

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二五年十月二十四日下午二時三十分舉行的 第 775 次會議記錄

出席者

規劃署署長
譚燕萍女士

主席

劉竟成先生

副主席

何鉅業先生

馬錦華先生

鍾錦華先生

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

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
陳承愜先生

規劃署副署長／地區
鄧翠儀女士

秘書

因事缺席

梁家永先生

倫婉霞博士

鄭楚明博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

列席者

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
關竹嫻女士

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十月十日第 774 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」)二零二五年十月十日第 774 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。

[余錦華女士此時到席。]

延期個案

第 12 A 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 28 宗。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三宗。規劃署不反對這些申請按有關期限進一步續期。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 15 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)。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TOF/6 擬在劃為「自然保育區」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的大嶼山大澳寶珠潭吉慶後街的政府土地闢設公用事業設施裝置(電纜棟柱、地底電纜和架空電纜)，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/I-TOF/6A 號)

9. 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執行總監，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。

簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生借助投影片，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。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 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十月二十四日止；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6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/193 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山長沙大嶼山第331L約地段第60號、第62號、第63號、第64號、第65號、第66號B分段、第66號餘段及第67號闢設度假營(露營車度假營)連附屬設施，以及進行相關的填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SLC/193號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生借助一些圖則，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，但認為應批給為期五年的臨時規劃許可，而非所申請的永久許可。

14. 副主席及一名委員提出以下問題：

(a) 申請把填土工程納入規範的位置為何；以及

(b) 考慮到以燃料推動的露營車可能會對環境造成滋擾，露營車使用的能源類別及露營車的運作方式會否受到限制。

15. 高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 申請人申請把申請地點內的填土工程納入規範，以便進行地盤平整工程，搭建構築物(包括露營車)，

以及闢設主要在申請地點西部及西北部的通道地方和停車場；以及

- (b) 所有露營車將由申請人提供，作為申請地點內度假營設施的一部分。這些露營車由申請地點內的現有供電裝置提供電力。此外，由於南大嶼山的所有道路(包括申請地點的唯一通道嶼南道)只限持有有效的大嶼山封閉道路通行許可證的駕駛人士駕車前往，故鼓勵訪客乘搭公共交通工具前往申請地點。因此，預計訪客不會駕車前往度假營，預期燃油車輛不會造成潛在環境滋擾。

16. 一名委員留意到申請地點先前曾經營一個連燒烤場的露營車度假營，遂詢問文件第 12.2 段提出規劃許可附帶條件(d)項，要求申請人在規劃許可的有效期屆滿後把申請地點恢復原狀，有什麼根據。高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生回應時表示，由於包括申請地點在內的南大嶼山地區未有任何發展審批地區圖涵蓋，因此規劃事務監督先前並沒有權力針對區內的違例發展採取執管行動。其後，當局於二零二三年制訂經修訂的《城市規劃條例》，大嶼山南岸分區計劃大綱圖的自然保育地帶(包括申請地點)被指定為「受規管地區」，從而賦權規劃事務監督對在關鍵日期(即二零二二年十二月九日)後出現的違例發展採取執管行動。雖然申請地點在關鍵日期前曾用作度假營，但建議提出的規劃許可附帶條件(d)項旨在藉恢復該範圍的綠化而維護「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。主席補充說，不論關鍵日期前有關用地的狀況如何，倘申請地點涉及「農業」及／或與保育相關地帶，亦即這宗個案的情況，便會提出規劃許可附帶條件，要求申請人在規劃許可的有效期屆滿後把申請地點恢復原狀，包括移除所鋪築的硬地面，並在申請地點進行回填工程和種草。

商議部分

17. 主席表示，正如可持續大嶼藍圖所建議，大嶼山大部分地區，尤其南大嶼山，具天然和文化資源，將作保育用途，同時亦可研究在合適地點進行可持續的休閒和康樂用途。在南大嶼山曾有同類個案獲得批准，那些個案的建議與當地情況相協調，擬議的度假營用途不會對環境、生態和基礎建設造成不良

影響，而相關政府部門亦沒有提出反對。雖然這宗個案的申請人申請的是永久用途，但由於申請地點位於「海岸保護區」地帶內，建議就規劃申請批出有效期為五年的臨時許可，以監察其運作，申請人之後可為臨時規劃許可提出續期申請。

