

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二四年九月二十日下午二時三十分舉行的
第750次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

倫婉霞博士

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

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
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

何鉅業先生

葉文祺先生

黃煜新先生

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
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 749 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第 749 次會議的會議記錄草擬本以發出文件供全體委員傳閱的形式進行，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. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 18 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**。

[劉竟成先生和區英傑先生此時到席。]

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. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有七宗。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、委員就某宗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 2**。

[余錦華女士此時到席。]

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(如有的話)。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(如有的話)。

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 28 宗。規劃署不反對有關的臨時用途申請，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。

8. 關於議程項目 50 有關經營臨時商店及服務行業(地產代理)以及進行填土工程的申請編號 A/YL-SK/382，一名委員從地政總署的意見得悉，從實地視察所見，申請地點現有的構築物是用作住用用途。該名委員參照文件圖 A-4b，發現有關構築物現時的內部狀況與住宅單位相似，遂詢問有否發現在申請地點有商店及服務行業(地產代理)以外的用途。關於這方面，小組委員會備悉，若這宗申請獲得批准，申請人需要確保構築物內的用途須符合申請用途(即「商店及服務行業(地產代理)」)。此外，若申請人違反契約條件，地政總署或會採取執法行動。申請地點的情況將受監管。

商議部分

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(如有的話)。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(如有的話)。

西貢及離島區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-CC/7 申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-CC/9》，把位於長洲花坪長洲內地段第4號餘段的申請地點由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」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/I-CC/7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

鄭弘毅先生	— 西貢及離島規劃專員
鄧敬恩先生	— 高級城市規劃師／西貢及離島
譚浩銘先生	— 助理城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

雙鷹置業有限公司

周傑光先生

周燕文先生

毅勤發展顧問有限公司

陸紹傳博士

袁頌恩女士

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／西貢及離島鄧敬恩先生借助投影片，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「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶以便發展六幢新界豁免管制屋宇的建議、政府部門的意見，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。申請人的代表袁頌恩女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 新界豁免管制屋宇是指位於新界獲豁免不受《建築物條例》(第 123 章)中部分條文所管制的村屋，並受《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)規管。新界豁免管制屋宇(i)不得超過 3 層高，高度不得超過 8.23 米(約 27 呎)；以及(ii)有蓋面積不得超過 65.03 平方米(約 700 平方呎)，才合資格獲得豁免。在展開任何建築工程前，須向地政總署申領有關建築工程、地盤平整工程及排水工程的豁免證明書。如未能取得豁免證明書，則須依照《建築物條例》向屋宇署提交正式建築圖則；
- (b) 在首份《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/1》(下稱「首份分區計劃大綱圖」)於二零零四年於憲報刊登前，申請地點的兩幢現有屋宇(地積比率約為 0.2 倍)在攝於一九八七年的航攝照片中已可看見。申請地點在首份分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)6」地帶，最高地積比率訂為 0.2 倍，最大上蓋面積訂為 20%，以及最高建築物高度訂為 2 層(7.62 米)。有關申請地點的土地用途地帶和發展限制在現行分區計劃大綱圖上維持不變；
- (c) 申請人打算重建申請地點，以容納六幢新界豁免管制屋宇。建築事務監督於一九九二年批准一套地盤平整工程圖則，而離島地政專員亦於一九九三年就該等新界豁免管制屋宇的建築工程發出豁免證明書(下稱「豁免證明書(建築工程)」)，至今仍然有

