

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二五年四月十一日下午二時三十分舉行的
第 763 次會議記錄

出席者

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

李靄賢女士

民政事務總署總工程師(工程)

周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 3

陳承愜先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

規劃署署長
葉子季先生

主席

倫婉霞博士

何鉅業先生

鄧寶善教授

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
蔡民傑先生

1. 副主席表示，由於主席另有公務在身，他會代為主持是次會議。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二五年三月二十八日
第 762 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」)二零二五年三月二十八日第 762 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。

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

4. 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**。

商議部分

5. 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

6. 小組委員會備悉，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按所申請的續期期限續期。這些規劃申請的詳情載於**附件 2**。

商議部分

7. 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

8. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 20 宗。規劃署不反對按所申請的期限批准有關的臨時用途申請。這些規劃申請的詳情載於**附件 3**。

9. 小組委員會注意到，四宗精簡個案均擬作動物寄養所用途，憶述指小組委員會在二零二五年二月十四日舉行的第 759 次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上曾商議一宗第 16 條申請，當中涉及擬闢設臨時動物寄養所(犬舍)(為期三年)，以及進行相關的填土和挖土工程(編號 A/YL-TYST/1297)。期間，曾問及多宗獲批准作動物寄養所用途的規劃申請的進度／資料，以助評估市場對該用途的真正需求。根據規劃署所提供的資料，小組委員會備悉，自二零二零年一月一日起，有 110 宗作臨時動物寄養所用途的申請獲得批准。在這 110 宗獲批准的申請中，有 40 宗個案(約 36%)仍持有有效的規劃許可，而其餘個案的規劃許可則已經失效或被撤銷。根據現有資料，在該 40 宗涉及動物寄養所並取得有效規劃許可的個案中，有 21 個申請地點現時用作動物寄養所，另外 12 宗獲批准申請所涉用地的現有用途則歸類為不確定，須進一步查核(例如再作實地視察，以確定實際用途)。至於其餘的七宗個案，有五幅用地現時用作非動物寄養所用途(例如在未取得有效規劃許可的情況下作貯物用途及休閒農場)，有兩幅用地丟空／有部分範圍用作貯物用途。當局會監察該等既不是用作獲批准的動物寄養所用途又無持有有效規劃許可的用地，並會根據《城市規劃條例》採取適當的執管行動。小組委員會已備悉上述獲批准作動物寄養所個案的最新情況。

商議部分

10. 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)。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/8 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-KTS/15》，把位於元朗錦田八鄉路
第 106 約地段第 1905 號餘段(部分)、
第 1909 號餘段、第 1910 號餘段、第 1911 號、
第 1938 號(部分)、第 1939 號、第 1940 號(部分)、
第 1941 號及第 1942 號和毗連政府土地的申請地點
由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶

11. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生和見習城市規劃師／荃灣及西九龍易采盈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/I-MWI/48 擬修訂劃為「綜合發展區」地帶、「其他指定用途」
註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶、
「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶、
「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶及
顯示為「道路」的地方的馬灣地段第 48 號、
第 114 號、第 229 號餘段及第 684 號(部分)和毗連
政府土地的馬灣公園發展的已核准總綱發展藍圖
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWI/48 號)

12. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司馬灣公園有限公司(下稱「馬灣公園公司」)提交。何鉅業先生和馬錦華先生已就此議項申報利益，他們分別與新鴻基公司目前有業務往來和作為馬灣公園公司董事會的成員。小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於馬錦華先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，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。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 一名委員問及規劃許可附帶條件。就此，秘書回應時表示，規劃許可附帶條件載於文件第 16 及 17 頁，與發展計劃在技術方面的建議(例如景觀、建築物設計、交通安排、消防、排水、排污、供水及考古勘探)相關，當中亦要求申請人提交經修訂的總綱發展藍圖。

16. 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。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席]

[馬錦華先生此時返回席上。]

西貢及離島區

[助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/190 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山塘福大嶼山第 328 約地段第 665 號 B 分段(部分)、第 665 號 C 分段(部分)、第 665 號 D 分段(部分)及第 665 號餘段(部分)和毗連政府土地進行挖土工程，以闢設准許的公用事業設施管道(地底電纜)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/190 號)

17. 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。葉文祺先生已就此議項申報利益，因為他是團結香港基金副總裁兼基金會轄下公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受中電公司的捐款。由於他並無參與由中電公司就此議項贊助的項目，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

