

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零二五年八月一日下午二時三十分舉行的
第 770 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	
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(新界西) 岑蕙琳女士	
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(總區北)
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3
陳承楸先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

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
徐嘉欣女士

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七月十八日
第769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」)二零二五年七月十八日第769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 12A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 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17宗。延期要求的詳情、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。

[余錦華女士此時到席。]

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

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、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3。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件(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)。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/TP/39 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/31》，
把位於大埔錦山第6約地段第1087號及第1130號和
毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶
改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

9. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士和助理城市規
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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/101 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺北松園下
第78約地段第410號B分段第2小分段及
第410號B分段餘段經營臨時商店及服務行業，
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-TKLN/101號)

簡介和提問部分

10. 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、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。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 主席表示，申請地點位於「綠化地帶」內，但已由食物環境衛生署預留作擬議香園圍食物管制設施的長遠發展。由於擬議用途規模細小，而且屬臨時性質，委員普遍認為批給為期三年屬臨時性質的許可，不會對申請地點的長遠發展計劃造成不良影響。

13. 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，至二零二八年八月一日止，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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[黃煜新先生此時到席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生及城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生此時獲邀到席上。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/84 在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗白泥第135約地段第65號餘段(部分)
闢設臨時宗教機構(泰國佛寺)連附屬設施，
以及進行填土工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/84 A 號)

簡介和提問部分

14. 城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生借助一些圖則，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。

15. 一名委員提出以下問題：

- (a) 位於申請地點的泰國佛寺(下稱「佛寺」)於何時興建；以及
- (b) 申請地點的地盤平整水平為何，以及鑑於申請地點鄰近紅樹林，而且位處后海灣沿岸地方，佛寺是否有可能須承受風暴潮和海水淹浸的風險。

16. 城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署的記錄顯示，佛寺早在二零零零年代初已建於申請地點，涉及佛寺的首份規劃申請於二零零二年提交；以及
- (b) 據實地視察所見，申請地點位處低窪地區。有見及此，渠務署建議施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交排水影響評估。這項評估須證明申請用途不會在排水方面對該區造成負面影響。倘若申請

獲批准，申請人須裝設及保養擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署的要求。

17. 主席參照文件圖 A-2，補充說申請地點的地平面介乎主水平基準上 2.5 米至主水平基準上 3.2 米之間。

18. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點僅可經由稔灣路進出，是否有可能出現交通擠塞及行人流動受阻情況，尤其在佛教節慶期間活動會增加。此外，申請人是否已提交交通影響評估；
- (b) 佛寺內主要進行什麼活動，以及申請人是否已提交人潮管制建議；
- (c) 申請地點位於具考古研究價值的地點內，在該處作申請用途會在考古研究方面引起什麼關注，詳情為何；
- (d) 申請地點鄰近后海灣，相關的污水處理詳情為何；
- (e) 自先前的臨時規劃許可於二零一零年失效後，佛寺是否在沒有有效規劃許可的情況下一直營運，以及未有申請臨時規劃許可續期的理由為何；以及
- (f) 自先前的臨時規劃許可於二零一零年失效後，該區民政事務處有否收到有關現有佛寺營運的任何投訴或意見。

19. 城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 申請人沒有提交交通影響評估。不過，申請人表示佛寺的每日訪客人數最多 80 人，而且必須事先預約才能進入申請地點。佛寺不設泊車及上落貨設施，訪客只能乘搭公共交通工具前往申請地點。運輸署對這宗申請沒有負面意見；