效。現行分區計劃大綱圖所列的發展限制已反映申請地點現有屋宇的體積，但沒有計及已取得上述批准的擬議新界豁免管制屋宇；

- (d) 申請人就擬議新界豁免管制屋宇的排水工程申請豁免證明書(下稱「豁免證明書(排水工程)」)，並於二零二三年獲離島地政專員批准，但附有一項條件，即「根據一九九三年就有關地段建築工程發出的豁免證明書，除非就有關六幢新界豁免管制屋宇的擬議重建工程已根據《城市規劃條例》(第 131 章)獲規劃許可，否則不得展開任何種類的工程」；
- (e) 為加快重建，申請人提交目前申請，以履行地政總署於二零二三年發出的豁免證明書(排水工程)上訂明的條件，並反映分區計劃大綱圖上新界豁免管制屋宇的核准發展參數。這宗申請提出把申請地點由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最高地積比率訂為 1.58 倍，最大上蓋面積訂為 52.43%，以及最高建築物高度訂為 3 層(8.23 米或主水平基準上 64 米)，以便將兩幢現有屋宇重建為六幢新界豁免管制屋宇。「住宅(丙類)9」地帶的擬議發展限制與長洲分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶作低層、低密度的住宅發展的規劃意向一致。根據擬議發展限制，地積比率由 0.2 倍增至 1.58 倍，可確保重建項目的財政穩建；以及
- (f) 這宗申請可善用長洲的可發展土地，並增加房屋供應。擬議發展與周邊地區的低層和低密度住宅和政府、機構及社區發展項目互相協調，亦不會侵佔毗鄰的「綠化地帶」。擬議發展不會造成嚴重的負面影響。相關政府決策局／部門不反對擬議發展或對擬議發展沒有負面意見。批准目前申請與小組委員會先前批准另一宗同類改劃申請(編號 Y/I-CC/6)的決定一致，因此不會立下不良先例。

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。

申請地點背景

15. 一名委員留意到，該等新界豁免管制屋宇的地盤平整工程圖則和豁免證明書(建築工程)早在首份分區計劃大綱圖於二零零四年於憲報刊登前已分別於一九九二年和一九九三年獲批准，因而詢問為何分區計劃大綱圖未有反映新界豁免管制屋宇的發展參數，以及制訂「住宅(丙類)6」地帶發展參數的理據為何。

16. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片回應時表示，在展開新界豁免管制屋宇發展前，須先取得三份有關建築工程、地盤平整工程及排水工程的豁免證明書。在這宗個案中，儘管豁免證明書(建築工程)已經發出，而一套地盤平整工程圖則亦已獲批准，但卻未能在首份分區計劃大綱圖在二零零四年於憲報刊登前取得豁免證明書(排水工程)。在擬備首份分區計劃大綱圖時，規劃意向是維持花坪的現有特色，在綠化環境中建低層住宅發展。因此，各「住宅(丙類)」支區的發展限制主要是反映當時用地上已有建築物的發展參數。任何發展均須符合規劃、地政及建築物制度的要求。然而，擬議新界豁免管制屋宇的發展參數超出分區計劃大綱圖的限制，故申請人現時提出這宗修訂圖則申請，以便發展申請地點可作興建新界豁免管制屋宇之用。

17. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生在回應主席的提問時表示，當首份分區計劃大綱圖於二零零四年在憲報刊登時，沒有收到任何關於申請地點的反對意見。

擬議「住宅(丙類)9」地帶的發展參數

18. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議的「住宅(丙類)9」地帶有沒有任何限制；
- (b) 有沒有任何機制對擬議發展的上蓋面積作出管制，因為據文件所述，沒有建議就「住宅(丙類)9」地帶制訂上蓋面積限制；以及

- (c) 批准這宗申請會否立下不良先例，因為就擬議的「住宅(丙類)9」地帶制訂的擬議地積比率較區內其他「住宅(丙類)」支區的地積比率為高。

19. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 「住宅(丙類)9」地帶是申請人建議闢設的新支區，目的是根據按豁免證明書核准的計劃反映六幢新界豁免管制屋宇的發展參數。建議就「住宅(丙類)9」地帶訂下的地積比率限制和建築物高度限制分別為 1.58 倍和三層高(8.23 米)；
- (b) 倘現時這宗申請獲得批准，建議就擬議的「住宅(丙類)9」地帶訂下 1.58 倍的最高地積比率和三層高(8.23 米)的最高建築物高度。《建築物條例(新界適用)條例》已就每幢有蓋面積不超過 65.03 平方米的新界豁免管制屋宇作出管制。倘申請地點並非用作興建新界豁免管制屋宇，有關的發展參數(包括上蓋面積)必須在提交建築圖則階段獲得屋宇署的批准。由於有其他發展管制制度規管上蓋面積，因此並無必要就擬議的「住宅(丙類)9」地帶制訂最大上蓋面積；以及
- (c) 雖然 1.58 倍的擬議地積比率在分區計劃大綱圖上各個「住宅(丙類)」支區中屬最高的地積比率限制，但根據估算，申請地點附近有一些現有發展項目的地積比率更高。據分區計劃大綱圖所載述，這些發展項目在重建後仍會獲得准許。不過，花坪內大部分「住宅(丙類)」支區均已進行發展，導致可作發展／重建的空地有限。無論如何，應按每宗申請的個別情況作出考慮，並須顧及用地背景及技術評估的結果等因素。

