正需要劃設這麼大幅土地作「鄉村式發展」地帶，以應付沙下的小型屋宇需求或鄉村擴展；
- (b) 由於很難確定小型屋宇發展的實際需求，因此期望申請地點內的政府土地(根據規劃署普遍採用的預測，該地面積約為 1 995 平方米，可興建約八間小型屋宇)可預留作小型屋宇發展並非不合理；以及
- (c) 申請地點已空置多時，從土地應用的觀點而言，申請地點面積合適，並已準備就緒可供使用，因此應以有條理及有系統的方式善用申請地點進行發展。由於申請地點內的私人土地主要為申請人所擁有，就算申請地點維持作「鄉村式發展」地帶，也不大可能會用作發展小型屋宇。

29. 秘書在回應一名委員的提問時解釋，「鄉村式發展」地帶一般參考原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求、地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目，以及有關鄉村的實際環境及用地限制而劃設。城規會自二零一五年起採取審慎的態度

審批小型屋宇發展的規劃申請，而在預計小型屋宇需求時，較着重尚未處理小型屋宇申請的數目。無論在任何情況，擬議「住宅(乙類)」地帶的規劃意向有別於「鄉村式發展」地帶，因為此地帶並不是預算供原居村民興建小型屋宇之用。此外，這宗申請涉及改劃村內唯一佔相當大面積範圍的「鄉村式發展」地帶的主要部分。

30. 主席補充說，除了上述多項因素外，城規會亦會考慮在原居村落劃設「鄉村式發展」地帶，以反映「鄉村範圍」內現有的各個村落羣，並會採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，先把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居所在之處，之後在適當考慮所有相關規劃考慮因素後，才把範圍向外擴展。對於非原居村民而言，「鄉村式發展」地帶旨在提供土地以保留現有鄉村。

31. 主席表示，雖然申請地點現時由申請人擁有，但不排除日後的土地擁有權可能會進一步改變。就現時這宗申請而言，委員或可考慮，「鄉村式發展」地帶旨在提供土地以便在沙下興建小型屋宇的規劃意向，是否仍然有效，而餘下的土地是否仍足以應付需求。鑑於沙下「鄉村範圍」內的餘下範圍主要為道路和斜坡，倘申請地點改劃作非小型屋宇發展用途，正如申請人所建議，日後的小型屋宇發展可能主要集中在「鄉村式發展」地帶的餘下範圍。

32. 主席總結，雖然委員認為在申請地點的擬議住宅發展項目或並非不可接受，但仍有需要保留合適土地作為「鄉村式發展」地帶，以應付沙下對小型屋宇發展的潛在需求。因此，保留把申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，做法恰當，除非有證據證明，就算部分「鄉村式發展」地帶改劃作其他用途，仍可滿足小型屋宇的潛在需求。就改劃「鄉村式發展」地帶而言，必須保留足夠的土地以應付日後的小型屋宇需求，而所預留的土地應有足夠的面積，例如面積最少應大於申請地點內的現有政府土地。

33. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「申請地點位於沙下劃為「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」的地方內，所涉「鄉村式發展」地帶是沙下唯一佔相當大面積範圍的「鄉村式發展」地帶。申請書內並無有力的規劃理據以支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以進行非小型屋宇發展。申請地點現時劃為「鄉村式發展」地帶的做法恰當，並應予以保留，以預留土地應付小型屋宇發展的需求和鄉村擴展。」

[會議小休五分鐘。]

[黃天祥博士、張李佳蕙女士、余錦華女士和區英傑先生此時離席。]

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-NSW/8

申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗青山公路—潭尾段以西第 107 約地段第 8 號餘段(部分)、第 8 號 A 分段餘段、第 12 號、第 13 號、第 14 號 B 分段第 2 小分段、第 14 號 B 分段餘段、第 14 號 C 分段餘段、第 16 號、第 17 號、第 31 號 B 分段餘段、第 33 號餘段、第 36 號餘段、第 45 號、第 55 號 A 分段及第 1740 號 A 分段餘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

34. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

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、劉家榮先生和黃保傑先生此時獲邀到席上。]

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-FTA/225 擬在劃為「農業」地帶的上水沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號 B 分段(部分)、第 565 號(部分)、第 567 號(部分)及第 568 號(部分)闢設臨時物流中心(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-FTA/225B 號)

