

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二五年五月二日下午二時三十分舉行的 第 764 次會議記錄

出席者

規劃署署長 葉子季先生	主席
劉竟成先生	副主席
梁家永先生	
倫婉霞博士	
何鉅業先生	
馬錦華先生	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	
葉文祺先生	
鄧寶善教授	
黃煜新先生	
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) 周振邦先生	
環境保護署首席環境保護主任(總區北) 黎荔羽先生	

地政總署助理署長／區域 3
陳承懋先生

規劃署副署長／地區
袁承業先生

秘書

因事缺席

潘樂祺先生

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
姚昱女士

城市規劃師／城市規劃委員會
賈櫻子女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二五年四月十一日第763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」)二零二五年四月十一日第 763 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. 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 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. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有六宗。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

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)。

[黃煜新先生此時到席。]

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 34 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、委員就某宗個案所申報的利益，以及小組委員會對已申報利益的意見載於附件 3。

8. 一名委員詢問為何議程項目 16 擬作臨時私人停車場用途的申請編號 A/NE-LT/779 不獲選納入精簡安排。關於此事，小組委員會備悉，這宗申請所涉地點涉及一宗先前作類似用途而被拒絕的申請，因此並不符合精簡安排的甄選準則。有見及此，申請編號 A/NE-LT/779 不獲選納入精簡安排。

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-TCV/1 申請修訂《東涌谷分區計劃大綱核准圖
編號S/I-TCV/2》，把位於大嶼山東涌
東涌第1約多個地段和毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」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-TCV/1A號)

10. 秘書報告，申請地點位於東涌，這宗申請由Coral Ching Limited提交，該公司與新鴻基地產代理有限公司有關聯，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

葉文祺先生 — 在東涌擁有物業；以及

何鉅業先生 — 其公司目前與新鴻基地產發展有限公司
及艾奕康公司有業務往來

11. 由於葉文祺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。由於何鉅業先生涉及直接利益，因此小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[何鉅業先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄒弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

羅玉鈴女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島

張兆鴻先生 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

新鴻基地產發展有限公司 — 與申請人有關聯

麥啟華先生

孫國基先生

盧緯綸建築規劃有限公司

許澤鴻先生

胡韻然女士

莊惠森女士

奧雅納工程顧問

趙祖強

艾奕康公司

溫偉江先生

朱倩怡女士

ESCM Company Limited

劉惠寧博士

英環香港有限公司

吳翹先生

13. 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。

14. 高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士借助投影片，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「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便進行住宅發展連商業和政府、機構及社區用途的建議、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。

15. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於東涌西。東涌西是東涌新市鎮的延伸部分，其發展目標之一是提供土地，以應付房屋及其他方面的發展需要。已規劃的港鐵現有東涌線延線及新設的東涌西站預定於二零二九年竣工。同時，東涌第33區及第42區將有兩個公營房屋發展項目落成，區內亦正進行多項基建設施工程，例如道路擴闊工程及排水工程，正是提升申請地點用途地帶的合適時機，以充分發揮其發展潛力；
- (b) 申請地點在東涌谷分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)2」地帶，作住宅發展用途，最大地積比率為1倍，最高建築物高度為主水平基準上20米。鑑於申請地點鄰近已規劃的港鐵東涌西站，兩者相距約300米，建議提高申請地點的發展密度，讓擬議發展可善用交通加倍便利的優勢，並貫徹公共運輸引導發展的概念；
- (c) 在已規劃的港鐵東涌西站服務範圍內的公營房屋發展項目，例如逸東邨和滿東邨，其發展密度達地積比率6倍。該範圍內另有已規劃的住宅／商業發展項目，其發展密度分別達地積比率3.5倍或3倍。因應附近的高密度住宅發展，以及考慮到已進行的技術評估，目前方案提出將擬議發展的住用和非住用地積比率分別訂為2.1倍和0.22倍，屬適當水平，並且與周邊發展相協調；

- (d) 根據目前改劃土地用途地帶的建議，住用地積比率為2.1倍及建築物高度不高於主水平基準上100米，能善用珍貴的土地資源以增加房屋供應，提供共1 783個住宅單位；
- (e) 有關發展擬採用梯級式建築物高度輪廓，建築物的高度和密度由南向北及由東向西遞降，即由山的一面向海旁遞降，以及由現有高密度公營房屋發展項目向東涌河遞降，配合天然地形之餘，亦與區內現有建築物的形貌融和；
- (f) 申請地點內沿裕東路會預留一條20米闊建築物間距，以及會預留另一條南北向的15米闊建築物間距，以改善空氣流通情況；
- (g) 為盡量減少對申請地點西面的東涌河可能造成的影響，擬從西面的用地界線預留不少於5米的建築物後移範圍；而位於申請地點西北部分的大廈，其座向亦經適當調整，避免直接面向東涌河；
- (h) 將於申請地點面向松滿路的位置闢設總共約7 295平方米總樓面面積的配套設施，當中包括零售設施、幼稚園，以及一個由私人擁有、管理及維修保養的公共運輸交匯處，為擬議發展的居民和社區提供公共交通服務。為營造更理想的行人環境，擬議沿松滿路的零售鋪面闢設路旁種植區，以及預留至少5米的建築物後移範圍；
- (i) 建議沿面向滿東邨的松滿路闢設零售鋪面，有助帶動街道活力；
- (j) 相關政府決策局／部門對這宗改劃土地用途地帶申請不反對或沒有負面意見；以及
- (k) 基於上述考慮因素，申請人建議將申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，最高總地積比率訂為2.32倍，由北至南的三個支區採用三級建築物高度限制，分別為主水平基準上50米、