18. 助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議工程、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。

19. 一名委員詢問，規劃署表示反對，是否與大嶼山第 328 約地段第 665 號 B 分段和 C 分段的涉嫌違例構築物是透過擬議公用事業設施管道供電有關，而不是反對擬議的挖土工程。助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生回應說，根據大嶼山南岸分區計劃大綱圖，在「綠化地帶」內闢設公用事業設施管道是經常准許的，而進行挖土工程則須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。根據詳載於文件的規劃考慮因素和評估，規劃署認為擬進行挖土工程以闢設准許的公用事業設施管道(地底電纜)，從而為第 665 號 B 分段和 C 分段的涉嫌違例

構築物供電，不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。

20. 現時位於第 665 號 D 分段的電錶箱用作向地段第 665 號 B 分段的兩幢有蓋構築物供電，兩名委員詢問該電錶箱是否合法。助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生回應時表示，根據分區計劃大綱圖有關「綠化地帶」的《註釋》，在《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》的公告在憲報刊登當日(即二零二三年九月十五日)或以後，進行任何填土／填塘或挖土工程以闢設准許的公用事業設施管道，須取得城規會的許可。此外，倘若在關鍵日期(即二零二二年十二月九日)當日或以後於包含所涉「綠化地帶」用地的「受管制地區」範圍內土地進行或繼續進行任何不符合規劃的用途／發展，當局可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)採取執管及檢控行動。規劃署的記錄顯示，位於地段第 665 號 D 分段的電錶箱在二零二二年十二月九日前已經存在。副主席和另一名委員進一步詢問，倘若在地段第 665 號 B 分段及 C 分段上有違例發展，當局會否採取執管行動。助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生回應時表示，由於沒有就該兩個地段取得規劃許可，倘該處有任何違例發展，規劃事務監督將根據條例採取適當的執管行動。

商議部分

21. 副主席表示，這宗申請旨在於申請地點進行擬議挖土工程，以闢設准許的公用事業設施管道(地底電纜)，從而向地段第 665 號 B 分段及 C 分段的涉嫌違例構築物供電，此舉與「綠化地帶」的規劃意向不符。秘書補充說，首份涵蓋大嶼山南岸一帶的法定圖則於一九八零年代在憲報刊登。由於該區未被納入發展審批地區圖內，規劃事務監督無權採取規劃執管行動。根據條例，發展局局長可將新界任何未被指定為發展審批地區的地方指定為受管制地區，以便規劃事務監督能夠對違例發展採取執管及檢控行動。在關鍵日期(按條例第 1A(1)條定義，即二零二二年十二月九日)前於受管制地區存在的不符合規劃的用途將予以容忍，但倘該等用途在關鍵日期當日或以後進行或繼續進行，當局則可能會根據條例採取執管及檢控行動。規劃署將根據條例調查地段第 665 號 B 分段及 C 分段有否涉及任何違例發展，如有的話，將會採取適當的規劃執管行動。

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「進行擬議挖土工程，以闢設准許的公用事業設施管道，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。」

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生、黃保傑先生、何子健先生和黃楚娃女士、城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家俊先生和盧欣琪女士，以及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培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/TP/702 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔第34約補租地段第T77號餘段的建築物高度限制，以闢設准許的社會福利設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TP/702A號)

簡介和提問部分

23. 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。

24. 一名委員注意到申請人提交的交通影響評估建議增設綠色專線小巴服務，以應付擬議發展日後在上下午的繁忙時間所衍生的乘客需求(參照文件第 1.7 段)，遂詢問擬議措施會否落實，因為並無就這項擬議措施制訂指引性質的條款。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生回應說，運輸署會監察區內公共交通服務的需求。如有需要，運輸署會考慮適當加強公共交通服務，以應付擬議發展衍生的乘客需求。

商議部分

25. 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限至二零二九年四月十一日止；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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/162 擬在劃為「自然保育區」地帶的十四鄉西沙第 207 約地段第 15 號餘段(部分)、第 18 號(部分)及第 19 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時可移除錨杆，以及進行相關的挖土工程(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/162 號)

26. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司光時投資有限公司提交。何鉅業先生已就此議項申報利益，因為他目前與新鴻基公司有業務往來。小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議工程、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。

28. 副主席詢問採用錨杆系統建造地庫可以節省多少時間。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，雖然申請書內並無相關資料，但根據申請人所述，整個安裝和移除錨杆的過程需時約三年，與傳統立柱系統相比，這個擬議方法能縮短施工時間。