簡介和提問部分

35. 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。規劃署認為擬議臨時發展可予容忍三年。

36. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的中間部分有一些植被，申請人會否因為擬議發展而砍伐任何樹木；
- (b) 申請人能否應對環境保護署(下稱「環保署」)所提出的負面意見；
- (c) 擬議車輛出入口通道會否面向附近的民居；以及

(d) 就擬議發展所訂的建築物高度和規模理據為何。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據最近所作的實地考察所得，申請地點的中間部分主要長有雜草。樹木主要位於申請地點的西北面沿文錦渡路旁，可作為園景緩衝區，緩減擬議發展的視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，預計擬議發展不會對景觀特色和現有景觀資源造成嚴重的負面影響，因此從景觀規劃的角度而言，不反對這宗申請；
- (b) 為回應環保署關於擬議發展會對附近民居的環境造成滋擾的關注，申請人建議以隔音物料圍封擬議構築物，以盡量減少對周邊地區造成的滋擾，尤其是交通噪音和視覺影響。建議加入規劃許可附帶條件，限制擬議發展的作業時間和禁止進行工場活動，另加入指引性質的條款，提醒申請人遵守環保署所頒布的相關指引；
- (c) 擬議車輛出入口通道分別位於申請地點的東北面和西北面，鄰近文錦渡路。車輛可在無需駛經民居的情況下直接進出申請地點；以及
- (d) 擬議發展是一個物流中心轉運站，提供國際貨運、臨時存倉及跨境貨車運輸服務等。擬議發展的建築物高度不超過 13 米，總樓面面積約 5 180 平方米，與其他物流中心用途相若，以配合營運需要。周邊地區主要是貨倉等同類用途，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有景觀及視覺方面的負面意見。考慮到這宗規劃申請屬臨時性質，並有助遷置因洪水橋／厦村新發展區而須搬遷的棕地作業，以及獲得發展局支持，基於其特殊情況，可獲從優考慮。

商議部分

38. 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，至二零二七年一月二十六日止，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。

議程項目15及16

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/817 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺馬尾下嶺咀第76約地段第1757號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-LYT/818 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺馬尾下嶺咀第76約地段第1760號D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-LYT/817及818號)

39. 小組委員會同意，由於這兩宗各擬在申請地點上興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩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

40. 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。規劃署不反對這兩宗申請。

41. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零二八年一月二十六日止。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。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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/77 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第78約及第82約多個地段和毗連政府土地關設臨時物流中心、貨倉(危險品倉庫除外)及貨櫃車停車場連附屬設施(為期三年)

43. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

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-LYT/821 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1644 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-LYT/821 號)

簡介和提問部分

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

45. 一名委員備悉申請地點先前涉及一宗作相同用途的申請（即申請編號 A/NE-LYT/629），而有關申請已在二零一七年獲小組委員會批准，遂詢問有何理據拒絕目前這宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生解釋指，目前這宗申請是由另一名不同的申請人提交，而先前的申請之所以獲批，很大程度是因為附近有小型屋宇申請獲批，可以組成鄉村羣，因此獲從寬考慮。此外，目前這宗申請的規劃情況有變，即有關「鄉村式發展」地帶有充足土地可供使用，足以應付小型屋宇的需求，而且上述獲批准的小型屋宇申請亦未有落實以組成鄉村羣，導致申請地點周圍仍然空置。有見及此，小組委員會認為不能給予目前這宗申請從寬考慮。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南地區內「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) 簡頭村的「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，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。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/763 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新屋排
第 19 約地段第 338 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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/763 號)

簡介和提問部分

47. 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、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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一月二十六日止；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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SLT/5 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「具特殊科學價值地點」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔沙羅洞第 31 約近張屋的政府土地關設公用事業設施裝置(電訊管道及電纜)，以及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-SLT/5A 號)

簡介和提問部分

50. 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、擬議公用事業設施裝置、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. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於現時只有數名村民在張屋居住，是否有需要關設擬議公用事業設施裝置；
- (b) 從文件圖 A-1 可見，光纖電纜的覆蓋範圍只涵蓋一條由沙羅洞南部通往張屋的區內小徑，擬議裝置會否延伸至南面較遠處，以連接位於主要道路下方的裝置；
- (c) 關於「擴展光纖網絡至偏遠地區鄉村資助計劃」(下稱「資助計劃」)的詳情如何；
- (d) 第五代流動服務(下稱「5G 流動服務」)及 Wi-Fi 服務覆蓋什麼範圍；以及
- (e) 考慮到擬議公用事業設施裝置會覆蓋沙羅洞部分地方，所涉範圍是易受影響保育地區，申請人有否建議在地面關設任何相關的構築物(例如無線電發射