主水平基準上80米和主水平基準上100米。擬議的最高地積比率和三級建築物高度與周邊發展相協調。

16. 由於規劃署的代表及申請人的代表已完成陳述，主席遂請委員提問。

規劃情況的改變

17. 一名委員留意到申請人在《東涌谷分區計劃大綱草圖編號S/I-TCV/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的展示期內提交申述，建議把申請地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並把地積比率由1倍增至1.5倍，但城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年不接納有關申述。該名委員遂詢問規劃情況是否有改變，以至規劃署原則上不反對現時這宗改劃申請。

18. 西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 「東涌新市鎮擴展規劃及工程研究」(下稱「規劃及工程研究」)所建議的擬議土地用途(包括已規劃的港鐵東涌西站及東涌谷區內的住宅發展項目)已反映在各分區計劃大綱圖上。除了小組委員會於二零二三年批准加大東涌第42區擬議公營房屋發展項目的發展密度外，規劃情況並無重大改變。區內情況的主要改變，是過去十年來已規劃的土地用途和基礎設施已在近年逐步落實並落成；以及
- (b) 城規會不接納申請人於二零一六年提出把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶及把地積比率訂為1.5倍的申述，主要理由是當時提出的改劃建議並無具體方案及相關技術評估支持。因此，有關申述無法證明改劃建議不會對規劃、環境、城市設計及其他技術方面造成負面影響。反之，目前這宗改劃申請包括一個有多項技術評估支持的擬議方案。獲諮詢的相關政府決策局／部門對目前的建議並無負面意見。規劃署原則上不反對現時這宗改劃申請，實屬恰當。

落實梯級式建築物高度輪廓

19. 一名委員詢問如何確保梯級式建築物高度可落實。西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生借助投影片表示，若小組委員會決定同意／局部同意這宗改劃申請，規劃署會考慮委員的意見，並對分區計劃大綱圖作出適當修訂，包括在分區計劃大綱圖上訂明適當的建築物高度和其他發展管制(例如目前這宗改劃申請所建議分別為主水平基準上50米、主水平基準上80米和主水平基準上100米的梯級式建築物高度限制)，有關修訂會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條刊憲。

與東涌河、東涌河公園及劃為「海岸保護區」地帶的地方為鄰的問題

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 除了沿申請地點西面界線種植緩衝樹木外，是否有任何緩解措施，以盡量減少申請地點與鄰近的「海岸保護區」地帶及東涌河之間可能產生的鄰接問題；鄰近的「海岸保護區」地帶是否有任何有效的管理計劃；以及有關範圍是否為鼓勵公眾享用而設；
- (b) 有否考慮建築署的建議，檢討第五座或第六座的建築物高度，以盡量減低可能對視覺造成的影響；
- (c) 可否提供由裕東路及松滿路經申請地點前往東涌河的行人通道詳情；以及
- (d) 留意到當局在申請地點附近的東涌河公園推廣親水文化，會否制訂任何緩解措施，以盡量減少可能產生的鄰接問題。

21. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點以西沿東涌河一幅約30米闊的狹長土地已

劃為「海岸保護區」地帶，作為東涌河與申請地點之間的緩衝。申請地點的西面界線會豎設圍欄，以免干擾「海岸保護區」地帶和東涌河。透過採用適當的設計和空氣流通措施(例如從申請地點的西面界線預留不少於5米的建築物後移距離、謹慎設計近東涌河河口的三幢大樓的座向以避免直接面向東涌河，以及在申請地點內三幢大樓的低層加入空間)，「海岸保護區」地帶和東涌河可能受到的影響應極為輕微；

- (b) 在詳細設計和提交建築圖則階段會適當考慮建築署及其他相關政府決策局／部門的意見；
- (c) 前往東涌河河口的現有行人通道將維持不變，即沿裕東路的通道經申請地點東北面的侯王宮到達東涌河河口。待已規劃的L22號公路連行人通道及配套設施落成後，東涌河與內陸之間的連接將有所改善；以及
- (d) 擬議發展不會與東涌河公園有直接的鄰接問題，因為東涌河公園位於申請地點南面而非直接面向擬議發展。

22. 西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助投影片作出補充，表示東涌河某些具生態價值的河段獲漁農自然護理署確定為具重要生態價值河溪。雖然申請地點南面的東涌河公園旨在推廣親水文化及活動，但保育仍然是最優先的考慮和目標。由於把東涌河河岸區劃為「海岸保護區」地帶是為了避免有發展侵入東涌河的範圍及對之造成負面影響，鼓勵公眾享用「海岸保護區」地帶並非政府的意向。反之，政府的做法主要把重點放在盡量減少該地帶所受到的干擾，以及對違例發展／活動採取適當的執管行動。就主席的提問，西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生作出回應，確認「海岸保護區」地帶沒有劃設河畔長廊公園。

交通方面

23. 副主席和兩名委員提出以下問題：

- (a) 會否提供任何設計特色或配套設施，以確保附近居民(尤其是居住在申請地點東面公營房屋發展項目內的居民)易於前往擬議公共運輸交匯處；以及有沒有就擬議公共運輸交匯處諮詢運輸署或巴士公司；
- (b) 私人擁有的公共運輸交匯處的營運及保養詳情為何，以及其他地區有沒有類似個案；以及
- (c) 倘申請地點接近心光盲人院暨學校(下稱「心光學校」)的重置用地，公共運輸交匯處的設計是否已考慮視障人士的特別需要。