商議部分

29. 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，至二零二八年四月十一日止。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

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/80 擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第87約地段第166號(部分)、第167號(部分)、第169號(部分)、第170號及第174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(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-HLH/80號)

簡介和提問部分

30. 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。規劃署不反對這宗申請。

31. 一名委員留意到有關申請旨在方便受洪水橋／廈村新發展區項目影響的現有廈村棕地作業搬遷至申請地點，遂詢問有關城市規劃委員會規劃指引編號 13G《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》(下稱「規劃指引編號 13G」)的規劃考慮因素詳情，以及發展局局長在政策上有何支持。

32. 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作出回應，要點如下：

- (a) 根據規劃指引編號 13G，申請地點約 80% 的範圍屬第 3 類地區，約 20% 屬第 2 類地區。第 2 類地區通常坐落或鄰近露天貯物、港口後勤或其他類型棕地／臨時用途的地點羣的地區。如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長三年的臨時規劃許可。第 3 類地區為不接受露天貯物及港口後勤用途進一步繁衍的地區。除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，城規會才會從優考慮在第 3 類地區範圍內的申請；
- (b) 規劃指引編號 13G 亦訂明，若因受政府發展影響而提出搬遷申請的用途／作業得到相關決策局在政策上的支持，而政府部門沒有負面意見，附近居民亦不予反對，或所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而得以解決，則城規會可從寬考慮有關申請。事實上，城規會會考慮每宗個案擬議用途的性質和規模，以及規劃情況，就每宗申請的個別情況進行評估；以及
- (c) 就這宗申請而言，申請地點部分範圍有活躍的農業活動，另有部分則為休耕農地。申請地點位於具有鄉郊特色的地區，當中夾雜倉庫和露天貯物用途，而其中大部分用途均已獲批有效的規劃許可。因

此，擬議用途與周邊土地用途並非完全不相協調，並可視為西鄰現有棕地作業的延伸。考慮到這宗申請已取得政策上的支持，而相關政府部門及公眾所關注的問題可透過施加規劃許可附帶條件而獲得解決，因此城規會會從寬考慮有關申請，以便把受影響的用途遷往申請地點。

33. 另一名委員詢問有關申請地點的出入口位置及內部通道安排，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作出回應，說明擬議計劃的布局，包括申請地點的露天貯物空間、交通迴旋處及出入口位置，並表明申請地點可經由一條通往缸瓦甫路的區內路徑前往。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年四月十一日止，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22

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/96	在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺北第80約地段第20號餘段(部分)、第21號(部分)、第22號(部分)、第23號(部分)及第25號(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/NE-TKLN/96號)
--------------	--

簡介和提問部分

35. 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生借助一些圖則，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。

36. 一名委員詢問申請地點的現有用途是什麼。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些照片回應說，申請地點的東部及西部分別停放了七輛和五輛露營車。根據申請人所提交的資料及網上獲取的資料，有關的度假營現時已正在營運。同一名委員指出，從實地照片可見，位於毗連的「康樂」地帶土地上的營地內仍有空間可容納露營車，而度假營用途是該地帶經常准許的用途，無須取得規劃許可。這宗申請或會視作為擴大現有度假營範圍而侵佔劃為「綠化地帶」的申請地點，從而使更多露營車可以停放在營地。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士補充說，倘這宗申請獲得批准，申請人應按照就該宗申請向城規會所提交的計劃落實申請用途。

商議部分

37. 兩名委員同意規劃署所提出的建議，認為現時劃為「康樂」地帶的度假營地內有空間安置該些建議在申請地點停放的露營車，並認為不應鼓勵為了擴張業務而侵入「綠化地帶」的行為。其中一名委員進一步表示關注申請人或會利用「康樂」地帶與「綠化地帶」之間並無有形界線這因素，把業務擴展至「綠化地帶」。副主席表示，批准這宗申請或會改變「綠化地帶」的景觀特色，以及令該地帶的景觀質素進一步下降。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請用途不符合「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，即使僅屬臨時性質亦然。」

[副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、趙柏謙先生和梁樂施女士、城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林達良先生，以及助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉正己女士此時獲邀到席上。]

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-NSW/334 擬在劃為「其他指定用途」註明

「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗第115約地段第1212號A分段第2小分段(部分)及第1212號A分段第3小分段(部分)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(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/YL-NSW/334B號)

