

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二六年三月二十七日下午二時三十分舉行的
第 785 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

鄭楚明博士

葉文祺先生

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(總區南)
何婉嫻女士

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

馬錦華先生

鍾錦華先生

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
李建基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃綽雯女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 784 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」)二零二六年三月十三日第 784 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 38 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五宗。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、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**。

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 26 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**。

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

[西貢及離島規劃專員馮智文先生、高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士和周燕薇女士，以及城市規劃師／西貢及離島葉浩洋先生和梁秀雯女士此時獲邀到席上。]

議程項目7

[公開會議]

擬修訂《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/26 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目 A—把位於沙下的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，最高地積比率限為 1.5 倍，西面部分及東面部分的最高建築物高度分別限為 10 層及 3 層(兩者均不包括地庫)，並須闢設公眾停車場，以推展城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-SKT/4)；
- (b) 修訂項目 B—把位於大網仔路的一幅用地由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶，最大總樓面面積限為 23 145 平方米，最高建築物高度限為 8 層(不包括地庫)；
- (c) 修訂項目 C1—把位於西貢公路及康定路的四塊狹長土地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)1」地帶；

(d) 修訂項目 C2—把位於翠塘路及康年徑交界的一幅用地由「綠化地帶」、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶；以及

(e) 修訂項目 C3—把位於康定路、康年徑及西貢公路旁的兩塊土地由「住宅(戊類)1」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。

10. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述改劃作出修訂，以及對《註釋》的說明頁作出修訂和對《註釋》作出其他修訂，包括為與最新的《法定圖則註釋總表》保持一致而作出的修訂。

11. 由於規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

修訂項目 A

12. 一名委員備悉小組委員會起初拒絕該宗第 12A 條申請，而經司法覆核後，法庭推翻小組委員會的決定，並指令城規會重新考慮該宗申請，小組委員會其後局部同意該宗第 12A 條申請，該名委員遂詢問該宗第 12A 條申請獲同意的部分為何。西貢及離島規劃專員馮智文先生借助一些投影片作出回應，解釋小組委員會局部同意該宗第 12A 條申請，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並把建築物高度限制以層數計算分為兩級，而非按申請人所建議，為整幅用地設最高建築物高度。主席補充說，儘管申請人在第 12A 條申請的初步計劃中建議採用梯級式的建築物高度，但並無在提交文件中具體建議相應的建築物高度限制。為作出適當的規劃管制，遂建議把「住宅(乙類)6」地帶的建築物高度限制分為兩級。分區計劃大綱圖相關地帶的建築物高度限制，在圖則上通常以方格(代表層數)或三角形(代表主水平基準面以上米數)標示。

《註釋》說明頁

13. 一名委員詢問，《註釋》說明頁載有「小型無人機起降設施」一詞，有關小型無人機的釋義為何，西貢及離島規劃專員馮智文先生回應時表示，根據《小型無人機令》(第 448G 章)，小型無人機指在某次飛行期間的所有時間，其重量均不超

過 150 公斤的無人機。主席就該委員的進一步提問回應時表示，雖然近期修訂分區計劃大綱圖時，已把小型無人機一詞加入分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，但法定圖則現行的《詞彙釋義》尚未納入小型無人機的釋義。該名委員建議，可在《詞彙釋義》訂明小型無人機的釋義是沿自相關法例，以便日後法例一旦更新，亦無須進一步修訂《詞彙釋義》。主席表示，如情況合適，可在檢討《詞彙釋義》時予以考慮。

14. 委員普遍支持分區計劃大綱圖的擬議修訂。主席表示，倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會在憲報刊登，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

[葉文祺先生在答問環節進行期間到席。]

15. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/6A(展示時會重新編號為 S/SK-SKT/7)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/6A》(展示時會重新編號為 S/SK-SKT/7)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

16. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/371 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約多個地段
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/371 號)

簡介和提問部分

17. 城市規劃師／西貢及離島葉浩洋先生借助一些圖則，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。

18. 副主席就一個有關毗鄰申請地點的已獲批規劃申請編號 A/SK-HC/276 提出查詢，高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士回應指該申請所涉的擬議房屋尚未動工。