24. 申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 與零售設施相似，擬議公共運輸交匯處會開放予公眾以提供公共運輸服務，並會沿松滿路面向申請地點東面滿東邨的地方設置，讓附近居民及學生較易前往。如運輸署所建議，該處將設有行人過路設施；
- (b) 擬議公共運輸交匯處會由申請人負責管理和保養。峻巒現設有一個由私人擁有的公共運輸交匯處，亦是由土地業權人擁有和營運；以及
- (c) 在詳細設計階段為擬議公共運輸交匯處進行設計時，將會顧及視障人士的特別需要。

25. 西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生借助投影片指出，心光學校的擬議重置選址位於申請地點東北面，現處於土地行政及提交建築圖則的階段。主席補充，擬議公共運輸交匯處亦可令視障人士受惠，以及改善該區一帶的通達程度。

生態方面

26. 一名委員提出以下問題：

- (a) 東涌谷的生態價值詳情為何，特別是擬議發展對盧

文氏樹蛙造成的潛在影響；

- (b) 經核准的環境影響評估(下稱「環評」)建議實施的緩解措施詳情為何；以及
- (c) 有何方法確保能成功遷移盧文氏樹蛙。

27. 西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於東涌市中心的市區邊緣，而東涌谷則一派鄉郊風貌，三面環山。東涌河有部分河段因發現一些具保育價值的淡水魚品種而被劃為「自然保育區」地帶。東涌谷地區亦長有具保育價值的植物，例如土沉香。東涌谷地區的整體規劃意向，是保育該區生態易受影響的地方。儘管如此，東涌谷地區內亦有六條認可鄉村及休耕農地。根據政府先前進行的規劃及工程研究，東涌谷內有七幅用地(包括申請地點)被選定為適合進行住宅發展；以及
- (b) 根據經核准的環評報告，在申請地點發現了一些盧文氏樹蛙。倘實施緩解措施(例如遷移盧文氏樹蛙)，則申請地點可被視為適合用作發展。當局會在土地行政階段將相關規定加入土地契約內，以確保申請人在展開建造工程前採取緩解措施。

28. 申請人的代表劉惠寧博士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 林地是盧文氏樹蛙的自然生境，因為此品種通常在地面或枯葉內棲息。細小水體為它們提供合適的繁殖環境。東涌谷內的盧文氏樹蛙主要在次生林地、風水林及果園棲息。由於申請地點長有果樹，故可提供一個合適的自然環境，屬於盧文氏樹蛙時常出沒的地方；
- (b) 申請人明白東涌谷地區的工程項目持續施工，可能會對環境造成潛在影響，遂自發於二零二三年的雨

季連續七個晚上在申請地點進行有關盧文氏樹蛙的調查。由於雨季是盧文氏樹蛙的繁殖季節，故很容易觀察到有盧文氏樹蛙聚集在細小水體附近。調查期間在申請地點找到的兩隻盧文氏樹蛙，其後被遷移到大嶼山其他合適的自然生境。去年在遷移地點進行跟進調查時，觀察到雄性樹蛙的交配及繁殖活動，顯示樹蛙成功適應新的生境；

- (c) 由於大嶼山的自然生境獲確認為已知和合適的盧文氏樹蛙棲息地，故遷移樹蛙屬恰當做法；以及
- (d) 申請人將會根據經核准的環評在展開建造工程前實施緩解措施，例如捕捉調查及遷移。倘在申請地點找到盧文氏樹蛙，會相應地把它們遷移到大嶼山其他合適的自然生境。

園境和綠化

29. 據悉，有關用地面積龐大，但建議的樹木補償比例僅為1:0.5，主席及一名委員遂詢問有關在發展項目補償樹木的現行要求，以及提出這個樹木補償比例的理據為何。西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生回應說，在切實可行的情況下，政府工程項目應考慮採用1:1(按數量計算)的樹木補償比例。不過，補償性種植應切實且持續可行，並應作全面考慮，以平衡植樹數量和質素。申請人提交的園境設計建議已就樹木保育和移除建議(當中包括樹木補償比例)提供理據。從園境規劃角度而言，規劃署城市設計及園境組對目前這宗改劃用途地帶申請並無負面意見。

30. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 根據就目前這宗改劃用途地帶申請所進行的樹木調查，申請地點發現有土沉香幼苗，建議如初步園境設計總圖所示，在申請地點內進行移植。此外，建議沿毗鄰「海岸保護區」地帶及東涌河的西面用地界線種植樹木作緩衝，並沿松滿路種植樹木，為路旁添上青蔥翠綠；以及

- (b) 申請地點先前為果園。根據就目前這宗改劃用途地帶申請所進行的樹木調查，在申請地點上發現的670棵現有樹木大部分為果樹(主要是荔枝樹)。現有樹木之間的間距少於兩米，從樹木健康和安全的角度而言並不理想。儘管申請地點有大量樹木，但綠化覆蓋率僅為用地總面積的大約24%。根據目前方案，將在申請地點種植的新樹所採用的間距不會少於四米。考慮到新種樹木之間須預留的適當間距、種植位置、建築物布局及須提供私人休憩空間的要求，目前的建議是在申請地點內種植合共338棵新樹，而綠化覆蓋率會提升至用地總面積的大約30%。

海平面上升及排水影響

31. 一名委員參考文件第1.8段及圖Z-2，提出以下問題：

- (a) 有關申請地點在極端天氣情況下出現海平面上升的背景資料，以及擬議發展的地盤平整水平為何；以及
- (b) 據悉申請地點附近有多個雨水滯留及處理池，而申請地點北部範圍內也有一個渠務專用範圍，擬議發展有否建議實施任何措施，以解決潛在的排水影響。