- (b) 根據申請人提供的資料，佛寺主要是用作參拜和禪修的場所。訪客人數在任何時間不會超過 20 人；
- (c) 申請地點有部分地方位於浪濯村具考古研究價值的地點，並可能須在申請地點進行與渠務工程相關的挖土工程。古物古蹟辦事處認為有必要施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交排水影響評估，並落實排水建議，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處的要求，以確保擬議排水工程不會對浪濯村具考古研究價值的地點造成負面影響；
- (d) 根據申請人的資料，申請地點的廁所設有化糞池，化糞池位於申請地點東部。污水會經由化糞池系統處理，不會直接排入附近水道。環境保護署不反對有關安排；
- (e) 在先前的臨時許可於二零一零年失效後，佛寺繼續在申請地點營運。至於為何有關機構沒有就申請地點的臨時用途提交續期或新的規劃申請，規劃署沒有有關資料；以及
- (f) 規劃署沒有與佛寺有關的投訴記錄。申請人就這宗申請提供了兩封由泰國駐香港總領事館及香港佛教聯合會發出的支持信。

20. 主席留意到，城規會收到兩份反對這宗申請的公眾意見，主要是按詳載於文件附錄的內容，提出與土地用途及交通安排有關的一般關注。關於主席的提問，城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生確認，根據環境保護署及民政事務總署提供的資料，當局沒有接獲任何針對佛寺的投訴。

商議部分

21. 一名支持這宗申請的委員認為，雖然申請用途未必符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但有關建議可為區內佛教社羣提供宗教服務，並促進種族多元共融。另一名委員表示，過去 20 年來，並無發生重大事故的報告，可見佛寺對風暴潮和沿岸水浸均有抵禦能力。主席對此表示同意，並指出倘申請人提

高地盤平整水平以減低水浸風險，做法並不可取，因為此舉需要移除大量樹木，以在申請地點進行填土工程。根據申請人提供的資料，佛寺遵循南傳佛教森林派傳統，選址須位於森林或偏遠地區，以便進行禪修和融入大自然。二零零七年至二零二四年的航攝照片顯示，申請地點大部分地方仍然草木茂密，多年來新種植的植物逐漸填滿樹木之間的空隙。此外，佛寺的發展密度不高。有見及此，這宗申請或可予從寬考慮。委員普遍表示支持這宗申請。

22. 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，至二零二八年八月一日止，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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1316 在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的元朗十八鄉第120約地段第2677號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/1316號)

簡介和提問部分

23. 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、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。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 主席表示，這宗申請擬在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍臨時露天存放建築材料，由於該處非常接近村屋和住宅民居，因此不適合用作申請用途。申請用途會令區內路徑產生重型車輛車流，預計會造成環境滋擾。此外，申請地點位於「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(下稱「規劃指引編號 13G」)下的第 4 類地區，除非情況特殊，否則在這類地區提出臨時露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭拒絕。委員普遍同意規劃署的建議，認為應拒絕這宗申請。

26. 一名委員關注到，如文件圖 A-2 所示，申請地點南鄰標示為「露天存放建築機械」的範圍是否已取得有效的規劃許可。關於這項關注，小組委員會備悉，露天貯物用途並未取得規劃許可，而且涉及一宗針對違例發展的規劃執管個案。規劃事務監督正在採取執管行動。

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供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；以及
- (b) 申請用途不符合有關「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」)，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可；以及申請用途對周邊地區的環境造成不良影響。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議，他們於此時離席。]

議程項目 47

其他事項

28. 餘無別事，會議在下午三時零五分結束。

附件 1

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 770 次會議記錄
(會議日期：二零二五年八月一日)

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/NE-STK/6	第二次^
5	A/I-TCTC/68	第一次
11	A/NE-TKLN/100	第一次
13	A/NE-TKLN/102	第一次
14	A/YL-KTS/1071	第一次
15	A/STT/26	第一次
16	A/YL-MP/388	第二次^
18	A/YL-PH/1071	第一次
19	A/YL-PH/1072	第一次
20	A/YL-PH/1073	第一次
25	A/YL-KTN/1129	第一次
28	A/YL-KTN/1132	第一次
35	A/TM-LTYY/490	第一次
36	A/TM/600	第一次
37	A/TM-SKW/134	第一次
40	A/YL-LFS/560	第一次
41	A/YL-LFS/561	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	
16	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/770_rnt_agenda.html。

附件 2

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 770 次會議記錄
(會議日期：二零二五年八月一日)