簡介和提問部分

39. 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、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。

40. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生回應副主席的提問時確認，已就此申請附加規劃許可附帶條件，規定申請人在這項規劃許可的有效期限滿後，必須把申請地點恢復原狀。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年四月十一日止，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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/475 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 1213 號餘段、第 1215 號餘段、
第 1216 號餘段、第 1217 號 C 分段餘段(部分)、
第 2579 號(部分)、第 2583 號(部分)、
第 2584 號(部分)和毗連政府土地
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/YL-NTM/475B 號)

簡介和提問部分

42. 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。

43. 一名委員詢問，由於不會在申請地點提供部分設施(例如沒有淋浴設施和食水供應)，度假營怎麼可以招待訪客。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應時表示，申請人會提供一些基本設施(例如流動廁所和污水桶)供訪客使用，亦鼓勵訪客自攜食物而無須在申請地點用明火煮食。此外，度假營辦公室的設施亦可以為訪客提供一些便利。

44. 對於申請地點西部和申請編號 A/YL-NTM/476(即本次會議的議程項目 38)的申請地點有部分範圍重疊，副主席詢問這樣會有什麼影響。秘書回應時表示，兩宗申請所涉地點的重疊部分是一幅政府土地。規劃署乃根據規劃考慮因素分別評估該兩宗申請，在落實該兩項發展建議時，須視乎兩宗申請的申請人及政府之間如何解決相關的土地問題。

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，至二零二八年四月十一日止，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38

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/476 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗牛潭尾第104約地段第2572號餘段、
第2573號及第2578號和毗連政府土地
興建分層住宅，並略為放寬地積比率及
建築物高度限制，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NTM/476B號)

簡介和提問部分

46. 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、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。

47. 鑑於申請地點位於正在進行的牛潭尾地區的土地用途檢討(下稱「牛潭尾檢討」)所涉界線範圍內，兩名委員提出以下問題：

- (a) 基於有關申請擬作永久發展並會按照現存的法定圖則對有關申請作出考慮，申請人是否知悉申請地點位於牛潭尾檢討的可能發展範圍內，以及政府會否處理申請人在稍後階段所提交的換地申請；以及

- (b) 牛潭尾檢討的落實計劃為何，以及為落實洪水橋／厦村新發展區和古洞北／粉嶺北新發展區而採用的「加強版傳統新市鎮發展模式」原址換地安排是否適用於牛潭尾檢討所涵蓋的範圍。

48. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生作出回應，要點如下：

- (a) 如文件的相關指引性質條款所載，申請地點位於牛潭尾檢討的研究範圍內，而視乎有關檢討所得結果，申請地點日後或須用作落實政府項目。此外，倘申請獲批准，申請人需向地政總署申請換地以實行擬議發展；以及
- (b) 牛潭尾檢討的公眾參與活動已於二零二五年完成。相關政府部門其後會在適當時間進行城市規劃、道路工路、收回土地等相關的法定程序。根據最新的計劃，牛潭尾發展的建築工程開始日期暫定為二零二七年。

49. 地政總署助理署長／區域 3 陳承愀先生補充說，地政總署會以私人業主身分考慮換地申請，但無法保證換地申請會被接受、處理並最終獲得批准。當收到換地申請時，便會就有關申請諮詢相關的政府部門。地政總署已在「加強版傳統新市鎮發展模式」下就契約修訂或換地申請公布作業備考，以落實新發展區。在適當情況下，每個新發展區可能會接受契約修訂或換地申請的指定用地，亦曾經作業備考方式公布。「加強版傳統新市鎮發展模式」下的換地安排是否適用於牛潭尾項目(包括可能會提出換地申請的範圍)，現階段尚未知悉。

50. 鑑於申請地點毗鄰一些池塘，而申請地點北面有一條大溝渠，一名委員詢問申請人可如何應付水浸風險，尤其是擬議發展包含地庫層。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，表示申請人建議把擬議發展從用地界線後移 1.5 米，而後移範圍可作為擬議發展與現有池塘之間的緩衝，盡量減少水浸對擬議發展的影響。此外，申請人須在提交建築圖則的階段提交排水建議，並會由相關政府部門審查有關建議。

商議部分

51. 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二零二九年四月十一日止；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。有關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39

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/410 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗
第114約地段第573號餘段及第1710號
興建臨時混凝土配料廠連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-SK/410號)