站)，以及有關建議會否在視覺及景觀方面造成任何影響。

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府在二零二二年透過非原址換地保留沙羅洞後，便承諾提供合適的公共設施及引進科技，以輔助沙羅洞的保育工作，並就保護沙羅洞生態的重要性教育市民。根據環境及生態局鄉郊保育辦公室總監的意見(文件第 9.1.2 段)，沙羅洞會提供訪客設施。此外，通訊事務總監表示，一如文件第 9.1.1 段所載，當局鼓勵擴展光纖網絡，因為可提供保育及活化鄉郊和偏遠地區所需的電訊基礎設施，惠及張屋村的村民以至郊遊人士，讓他們可享用免費的 **Wi-Fi** 服務。通訊事務管理局辦公室(下稱「通訊辦」)支持這宗申請，因為沙羅洞是資助計劃涵蓋的 235 條鄉村之一；
- (b) 申請人沒有提供資料，說明擬議公用事業設施裝置會否擴展至南面較遠處的汀角路；
- (c) 資助計劃由通訊辦支援，旨在鼓勵獲得資助的固網商在相關的偏遠鄉村進行網絡鋪設工程。張屋村是獲資助計劃挑選的其中一條鄉村。由於張屋村的周邊地方劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶，因此，把光纖網絡擴展到張屋村將無法避免途經這些土地用途地帶。光纖電纜的走線已經過悉心設計，將會沿一條現有區內小徑鋪設，務求盡量減少對附近生態易受破壞地區造成任何潛在影響；
- (d) 免費 **Wi-Fi** 服務將會覆蓋張屋村，而現時這宗申請的擬議公用事業設施裝置並不包括 **5G** 流動服務；以及
- (e) 擬議公用事業設施裝置包括鋪設在地下管道內的光纖電纜。擬議管道會有一部分(如文件圖 **A-4b** 所

示)暴露在地面上。除此之外，申請人並無就地面上所設的基建設施提供任何資料。倘在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶內增建構築物／增設裝置，而有關構築物／裝置並不包括在目前這宗規劃申請內，申請人或須另行取得規劃許可。

商議部分

53. 雖然委員普遍支持這宗申請，但一名委員質疑擬議公用事業設施裝置是否可行，因為有關裝置不會接駁到南面較遠處的汀角路，而汀角路很可能是現有的主要光纖網絡所在之處。兩名委員重申，他們關注到倘須就擬議公用事業設施裝置在地面設置基建設施，便可能會對沙羅洞造成視覺影響，以及倘目前這宗申請的走線獲批，便會決定日後關設地面構築物的地點。

54. 主席表示，通訊辦按照資助計劃的準則評估擬議公用事業設施裝置(包括光纖網絡的走線及覆蓋範圍)後，同意設置有關裝置。此外，倘任何增建的構築物或增設的裝置並不包括在目前這宗申請所涉的擬議公用事業設施裝置內，視乎其規模、性質及地點，申請人或須另行申請規劃許可，而小組委員會可按每宗申請的個別情況，審議新的建議(如有的話)。就此，主席建議加入一項額外的指引性質的條款，以回應委員的關注。小組委員會同意有關建議。

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。這項規劃許可的有效期至二零二八年一月二十六日止；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，以及下列額外附加的指引性質的條款：

「規劃許可是批給這宗申請所涵蓋的擬議公用事業設施裝置。根據核准計劃，擬議公用事業設施裝置包括兩條鋪設在地下／地面管道內的光纖電纜。任何並不包括在核

准計劃內的其他構築物／裝置，即使與核准計劃有關，亦可能須向城市規劃委員會另行申請規劃許可。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/790 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 256 號 A 分段第 3 小分段及第 256 號 A 分段餘段
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/790 號)

簡介和提問部分

56. 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、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。規劃署不支持這宗申請。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請用途不符合「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。現時的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。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

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此時獲邀到席上。]