20. 主席參照顯示各個「住宅(丙類)」支區內現有發展的地積比率的投影片，詢問如何得出分區計劃大綱圖上現有發展的地積比率。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應時解釋，有關的地積比率是參照花坪內現有發展的建築物體積而得出。由於一些現有發展項目並無關於建築圖則的記錄，因此這些發展項

目的地積比率是在根據現有的建築物體積進行計算後再作估算而得出。任何重建項目均須遵從分區計劃大綱圖所訂的發展限制。

擬議「住宅(丙類)9」地帶的發展計劃

21. 副主席及一名委員詢問，按第 12A 條申請提出的擬議發展是否與發展計劃有關，以及倘現時這宗申請獲得批准，申請人可否在申請地點興建「分層住宅」或「屋宇」，而非新界豁免管制屋宇。西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生回應說，按第 12A 條申請提出的發展計劃屬初步建議。倘委員同意把申請地點改劃為「住宅(丙類)9」地帶，申請人可選擇興建新界豁免管制屋宇、「屋宇」或「分層住宅」，因為這三種用途均屬於第一欄用途。不過，在申請地點進行任何住宅發展／重建，仍須符合地積比率及建築物高度限制的規定，並取得相關政府部門批准。根據《建築物條例》，倘在申請地點興建「屋宇」或「分層住宅」，而非新界豁免管制屋宇，必須正式提出申請。申請人的代表陸紹傳博士指出，申請人打算根據豁免證明書(建築工程)在申請地點興建六幢新界豁免管制屋宇，以免須重新向相關政府決策局／部門提出申請。

22. 主席詢問，倘若申請人有意發展「屋宇」或「分層住宅」，而非新界豁免管制屋宇，向地政總署提出申請的程序為何。地政總署助理署長／區域 3 陳承愜先生在回應時表示，在這情況下，非新界豁免管制屋宇發展的一般發展程序適用，當中包括向屋宇署呈交一般建築圖則。地政總署會審批經「中央處理建築圖則制度」轉介予該署處理的一般建築圖則，並根據地契提供意見和作出決定。

申請地點的土地用途地帶

23. 一名委員詢問，由於「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」在分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內屬第一欄用途，申請地點應否改劃為「鄉村式發展」地帶，而非「住宅(丙類)9」地帶，以興建六幢新界豁免管制屋宇。申請人的代表陸紹傳博士在回應時表示，雖然新界豁免管制屋宇發展在「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)9」地帶均屬經常准許用途，但「鄉村式發展」地帶的第一欄和第二欄用途表與「住宅(丙類)9」地帶

的有所不同。由於周邊地區大部分地方均劃為「住宅(丙類)」地帶的各支區，因此把申請地點改劃為「住宅(丙類)9」地帶會更為恰當。

通道及通行權

24. 副主席詢問有沒有任何使進出申請地點更便捷的建議。申請人的代表陸紹傳博士在回應時表示，申請地點附近兩條現有行人徑的使用率較低。申請人會使用小型車輛(例如鄉村車輛)運送建築材料到申請地點。擬議發展不會對區內行人徑／通道造成任何負面影響。

25. 主席詢問應否給予通往申請地點西南面「住宅(丙類)6」地帶的通行權。申請人的代表陸紹傳博士在回應時表示，申請人亦是上述「住宅(丙類)6」地帶土地的註冊擁有人，該處現時並無任何發展計劃。

26. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，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

27. 主席表示，這宗申請提出把申請地點由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以反映建築工程豁免證明書中六幢新界豁免管制屋宇的經核准發展參數。申請人表示有意以新界豁免管制屋宇的形式進行發展，因為進行其他類型的住宅發展須向地政總署及屋宇署呈交文件。倘這宗申請獲得批准，會向小組委員會提交建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，包括為新的「住宅(丙類)」支區訂立適當的發展限制，以供考慮。主席繼而請委員就這宗申請表達意見。

28. 副主席詢問，發展建築物高度為三層的新界豁免管制屋宇，是否須申請修訂契約。地政總署助理署長／區域 3 陳承愴先生在回應時表示，根據文件所提供的資料，申請地點的契約沒有就建築物高度作出限制。申請人如有意發展擬議新界豁免

管制屋宇，無須向地政總署申請修訂契約。由於發展新界豁免管制屋宇無須申請修訂契約，副主席認為批准這宗申請可為落實新界豁免管制屋宇發展提供誘因，因為向相關政府部門取得批准所需的時間較短。一名委員認為，若申請地點不用作發展新界豁免管制屋宇，將會涉及額外成本，因此不需要限制申請地點只能發展新界豁免管制屋宇。