32. 申請人的代表胡韻然女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 正如排水影響評估所顯示，倘實施緩解措施(例如把地盤平整水平升高至主水平基準上8.6米)，預料不會出現無法克服的水浸或排水問題。渠務署不反對擬議發展；以及
- (b) 政府擬為東涌西地區設置一套完善的排水系統，包括沿東涌河設置一套採用可持續設計及設有七個雨水滯留及處理池的排水系統，以紓緩潛在的水浸風險。位於申請地點東北面的雨水滯留及處理池現時

正在建造中。此外，申請人建議在申請地點範圍內設置一套排水系統，以確保擬議發展不會對周邊地區的排水造成無法克服的影響。擬議建築物布局的設計已顧及位於申請地點北部的渠務專用範圍。申請人已就有關事宜諮詢相關的政府決策局／部門。

33. 西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生借助投影片補充時表示，該渠務專用範圍屬指定的地下公共設施，用以把經由申請地點東北面毗連的雨水滯留及處理池處理的雨水排放至大海。

其他技術方面

34. 一名委員留意到申請地點的大部分侵佔了沙咀頭具考古研究價值的地點，故詢問當局對擬議發展有否任何特定要求或限制。西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生回應時表示，根據就規劃及工程研究進行及已獲核准的環評，其中訂明項目倡議人須在施工前諮詢古物古蹟辦事處，以制訂考古方面的緩解措施。相關要求將於土地行政階段納入土地契約中。

35. 一名委員問及擬議發展的潛在飛機噪音影響，西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，在香港國際機場飛機噪音預測等量線25範圍以內的地方，不得進行易受噪音影響的發展，例如住宅發展。由於申請地點位於飛機噪音預測等量線25範圍以外，預計擬議發展不會受到不可接受的負面飛機噪音影響。

東涌區內的政府、機構及社區設施供應

36. 一名委員詢問關於東涌區內的政府、機構及社區設施供應情況，西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生借助一些投影片作出回應，表示於東涌新市鎮內的政府、機構及社區設施(包括社會福利設施)供應大致上足夠。當局已在申請地點附近的住宅發展(包括東涌第30及31區的逸東邨、東涌第39區的滿東邨及東涌第42區的已規劃公營房屋發展)闢設／規劃足夠的政府、機構及社區設施。此外，位於申請地點東面的東涌第107區的聯用綜合大樓也將設有政府、機構及社區設施。

收購土地

37. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內餘下土地未來的土地收購計劃詳情為何；以及
- (b) 據悉擬議發展的目標竣工日期為二零三零年或之前，預計土地收購工作何時完成。

38. 申請人的代表胡韻然女士作出回應，要點如下：

- (a) 截至提交目前這宗改劃申請當日，申請人持有申請地點內超過60%的私人土地業權，此百分比已包括於稍後階段經由換地取得的政府土地部分。餘下土地的土地收購工作繼續進行；以及
- (b) 擬議發展的竣工日期設定為二零三零年或之前，該日期屬初步目標，主要供技術評估之用。確切的發展計劃將取決於多項因素，例如土地收購和土地行政程序、詳細設計，以及與相關政府決策局／部門的商討情況。

[葉文祺先生在答問部分進行期間離席。]

39. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，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

40. 主席扼要重述，在申請地點興建住宅的規劃意向，在先前對分區計劃大綱草圖作出修訂時已經確立。當時亦已進行相關的技術評估，包括環境評估，以提供理據支持「住宅(丙

類)2」地帶的發展限制。與申請人先前就分區計劃大綱圖提交的申述相比，目前這宗改劃土地用途地帶申請涉及把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶提升為「住宅(乙類)」地帶，以提高地積比率及建築物高度，並有初步計劃和相關技術評估支持。鑑於申請地點鄰近興建中的港鐵東涌西站，加上基礎設施有所改善，擬議改劃土地用途地帶申請有助興建更多房屋單位，可充分發揮申請地點的發展潛力。

41. 大多數委員支持這宗改劃土地用途地帶申請，因為考慮到申請地點鄰近港鐵東涌西站，而且四周已有現有和已規劃的多層高密度住宅發展。申請地點發展密度的擬議增幅大致上有理據支持，亦經過深思熟慮。委員備悉建築物高度由南至北遞降。不過，有數名委員認為，由東向西朝東涌河遞降的梯級式建築物高度輪廓仍有待改善。考慮到建議所涉的用地面積較大，且只擬興建九幢住宅樓宇，布局寬敞，因此仍有空間降低沿東涌河而建的擬議住宅樓宇的建築物高度，尤其是第五座及第六座，並加入進一步改善措施，例如沿「海岸保護區」地帶把建築物進一步後移，以提高附近一些觀景點的整體景觀開揚度。鑑於申請地點十分接近位於東涌河河岸區的毗連「海岸保護區」地帶及東涌灣河口，小組委員會同意要求規劃署與申請人聯繫，以檢討申請地點的整體建築物高度輪廓，特別是第五座及第六座的建築物高度，令由東至西的梯級式建築物高度輪廓更鮮明，以進一步減低潛在的視覺影響。此外，考慮到申請地點的位置較敏感，應加入進一步的改善措施(例如建築物後移)，使擬議發展在視覺上與東涌河及東涌灣河口更為融合。

42. 一名委員亦認為，應在詳細設計階段進一步加強申請地點與附近發展和地方(包括東涌河、港鐵東涌西站及東澳古道)的行人連接。

43. 除第五座及第六座的建築物高度之外，小組委員會大致原則上不反對改劃土地用途地帶的建議。主席在回應一名委員有關下一步工作的提問時表示，這是根據條例第12A條提出的改劃土地用途地帶申請。倘若小組委員會同意或局部同意這宗申請，規劃署會提交對分區計劃大綱圖的擬議修訂，以供小組委員會考慮。擬議修訂應納入適當的調整，以回應委員對梯級式建築物高度輪廓的關注，使擬議發展與周邊地區更融合。

44. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，惟須加入適當的規劃管制，包括申請地點的建築物高度限制，以回應委員的關注。對東涌谷分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，會在諮詢相關政府決策局／部門後訂定，並連同經修訂的《註釋》和《說明書》，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。

[會議小休五分鐘。]

[何鉅業先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅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/SK-HC/368 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第244約地段第677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/SK-HC/368號)

簡介和提問部分

45. 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. 一名委員根據文件所載的實地照片，詢問申請地點現時是否有一幢現有建築物。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則解釋，申請地點界線有部分受前方的一座建築物遮擋。在實地照片中，受遮擋的部分以紅色虛線標示，而可被看見的部分則以紅色實線標示，以作說明。主席表示，以

虛線標示受建築物遮擋的申請地點範圍是既定做法。申請地點內現時並無建築物。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年五月二日止；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。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳智恩女士、何子健先生、劉家榮先生和黃保傑先生和城市規劃師／沙田、大埔及北區何倩凝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/ST/1031 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街13號名為稻苗學院的現有建築物地下(部分)經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/1031B號)

48. 秘書報告，申請所涉處所(下稱「處所」)位於火炭。以下委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 — 與配偶在火炭擁有一個聯名物業；

鍾錦華先生 — 與配偶在火炭擁有一個聯名物業和

一個聯名泊車位；以及

陳承楸先生 — 與配偶在火炭擁有一個聯名物業。

49. 由於何鉅業先生、鍾錦華先生及陳承楸先生與其配偶擁有的聯名物業並非位於處所附近，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

50. 城市規劃師／沙田、大埔及北區何倩凝女士借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

51. 一名委員注意到，申請地點夾在一幅「住宅(甲類)」用地與一幅「綜合發展區」用地之間，遂詢問申請地點劃為「工業」地帶的規劃歷史為何，以及申請人是否擬把申請地點改劃為其他用途地帶。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳智恩女士借助一些圖則回應時解釋，申請地點是火炭工業區內一個較大面積「工業」地帶的一部分。申請地點涉及先前一宗獲批准的規劃申請(編號 A/ST/751)，該宗申請由同一申請人提交，旨在把現有工業大廈整幢改裝為教育機構。申請人並無提出把申請地點由「工業」地帶改劃為其他用途地帶的申請。主席補充說，申請地點是一個較大面積「工業」地帶內的兩幅鄰近用地改劃作其他用途後餘下的部分。一般而言，土地擁有人可自行決定應否把申請地點改劃作其他用途。把申請地點保留作「工業」地帶能預留彈性，以便在必要時進行工業用途。倘土地擁有人於日後決定申請改劃申請地點的土地用途地帶，城市規劃委員會會按個別情況予以考慮。

52. 副主席詢問當局如何控制申請人提出的交通管理措施，尤其是在泊車位供應方面。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳智恩女士回應說，根據申請人提出的建議，將闢設三個私家車泊車位。倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人將須向地政總署申請修訂特別豁免書，以獲准進行申請用途。特別豁免書亦會施加適當條款以規管該三個擬議泊車位。申請人承諾採

取額外措施，例如免費代客泊車服務和提供贈券鼓勵顧客使用區內的其他泊車設施，作為擬議計劃的一部分。主席補充說，運輸署對申請人提出的交通管理措施沒有特別意見。

商議部分

53. 由於申請地點位於兩個住宅發展項目之間，一名委員對於把申請地點保留作「工業」地帶的恰當性表示關注。主席表示，雖然把申請地點恢復作工業用途的可能性未必很高，但由於申請地點屬私人擁有，在未經土地擁有人同意下把申請地點改劃作其他用途未必恰當。小組委員會備悉，申請地點的發展將主要取決於土地擁有人本身作出的考慮，並同意規劃署應密切留意土地擁有人的意向和申請地點日後的發展。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年五月二日止；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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/22 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺鶴藪第 76 約多個地段和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(騎術中心及燒烤場)和
度假營連附屬設施(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-HT/22B 號)

簡介和提問部分

55. 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。

56. 一名委員留意到申請地點面積龐大(即約 2 公頃)，而且就這宗申請提出的公眾意見指出，擬議用途並不符合農業優先區的政策目標，遂詢問申請地點是否完全位於農業優先區內；如是的話，倘若這宗申請獲得批准，在規劃許可有效期屆滿後，申請地點可否恢復作農業用途。

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生在回應時表示，申請地點位於其中一個擬議農業優先區內，而漁農自然護理署(下稱「漁護署」)正就農業優先區進行顧問研究及持份者參與活動。鑑於申請地點的擬議用途屬臨時性質，因此不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。此外，如其中一項規劃許可附帶條件所建議，在規劃許可有效期屆滿後，申請人須把申請地點恢復原狀，包括移除所鋪築的硬地面及填土物料，並在申請地點種草。如情況合適，申請地點可恢復作農業用途。

58. 同一名委員留意到漁護署的意見指申請地點具有復耕潛力，遂進一步詢問申請地點現時有沒有任何農業活動。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表示，申請地點有部分已鋪築硬地面，有部分被一些構築物佔用，包括露營帳篷。沒有觀察到申請地點有任何農業活動。