18. 委員普遍支持這宗申請。一名委員留意到在二零零八年曾有一宗涉及度假營連多項康樂設施的同類申請(編號 A/SLC/88)獲得永久許可，遂詢問倘給予現時這宗申請臨時性質的規劃許可，而非申請人所申請的永久許可，能否區分這宗申請與編號 A/SLC/88 申請的不同之處。主席表示每宗申請均會根據個別建議內容、發展情況、技術考慮因素和相關政府政策獲得考慮。小組委員會得悉，編號 A/SLC/88 的申請所涉用地位於一個被棕地圍繞的內陸範圍。在提出該宗申請的時期，申請地點被一些臨時構築物佔用。考慮到發展情況，該用地其後於二零二三年改劃為「康樂」地帶，以反映准許用途。分區計劃大綱圖所涵蓋範圍內的其他同類申請則獲批給三年或五年的臨時規劃許可。編號 A/SLC/88 的申請涉及一幢建築物的永久用途，亦符合於二零零七年公布的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」有關貝澳地區的建議。與獲批准的編號 A/SLC/88 的申請相反，申請地點位於「海岸保護區」地帶內，鄰近被天然環境包圍的上長沙泳灘，因此建議給予為期五年的臨時許可，讓小組委員會可以監察經營擬議度假營可能會產生的滋擾，同時維持「海岸保護區」地帶的長遠功能。倘申請人履行現時這宗申請的規劃許可附帶條件，而擬議露營車營地的運作沒有造成任何滋擾／負面影響，申請人如有需要，可為規劃許可申請續期，以繼續進行擬議度假營用途。

19. 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，至二零三零年十月二十四日止，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。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生及黃楚娃女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區黃書泰先生及李思慧女士此時獲邀到席上。]

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/265 擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第52約
地段第140號(部分)及第142號(部分)和
毗連政府土地闢設臨時鄉郊工場(廚餘處理中心)
連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/265號)

簡介和提問部分

20. 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。

21. 一名委員留意到，申請地點周圍有一些住用構築物，遂詢問擬議廚餘處理中心會否對附近居民造成氣味滋擾，以及會否落實任何緩解措施。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生回應時表示，申請人有意與香港生產力促進局合作，引進一項先進的處理技術處理廚餘，當中包括預處理的工序，先將廚餘液化為漿液，再運往中央食物回收設施作進一步處理。申請人保證，將在密封的環境處理和運送廚餘，以防造成污染和釋出有害物質。

商議部分

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，至二零二八年十月二十四日止，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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/267 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、第 562 號 F 分段、第 563 號(部分)、第 564 號 B 分段、第 565 號(部分)、第 567 號(部分)及第 568 號(部分)闢設臨時汽車修理工場(包括貨櫃車、中型及重型貨車)連附屬辦公室，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-FTA/267 號)

簡介和提問部分

23. 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。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十月二十四日止，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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MTL/13 擬在劃為「農業」地帶的
馬草壟第96約地段第869號餘段及第870號餘段
闢設臨時建造業訓練中心連附屬辦公室，
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-MTL/13A號)

簡介和提問部分

26. 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。

27. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 在訓練課程所採用的三類起重機的規模為何；
- (b) 擬議訓練中心會否由私人訓練課程供應機構營運；
- (c) 備悉文件第 9.2.1(d)段所載勞工處處長的意見，意見中所提及將於申請地點開辦訓練課程的三間公司是否屬合資格／獲批准的訓練課程供應機構；以及
- (d) 留意到申請地點曾涉及針對違例發展的規劃執管行動，相關的執管行動現正處於哪個階段，以及有關違例發展是否與擬議用途有關。

28. 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) 該三類起重機為履帶式固定吊臂起重機、貨車式起重機及輪胎式液壓伸縮吊臂起重機。該等起重機運作時，其吊臂會升起。參考文件繪圖 A-1，所有起重機只能在申請地點西面部分的指定訓練場範圍內操作；
- (b) 擬議訓練中心會由私人機構營辦；
- (c) 勞工處處長意見中所提及的三間公司已向勞工處提交申請，以獲得認可營辦起重機操作員強制安全訓練課程，待獲得勞工處批准後將會開辦此等訓練課程；以及
- (d) 根據文件第 4 段，申請地點所屬範圍曾涉及針對有關填土工程違例發展的規劃執管行動。規劃署已於二零二五年二月十日發出強制執行通知書，要求申請人中止有關違例發展，其後於二零二五年二月二十五日發出恢復原狀通知書，要求申請人於三個月內(即二零二五年五月二十五日或之前)將有關範圍恢復原狀，包括清理有關範圍內的殘餘物、碎石及填土物料，並在有關範圍種草。據規劃事務監督所進行的實地視察所得，有關範圍在恢復原狀通知書限期屆滿時已長滿植物。規劃署遂於二零二五年九月五日發出完成規定事項通知書。有關申請地點的規劃執管行動已經完成。