29. 一些委員詢問，倘若擬議發展並非新界豁免管制屋宇，部門的意見是否仍然有效。主席在回應時表示，「分層住宅」和「屋宇」屬擬議「住宅(丙類)9」地帶的准許用途，以提供彈性。申請地點內任何擬議住宅發展的最高地積比率限為 1.58 倍，最高建築物高度限為三層(8.23 米)。申請地點的發展受到限制，因為該處只可經行人路進出，倘若申請人選擇進行其他類型的住宅發展，則須根據《建築物條例》取得批准。

30. 委員普遍支持這宗申請，因為新的「住宅(丙類)9」地帶的發展規模、擬議地積比率和建築物高度與周邊住宅發展協調，以及這宗申請旨在反映豁免證明書中新界豁免管制屋宇的發展參數。批准現時這宗申請亦可充分利用可供發展的土地，增加房屋供應。

31. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。建議對長洲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》在憲報刊登。

[會議休會 10 分鐘。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生，以及助理城市規劃師／西貢及離島譚浩銘先生此時獲邀到席上。]

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-CC/33 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
長洲長碩路33號碧濤軒商業樓部分
闢設社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/I-CC/33號)

簡介和提問部分

32. 助理城市規劃師／西貢及離島譚浩銘先生借助一些圖則，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。

33. 一名委員詢問擬議殘疾人士住宿院舍(下稱「住宿院舍」)的 39 個床位會否為長洲社區或香港更廣泛的地區提供服務，以及申請人有否作出任何交通安排的建議，方便殘疾人士前往住宿院舍。高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生回應時表示，根據申請人提供的資料，擬議住宿院舍將同時為長洲社區及香港更廣泛的地區提供服務。擬議住宿院舍可經陸路前往，配合使用輪椅的殘疾人士的需要。此外，擬議住宿院舍佔用一幢單幢建築的整層，並設有獨立入口。屋宇署及社會福利署會在詳細設計階段進行審視。

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九月二十日止；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。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。]

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、劉家榮先生、黃楚娃女士、何子健先生和黃保傑先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區吳智恩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/1030 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的大圍村南道與
積祿里交界闢設公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/1030號)

35. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而申請地點位於大圍。下列委員已就此議項申報利益：

區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員；以及

梁嘉誼女士 — 在大圍擁有一項物業。

36. 由於區英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他在討論此議項時暫時離席。由於梁嘉誼女士擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

[區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助投影片，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。

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 購物商場圍方落成後，大圍泊車位不足的情況是否已得到舒緩；
- (b) 交通改善措施的詳情為何；
- (c) 發展項目將提供多少個泊車位，以及是否包括電動車充電設施；以及
- (d) 是否為擬議公眾停車場設計了斜道，如屬實的話，斜道會否佔用公眾停車場及以下樓層的空間。

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 圍方根據《香港規劃標準與準則》的規定，設有約 390 個泊車位供商業樓面面積使用。由於大圍一帶的舊樓／村屋不設泊車位，而且路旁停車位的使用率高，衍生違泊情況，遂建議在申請處所闢設公眾停車場，以應付殷切的泊車需求；
- (b) 根據申請人提交的交通影響評估，在採取以下措施後，擬議公眾停車場不會對附近道路網絡的交通造成負面影響；
 - (i) 由於發展完成後，預計積祿里的交通需求會增加，村南道與積祿里交界的路口安排會作出更改，須讓路積祿里的車輛；
 - (ii) 城河道與積存街交界的路口安排會作出更改，城河道及積存街會有一條專用車道，兩條道路的车辆可同時通過；
 - (iii) 城河道與積福街之間的安全島會作出更改，以容許雙線行車。積福街將增設一條車道，為進入公眾停車場車輛提供 80 米長的路旁輪

候區。即使有車輛在慢線排隊，亦不會影響積福街的車流；以及

(iv) 發展項目內將預留約 17 米長的輪候位置；

(c) 擬議公眾停車場會合共提供 105 個私家車泊位及 30 個電單車泊位。所有泊車位均設有電動車充電設施；以及

(d) 申請人曾探討其他公眾停車場的方案，認為汽車升降系統及自動泊車系統均不合適，因為這些系統需要有輪候區，而這安排會阻慢進入泊車設施的車輛，令車龍出現。由於按規定須把若干社會福利設施設於聯用綜合大樓的較低樓層，加上要為聯用綜合大樓提供附屬泊車位，以及進行公營房屋發展，擬議公眾停車場將設於這些設施的上方。車輛須從較低樓層經斜道前往公眾停車場。