59. 另一名委員問及擬議騎術中心對周邊環境(包括水道和河流)有何潛在環境影響，特別是馬糞會如何處理，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生在回應時表示，根據申請人所述，申請地點將飼有約 10 匹馬，而 11 名員工中有三名會派駐申請地點照顧馬匹。儘管在目前階段申請人沒有提供有關如何處理馬糞的資料，但倘若這宗申請獲小組委員會批准，申請人須在騎術中心開始營運前，向漁護署申領騎馬場地牌照，以確保詳細營運安排(包括衛生標準)符合漁護署規定。根據現有資料，申請人已於二零二五年四月向漁護署提交牌照申請，而有關申請正在處理中。此外，附近水道及河流的水質會受現行法例(包括《水污染管制條例》)規管。

60. 一名委員從文件第 5.2 及 5.3 段得悉申請地點涉及三宗先前獲批准的申請，其中兩宗(即申請編號 A/NE-HT/9 及 16)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，遂要求提供有關這兩宗個案的更多資料。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生回應時表示，申請編號 A/NE-HT/9 及 16 的規劃許可分別於二零二一年及二零二三年因申請人未能履行規劃許可附帶條件(例如排水及消防裝置方面的條件)而被撤銷。目前這宗申請的申請人並非先前兩宗申請的申請人，而且擬議用途各異，先前兩宗申請不包括「騎術中心」及「度假營」用途。

商議部分

61. 主席表示，這宗申請所涉的臨時康體文娛場所和度假營用途，大致上與周邊土地用途相協調。雖然申請地點位於其中一個擬議農業優先區內，但漁護署所進行的有關研究仍處於諮詢相關持份者的階段，尚未敲定。儘管從農業發展角度而言，漁護署不支持目前這宗申請，但對於在農業優先區內進行擬議用途並無特別意見。

62. 一位委員詢問應否施加有關妥善處理馬糞的規劃許可附帶條件，以確保擬議用途不會對周邊環境造成負面影響。主席釐清時表示，一如既往做法，倘若該關注事項可經由其他機制解決，則不建議對申請施加規劃許可附帶條件。小組委員會備悉文件附錄 IV 第(h)(ii)段已載有建議的相關指引性質的條款。

63. 一名委員提出對適時履行規劃許可附帶條件的關注，小組委員會備悉這宗申請的申請人、擬議用途及擬議地盤面積均與先前的撤銷個案不同。主席指出，這是申請人首次就有關擬議用途提交的申請。倘若申請人因未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，任何進一步申請可能不會得到從寬考慮。

64. 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，至二零二八年五月二日止，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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/774 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第19約地段第882號A分段及第882號餘段闢設臨時公眾停車場(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-LT/774B號)

簡介和提問部分

65. 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。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 主席扼要重述，在沒有取得任何有效規劃許可的情況下，申請地點的大部分範圍已進行填土並鋪築地面。此外，申請地點四周被農地包圍。規劃署不支持這宗申請。

68. 一名委員留意到，在同一會議上小組委員會也考慮了其他一些擬在「農業」地帶作臨時公眾停車場用途的申請，而規劃署並無就該些申請提出反對，但卻不支持這宗申請。雖然這名委員對規劃署就現時這宗申請所提出的意見沒有負面意見，但就當局考慮性質相似申請時所採用的評審準則是否一致作出概括提問。主席回應時表示，每宗申請會根據個別情況作出考慮。規劃署已根據相關因素，包括申請地點的歷史及背景、周邊環境的情況、申請理據、相關政府決策局／部門的意見和所收到的公眾意見等，為每宗規劃申請進行全面及客觀的規劃評

估。就會上考慮的一些其他同類申請而言，該些申請地點在當局對「農業」地帶的填土工程施加規劃管制前已鋪築硬地面，但現時這宗申請的申請地點內大部分範圍的地面，是在當局對「農業」地帶施加有關填土的條款後，在未取得任何規劃許可的情況下鋪築的。此外，申請地點周邊地區包括常耕農地，並無大規模棕地作業。批准這宗申請可能會導致在該「農業」地帶填土以興建停車場的情況增加，令區內環境的整體質素下降。

69. 同一委員詢問，可否在這宗申請的拒絕理由內更詳細地闡述上述考慮因素。主席表示，保持拒絕理由簡潔是慣常做法，因為小組委員會就每宗申請所作的詳細考慮／評估和所進行的討論均已適當地載述於文件和記錄在會議記錄內。另一名委員持相同意見，其他委員亦表示同意。經過一輪討論後，小組委員會同意，倘一宗規劃申請不符合相關地帶的規劃意向，一般不應支持。另一方面，倘申請所涉擬議用途獲充分理據支持(例如配合社會需要和用地背景特殊)，則可能會獲從優考慮。這兩方面的事項，即是否符合規劃意向及有充分理據支持偏離有關的規劃意向，已概括地涵蓋於拒絕理由內。

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「擬議用途不符合「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。擬議用途亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是供應土地予原居村民興建小型屋宇之用。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。」

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-LT/779 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村
社山村第 19 約地段第 701 號餘段(部分)
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-LT/779 號)

簡介和提問部分

71. 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、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。

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，至二零二八年五月二日止，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。

[黃煜新先生此時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLN/654 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
「農業」地帶的大埔泰亨第7約地段
第32號A分段第1小分段及第32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-KLH/654號)

74. 秘書報告，申請地點位於大埔泰亨村。倫婉霞博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業。由於倫婉霞博士與其配偶擁有的聯名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。

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。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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五月二日止；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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/163 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、
「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的大埔十四鄉
第 165 約地段第 1406 號 B 分段餘段(部分)、
第 1406 號 C 分段(部分)及第 1473 號(部分)
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-SSH/163 號)

簡介和提問部分

78. 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。規劃署不反對這宗申請。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 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，至二零二八年五月二日止，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-TK/834 擬在劃為「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 分段餘段闢設臨時公眾停車場(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/834 號)

