

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二六年四月十七日下午二時三十分舉行的
第 786 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

何鉅業先生

馬錦華先生

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

陳早標先生

梁啟元博士

沈豪傑先生

張欣宇先生

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)
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

鄭楚明博士

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
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
滕朗怡女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 785 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」)二零二六年三月二十七日第 785 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。

審議獲甄選的規劃申請的精簡安排

3. 為協助新委員了解審議獲甄選的規劃申請的精簡安排，當局向小組委員會簡介有關安排：

- (a) 三類相對簡單易明的申請會納入精簡安排，以供一次過審議。該三類申請為(i)延期申請；(ii)臨時用途規劃許可續期申請(下稱「續期申請」)；以及(iii)獲小組委員會同意符合採用精簡安排的甄選準則的申請(下稱「適宜採用精簡安排的申請」)；
- (b) 關於延期申請，申請人可要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期對有關申請作出決定，通常旨在讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。一般而言，城規會同意延期要求後，會給予申請人兩個月，以擬備進一步資料提交城規會。除非情況非常特殊並有充分理據支持，否則第二次延期應為最後一次延期。此類申請必須符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33B 訂明的延期準則；
- (c) 至於續期申請，臨時用途的規劃許可訂明許可的有效期，若有關臨時用途要在有效期屆滿後持續進行，申請人可向城規會申請臨時規劃許可續期。此類申請將根據「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34D 所載的評審準則接受評估，並應遵循所述指引；
- (d) 適宜採用精簡安排的申請須符合下列獲小組委員會同意的所有甄選準則；
 - (i) 規劃署不反對有關申請；
 - (ii) 申請地點並非位於與保育相關的地帶，例如「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海

岸保護區」地帶、作自然保育的「其他指定用途」地帶等；

- (iii) 關於擬議／申請用途或發展，永久用途包括(i)符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》所載評審準則的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展；(ii)在「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「住宅(戊類)」地帶內地面一層經營的商店及服務行業；(iii)在碼頭範圍內經營的商店及服務行業和食肆；(iv)在公營房屋發展項目內的公眾停車場；以及(v)符合聯合作業備考第八號「推廣環保及創新的樓宇鼓勵措施：進一步促進建築物採用『組裝合成』建築法的措施」規定的略為放寬建築物高度限制。臨時用途包括(i)在「工業」地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶內以處所為基礎的臨時用途；(ii)商店及服務行業、食肆、場地辦公室；(iii)休閒農場；(iv)動物寄養所；(v)公眾／私人停車場；(vi)貨倉、貯物(有蓋)、物流中心、批發行業；(vii)可循環再造物料回收中心(不設工場)；以及(viii)第1類地區或第2類地區內的露天貯物及港口後勤用途，或有關「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編號13G訂明曾獲批給規劃許可及／或在先前涉及新發展區的分區計劃大綱圖准許的現有露天貯物及港口後勤用途；
- (iv) 部門沒有負面意見，或政府決策局／部門關注的問題可以透過加入規劃許可附帶條件／指引性質的條款解決；
- (v) 申請地點沒有涉及作同一／同類用途而被拒的申請(其後獲得批准的申請不計算在內)；

(vi) 沒有重大的負面公眾意見，或公眾關注的問題可以透過加入規劃許可附帶條件／指引性質的條款解決及／或相關政府決策局／部門對公眾提出的相關事宜沒有負面意見；以及

(e) 與處理其他申請的做法類似，當局將會擬備該三類申請的文件，亦會製作包含重要資料的續期及適宜採用精簡安排的申請的一覽表，並在會議前向委員發出文件及一覽表。商議申請前，委員可在會議上就申請提出問題，而秘書處及／或規劃署的代表將適當回應該等問題。如有需要，可審視及調整指定的用途或發展列表及適宜採用精簡安排的申請的甄選準則。

4. 委員備悉審議獲甄選的規劃申請的精簡安排。

[王國良先生在上述簡介進行期間到席。]

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

5. 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20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