商議部分

40. 主席扼要重述，有關用地採用「一地多用」的政府政策，同時建有聯用綜合大樓和公營房屋發展。考慮到目前的路旁違泊情況，而且欠缺公眾停車設施，運輸署要求在申請地點闢設公眾停車場，以應付殷切的泊車需求，紓緩區內的塞車情況。公眾停車場設於較高樓層並不罕見，例子包括有 Megabox 及栢景臺。

41. 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九月二十日止；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。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12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/696 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣蝦地下村
第26約地段第14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/TP/696號)

42. 秘書報告，申請地點位於大埔。以下委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生] 與配偶共同擁有一個位於大埔的物業。
倫婉霞博士]

43. 由於劉竟成先生及倫婉霞博士與其配偶共同擁有的物業都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

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. 委員並無就這宗申請提出問題。

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「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；

- (b) 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (c) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』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(規劃指引編號 10)，因為擬議發展會影響天然景致，並會對周邊環境的排水造成負面影響或令水浸情況惡化。」

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-LK/162 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
沙頭角石涌凹第39約地段第2452號B分段(部分)
及第2467號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時度假營(私人帳幕營地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LK/162號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年九月二十日止，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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/769 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的
坪輦第77約地段第778號(部分)、第783號(部分)
及第784號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時汽車維修工場(貨車、旅遊巴士及貨櫃車)
連附屬辦公室及電力變壓站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/769號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年九月二十日止，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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/87 擬在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的
打鼓嶺北松園下第78約地段第387號
B分段第2小分段經營臨時零售商店及食堂，
以及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKLN/87號)

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

[區英傑先生此時返回席上。]

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，至二零二七年九月二十日止，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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/242 擬在劃為「農業」地帶的
缸瓦甫第87約地段第339號(部分)
闢設臨時汽車修理工場(私家車)和露天存放車輛
(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/242B號)

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則，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。

57. 一名委員詢問，有關擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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(下稱「規劃指引編號 13G」)是否適用於這宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生回應說，規劃指引編號 13G 並不適用，原因是有上蓋的範圍(約 670 平方米)佔申請地點超過 50%。根據申請人所提交的申請，約 100 平方米沒有上蓋的地方會預留作修理／保養損壞／未經修理私家車的等候區。

商議部分

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，至二零二七年九月二十日止，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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/36 在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路第90約地段第473號、第474號、第475號餘段、第476號A分段餘段及第518號和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場，並露天存放車輛(只限旅遊車)(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-MKT/36A號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則，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。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 申請用途及相關的填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向。該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；

(b) 申請用途不符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門有負面意見，地區亦有反對聲音；以及

- (c) 申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

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-PK/199 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第91約地段第1642號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-PK/200 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第91約地段第1642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/199及200號)

62. 小組委員會同意，由於這兩宗分別擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

63. 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、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。

64. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零二八年九月二十日止。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。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。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生和杜元鈞先生及規劃統籌主任／粉嶺、上水及元朗東蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

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-NSW/333 在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第115約地段第605號C分段(部分)、第605號餘段(部分)、第606號餘段(部分)及第607號餘段作臨時農業用途(溫室)連附屬貯物室及休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/333A號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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、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。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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，至二零二七年九月二十日止，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45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/985 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉第111約地段第2423號(部分)、
第2424號(部分)及第2440號(部分)
闢設臨時康體文娛場所(室內康樂中心及
長者康樂中心)(為期五年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/985B號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則，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。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 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，至二零二九年九月二十日止，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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/368 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉蓮花地第112約地段第387號(部分)
闢設臨時康體文娛場所連附屬辦公室
(為期三年)，以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-SK/368A號)

簡介和提問部分

72. 規劃統籌主任／粉嶺、上水及元朗東蕭爾年先生借助投影片，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。

73. 一名委員憶述，在同一「農業」地帶內的同類申請(申請編號 A/YL-SK/314 及 322)曾因保安問題而被拒絕。該名委員詢問，該兩宗被拒絕的申請與現時這宗申請所涉地點的位置有何分別。規劃統籌主任／粉嶺、上水及元朗東蕭爾年先生借助一些投影片解釋說，該兩宗被拒絕的個案所涉地點十分接近石崗軍營，而現時這宗申請的位置則與石崗軍營相距甚遠。