簡介和提問部分

81. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年五月二日止，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。]

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和麥榮業先生、城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳嘉慧女士和林達良先

生，以及助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東冼彥妮女士此時獲邀到席上。]

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-KTN/1049

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第107約
地段第1750A4號餘段(部分)、
第1750A5號餘段(部分)及
第1750A6號餘段(部分)
闢設臨時康體文娛場所
(休閒農場、釣魚和釣蝦場)、燒烤場和
闢設度假營連附屬設施(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-KTN/1049B號)

簡介和提問部分

84. 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、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。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，有效期為三年，至二零二八年五月二日止，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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/1064 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 587 號(部分)、第 588 號(部分)、第 589 號餘段(部分)及第 591 號餘段(部分)闢設臨時汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/1064 號)

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／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。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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，至二零二八年五月二日止，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 47、48 及 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/343 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展
包括濕地修復區」地帶的元朗大生圍第 104 約
地段第 3723 號 B 分段第 1 小分段(部分)及
第 3723 號 B 分段第 2 小分段(部分)
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/343 號)

A/YL-NSW/344 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展
包括濕地修復區」地帶的元朗大生圍第 104 約
地段第 3719 號 O 分段(部分)、
第 3719 號 P 分段第 1 小分段 B 分段、
第 3719 號 P 分段第 1 小分段餘段、
第 3719 號 P 分段第 2 小分段 A 分段、
第 3719 號 P 分段第 2 小分段餘段、
第 3719 號 P 分段第 4 小分段(部分)及
第 3719 號 P 分段餘段(部分)
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和填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/344 號)

A/YL-NSW/346 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗大生圍第 104 約地段第 3719 號 R 分段第 1 小分段(部分)、第 3719 號 R 分段第 2 小分段 A 分段(部分)、第 3719 號 R 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 3719 號 R 分段第 3 小分段、第 3719 號 R 分段第 4 小分段 B 分段、第 3719 號 R 分段第 4 小分段 C 分段、第 3719 號 R 分段第 4 小分段 D 分段、第 3719 號 R 分段第 4 小分段 E 分段、第 3719 號 R 分段第 4 小分段餘段(部分)及第 3719 號 R 分段餘段(部分)
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和填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/346 號)

90. 小組委員會同意，由於這三宗擬闢設臨時貨倉的申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，因此可一併予以考慮。

91. 秘書報告，這三個申請地點均位於米埔附近。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有一個物業。由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向這三個申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

92. 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，向委員簡介這三宗申請的背景、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。規劃署不反對這三宗申請。

93. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這三宗申請。這三項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年五月二日止，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。

[會後補註：每宗申請的規劃許可附帶條件(b)項應為「就上文(a)項條件而言，在展開任何作業前，設置排水影響評估所提出的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。」]

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/STT/20 擬在劃為「自然保育區」地帶的新田落馬洲村附近第96約的政府土地闢設公用事業設施裝置(低壓地下電纜)，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/STT/20 號)

95. 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，葉文祺先生已經離席。

簡介和提問部分

96. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳嘉慧女士借助一些圖則，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。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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五月二日止；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。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西廖美芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTYY/482 在劃為「住宅(丙類)」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地
黃崗圍路第 130 約地段第 1150 號 B 分段及
第 1150 號餘段闢設臨時汽車修理工場
連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTYY/482A 號)

簡介和提問部分

99. 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、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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，至二零二八年五月二日止，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。她此時離席。]

議程項目 73

第 16 條申請

【公開會議】

A/YL-LFS/544 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第1595號(部分)、第1597號(部分)、第1598號、第1599號、第1600號及第1601號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施及太陽能電池板(為期三年)

102. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 83

其他事項

【公開會議】

103. 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 764 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二日)

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
4	Y/NE-TK/19	第一次
5	A/SK-HC/367	第一次
10	A/NE-LYT/838	第二次^
21	A/NE-PK/213	第一次
22	A/NE-PK/214	第一次
23	A/NE-PK/215	第一次
26	A/NE-TKL/794	第一次
30	A/YL-KTN/1074	第二次^
36	A/YL-KTS/1040	第二次^
45	A/YL-NSW/341	第一次
46	A/YL-NSW/342	第一次
49	A/YL-NSW/345	第一次
52	A/YL-PH/1055	第一次
55	A/YL-PH/1058	第一次
57	A/YL-MP/382	第二次^

項目編號	申請編號	要求延期次數
59	A/YL-MP/388	第一次
61	A/HSK/543	第二次^
65	A/HSK/557	第一次
71	A/YL-HTF/1189	第一次
72	A/YL-HTF/1190	第一次
74	A/YL-PS/741	第二次^
77	A/YL-PS/749	第一次
80	A/YL-TT/688	第二次^

註：

[^]這已是申請人第二次要求延期，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。

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	
45、46 及 49	申請地點鄰近米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業
57 及 59	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 45、46、49、57 和 59 的相關申請地點，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/764_rnt_agenda.html](https://www(tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/764_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 764 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二日)

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
9	A/NE-HT/25	在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺獅頭嶺第 76 約地段第 292 號作臨時公眾停車場(只限私家車)用途	二零二五年六月一日至 二零二八年五月三十一日
62	A/HSK/554	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 924 號餘段(部分)及第 1007 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時食肆用途	二零二五年六月二日至 二零二八年六月一日
63	A/HSK/555	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村錫降村第 125 約地段第 977 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)用途	二零二五年五月四日至 二零二八年五月三日
66	A/HSK/558	在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3323 號 B 分段第 1 小分段作臨時公眾停車場(私家車及不超過 24 噸的貨車)及露天存放出口汽車和汽車零件用途	二零二五年六月二日至 二零二八年六月一日
68	A/TM-LTYY/485	在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門順達街第 124 約地段第 3839 號餘段(部分)及第 3840 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(成衣及盆栽零售商店)用途	二零二五年五月十八日至 二零二八年五月十七日