簡介和提問部分

52. 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、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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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，至二零三零年四月十一日止，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43及45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/552 擬在劃為「農業」地帶的
上水古洞南坑頭第100約的政府土地
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/NE-KTS/552號)

A/NE-KTS/554 擬在劃為「農業」地帶的
上水古洞南坑頭第100約
地段第911號A分段第5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-KTS/554號)

55. 小組委員會同意，這兩宗第 16 條申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，由於性質相似，而且兩個申請地點接近，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

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助一些圖則，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。

57. 一名委員觀察到，現時有一些小型屋宇十分接近編號 A/NE-KTS/554 的申請地點，並詢問申請地點是否可視為騰空地盤，並因此而予以從寬考慮。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士在回應時借助圖則闡明，申請地點的西南面現時有一幢小型屋宇，但申請地點的西北面為兩宗被拒絕的小型屋宇申請地點，而申請地點的東北面亦發現有臨時構築物。因此，申請地點並非被現有小型屋宇包圍，不可視為騰空地盤。秘書補充說，根據「評審小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，只有先前曾獲批給規劃許可但其後失效的申請地點，

才有可能以騰空地盤為由而獲得從寬考慮。然而，這兩個申請地點先前從未獲批給任何規劃許可。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，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；以及
- (b) 坑頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供進行小型屋宇發展。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。」

[副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／屯門及元朗西張齡芝女士、招志揚先生、簡嘉露女士和城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生此時獲邀到席上。]

議程項目48

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/597 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的屯門桃園圍
第130約地段第538號C分段第1小分段及
第538號D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/TM/597號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，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。

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二零二九年四月十一日止；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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/540 在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山第 129 約地段第 1236 號 B 分段
進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/540A 號)

簡介和提問部分

62. 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、申請工程、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。

63. 一名委員備悉申請地點內有些構築物，以及漁農自然護理署署長的意見指申請地點內沒有農業活動(參閱文件第 10.1.2 段)，遂詢問現時申請地點的用途詳情為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些實地照片及圖則作出回應，表示根據規劃署最近進行的實地視察，申請地點內明顯沒有農業活動的跡象，並在申請地點東面部分發現一些構築物作非農業用途，例如貯物室及休息室。然而，申請人提交申請時表示擬把該些構築物用作農業相關活動，故不能排除申請人在取得有關填土及挖土工程的規劃許可後，確實會落實建議，把該些構築物用作農業相關活動。

64. 同一名委員詢問能否對申請地點內的構築物採取執管行動。地政總署助理署長／區域 3 陳承愴先生表示，如文件所載，申請地點屬於舊批農地，根據集體政府租契持有，分類為「農地」。有關農地設有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。倘申請地點已搭建違例構築物，地政總署將按合適情況考慮採取執行契約條款行動。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 所申請的填土及挖土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向，加上因進行填土及挖土工程與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明進行填土及挖土工程不會對周邊地區的景觀造成負面影響，因而不符合「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(下稱「規劃指引編號 10」)；以及

(b) 申請人未能證明有需要進行填土及挖土工程。」

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-PS/739 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放汽車，並闢設附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填土及填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/739A 號)

簡介和提問部分

66. 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。規劃署不反對這宗申請。

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，至二零二八年四月十一日止，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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/675 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 118 約地段第 1559 號(部分)、
第 1560 號、第 1563 號、第 1564 號、
第 1565 號、第 1566 號、第 1567 號、
第 1568 號及第 1570 號和毗連政府土地
闢設臨時汽車修理工場，並露天貯物(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/YL-TT/675B 號)

簡介和提問部分

69. 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，有效期為三年，至二零二八年四月十一日止，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。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 60

其他事項

[公開會議]

72. 餘無別事，會議在下午四時五十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 763 次會議記錄
(會議日期：二零二五年四月十一日)

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/TP/39	第二次^
3A	Y/NE-STK/6	第一次
5	Y/YL-NTM/8	第一次
7	A/SK-HC/366	第一次
10	A/NE-KLH/651	第一次
11	A/NE-KLH/652	第一次
12	A/NE-KLH/653	第一次
17	A/NE-LYT/846	第一次
19	A/NE-MKT/44	第一次
21	A/NE-TKL/793	第一次
23	A/FSS/301	第一次
26	A/YL-KTN/1095	第一次
29	A/YL-KTS/1062	第一次
31	A/YL-PH/1037	第二次^
33	A/YL-PH/1054	第一次
36	A/YL-MP/387	第一次
42	A/NE-KTS/551	第一次
59	A/YL-TT/702	第一次