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，至二零二七年九月二十日止，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。]

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、鄧偉立先生和廖美芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目54

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/523 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)3」地帶
及顯示為「道路」的地方的元朗厦村短期租約
第1869號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(塑
膠、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/523A號)

75. 秘書報告，申請地點位於洪水橋。馬錦華先生已就此議項申報利益，因為他擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍。

76. 由於馬錦華先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，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。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性

質，有效期為三年，至二零二七年九月二十日止，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 56

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小分段餘段、第1753號B分段餘段、第1756號A分段餘段、第1756號餘段、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和擬議商店及服務行業用途以及在顯示為「道路」的地方作擬議分層住宅、商店及服務行業用途

80. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 64

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1274 擬在劃為「綠化地帶」的元朗第121約地段第330號餘段(部分)、第331號餘段(部分)、第332號餘段(部分)、第333號餘段(部分)及第334號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/1274號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助一些圖則，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。

82. 一名委員留意到申請地點涉及一宗執管個案，當局要求申請人中止涉及在該處安裝太陽能電池板的違例發展，遂提出以下問題：

(a) 會否把太陽能電池板視為休閒農場的附屬用途無須另外向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可；以及

(b) 倘申請獲批准後，申請人須否拆除太陽能電池板。

83. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生作出回應，要點如下：

(a) 《根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則》(下稱「評審準則」)訂明，如太陽能光伏系統是同一地帶內准許的用途／發展所附帶提供的，附屬於該用途／發展，與之直接有關，以及與之規模相稱，又或是裝設於樓宇的天台，則該太陽能光伏系統會視作附屬用途，用以輔助有關用途／發展供電。根據申請人所提交的資料，有關的太陽能光伏系統僅供位於申請地點的休閒農場使用。因此，倘這宗申請獲得批准，該太陽能光伏系統會視作休閒農場的附屬用途；以及

(b) 規劃署轄下的中央執行管制及檢控組會因應最新的用地狀況和城規會批予的許可，考慮須否採取進一步執管和檢控行動。

84. 兩名委員提出以下問題：

(a) 現時是否有任何關於安裝太陽能光伏系統的結構和消防安全的政策及指引；哪個政府決策局／部門負責批核安裝太陽能光伏板；以及

- (b) 如在屋宇的天台安裝太陽能光伏板，須否向城規會申請規劃許可。

85. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府的政策是牽頭推廣可再生能源，並推出了上網電價計劃，以鼓勵私營機構參與小型分布式可再生能源發電，在其處所安裝可再生能源系統。此外，政府在二零一八年發出《太陽能光伏系統安裝指南》，當中載有關於申請及安裝太陽能光伏系統的詳細資料。視乎將會安裝太陽能光伏系統的建築物或處所的類型而定，安裝太陽能光伏系統的要求可能會有所不同，申請人或須取得不同政府部門(包括地政總署、屋宇署、消防處及機電工程署等)的許可；以及
- (b) 在城市規劃方面，城規會已在二零二二年公布評審準則，並已上載於城規會網站，以供公眾查閱。根據評審準則，申請人必須先取得香港電燈有限公司發出的「同意書」或香港中華電力有限公司發出的「確認書」／「電網強化工程條件信」(或類似的確認信)，以證明就太陽能光伏系統的使用年限、電力安全及輸出量而言，有關計劃在技術上初步屬可行。評審準則亦訂明，如太陽能光伏系統是同一地帶內准許的用途／發展所附帶提供的，附屬於該用途／發展，與之直接有關，以及與之規模相稱，又或是裝設於樓宇的天台，則該太陽能光伏系統會視作附屬用途，無須取得城規會的規劃許可。不過，參加上網電價計劃而在空置土地上裝設作為一項獨立設施的太陽能光伏系統，會視作「公用事業設施裝置」。如「公用事業設施裝置」屬法定圖則相關地帶《註釋》的第二欄用途，則須取得城規會的規劃許可。

商議部分

86. 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，至二零二九年九月二十日止，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73

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/472 擬在劃為「綠化地帶」的認可殯葬區
編號BURGD21東北面的政府土地闢設殯葬區
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM-LTTY/472A號)

87. 秘書報告，這宗申請由路政署提交。鍾錦華先生已就此議項申報利益，因為他是路政署前署長。

88. 由於鍾錦華先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗西廖美芳女士借助一些圖則，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。