項目 編號	申請編號	續期申請	續期的期限
69	A/TM-SKW/132	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)作臨時燒烤場用途	二零二五年六月一日至二零二八年五月三十一日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 764 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二日)

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，至二零二八年五月二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-LYT/839	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺虎地排第 85 約地段第 236 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 261 號 A 分段(部分)及第 262 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業
12	A/NE-MKT/40	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺蓮麻坑路第 90 約地段第 589 號及第 590 號餘段闢設臨時貨倉存放建築材料及家具，以及進行相關的填土工程
13	A/NE-MTL/11	擬在劃為「農業」地帶的馬草壟第 96 約地段第 1219 號(部分)、第 1222 號、第 1223 號、第 1226 號(部分)、第 1228 號、第 1230 號、第 1242 號(部分)、第 1243 號及第 1244 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
15	A/NE-LT/778	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 694 號餘段(部分)及第 695 號餘段闢設臨時私人停車場(只限私家車)
17	A/NE-LT/780	在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村較寮下第 7 約地段第 1125 號(部分)及第 1132 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)，以及進行相關的填土工程
24	A/NE-PK/216	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1128 號餘段、第 1130 號 A 分段、第 1130 號 B 分段、第 1130 號餘段、第 1131 號 A 分段、第 1131 號 B 分段及第 1131 號餘段闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
25	A/NE-MUP/213	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的萬屋邊第 38 約地段第 145 號(部分)、第 146 號(部分)、第 147 號餘段(部分)及第 175 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室

項目編號	申請編號	規劃申請
27	A/NE-TKLN/89	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺第 80 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(木材及其他相關材料)
28	A/YL-KTN/1042	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1347 號 W 分段及第 1347 號 AD 分段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
31	A/YL-KTN/1077	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 38 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
32	A/YL-KTN/1078	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 913 號餘段(部分)、第 920 號餘段(部分)及第 926 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
34	A/YL-KTN/1100	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 110 約地段第 201 號(部分)、第 202 號(部分)、第 205 號(部分)及第 206 號(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
35	A/YL-KTN/1101	在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 935 號(部分)、第 940 號(部分)、第 941 號(部分)、第 1121 號(部分)及第 1123 號(部分)臨時露天存放建築材料，以及進行相關的填土工程
38	A/YL-KTS/1056	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 480 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
39	A/YL-KTS/1057	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 480 號(部分)及第 482 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
40	A/YL-KTS/1058	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 478 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
41	A/YL-KTS/1059	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 480 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
42	A/YL-KTS/1060	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 480 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施

項目編號	申請編號	規劃申請
44	A/YL-KTS/1065	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1720 號 A 分段、第 1720 號 B 分段、第 1720 號 C 分段、第 1720 號餘段、第 1721 號(部分)、第 1723 號及第 1724 號闢設臨時動物寄養所及食肆連附屬設施，以及進行相關的填土工程
51	A/YL-PH/1026	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2902 號(部分)、第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)、第 2910 號(部分)及第 2911 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械，以及進行相關的填土工程
53	A/YL-PH/1056	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 82 號 B 分段第 1 小分段(部分)闢設私人停車場(中型及重型貨車)，並露天存放業務工具及材料，以及進行相關的填土工程
54	A/YL-PH/1057	在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)及第 114 約地段第 9 號餘段(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號餘段、第 13 號餘段(部分)、第 14 號(部分)、第 32 號(部分)、第 33 號餘段、第 34 號(部分)、第 35 號 A 分段(部分)、第 35 號 B 分段、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號、第 39 號(部分)及第 40 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待出口二手車輛、汽車零件及建築材料(危險品除外)，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
56	A/YL-SK/383	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 992 號及第 998 號 B 分段第 1 小分段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
58	A/YL-MP/383	擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2879 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
64	A/HSK/556	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村錫降村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)及第 977 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)
70	A/YL-HTF/1186	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的廈村第 128 約地段第 175 號(部分)、第 176 號(部分)、第 177 號(部分)、第 178 號 A 分段、第 178 號 B 分段、第 179 號及第 181 號和毗連政府土地臨時露天存放建築材料和金屬製品

項目編號	申請編號	規劃申請
75	A/YL-PS/747	在劃為「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 20 號餘段(部分)、第 21 號餘段(部分)及第 22 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)
76	A/YL-PS/748	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 4 小分段、第 387 號 C 分段第 5 小分段、第 387 號 C 分段第 6 小分段(部分)、第 387 號 C 分段第 7 小分段(部分)及第 387 號 C 分段餘段闢設臨時公眾停車場(私家車)
78	A/YL-TYST/1305	在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料
79	A/YL-TT/681	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1185 號、第 1186 號(部分)、第 1187 號 M 分段、第 1187 號 L 分段(部分)、第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號經營臨時食肆(餐廳連戶外座位區)
81	A/YL-TT/704	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗塘頭埔第 116 約地段第 3578 號餘段經營臨時商店及服務行業

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年五月二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
33	A/YL-KTN/1099	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 604 號 D 分段(部分)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
37	A/YL-KTS/1044	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 106 約地段第 1296 號、第 1298 號、第 1299 號、第 1300 號及第 1301 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(五金雜貨及建築材料零售商店)，並闢設附屬設施
82	A/YL-TT/705	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1213 號 A 分段及第 1213 號 B 分段餘段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室

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	
58	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 58 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。