6. 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

7. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有一宗。規劃署不反對這宗申請按有關期限進一步續期。這宗規劃申請的詳情載於**附件2**。

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，批准這宗續期申請。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。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。

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

9. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有21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

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)。

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、大埔及北區胡偉培先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/870 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第76約
地段第1587號A分段第2小分段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/NE-LYT/870號)

簡介和提問部分

11. 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。規劃署不支持這宗申請。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 主席表示，考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請，會以「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)為根據。倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50%坐落在有關鄉村的「鄉村範圍」內，或覆蓋範圍多於 50%坐落在「鄉村範圍」外，但不少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶內，而有關「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮。城規會自二零一五年八月起採取較審慎的態度後，在考慮有關「鄉村式發展」地帶內的土地是否供不應求時，由於有關鄉村原居民代表提供的預計未來十年的小型屋宇需求量無法核實，因此會較着重地政總署仍在審批

的尚未處理小型屋宇申請的數目。此外，如批准小型屋宇的處理程序仍在進行，或申請地點屬騰空地盤，則先前曾獲批給規劃許可但有效期已屆滿的新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請或會從寬考慮。至於現時這宗申請，申請地點並不涉及任何先前的規劃許可。由於簡頭村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付地政總署仍在審批的尚未處理小型屋宇申請，規劃署建議拒絕這宗申請。

14. 一名委員留意到申請地點以東有一幢現有村屋，而同一「農業」地帶內申請地點東南面亦有數幢小型屋宇獲批給規劃許可，遂詢問拒絕這宗申請的理由。小組委員會留意到申請地點東鄰的小型屋宇涉及兩宗先前申請(編號 A/NE-LYT/67 及 158)。該兩宗小型屋宇發展申請早於一九九零年代，即在「臨時準則」首次頒布前已獲批准，因此相關考慮因素或不適用於現時這宗申請。「臨時準則」於二零零零年首次頒布，其後於二零零七年進行修訂。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會根據「臨時準則」，按每宗個案的規劃情況評估每宗小型屋宇發展的規劃申請。「鄉村式發展」地帶內的土地供應和小型屋宇的需求量是在「臨時準則」下評估小型屋宇規劃申請的主要考慮因素之一。城規會在二零一五年八月採取較審慎的態度前，在考慮「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，既會考慮尚未處理小型屋宇申請的數目，亦會考慮有關鄉村原居民代表提供的預計未來十年的小型屋宇需求量。由於可供發展小型屋宇的土地供不應求，考慮到當時預計未來十年的小型屋宇需求量，城規會批准了附近的一些申請(例如申請編號 A/NE-LYT/238、407、473 至 476、478 至 486 及 557)。城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度後，由於預計未來十年的小型屋宇需求量難以核實，故較着重尚未處理小型屋宇申請的數目。關於「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供應量，有關估算所根據的是扣除了被村屋佔用或預留作村屋用途、獲批准的小型屋宇批地申請所涉用地、主要道路和行人路、陡削斜坡、樹羣等所佔用的土地後，「鄉村式發展」地帶內的可發展淨面積。至於簡頭村，原居民代表提供的預計未來十年的小型屋宇需求量为 130 幢，尚未處理的小型屋宇申請則有 30 宗。有關「鄉村式發展」地帶內可提供約 1.68 公頃土地，相等於約 67 幅小型屋宇用地。由於土地足夠應付尚未處理的小型屋宇申請，因此為確保發展模式具有條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面具有經

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。一般而言，除非個案情況特殊而有充分理由，否則擬議小型屋宇發展的申請如不符合臨時準則的規定，通常不會獲得支持。因此，規劃署建議拒絕這宗申請。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，以及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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/122 在劃為「綠化地帶」的
打鼓嶺北第80約地段第21號(部分)及
第22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/122號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

17. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 現有度假營地西面和東面的六輛露營車有部分位於「綠化地帶」內，且未列入目前這宗申請(下稱「該六輛露營車」)，這些露營車是否已完全移往「康樂」地帶內。若否，如何確保這些露營車會完全移往「康樂」地帶內，因為難以在申請地點劃定土地用途地帶界線；
- (b) 倘若這宗申請獲得批准，如何確保申請人會遵照擬議布局平面圖及擬議種植建議，以及應否施加一項規劃許可附帶條件，以規定申請人遵照獲批准的計劃；
- (c) 申請人與民政事務總署就修訂獲批准的賓館(度假營)牌照(下稱「該牌照」)聯繫的進度如何；
- (d) 申請地點的狀況是否有任何改變；以及
- (e) 申請地點的違例發展詳情為何。

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現有度假營同時涵蓋「康樂」地帶及「綠化地帶」，而目前這宗申請涉及位於「綠化地帶」的現有度假營的東北部分。申請人聲稱，在目前這宗申請獲批准後，該六輛露營車會移往「康樂」地帶內，惟須視乎與民政事務總署就修訂該牌照的討論結果而定。規劃署轄下的中央執行管制及檢控組可運用航攝照片、無人機及比對就這宗申請所提交的資料等不同方式，檢查該六輛露營車是否已移往「康樂」地帶內，以及建議的落實情況是否符合獲批准的布局；
- (b) 倘若批給規劃許可，該許可將是按計劃批出，申請人有責任按照所提交的申請內容遵從獲批准的計

劃，否則，待收集到足夠證據後，當局或會在適當時採取執管行動；

- (c) 現有度假營地西面有五輛露營車，其中四輛未列入目前這宗申請，但該牌照已涵蓋該四輛露營車。倘若這宗申請獲批准，申請人會就申請的擬議布局與民政事務總署商討修訂該牌照事宜；
- (d) 首份打鼓嶺北發展審批地區圖於二零一零年公布，當時的航攝照片顯示，申請地點長滿植物。二零二二年和二零二三年的航攝照片顯示，部分植物已被清除，取而代之的是露營車和度假營地；以及
- (e) 申請地點和現有度假營地西面部分曾有未經許可的康樂用途(包括用作度假營)及用作存放非營運中的露營車，故當局對此採取執管行動，於二零二五年三月發出強制執行通知書，要求申請人於二零二五年四月前中止違例發展。由於有關違例發展在強制執行通知書限期屆滿前尚未中止，經起訴後，有關方面在二零二六年二月被定罪。

19. 主席補充說，無須就遵行獲批准的計劃施加規劃許可附帶條件，因為倘若申請人沒有遵行獲批准的計劃，規劃事務監督會在適當情況下採取執管行動。

商議部分

20. 主席表示，申請地點屬同一申請人先前為相同用途提交的申請所涉地點的一部分。該宗申請於二零二五年八月經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被拒。城規會主要考慮到申請人未能證明為何露營車不能停放在「康樂」地帶，以及認為倘若申請人重新提交申請，應就侵佔「綠化地帶」提供充分理據，包括提出具體建議，務求保留「綠化地帶」的特色及盡量減低對「綠化地帶」造成的影響。在目前這宗申請中，申請人縮減了用地面積，並提交經修訂的種植建議。關於申請地點現有的露營車，文件附錄已加入一項指引性質的條款，以提醒申請人在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可。

21. 副主席和委員普遍支持這宗申請，主要理由是申請人已回應委員在城規會會議上審議這宗覆核申請時提出的關注事項。申請人表示會調整布局，務求將該六輛露營車移至劃為「康樂」地帶的區域，以盡量減低對「綠化地帶」造成的影響，並提出經修訂的種植建議，在申請地點栽種更多植物，亦增加植物種類。此外，申請地點未有錄得具保育價值的樹木。這宗申請可善用私人土地資源作靜態康樂用途，而申請用途亦可配合旅遊業，尤其是申請地點坐擁鄰近香園圍邊境管制站之利。

22. 一名委員表示申請人可能打算在與民政事務總署商討牌照事宜前，先以已獲批准的布局取得規劃許可。參考文件的繪圖 A-2，副主席建議在申請地點南面部分增添綠化元素／栽種更多植物。主席提出規劃署向申請人轉達有關建議以供跟進，小組委員會同意此做法。