商議部分

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。這項規劃許可的有效期至二零二零年三月二十七日止；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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/134 擬在劃為「休憩用地」地帶、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「工業邨」地帶的將軍澳第 105 區將軍澳第二/三期堆填區的政府土地闢設康體文娛場所(公眾騎術學校)連附屬設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/134 號)

20. 秘書報告，申請地點位於已修復的將軍澳第 105 區將軍澳第二／三期堆填區，而該土地已透過臨時政府撥地的方式撥予環境保護署(下稱「環保署」)，以進行全面修復工程。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| 葉文祺先生 | — | 他的配偶在將軍澳擁有一個泊車位；以及 |
| 何婉嫻女士
(以環保署首席環境
保護主任(總區南)的
身分) | — | 環保署以臨時政府撥地方式獲撥予申請地點所在的政府土地。 |

21. 由於葉文祺先生所申報的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。由於何婉嫻女士涉及直接利益，小組委員會同意請她就此議項暫時離席。

[何婉嫻女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助一些圖則，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。

與已修復堆填區的銜接問題

23. 一名委員鑑於申請地點曾用作堆填區，而擬議公眾騎術學校將接待大量訪客，遂提出以下問題：

- (a) 申請地點是否適合用作公眾騎術學校；
- (b) 在已修復堆填區上興建建築物的設計考慮因素；以及
- (c) 申請地點在土地沉降及承載力方面的詳情。

24. 高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 環保署有專責團隊在堆填區進行廣泛的環境監察計劃，量度空氣、河道和地下水的污染物，以及檢驗滲濾污水和堆填區氣體的成分，以確保完全符合所有相關安全標準。在設計上，擬議公眾騎術學校與堆填區各項修護工程(包括鋪設抽氣管道、設置抽氣井和滲透池)均保持一定距離。申請人會在用地界線周邊進行環境美化，以作緩衝；
- (b) 在公眾騎術學校三個平台上的擬議建築物(包括樓高6米的接待中心(行政大樓))均是單層構築物。為配合地形和挖土深度限制，擬議建築物會採用梯級式的筏式地基；以及
- (c) 申請人曾就擬議發展對現有斜坡的影響進行初步斜坡穩定性評估，結果顯示各平台的穩定性符合要求。三個平台的規劃發展荷載限制為40千帕斯卡至50千帕斯卡，但初步斜坡穩定性評估證實，即使各平台的荷載達50千帕斯卡，堆填區現有斜坡的安全系數仍然符合要求。

25. 主席表示，申請人已進行相關的技術評估，而環保署亦一直進行堆填區修復工程，以監測污水、堆填氣體及氣味的水平。倘若這宗申請獲得批准，建議施加一項規劃許可附帶條

件，規定在展開建築工程前提交詳細的堆填區氣體風險評估，並落實有關評估所提出的緩解措施。

26. 同一名委員詢問，是否有從衛生及公眾健康的角度諮詢其他政府部門，以及為何在安全水平可以接受的情況下，仍然施加有關堆填區氣體風險評估的規劃許可附帶條件。高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士在回應時表示，已就這宗申請諮詢環保署，但並未諮詢食物環境衛生署及衛生署。建議的規劃許可附帶條件旨在規定在展開建築工程前提交詳細的堆填區氣體風險評估。主席補充說，雖然申請人在申請階段已進行初步評估，但建議的規劃許可附帶條件除了規定在展開建築工程前提交詳細的堆填區氣體風險評估外，亦是為了確保落實有關評估所提出的緩解措施；從環境的角度而言，環保署不反對這宗申請。

發展建議

27. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到在公眾騎術學校入口旁興建的機電大樓約 6 米高，會在駿昇街形成一幅長立面，這是否會在行人水平造成屏風效應，以及在擬議位置興建機電大樓的原因為何；
- (b) 為何把單車停放處設於擬議公眾騎術學校外，而非申請地點範圍內；以及
- (c) 擬議樹木補償比率訂為 1:1 的理據為何。

28. 高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議單層機電大樓高 6.6 米，位於低層平台，將容納所有公用設施裝置，為整項發展的三個平台供水、供電、排污，以及提供電訊服務，因此規模合乎比例；