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-MP/355 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗米埔米埔新村第 101 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(低壓地底電纜)，
以及進行相關的挖土和填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/355A 號)

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

梁家永先生 — 在米埔擁有一個物業；以及

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來。

60. 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。小組委員會亦備悉黃天祥博士已離席。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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二零二八年一月二十六日止；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。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/317 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗壘圍第 104 約地段第 3540 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 3540 號 B 分段第 2 小分段、第 3540 號 B 分段第 3 小分段、第 3540 號 B 分段第 4 小分段、第 3540 號 B 分段第 5 小段、第 3540 號 B 分段第 6 小分段(部分)、第 3540 號 B 分段餘段(部分)、第 3559 號 A 分段、第 3559 號 B 分段及第 3559 號餘段進行填土工程，以興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/317B 號)

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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。

65. 一名委員詢問文件圖 A-1 所示橙色斜線的範圍是否擬議填土的範圍，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應時澄清，橙色斜線的範圍是指一宗先前獲批准的同類申

請的用地。這宗申請所涉的擬議填土範圍是文件圖 A-1 所示紅色實線的部分。

商議部分

66. 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一月二十六日止；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。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/663 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 56 號餘段、第 165 號餘段、第 166 號餘段及第 167 號 B 分段餘段和毗連政府土地關設臨時貨車及貨櫃車停車場，以及輪胎維修處連附屬食堂及場地辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/663 號)

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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。

68. 實地照片(文件圖 A-4b)顯示，有一間食堂目前正佔用申請地點的部分範圍，一名委員詢問關於該食堂的污水處理和排放的問題。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應說，申請人並無就現有食堂提供排污安排的資料。一般而言，污水會排放至附近的公共污水渠。

商議部分

69. 雖然委員普遍支持這宗申請，但一名委員表示申請人未有就現有食堂提供排污安排的資料，並關注申請人可能不當處理污水，可能造成負面排污影響。就此，主席建議額外附加一條指引性質的條款以解委員的顧慮，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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年一月二十六日止，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，以及下列額外附加的指引性質的條款：

「申請人應確保申請地點所產生的廢水(包括來自附屬食堂的廢水)，須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」妥善處理，而擬議用途排放的污水須受《水污染管制條例》所規管。」

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/664 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時停車場(包括貨櫃車)、貨櫃貯存區、存放未領有牌照的新貨櫃車拖頭、存放建築材料、輪胎修理、商店及服務行業(貨櫃車及相關零件／配件銷售)、汽車修理及保養、食肆和附屬辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/664 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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。

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，有效期為三年，至二零二七年一月二十六日止，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。他此時離席。]

議程項目54

第16條申請

[公開會議]

A/YL-SK/357 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第112約地段第453號A分段第3小分段闢設臨時鄉郊工場(金屬製品)(為期三年)，以及進行相關的填土工程

74. 秘書報告，申請人已撤回申請。

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、張齡芝女士、招志揚先生和麥榮業先生，以及助理城市規劃師／屯門及元朗西林焯盈女士和梁述銘先生此時獲邀到席上。]

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/474 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的元朗橋頭圍第127約地段第361號A分段(部分)、第362號(部分)及第422號(部分)和毗連政府土地的地積比率限制，以作准許的住宅及商業發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/474號)

75. 秘書報告，在會議當天和前一天收到一名公眾人士經電郵提交的數份意見(該名公眾人士先前曾在相關提交意見階段就申請提出意見)。該等意見主要表達不同意文件所詳載關於規劃署對申請的意見及所作的評估，並要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮申請。由於該等公眾意見是在有關申請和所提交的進一步資料首三個星期法定公眾查閱期以外的時間提交，應視為不曾作出，不會予以考慮。小組委員會亦備悉，根據關於「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引編號 33B 所述，只有申請人或政府部門方可要求延期。

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助投影片，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。

77. 一名委員要求當局就詳載於文件第 10.1.7(b)段關於屋宇署就擬議用地範圍提出的意見作出澄清。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生參照文件圖 A-2 作出回應。他澄清關於申請地點發展的最新一套建築圖則是在二零二二年獲得批准，而根據有關圖則，當時用地範圍僅包括申請人所擁有的私人土地。至於目前這宗申請，擬議用地範圍擴大至整個「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，當中既有私人土地，亦有政府土地。