23. 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，至二零二九年四月十七日止，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。

[馬錦華先生在進行商議期間離席。]

[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和趙柏謙先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳江瑋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/YL-KTS/1088 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗錦田第109約地段第347號B分段(部分)、
第347號D分段(部分)及第348號(部分)
經營臨時商店及服務行業和食肆，
並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/1088B號)

簡介和提問部分

24. 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。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 主席表示，由於申請地點的「住宅(丙類)」地帶內沒有已知的長期發展建議，因此可考慮把申請地點用作臨時用途。申請人建議在申請地點西北面邊界沿路闢設 6 米闊的園景美化區，以盡量減低可能對附近居民造成的環境滋擾。

27. 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，至二零三一年四月十七日止，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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/357 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍
第 115 約地段第 1212 號 E 分段
第 1 小分段及第 1212 號 E 分段餘段(部分)和
毗連差異範圍(部分)進行填塘工程，
以作准許的農業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/357A 號)

簡介和提問部分

28. 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、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。規劃署不反對這宗申請。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 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，至二零二九年四月十七日止，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35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/405 在劃為「商業／住宅」地帶的元朗米埔第 104 約
地段第 3278 號餘段闢設臨時汽車修理工場
連附屬辦公室，並作貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/405 號)

簡介和提問部分

31. 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、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。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 主席表示，申請地點涉及一宗先前已獲批准的申請(編號 A/YL-MP/366)，該宗申請已因沒有履行有關排水和消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人為支持這宗申請，已提交排水建議和消防裝置建議，而相關政府部門亦沒有提出反對。有見及此，目前這宗申請可從寬考慮。倘小組委員會批准這宗申請，會加入指引性質的條款，列明如申請人再次未能履行規劃許可附帶條件的任何一項而導致規劃許可被撤銷，則其再提出的任何進一步申請未必會獲從寬考慮。

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，至二零二九年四月十七日止，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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/409 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 4822 號(部分)
闢設臨時貨倉及公眾停車場
(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴士、
貨櫃車及貨櫃車拖架)，
以及進行相關的填塘和填土工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/409 號)

簡介和提問部分

35. 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。

36. 一名委員詢問有關中型貨車、旅遊巴士、貨櫃車或貨櫃車拖架(下稱「重型車輛」)不得在下午六時至翌日上午七時進入申請地點的限制，在此等車輛離開申請地點時是否同樣適用，以及如何確保申請人遵守規定。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回應時表示，該項限制是指重型車輛不得在下午六時至翌日上午七時進出申請地點。這項限制由申請人提出，以回應附近居民就在申請地點使用重型車輛造成噪音滋擾所作投訴。申請人認為，可調派工作人員在指定時間監察進出申請地點的車輛交通流量，以確保遵守上述規定。此外，建議施加一項規劃許可附帶條件，規定擬議公眾停車場不得在晚上十一時至翌日上午七時作業，並已加入一項指引性質的條款，建議申請人按環境保護署的規定遵守相關的環境法例。主席詢問公眾停車場的運作時間，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，申請人建議重型車輛不得在下午六時後進出申請地點，而擬議公眾停車場會運作至晚上十一時，並在每日上午七時重開。主席補充說，倘若申請人沒有遵守規劃許可附帶條件的任何一項，包括文件

所載規劃許可附帶條件(a)訂明的作業時間，則規劃許可會被撤銷，而規劃署亦會密切監察申請地點的運作情況。

37. 一名委員詢問如何確保所有車輛將經由錦塋路進出申請地點，而非使用錦綉花園大道。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回應時表示，申請地點入口會裝設道路指示牌，申請人亦會調派工作人員實地指示來往車輛經由錦塋路駛進／駛出申請地點。

商議部分

38. 主席表示，一些棕地作業因洪水橋／厦村新發展區而須遷移，這宗申請有助重置相關作業。發展局局長已從政策角度提供支援，相關政府部門亦不表反對／沒有負面意見。申請人建議相關環境緩解措施和限制運作時間，以盡量減少擬議用途對周邊地區造成的滋擾，並建議加入有關擬議公眾停車場作業時間及環境方面的規劃許可附帶條件，以處理相關技術和滋擾問題。