- (b) 按運輸署要求，14 個擬議單車停放處設於公眾騎術學校入口附近，供騎單車到訪的人士使用；以及
- (c) 申請地點內現有 62 棵樹木，全部因位處坡度不一的土地或狀況欠佳而不適合移植，因此建議全部移除。申請人建議沿申請地點界線補種樹木，以作綠化緩衝區。由於三個平台的可用空間有限，在提高樹木補償比率方面存在限制。

申請地點周圍的斜坡範圍

29. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點(約 4.7 公頃)由三個平台(約 4.4 公頃)及一條公用設施管道(約 0.3 公頃)組成，申請人是否會負責管理及維修保養申請地點周邊的斜坡；
- (b) 環保署是否表示只有該三個平台可供進行發展；以及
- (c) 由於擬議公眾騎術學校分別位於三個平台，當已修復堆填區用地的護理工程完成後，其周邊地區的發展潛力會否因而受到限制，以及該等周邊地區是否有其他已規劃的發展。

30. 高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議公眾騎術學校將僅限於該三個平台的範圍之內，而環保署會繼續管理周邊斜坡，以監察修護工程；
- (b) 環保署表示，現階段只有該三個平台適合用作發展。該署會繼續監察已修復堆填區用地的其他斜坡區域；以及
- (c) 已修復堆填區用地的總面積約為 42 公頃，其中申請地點的面積為 4.7 公頃，僅佔總面積約 11%。此

外，環保署建議將現有的臨時政府撥地期限再延長25年至二零五三年，以持續監察修護工程。然而，由於斜坡區域地形陡峭，發展潛力有限。

商議部分

31. 主席表示，擬議發展符合所涉「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外公共空間作康樂用途，以配合市民需要。環保署一直進行堆填區修復工程，而已修復堆填區用地主要為斜坡，發展因而受限。申請人善用申請地點，暫作公眾用途。當局會就已修復堆填區用地的長遠發展作全面規劃，例如已修復的將軍澳第一期堆填區已發展成單車徑、寵物公園、足球訓練中心及營地兼綠化教育場地，即東華三院環保村。擬議機電大樓的設計和位置可進一步優化。小組委員會備悉擬議單車停放處設於該區單車徑的盡頭。主席邀請委員就這宗申請表達意見。

32. 一名委員支持這宗申請，但認為可調整機電大樓的位置及優化其設計，以改善視覺質素，並為擬議發展營造更開揚的環境。小組委員會亦備悉，如規劃申請獲得批准，申請人須與環保署簽訂協議，藉此妥善處理委員關注的事項。由於委員對機電大樓所造成的視覺影響表示關注，主席建議加入一項額外的指引性質的條款，要求申請人檢視機電大樓的位置，並進一步優化其設計，尤其須顧及在街道水平的視覺影響。委員對此表示同意。

33. 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二零三零年三月二十七日止；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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「檢視擬議機電大樓的位置，並進一步優化其設計，尤其須顧及在街道水平的視覺影響。」

[何婉嫻女士此時返回席上。]

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/197 擬在劃為「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳芝麻灣道鹹田新村的政府土地
闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，
以及進行相關的挖土工程

商議部分

34. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/198 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山長沙近長沙下村的政府土地
闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，
以及進行相關的挖土工程

商議部分

35. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[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、大埔及北區黃保傑先生和黃楚娃女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/262 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 138 號(部分)
闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)
連附屬設施(為期五年)

商議部分

36. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

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-KLH/660 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺第 9 約的
政府土地闢設公用事業設施裝置(高壓配電箱)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/660A 號)

37. 秘書報告，申請地點位於大埔元嶺村，以及這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

倫婉霞博士 — 與配偶在大埔擁有一個聯名物業；
以及

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
受中電公司的捐款。

38. 由於倫婉霞博士的物業並非直接望向申請地點，而葉文祺先生並無參與由中電公司贊助並與此議項相關的項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