註：

^ 第二次延期是最後一次延期，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。

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	
3	申請地點位於大埔錦山。	— 劉竟成先生與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業
10	申請地點位於大埔元嶺村。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業

項目編號	委員的利益申報	
11	申請地點位於大埔元嶺村。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業
12	申請地點位於大埔泰亨村。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業
36	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。由於分別由劉竟成先生與配偶聯名擁有和由梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 3 和 36 的相關申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/763_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 763 次會議記錄
(會議日期：二零二五年四月十一日)

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
35	A/STT/19	在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗牛潭尾古洞路第 102 約地段第 2790 號(部分)、第 2798 號餘段(部分)、第 2799 號(部分)、第 2800 號及第 2801 號和毗連政府土地作臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及員工休息室)用途	二零二五年四月二十三日至二零二八年四月二十二日
41	A/YL-SK/412	在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1556 號(部分)及第 1558 號作臨時營地作禪修用途	二零二五年四月二十三日至二零二八年四月二十二日
52	A/YL-PS/746	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 392 號(部分)、第 403 號餘段(部分)及第 404 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車)用途	二零二五年五月十八日至二零二八年五月十七日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 763 次會議記錄
(會議日期：二零二五年四月十一日)

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，至二零二八年四月十一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
14	A/NE-TK/833	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督第 28 約地段第 715 號 B 分段餘段(部分)及第 715 號餘段(部分)闢設臨時食肆
16	A/NE-LYT/845	擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的龍躍頭嶺皮村第 76 約地段第 1752 號(部分)、第 1753 號及第 1762 號闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，以及進行相關的填土工程
18	A/NE-MKT/43	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 758 號餘段(部分)闢設臨時貨倉存放汽車零件
20	A/NE-STK/28	擬在劃為「康樂(1)」地帶的沙頭角第 41 約地段第 233 號 B 分段第一小分段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
24	A/YL-KTN/1085	擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田沙埔第 107 約地段第 1555 號 A 分段(部分)、第 1555 號 B 分段餘段(部分)、第 1557 號餘段(部分)、第 1558 號(部分)及第 1559 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬設施
25	A/YL-KTN/1090	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 490 號(部分)、第 491 號(部分)、第 818 號(部分)、第 819 號(部分)、第 820 號(部分)、第 821 號、第 822 號、第 823 號、第 832 號 A 分段、第 833 號、第 835 號、第 836 號(部分)及第 837 號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，以及進行相關的填土工程
28	A/YL-KTS/1051	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 113 約地段第 299 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室，以及進行相關的填土工程

32	A/YL-PH/1051	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 159 號(部分)、第 160 號(部分)、第 162 號(部分)、第 163 號(部分)及第 164 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及建築機械(危險品除外)，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
44	A/NE-KTS/553	擬在劃為「康樂」地帶的上水古洞南金錢路第 92 約地段第 2219 號(部分)及第 2220 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
46	A/HSK/552	在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途
47	A/HSK/553	在劃為「商業(5)」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2186 號(部分)、第 2187 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、第 2384 號 A 分段(部分)及第 2384 號 B 分段(部分)闢設臨時物流中心
50	A/YL-LFS/551	擬在劃為「康樂」地帶的流浮山第 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)，並作附屬場地辦公室及露天存放建築材料(金屬棚架)用途
53	A/YL-TYST/1307	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2657 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)
57	A/YL-TT/690	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1775 號 I 分段(部分)、第 1775 號 J 分段(部分)、第 1775 號 K 分段(部分)、第 1775 號 O 分段(部分)、第 1775 號 Q 分段(部分)、第 1775 號 R 分段(部分)及第 1775 號 S 分段(部分)經營臨時商店及服務行業
58	A/YL-TT/701	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠大樹下西路第 118 約地段第 1455 號餘段闢設臨時動物寄養所(犬舍)，以及進行相關的填土工程

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年四月十一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
27	A/YL-KTS/1038	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 513 號、第 514 號及第 529 號闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程
34	A/STT/18	擬在劃為「政府、機構或社區」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，並闢設附屬設施
40	A/YL-SK/411	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 593 號經營臨時商店及服務行業，並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程
55	A/YL-TT/684	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1751 號闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行相關的填土工程
56	A/YL-TT/687	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1750 號、第 1780 號(部分)、第 1840 號(部分)及第 1845 號闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行相關的填土工程