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
9	A/NE-TKL/802	在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的打鼓嶺山雞乙第 84 約地段第 825 號(部分)及第 829 號 B 分段(部分)作臨時私人停車場(只限私家車)用途，以及進行相關的填土工程	二零二五年八月十三日至二零二八年八月十二日
29	A/YL-SK/418	在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗錦上路第 114 約地段第 1353 號 A 分段、第 1354 號(部分)及第 1355 號 A 分段作臨時犬舍用途	二零二五年八月三日至二零二八年八月二日
30	A/KTN/106	在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的上水古洞青山公路第 92 約地段第 542 號 A 分段餘段作臨時貨倉、露天存放五金及鋼材、廢金屬及廢料、建築材料及雜物和附屬辦公室用途	二零二五年九月十日至二零二八年九月九日

附件3

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 770 次會議記錄
(會議日期：二零二五年八月一日)

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，至二零二八年八月一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
6	A/NE-LYT/851	擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺皇后山龍馬路第 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
7	A/NE-LYT/852	擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下第 76 約地段第 1828 號(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
8	A/NE-MUP/216	在劃為「農業」地帶的沙頭角第 38 約地段第 188 號(部分)作臨時露天存放建築機械、工具和材料，以及進行相關的填土工程
10	A/NE-TKL/803	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 82 約地段第 1355 號(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
17	A/YL-PH/1054	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 87 號、第 88 號、第 89 號、第 103 號及第 104 號作臨時露天存放組裝合成建築法組件，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
21	A/YL-PH/1074	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 163 號(部分)、第 164 號(部分)、第 165 號(部分)及第 166 號(部分)作臨時露天存放建築材料及建築機械，以及進行相關的填土工程
23	A/YL-KTN/1125	在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1749 號餘段及第 1905 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料，並闢設附屬設施

項目 編號	申請編號	規劃申請
24	A/YL-KTN/1126	在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1408 號、第 1409 號、第 1410 號、第 1411 號、第 1420 號(部分)、第 1421 號(部分)及第 1422 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
26	A/YL-KTN/1130	擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1560 號(部分)闢設臨時貨倉，並露天存放建築機械及材料
27	A/YL-KTN/1131	在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 4 號(部分)、第 5 號 AP 分段及第 5 號 BA 分段闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程
31	A/NE-KTS/561	在劃為「康樂」地帶的上水古洞南營盤下村第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號(部分)及第 1620 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(電子零件)連附屬辦公室
32	A/HSK/561	在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗廈村第 128 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放汽車(私家車)
34	A/TM-LTYY/489	在劃為「綜合發展區」地帶的屯門第 130 約地段第 795 號 C 分段第 3 小分段、第 795 號 C 分段第 4 小分段、第 795 號 C 分段餘段及第 795 號 D 分段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室
38	A/YL-TT/711	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 890 號 C 分段及第 891 號(部分)經營臨時商店及服務行業
39	A/YL-LFS/555	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段作臨時露天存放建築材料及建築器材
43	A/YL-PS/757	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號 A 分段、第 438 號餘段(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)作臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)用途

項目 編號	申請編號	規劃申請
45	A/YL-TYST/1317	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第119約地段第1311號A分段(部分)、第1312號(部分)、第1313號、第1331號B分段第1小分段及第1331號B分段餘段(部分)闢設臨時貨倉，以及露天存放建築機械及建築材料

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年八月一日止

項目 編號	申請編號	規劃申請
22	A/YL-KTN/1107	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第107約地段第1058號餘段、第1059號餘段、第1060號及第1061號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
33	A/TM-LTYY/487	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門第124約地段第3865號E分段、第3865號F分段、第3865號G分段第1小分段(部分)、第3865號G分段餘段(部分)、第3865號餘段及第3870號闢設臨時公眾停車場(輕型貨車及中型貨車)連附屬設施
46	A/YL-TYST/1319	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第120約地段第2461號(部分)、第2462號餘段(部分)及第2464號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)連附屬設施

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	
6	申請地點位於粉嶺。	— 馬錦華先生在申請地點附近居住

由於馬錦華先生的居所並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。