39. 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。

40. 主席得悉鄰近位置有一宗擬闢設公用事業設施裝置(組裝供電變壓器)的同類申請(編號 A/NE-KLH/580)已獲批准，遂詢問為何不把兩組擬議裝置設於同一位置。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助圖則作出回應，表示由於預計元嶺一帶的電力需求會上升，在申請地點闢設擬議裝置(即兩個高壓配電箱)旨在進一步加強及確保供電的穩定性。

商議部分

41. 主席表示，擬議裝置屬必要裝置，用以確保該區一帶供電穩定，並認為選址合適。

42. 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二零二零年三月二十七日止；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28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/118 擬在劃為「康樂」地帶的
打鼓嶺北蓮麻坑路第 80 約多個地段和
毗連政府土地闢設臨時貨倉，
以存放零件及可循環再造物料(金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/118A 號)

簡介和提問部分

43. 城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生借助圖則，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。

44. 一名委員留意到，申請地點有部分土地涉及先前一宗用作貨倉及相關填塘工程而被拒絕的申請（編號A/NE-TKLN/79）（前次申請），遂提出以下問題：

(a) 政府部門對目前及前次申請的主要意見；以及

(b) 前次申請被拒，當中是否有任何與填塘工程相關的原因。

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助圖則作出回應，要點如下：

(a) 關於前次申請，從環境角度而言，環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持該宗申請，因為申請地點附近建有住宅，而擬議用途涉及使用重型車輛；以及從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該宗申請表示關注，因為據觀察所得，申請地點範圍內曾清除植物，對現有景觀資源造成負面影響。至於目前這宗申請，環保署署長表示，雖然當中仍涉及重型車輛，但用地界線的100米範圍內及通道的50米範圍內均沒有住宅樓宇，因此，環保署署長不反對這宗申請。園境方面，申請人建議沿申請地點的臨街面及內部邊界種植30棵樹木。從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並無負面意見；以及

(b) 前次申請的申請人澄清，申請地點內並無池塘，因此不涉及填塘工程。換言之，填塘工程並非前次申請被拒的理由。

46. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點中間部分有一幅不在申請範圍內的空地(即四面受阻的範圍)，遂詢問其原因及出入安排；
- (b) 文件內繪圖 A-1 上以藍色虛線顯示的「道路」是否用以通往該四面受阻的範圍；以及
- (c) 為何會有構築物橫跨申請地點的東面界線和毗鄰地段。

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助圖則作出回應，要點如下：

- (a) 由於申請人仍在就佔用事宜與四面受阻的範圍的地段擁有人聯絡，因此該範圍目前並無納入在這宗申請內。儘管如此，申請人已承諾會時刻維持該範圍與蓮麻坑路之間的通道；
- (b) 文件內繪圖 A-1 上以藍色虛線顯示的「道路」，是為擬議用途運作而設的內部道路。申請人並無就該四面受阻範圍的具體通道安排提供詳細資料；以及
- (c) 據申請人所述，橫跨申請地點東面界線及毗鄰地段的構築物(如文件內圖 A-4 所示)屬臨時構築物。倘若這宗申請獲小組委員會批准，申請人須根據已就申請提交的計劃發展申請地點。

商議部分

48. 主席表示，所涉的「康樂」地帶並非保育地帶，而相關政府決策局已對這宗申請給予政策上的支持。儘管有一些私人地段被申請地點包圍，但申請人已承諾會維持該四面受阻範圍與主要道路之間的通道。倘若這宗申請獲小組委員會批准，擬議用途須根據已就申請提交的計劃落實。小組委員會亦備悉，申請地點毗鄰有一宗已獲批准的同類申請(編號 A/NE-TKLN/89)。

49. 一名委員雖然不反對這宗申請，但認為正如高級城市規劃師／沙田、大埔及北區所解釋，這宗申請的情況與上次申請有所不同，因此應對現時這宗申請作出不同考慮。另一名委員對通往四面受阻範圍的通行權表示關注，並認為城規會對這方面的關注應清楚載於會議記錄及轉達予申請人，以便其採取適當的跟進行動。就此，主席建議加入一項額外的指引性質的條款，要求申請人給予通往四面受阻範圍的通行權，委員表示同意。

50. 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，至二零二九年三月二十七日止，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，以及下列額外附加的指引性質的條款：