90. 一名委員詢問為何把一幅細小土地從申請中剔除。高級城市規劃師／屯門及元朗西廖美芳女士回應時表示，根據申請人提交的樹木調查報告，所涉地點錄得一個具保育價值的植物品種。在諮詢漁農自然護理署後，相關範圍從申請地點中剔除。

商議部分

91. 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九月二十日止；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。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74

其他事項

[公開會議]

92. 餘無別事，會議在下午五時二十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 750 次會議記錄
(會議日期：二零二四年九月二十日)

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/YL-KTN/4	第一次
5	Y/YL-ST/1	第二次 [^]
6	Y/TM-LTY/11	第二次 [^]
8	A/SK-HC/355	第二次 [^]
13	A/NE-LT/772	第一次
15	A/NE-TKL/768	第一次
27	A/NE-MKT/37	第二次 [^]
28	A/NE-LCW/9	第二次 [^]
32	A/NE-TK/800	第一次
42	A/YL-NSW/326	第二次 [^]
44	A/YL-NTM/475	第一次
46	A/YL-PH/1020	第一次
47	A/YL-PH/1023	第一次
49	A/YL-SK/370	第二次 [^]
51	A/YL-SK/383	第一次
55	A/TM/592	第二次 [^]
68	A/YL-TT/650	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
21	A/NE-HLH/75	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	申請地點位於新田。	— 葉文祺先生在一項由政府委託進行的顧問研究中擔任顧問，該研究涉及新田區創新及科技用途的發展計劃。葉先生亦是北部都會區諮詢委員會的委員
28	中華電力有限公司(下稱「中電公司」)是這宗申請的申請人。	— 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款

小組委員會備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/750_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 750 次會議記錄
(會議日期：二零二四年九月二十日)

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
10	A/SK-PK/297	在顯示為「道路」的地方的西貢普通道 11A 號地下作臨時食肆(餐廳)用途	二零二四年九月二十五日至 二零二七年九月二十四日
24	A/NE-LYT/834	在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭沙頭角公路 192 號第 83 約地段第 799 號 A 分段餘段、第 800 號 B 分段餘段及第 801 號 B 分段作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(貨櫃車除外)和上落客貨區用途	二零二四年九月二十五日至 二零二七年九月二十四日
33	A/STT/9	在劃為「其他指定用途」註明「物流、貯物和工場(2)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)及第 768 號餘段(部分)，以及第 105 約地段第 199 號 C 分段(部分)、第 200 號 B 分段(部分)、第 204 號餘段(部分)及第 215 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時物流中心、附屬貨櫃車停車場和車輛維修工場及冷藏庫，以及汽車美容服務用途	二零二四年十一月十三日至 二零二七年十一月十二日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
40	A/YL-KTS/1008	在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 617 號餘段及第 618 號餘段作臨時露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放場用途	二零二四年十月六日 至 二零二七年十月五日
41	A/YL-KTS/1012	在劃為「綜合發展區」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 2160 號餘段和毗連政府土地作臨時過渡性房屋發展用途	二零二四年九月二十五日 至 二零二七年九月二十四日
59	A/YL-PS/726	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 9 號 B 分段餘段(部分)作臨時公眾停車場(私家車)用途	二零二四年十一月三日 至 二零二七年十一月二日
65	A/YL-TYST/1275	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1040 號(部分)及第 1042 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨倉存放娛樂製作設備及器材連附屬場地辦公室用途	二零二四年九月二十二日 至 二零二七年九月二十一日

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
33	申請地點位於新田。	— 葉文祺先生在一項由政府委託進行的顧問研究中擔任顧問，該研究涉及新田區創新及科技用途的發展計劃。葉先生亦是北部都會區諮詢委員會的委員。

小組委員會備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 750 次會議記錄
(會議日期：二零二四年九月二十日)