78. 同一名委員再問到納入數幅政府土地會否對申請地點西面的橋盛街造成影響。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出回應，表示當局已計劃在橋盛街沿路進行道路改善工程，包括會興建一條南行支路，因此，橋盛街的連接不會受到影響。

商議部分

79. 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一月二十六日止。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。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。

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/586 擬在劃為「住宅(乙類)12」地帶的屯門掃管笏屯門市地段第 238 號 A3 分段(部分)闢設酒店(擴建附屬大樓作多項設施，包括商店及服務行業／食肆／辦公室／娛樂場所／康體文娛場所／私人會所)及附屬停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/586B 號)

80. 秘書報告，這宗申請由信和集團的附屬公司勵恒有限公司提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他目前與信和集團的附屬公司信和物業管理有限公司有業務往來。小組委員會備悉，黃天祥博士已經離席。

簡介和提問部分

81. 助理城市規劃師／屯門及元朗西梁述銘先生借助投影片，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。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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一月二十六日止；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。

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/303 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4614 號及第 4615 號餘段，以及第 120 約地段第 1753 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 1753 號 B 分段餘段(部分)、第 1756 號 A 分段(部分)、第 1756 號餘段(部分)、第 1757 號、第 1758 號餘段及第 1760 號餘段和毗連政府土地的地積比率限制，以作准許的分層住宅及擬議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/303 號)

84. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/501 在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2705 號(部分)、第 2708 號(部分)、第 2709 號(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號(部分)、第 2716 號(部分)、第 2717 號(部分)、第 2718 號、第 2719 號(部分)、第 2720 號、第 2721 號(部分)、第 2722 號(部分)、第 2723 號(部分)、第 2724 號(部分)、第 2726 號(部分)、第 2727 號(部分)、第 2728 號(部分)、第 2729 號(部分)、第 2730 號、第 2731 號、第 2732 號(部分)、第 2753 號(部分)、第 2754 號(部分)、第 2755 號(部分)、第 2756 號(部分)及第 2757 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-LFS/501 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志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，有效期為三年，至二零二七年一月二十六日止，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。

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/69 擬在劃為「農業」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 8 號(部分)闢設臨時貨倉存放家居用品(為期三年)，並進行填土工程

88. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/690 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 48 號(部分)、第 66 號、第 330 號、第 331 號、第 333 號、第 339 號 A 分段(部分)、第 339 號 B 分段第 1 小分段、第 339 號 B 分段第 2 小分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期五年)，以及進行相關的填土工程

89. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/694 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 48 號(部分)、第 52 號(部分)、第 53 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號餘段(部分)、第 65 號(部分)及第 674 號(部分)進行填土工程，以作准許的農業用途

90. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

議程項目 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/700 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 182 號 A 分段餘段、第 182 號 B 分段、第 182 號 C 分段、第 182 號 D 分段餘段及第 182 號餘段(部分)進行填塘工程，以興建四幢已獲准許的屋宇(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/YL-PS/700A 號)

簡介和提問部分

91. 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。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 一名委員雖然不反對這宗申請，但指出申請地點附近已經有一個井井有條的小型屋宇建築羣。主席表示，地政總署在處理小型屋宇申請時，會依循現行政策。

94. 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一月二十六日止；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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目76

其他事項

95. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 735 次會議記錄
(二零二四年一月二十六日舉行)

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
4	Y/NE-TKL/6	第一次
6	Y/YL-SK/1	第一次
7	A/I-SW/1	第二次 [^]
9	A/SK-PK/292	第一次
14	A/NE-LYT/816	第一次
17	A/NE-LYT/819	第一次
20	A/NE-TKL/728	第二次 [^]
21	A/NE-TKL/744	第一次
22	A/NE-TKLN/75	第一次
23	A/NE-TKLN/76	第一次
30A	A/YL-KTN/964	第一次
31	A/YL-KTN/973	第一次
34	A/YL-KTN/976	第一次
35	A/YL-KTS/974	第二次 [^]
36	A/YL-KTS/982	第一次
37	A/YL-KTS/983	第一次
39	A/YL-PH/968	第二次 [^]
40	A/YL-PH/981	第一次
41	A/YL-PH/982	第一次
42	A/YL-PH/983	第一次
43	A/YL-PH/984	第一次
44	A/YL-PH/985	第一次
46	A/YL-MP/356	第二次 [^]
48	A/YL-NTM/466	第二次 [^]
65	A/YL-TYST/1242	第二次 [^]
67	A/TM-LTY Y/467	第一次
68	A/YL-TT/618	第二次 [^]
71	A/YL-TT/626	第一次
72	A/YL-TT/627	第一次