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，至二零二八年十月二十四日止，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-LK/163 在劃為「農業」地帶的沙頭角石涌凹第 39 約的政府土地闢設臨時公用事業設施裝置(電話機樓)，以及進行相關的填土工程(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/163 號)

簡介和提問部分

30. 城市規劃師／沙田、大埔及北區黃書泰先生借助一些圖則，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。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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，至二零三零年十月二十四日止，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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/801 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 282 號餘段、第 283 號、第 284 號餘段(部分)、第 286 號、第 287 號、第 288 號(部分)、第 290 號(部分)、第 292 號、第 293 號、第 294 號、第 295 號、第 296 號、第 297 號、第 298 號和第 299 號臨時露天存放建築材料、機械及木材，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-TKL/801A 號)

簡介和提問部分

33. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李思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。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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，至二零二八年十月二十四日止，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、上水及元朗東杜元鈞先生和麥榮業先生此時獲邀到席上。]

議程項目26

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/33 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的
粉嶺北新發展區第14區粉嶺上水市
地段第297號的非建築用地限制，
以興建擬議行人天橋及有蓋行人道，
連接准許的商業／住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FLN/33號)

36. 秘書報告，申請地點位於粉嶺，而這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司泰陽有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

馬錦華先生 — 在粉嶺居住；

葉文祺先生 — 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受新世界公司的捐款；以及

潘樂祺先生 — 為新世界公司其中一間附屬公司的僱員。

37. 小組委員會備悉，葉文祺先生和潘樂祺先生因事未能出席會議。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。

簡介和提問部分

38. 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、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。

39. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 有沒有任何關於同類申請(編號 A/FLN/28)詳情的資料；
- (b) 鑑於一樓行人天橋的天台(即位於二樓的空間)屬非開放和開敞式空間，而該擬議發展樓層主要用作接駁機電服務，此部分的樓面面積是否須計入非住用總樓面面積內；
- (c) 鑑於居民可經零售樓層由擬議行人天橋前往住宅大樓兩邊，在三樓(即主要設有園景美化地方、會所及住宅升降機大堂的樓層)闢設有蓋行人道的理據為何；以及
- (d) 根據粉嶺北分區計劃大綱圖《註釋》對「住宅(甲類)1」地帶所訂，就「特殊情況」略為放寬非建築用地限制的考慮因素為何。

40. 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作出回應，要點如下：

- (a) 同類申請(編號 A/FLN/28)擬略為放寬地積比率、建築物高度及非建築用地限制以作准許的公營房屋發展，包括橫跨非建築用地連接發展項目平台的開敞式行人天橋。闊約 5 米的開敞式行人天橋將連接位於一樓的平台；
- (b) 一樓行人天橋的頂部(即位於二樓的空間)以上樓面面積並非開放空間，但已計算在准許的商業／住宅

發展(下稱「已規劃的發展」)的整體非住用總樓面面積內；

- (c) 由於假定會另設出入口通往已規劃的發展的零售樓層和住宅部分，申請人打算在三樓闢設開敞式有蓋行人道，以提高居民的便利程度，讓他們可容易前往設於平台兩邊的會所設施；以及
- (d) 申請地點位於為讓風穿透申請地點，再吹進粉嶺區而指定的非建築用地內。申請人已提交空氣流通評估—專家評估，以證明有關建議預計不會對周邊行人風環境造成重大負面影響。就此，擬議略為放寬申請地點的非建築用地限制，不會破壞非建築用地的預期目的。

商議部分

41. 主席扼要重述，這宗申請旨在略為放寬非建築用地限制，以興建行人天橋及有蓋行人道，連接已規劃的發展的平台兩邊。一般而言，當局會准許在非建築用地內進行園境工程和興建小型地面構築物。由於大型構築物(例如擬議的行人天橋及有蓋行人道)規模較大，因此須就略為放寬非建築用地限制取得規劃許可。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，申請地點的非建築用地旨在改善粉嶺區的透風情況。這宗申請所提交的空氣流通評估—專家評估顯示預計不會對周邊行人風環境造成嚴重的負面影響，而從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。

42. 一些委員詢問，申請人是否須按照這宗申請所提出的設計方案落實擬議的行人天橋及有蓋行人道，包括外牆及支柱的設計。主席回應時解釋說，倘批給規劃許可，有關的規劃許可會以計劃為本。申請人須按照所提交的主要參數(例如總樓面面積、闊度、樓底高度，以及空氣流通及視覺通透度方面的主要設計元素)落實擬議的行人天橋及有蓋行人道。儘管如此，在結構設計(例如支柱的數目)上會在詳細設計階段預留彈性。