「給予申請地點內的通行權，以便進出申請地點所包圍的私人地段。」

[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/YL-PH/1075 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(部分)闢設臨時活動場地及公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)，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/YL-PH/1075B 號)

簡介和提問部分

51. 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。

52. 兩名委員提出以下問題：

(a) 申請地點現時是否用作申請用途，以及是否遭當局採取規劃執管行動；以及

(b) 除了申請地點的構築物外，當局會否就填土工程採取執管行動。

53. 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) 申請地點因涉及有關康樂場所(活動場地)用途和太陽能電池板的違例發展而遭當局採取規劃執管行動。當局於二零二五年七月三日發出強制執行通知

書，要求停止有關違例發展。根據最新的實地視察顯示，有關違例發展仍在進行中。規劃事務監督會繼續監察申請地點，並在適當時採取規劃執管行動；以及

- (b) 一般而言，規劃事務監督會根據申請地點的環境及情況，對違例發展採取執管行動。由於有關「住宅(丁類)」地帶主要是作發展用途，任何針對填土工程的執管行動均須在收集到充分證據後方可進行。

54. 一名委員留意到申請地點內有些兩層高的構築物，遂詢問這些構築物何時搭建及有何用途；有關構築物是否符合相關規例／政府規定；以及屋宇署對這宗申請有何意見。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回應時表示，沒有關於現有構築物搭建日期的資料。申請地點的大部分範圍涉及 11 宗作各種用途的先前申請，小組委員會／城規會曾於二零零一年至二零二零年間考慮這些申請，而當時尚未搭建有關構築物。如文件繪圖 A-1 所示，構築物 1 及 2 分別作舉辦婚禮及派對用途。有關構築物主要以結構鋼架及隔熱物料搭建，屬於戶外臨時構築物經常使用的物料。屋宇署不反對這宗申請，並表示在申請地點展開任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意。副主席及該名委員就現有構築物進一步提問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生回應時表示，有關外牆飾面是掛在結構框架上，主要作裝飾之用。有關臨時構築物設有樓梯，是用作舉辦活動的場地。

商議部分

55. 主席表示，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是作發展用途。儘管當局可對違例發展採取規劃執管行動，但在《城市規劃條例》下，處理規劃申請與採取規劃執管行動屬兩套獨立的制度。小組委員會考慮這宗申請時，應評審申請用途是否可以接受。他繼而邀請委員提出意見。

56. 委員普遍原則上不反對這宗申請。一名委員表示關注建築物安全，以及申請所涉的活動場地是否必須取得公眾娛樂場所牌照。就此，主席建議加入一項額外的指引性質的條款，提

醒申請人須與相關政府部門聯絡，以確保建築物安全及符合相關牌照規定，委員對此表示同意。

57. 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，至二零二九年三月二十七日止，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，以及下列新增的指引性質的條款：

「須與相關政府部門聯絡，以確保建築物安全及符合相關牌照規定。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士和廖美芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目66

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/597 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗第127約多個地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和
相關填土工程(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/597號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助圖則，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。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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，至二零三一年三月二十七日止，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 72

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/603

擬在顯示為「道路」的地方及
劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃園圍
第 130 約地段第 538 號 L 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/603 號)

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗西廖美芳女士借助圖則，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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 主席扼要重述，申請人須提交目前這宗申請的主要原因，是申請地點有小部分(約 20%)位於相關分區計劃大綱圖上

顯示為「道路」的地方，而申請地點大部分(約 80%)位於「鄉村式發展」地帶範圍內。分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的相關地方是用以興建藍地交匯處及進行其相關工程。相關工程項目已經竣工，而部分「道路」範圍仍然空置。

64. 小組委員會備悉，鑑於有關的道路工程已經竣工，而申請地點及其周邊地方在分區計劃大綱圖上仍顯示為「道路」，在藍地鄉區中心發展藍圖上則指定為「鄉村式發展」地帶，因此規劃署可在合適時機檢討分區計劃大綱圖上的土地用途地帶界線。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年三月二十七日止；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 82

其他事項

[公開會議]