項目編號	申請編號	要求延期次數
73	A/YL-TT/628	第一次
74	A/YL-TT/629	第一次

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
66	A/YL-TYST/1249	第一次

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、20 及 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。
9	這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。	— 黃天祥博士目前與中電公司有業務往來。
30A	這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司宜金發展有限公司提交。	— 伍穎梅女士為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一。 — 黃天祥博士及何鉅業先生目前與新鴻基公司有業務往來。
46	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔地區擁有一個物業。

- 關於項目4、20及21，由於黃天祥博士的公司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。

A1-3

- 關於項目9，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。關於項目30A，小組委員會亦備悉，伍穎梅女士和何鉅業先生因事未能出席會議，
- 關於項目46，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/735_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 735 次會議記錄
(二零二四年一月二十六日舉行)

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
8	A/SK-HH/82	在劃為「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的西貢匡湖居購物中心地下 D 舖及庭院作臨時學校(幼稚園)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
13	A/NE-LYT/815	在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 470 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車)用途	二零二四年二月六日至二零二七年二月五日
64	A/YL-PS/703	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山蝦尾新村第 122 約地段第 44 號(部分)、第 72 號(部分)及第 73 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車)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
70	A/YL-TT/625	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 120 約地段第 3307 號和毗連政府土地作臨時私人停車場和商店及服務行業用途	二零二四年二月二十七日至二零二七年二月二十六日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
75	A/YL-TT/630	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗塘頭埔村第 116 約地段第 3563 號 C 分段餘段(部分)作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二四年二月六日至 二零二七年二月五日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 735 次會議記錄
(會議日期：二零二四年一月二十六日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二七年一月十二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-FTA/236	在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及「農業」地帶的上水華山第 52 約地段第 189 號 A 分段、第 189 號 B 分段、第 189 號 C 分段及第 189 號餘段和毗連政府土地闢設臨時物流貨倉
12	A/NE-HT/21	擬在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第 76 約地段第 1091 號餘段、第 1134 號 A 分段及第 1134 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場、燒烤地點、遊樂場地、手工藝製作及小食亭)，以及進行相關的填土工程
18	A/NE-LYT/820	擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 2435 號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程
19	A/NE-MUP/197	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 244 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
28	A/NE-TK/778	擬在劃為「農業」地帶及「休憩用地」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 552 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
29	A/NE-TK/789	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 28 約地段第 210 號(部分)、第 211 號(部分)及

項目編號	申請編號	規劃申請
		第 213 號餘段(部分)經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)
32	A/YL-KTN/974	在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 84 號(部分)、第 85 號 A 分段餘段(部分)、第 85 號 C 分段(部分)、第 86 號餘段(部分)及第 113 號(部分)闢設臨時場地辦公室，以及進行填土工程
33	A/YL-KTN/975	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1400 號(部分)及第 1401 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程
38	A/YL-PH/966	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦村第 111 約地段第 222 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行填土工程
49	A/YL-ST/659	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3049 號餘段(部分)及第 3050 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店及便利店)
52	A/YL-ST/665	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 204 號餘段(部分)、第 205 號、第 206 號餘段(部分)、第 207 號至第 209 號、第 210 號(部分)、第 211 號(部分)、第 212 號(部分)、第 213 號餘段、第 214 號餘段(部分)、第 215 號餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)、第 355 號、第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)、第 360 號、兩個屋地區段和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施及冷藏庫連附屬設施(場地辦公室、職員休息室及洗手間)

項目編號	申請編號	規劃申請
53	A/YL-SK/349	擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗水流田第112約地段第631號餘段闢設臨時公眾停車場連電動車充電設施，以及進行填土工程
55	A/HSK/471	在劃為「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋第124約地段第629號及第631號，以及第125約地段第2002號闢設臨時貨倉存放糧油食品
69	A/YL-TT/621	擬在劃為「農業」地帶的元朗大樹下西路第118約地段第1295號B分段餘段(部分)及第1436號闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程