43. 一名委員注意到非建築用地約 20 米闊，因此認為擬議的行人天橋及有蓋行人道對在兩個平台之間為大眾及居民提供

方便的全天候連接十分重要。這類申請並不罕見，尤其對新發展區(例如有關的粉嶺北新發展區)的大型發展項目而言。在視覺及空氣流通方面的關注得到解決的情況下，應推動同類申請。

44. 主席回應一名委員的查詢說，倘申請獲得批准，須遵從獲核准的計劃，即在一樓闢設完全密封的行人天橋，在二樓的行人天橋頂部採用開敞式設計，以及在三樓闢設開敞式有蓋行人道。倘獲核准的計劃有任何重大的改變，可能須提交新的規劃申請或修訂獲核准的計劃。另一名委員詢問會否在詳細設計階段預留彈性，以改善設計，例如減少支柱的數目。主席解釋說，按照一般做法，規劃署在評估所提交的建築圖則的擬議計劃時，會與獲核准的計劃進行比對，並特別留意關鍵發展參數，例如用途、總樓面面積／地積比率、建築物高度等。至於這宗個案，規劃署在詳細設計階段會注重擬議的行人天橋及有蓋行人道的闊度及高度，以及它們的設計，確保不會削弱透風效果，並在其他方面預留彈性，例如支柱的數目。

45. 關於委員對體積、開揚程度，以及可能在一樓的擬議行人天橋頂部設置的機電裝置的關注，主席澄清說，非建築用地旨在改善透風情況，而不是作為景觀廊。申請人已提出不同設計措施，包括採用開敞式設計和玻璃外牆，以改善空氣流通及視覺通透度。此外，所提交的空氣流通評估—專家評估已經考慮過附近現有及已規劃的發展，已證明不會對周圍的行人風環境造成嚴重的負面影響，亦不會削弱非建築用地的預定功能。擬議行人天橋及有蓋行人道的詳細設計會在提交建築圖則階段再作檢視。倘建議在一樓的行人天橋頂蓋上，二樓以上的地方闢設任何構築物，規劃署會就這些構築物的必要性及規模諮詢相關政府部門(例如屋宇署)的意見。如乏理據支持，規劃署可根據相關規例及規定建議拒絕建築圖則，確保符合獲核准的計劃。

46. 副主席就略為放寬非建築用地限制的「特殊情況」作出查詢。主席解釋說，指定非建築用地是為了作指定用途，例如為空氣流通、景觀廊、保育樹木等。目前沒有硬性規定如何評定「特殊情況」。應按每宗申請的個別情況作出考慮，並須考慮建議、理據，以及支持這宗申請所需的技術評估，連同相關規劃考慮等因素。至於這宗個案，如上文所解釋，該非建築用

地旨在改善透風情況，而申請人已進行空氣流通評估—專家評估，證明擬議計劃不會造成嚴重的負面影響，相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。

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十月二十四日止；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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/1165 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 107 約地段第 1257 號(部分)
作臨時露天貯物用途，並闢設附屬設施，
以及進行相關的填土工程(為期三年)

48. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/355 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗南生圍第104約地段第3614號餘段
經營臨時商店及服務行業，
以及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-NSW/355號)

簡介和提問部分

49. 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、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十月二十四日止，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／屯門及元朗西周卓樑先生此時獲邀到席上。]

議程項目52

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/702 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第117約
地段第1236號餘段及第1237號C分段
闢設宗教機構(基督教禮拜中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/702B號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生借助一些圖則，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。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年十月二十四日止；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。他此時離席。]

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/733 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 839 號 A 分段(部分)及第 840 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，並作附屬露天存放建築材料和車輛(私家車及輕型貨車)用途，以及闢設附屬辦公室(為期三年)

55. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 61

其他事項

[公開會議]

56. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 775 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十月二十四日)