66. 餘無別事，會議在下午四時十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 785 次會議記錄
(會議日期：二零二六年三月二十七日)

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/SK-HC/8	第二次^
4	Y/NE-TK/20	第一次
5	Y/ST/61	第一次
6	Y/NE-KTS/18	第二次^
9	A/SK-PK/310	第二次^
10	A/TKO/133	第一次
15	A/TP/708	第一次
18	A/NE-LYT/869	第二次^
25	A/NE-MUP/230	第一次
26	A/NE-STK/32	第一次
27	A/NE-TKL/832	第一次
29	A/NE-TKLN/121	第一次
30	A/NE-KTS/568	第二次^
31	A/NE-KTS/570	第一次
32	A/NE-KTS/571	第一次
35	A/YL-KTN/1176	第二次^
37	A/YL-KTN/1181	第二次^
38	A/YL-KTN/1184	第二次^
40	A/YL-KTN/1207	第一次
41	A/YL-KTN/1208	第一次
44	A/YL-KTN/1211	第一次
48	A/YL-NSW/363	第一次
50	A/YL-SK/437	第二次^
52	A/YL-MP/406	第一次
55	A/YL-PH/1090	第二次^
56	A/YL-PH/1091	第二次^
57	A/YL-PH/1092	第二次^
58	A/YL-PH/1093	第二次^
60	A/YL-PH/1107	第一次

項目編號	申請編號*	要求延期次數
64	A/HSK/588	第二次^
67	A/HSK/598	第一次
68	A/TM-LTTY/502	第一次
73	A/YL-HTF/1200	第二次^
74	A/YL-HTF/1207	第一次
76	A/YL-PS/774	第一次
77	A/YL-TT/743	第二次^
79	A/YL-TT/768	第一次
81	A/YL-TT/770	第一次
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	
15	申請地點位於大埔市。	— 劉竟成先生與配偶在大埔擁有一個聯名物業
52	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

由於劉竟成先生和梁家永先生各自的物業並非直接望向項目 15 及 52 的申請地點，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/785_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 785 次會議記錄
(會議日期：二零二六年三月二十七日)

續期個案

(a) 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
24	A/NE-TK/853	在劃為「康樂」地帶的大埔蘆荃田第 17 約地段第 1340 號(部分)及第 1366 號作臨時商店及服務行業(士多)用途	二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日
46	A/YL-KTS/1115	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南元崗村第 106 約的政府土地作臨時辦公室及貨倉用途	二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日
65	A/HSK/596	在劃為「住宅(乙類)2」地帶及「休憩用地」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段作臨時物流中心連附屬員工食堂用途	二零二六年五月六日至二零二九年五月五日
70	A/TM-LTY/511	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 694 號 L 分段餘段和毗連政府土地作臨時辦公室用途	二零二六年五月二十七日至二零二九年五月二十六日

(b) 為臨時規劃許可續期五年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
33	A/NE-KTS/572	在劃為「鄉村式發展」地帶的古洞南蓮塘尾第 91 約地段第 3335 號 BF 分段作臨時商店及服務行業用途	二零二六年五月十五日至二零三一年五月十四日

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	
46	這宗申請由香港天文台提交。	— 鄭楚明博士是前天文台台長

由於鄭楚明博士先前曾參與與項目 46 相關的事宜，其所涉利益屬於直接利益。小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論項目 46。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 785 次會議記錄
(會議日期：二零二六年三月二十七日)