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，至二零二七年九月二十日止

項目編號	申請編號	規劃申請
9	A/SK-PK/296	擬在劃為「康樂」地帶的西貢大涌口路第 217 約地段第 762 號(部分)、第 961 號(部分)、第 962 號(部分)及第 963 號(部分)經營臨時商店及服務行業
17	A/NE-TKLN/85	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約地段第 1364 號 B 分段餘段及第 1364 號 B 分段第 1 小分段餘段闢設臨時貨倉(存放建築材料及金屬)
18	A/NE-TKLN/86	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
23	A/NE-LYT/825	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 896 號餘段(部分)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
25	A/NE-MKT/34	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺蓮麻坑路第 90 約地段第 515 號餘段及第 524 號 B 分段闢設臨時貨倉存放建築材料，以及進行相關的填土工程
31	A/NE-PK/202	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2366 號餘段闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
34	A/YL-KTN/980	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 20 號 A 分段、第 20 號 B 分段(部分)、第 30 號(部分)、第 31 號(部分)、第 32 號餘段(部分)、第 67 號(部分)及第 68 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時場地辦公室，以及進行相關的填土工程
35	A/YL-KTN/1034	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 247 號(部分)及第 250 號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車銷售及陳列室)
36	A/YL-KTN/1038	擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約第 19 號 A 分段第 1 小分段、第 19 號 A 分段第 2 小分段、第 19 號 A 分段第 3 小分

項目編號	申請編號	規劃申請
		段、第 19 號 A 分段第 4 小分段、第 19 號 A 分段餘段、第 19 號 B 分段、第 19 號 C 分段、第 19 號 D 分段、第 19 號 E 分段、第 19 號 F 分段、第 19 號 G 分段、第 19 號 H 分段及第 19 號餘段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施，以及進行相關的填土工程
37	A/YL-KTN/1039	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗七星崗第 110 約地段第 251 號 B 分段(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
38	A/YL-KTN/1040	在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1139 號(部分)、第 1140 號(部分)、第 1141 號(部分)、1142 號(部分)、第 1143 號、第 1144 號(部分)、第 1145 號(部分)、第 1147 號(部分)、第 1148 號(部分)、第 1149 號(部分)、第 1152 號(部分)、第 1153 號 A 分段、第 1153 號餘段、第 1154 號(部分)及第 1156 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設臨時貨倉，以及進行相關的填土工程
52	A/YL-SK/384	在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1080 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
53	A/HSK/522	在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)2」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2959 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 3086 號(部分)、第 3087 號(部分)、第 3088 號 A 分段、第 3088 號 B 分段(部分)、第 3089 號、第 3090 號、第 3091 號及第 3098 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心
57	A/YL-LFS/525	在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2189 號餘段及第 2378 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放沙、磚及碎石
58	A/YL-LFS/527	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1803 號、第 1804 號、第 1805 號及第 1806 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(銷售建築材料)連附屬露天存放建築材料(金屬棚架)

項目編號	申請編號	規劃申請
60	A/YL-PS/727	擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山馮家圍第 126 約地段第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、第 289 號(部分)、第 293 號(部分)、第 294 號(部分)、第 295 號(部分)、第 301 號(部分)、第 302 號(部分)及第 319 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)
61	A/YL-PS/728	擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 618 號(部分)經營臨時商店及服務行業
62	A/YL-PS/729	擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 665 號餘段(部分)、第 676 號餘段、第 677 號餘段、第 678 號餘段(部分)、第 679 號餘段(部分)、第 680 號餘段(部分)、第 681 號、第 682 號(部分)、第 683 號(部分)、第 687 號(部分)、第 689 號(部分)及第 954 號餘段(部分)闢設臨時貨倉
66	A/YL-TYST/1276	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗第 119 約地段第 1291 號闢設臨時貨倉存放電子產品及建築材料
67	A/YL-TYST/1277	擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋丹桂村第 124 約地段第 3927 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業
69	A/YL-TT/661	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4915 號 A 分段(部分)、第 4915 號 B 分段(部分)、第 4916 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 4917 號餘段(部分)及第 4918 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室
71	A/YL-TT/667	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗白沙山路第 119 約地段第 1217 號闢設臨時貨倉及露天存放建築材料
72	A/YL-TT/668	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1207 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年九月二十日止

項目編號	申請編號	規劃申請
22	A/NE-LYT/824	在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1422 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
39	A/YL-KTS/1005	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田長莆第 113 約地段第 1289 號(部分)及第 1293 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施
50	A/YL-SK/382	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗上村第 114 約地段第 783 號、第 785 號 A 分段及第 785 號餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理)，以及進行填土工程
63	A/YL-PS/730	擬在劃為「康樂」地帶的元朗第 126 約地段第 74 號(部分)經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食店和園藝、五金雜貨及建築材料零售商店)，以及進行相關的填土工程
70	A/YL-TT/662	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠南坑村第 118 約地段第 127 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
53 和 67	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍

由於馬錦華先生並無參與項目 53 和 67 的申請，小組委員會同意他可留在席上。