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-TKL/4	第二次^
4	Y/FSS/20	第一次
9	A/SK-TLS/67	第二次^
14	A/NE-LYT/860	第一次
17	A/NE-MUP/219	第一次
20	A/NE-TKL/816	第一次
21	A/NE-TKLN/99	第二次^
22	A/NE-TKLN/100	第二次^
23	A/NE-TKLN/102	第二次^
24	A/NE-TKLN/107	第一次
27	A/YL-PH/1068	第二次^
28	A/YL-PH/1069	第二次^
29	A/YL-PH/1085	第一次
30	A/YL-PH/1087	第一次
34	A/YL-KTN/1162	第一次
35	A/YL-KTN/1164	第一次
37	A/YL-KTS/1071	第二次^
38	A/YL-KTS/1091	第一次
39	A/YL-KTS/1092	第一次
41	A/YL-SK/431	第一次
44	A/HSK/579	第一次
46	A/HSK/581	第一次
48	A/TM/601	第一次
49	A/TM-LTYYY/497	第一次
50	A/TM-SKW/134	第二次^
51	A/TM-SKW/137	第一次
57	A/YL-HTF/1198	第一次
58	A/YL-PN/87	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	
3	— 這宗申請是由漢成發展有限公司提交，該公司與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關聯。 — 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。	— 何鉅業先生的公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來 — 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受新鴻基公司的捐款
4	申請地點位於粉嶺。	— 馬錦華先生在粉嶺居住

小組委員會備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。由於何鉅業先生在項目 3 所涉利益屬於直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論該項目。由於馬錦華先生的居所並非直接望向項目 4 的申請地點，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/775_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 775 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十月二十四日)

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
25	A/NE-SSH/165	在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉西沙路井頭村第 165 約地段第 911 號(部分)及第 912 號(部分)作臨時垃圾收集站用途	二零二五年十月二十九日至二零二八年十月二十八日
42	A/NE-KTS/564	在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水坑頭大布第 94 約地段第 344A 號餘段(部分)及第 402 號 B 分段餘段(部分)作臨時公眾停車場(只限私家車)用途	二零二五年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日
47	A/HSK/582	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 125 約地段第 1149 號餘段(部分)作臨時私人會所連附屬辦公室用途	二零二五年十月二十九日至二零二八年十月二十八日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 775 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十月二十四日)

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，至二零二八年十月二十四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
7	A/SK-PK/308	擬在劃為「康樂」地帶的西貢北港第 217 約地段第 61 號餘段經營臨時商店及服務行業
8	A/SK-PK/309	擬在劃為「康樂」地帶的西貢北港第 217 約地段第 75 號餘段經營臨時商店及服務行業
11	A/NE-FTA/266	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
15	A/NE-LT/782	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村第 19 約地段第 697 號(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)
19	A/NE-TKL/815	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 82 約地段第 968 號(部分)、第 969 號(部分)、第 970 號(部分)、第 971 號(部分)、第 972 號、第 973 號、第 975 號、第 976 號、第 977 號及第 978 號餘段臨時露天存放建築材料及機械，以及進行相關的填土工程
32	A/YL-KTN/1149	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 176 號(部分)、第 179 號餘段(部分)、第 207 號餘段(部分)及第 224 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和填塘工程
33	A/YL-KTN/1152	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 176 號(部分)及第 179 號餘段(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和填塘工程
43	A/HSK/578	在劃為「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1835 號(部分)、第 1840 號(部分)、第 1841 號 B 分段(部分)、第 1889 號(部分)、第 1890 號(部分)、第 1891 號餘段(部分)、第 1893 號餘段、第 1894 號(部分)、第 1895 號餘段(部分)及第 1911 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放建築機械、建築材料、食品及電子產品

項目編號	申請編號	規劃申請
45	A/HSK/580	擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 35 號(部分)、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號 A 分段(部分)、第 39 號(部分)及第 41 號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料
53	A/YL-TT/731	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 5113 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設臨時公眾停車場連附屬電動車充電站及有關設施
54	A/YL-TT/732	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村第 117 約地段第 1213 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
59	A/YL-PS/763	在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 688 號、第 689 號(部分)、第 690 號(部分)、第 691 號(部分)、第 692 號(部分)、第 693 號(部分)、第 694 號(部分)、第 695 號(部分)、第 756 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)及第 947 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、中型貨車及旅遊巴士)
60	A/YL-TYST/1332	在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1343 號(部分)、第 1344 號(部分)、第 1345 號(部分)、第 1349 號(部分)、第 1351 號(部分)及第 1353 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放食品及電子產品

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年十月二十四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
31	A/YL-KTN/1141	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 912 號(部分)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
56	A/YL-TT/734	擬在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 832 號(部分)、第 846 號(部分)、第 847 號、第 848 號(部分)、第 849 號(部分)、第 850 號 B 分段(部分)、第 985 號(部分)及第 986 號(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

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	
15	申請地點位於林村。	— 劉竟成先生的配偶為林村一項物業的其中一名擁有人

由於劉竟成先生的配偶所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。