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，至二零二九年三月二十七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
12	A/I-TCV/28	擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的大嶼山東涌東涌第 1 約地段第 1890 號餘段及第 1886 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
17	A/NE-LYT/868	擬在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路—馬尾下段吳屋村第 76 約地段第 1445 號 B 分段第 2 小分段、第 1445 號 B 分段餘段、第 1489 號、第 1490 號、第 1492 號及第 1494 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料，以及進行相關的填土工程
20	A/NE-KLH/662	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 1738 號闢設臨時私人停車場(只限私家車)
22	A/NE-PK/219	擬在劃為「農業」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2118 號 A 分段、第 2118 號 B 分段、第 2118 號 C 分段、第 2118 號 D 分段、第 2118 號 E 分段、第 2118 號 F 分段及第 2118 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行相關的填土工程
23	A/NE-TK/851	擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約多個地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
36	A/YL-KTN/1180	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1505 號餘段、第 1506 號 A 分段、第 1506 號 B 分段、第 1506 號 C 分段、第 1506 號 D 分段、第 1506 號 E 分段、第 1506 號餘段、第 1508 號餘段、第 1509 號、第 1510 號、第 1511 號、第 1517 號、第 1518 號、第 1519 號餘段、第 1520 號餘段、第 1522 號餘段、第 1523 號、第 1525 號、第 1555 號 B 分段餘段(部分)及第 1556 號餘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，以及進行相關的填土和填塘工程
39	A/YL-KTN/1203	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第

項目編號	申請編號	規劃申請
		1363 號餘段(部分)及第 1371 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
42	A/YL-KTN/1209	在劃為「農業」地帶的元朗錦田北七星崗第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)及第 376 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土及填塘工程
43	A/YL-KTN/1210	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 777 號(部分)、第 922 號(部分)、第 923 號餘段及第 924 號餘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，以及進行相關的填土工程
47	A/YL-KTS/1117	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田南錦上路江夏圍第 106 約地段第 1280 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設場地辦公室、員工休息室及相關設施
49	A/YL-NSW/364	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗東成里第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)闢設臨時地盤辦公室連附屬設施，以及進行相關的填土及填塘工程
59	A/YL-PH/1105	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1956 號 A 分段餘段(部分)及 1956 號 B 分段餘段(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工程
61	A/YL-PH/1109	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1938 號(部分)、第 1939 號(部分)、第 1940 號(部分)及第 1941 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
62	A/YL-PH/1110	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1631 號(部分)及第 1633 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
63	A/HSK/579	在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 23 號餘段(部分)、第 28 號餘段(部分)、第 30 號餘段(部分)、第 43 號(部分)、第 193 號、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)及第 196 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放建築材料、塑膠、機械及零件，以及闢設附屬包裝工場

項目編號	申請編號	規劃申請
69	A/TM-LTTY/508	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 124 約地段第 3067 號和毗連政府土地闢設臨時私人停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施
75	A/YL-LFS/600	在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2179 號、第 2180 號、第 2181 號餘段、第 2191 號及第 2192 號闢設臨時物流中心
78	A/YL-TT/750	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠南坑村 66 號第 118 約地段第 936 號經營臨時商店及服務行業
80	A/YL-TT/769	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 1046 號 A 分段(部分)及第 1046 號 B 分段餘段(部分)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，至二零三一年三月二十七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
21	A/NE-KLH/663	擬在劃為「農業」地帶的大埔林村第 16 約地段第 86 號、第 90 號、第 91 號(部分)、第 92 號(部分)、第 103 號(部分)、第 147 號(部分)、第 148 號 A 分段(部分)、第 148 號 B 分段(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號 A 分段、第 151 號 A 分段(部分)、第 153 號(部分)、第 572 號 A 分段(部分)、第 572 號 B 分段(部分)、第 572 號餘段(部分)及第 576 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
25A	A/NE-STK/31	擬在劃為「康樂(1)」地帶的沙頭角第 41 約地段第 338 號經營臨時商店及服務行業(地產代理及裝修服務)
34	A/YL-KTN/1160	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1026 號餘段、第 1027 號(部分)、第 1033 號餘段及第 1034 號餘段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
45	A/YL-KTS/1105	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南八鄉第 106 約地段第 1890 號 A 分段第 3 小分段(部分)經營臨時商店及服務行業

項目編號	申請編號	規劃申請
51	A/YL-SK/448	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1030 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
53	A/YL-NTM/486	擬在劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗牛潭尾第 104 約地段第 630 號(部分)經營臨時商店及服務行業
71	A/TM-LTYT/512	在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地黃崗圍路第 130 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車)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	
20	申請地點位於大埔泰亨村。	— 倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業
21	申請地點位於大埔林村。	— 倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業

由於倫婉霞博士的物業並非直接望向項目 20 及 21 的申請地點，小組委員會同意她可留在席上。