39. 一名委員對交通影響表示關注，尤其是重型車輛可能損壞錦綉花園大道，由於錦綉花園大道為私家路，錦綉花園居民會因為需要支付錦綉花園大道的維修保養費用而感到不滿。該名委員亦留意到錦塋路北段連接青山公路一潭尾段，而南段連接錦綉花園大道，遂建議在申請地點入口豎設清晰的指示牌，指示車輛(特別是重型車輛)經由錦塋路北段進出申請地點，以免車輛使用申請地點南面的錦綉花園大道。主席建議規劃署向申請人轉達此建議以作跟進，小組委員會表示同意。

40. 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，至二零二九年四月十七日止，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。

[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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/500 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門藍地第 130 約地段第 491 號餘段(部分)
和毗連政府土地經營臨時商店及
服務行業(五金和建築材料及設備)，
並闢設公用事業設施裝置
(太陽能光伏系統)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/TM-LTTY/500B 號)

簡介和提問部分

41. 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、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。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

[何鉅業先生在答問環節進行期間離席。]

商議部分

43. 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，至二零二九年四月十七日止，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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

議程項目52

其他事項

[公開會議]

44. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 786 次會議記錄
(會議日期：二零二六年四月十七日)

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/TP/40	第二次^
4	A/SK-HH/85	第一次
5	A/SK-TMT/87	第一次
6	A/NE-HT/26	第一次
8	A/NE-MKT/57	第二次^
14	A/NE-TKL/834	第一次
18	A/NE-TKLN/123	第一次
19	A/NE-TKLN/124	第一次
21	A/YL-KTN/1177	第二次^
22	A/YL-KTN/1215	第一次
23	A/YL-KTN/1216	第一次
24	A/YL-KTN/1217	第一次
25	A/YL-KTN/1218	第一次
27	A/YL-KTS/1101	第二次^
28	A/YL-KTS/1102	第二次^
32	A/YL-SK/435	第二次^
33	A/YL-SK/445	第一次
36	A/YL-MP/407	第一次
48	A/YL-TT/758	第二次^
49	A/YL-TT/772	第一次

項目編號	申請編號*	要求延期次數
<u>註：</u> ^ 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	
4 和 5	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

由於葉文祺先生並無參與與項目 4 和 5 相關由中電公司贊助的項目，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/786_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 786 次會議記錄
(會議日期：二零二六年四月十七日)

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
30	A/YL-KTS/1120	在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的元朗錦田南元崗第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(地產代理)用途	二零二六年四月二十五日至二零二九年四月二十四日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 786 次會議記錄
(會議日期：二零二六年四月十七日)

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，至二零二九年四月十七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
9	A/NE-MKT/58	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 4 號 A 分段餘段(部分)、第 4 號 C 分段餘段、第 4 號 D 分段、第 5 號 A 分段餘段(部分)、第 5 號 B 分段餘段(部分)、第 6 號 A 分段、第 7 號 A 分段餘段、第 165 號餘段(部分)、第 166 號餘段及第 167 號餘段和毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬設施
10	A/NE-MTL/14	擬在劃為「農業」地帶的馬草壟第 96 約地段第 1275 號(部分)、第 1279 號(部分)、第 1280 號、第 1281 號(部分)、第 1282 號及第 1284 號(部分)關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
11	A/NE-PK/230	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2367 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 2367 號 A 分段第 3 小分段(部分)、第 2367 號 B 分段第 1 小分段及第 2367 號 B 分段第 2 小分段關設臨時私人停車場(只限私家車)
12	A/NE-MUP/227	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 38 約地段第 29 號 B 分段餘段(部分)及第 46 約地段第 830 號餘段關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
13	A/NE-TKL/833	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 82 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，以及進行相關的填土工程
15	A/NE-TKL/835	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 87 約多個地段關設臨時貨倉存放建築材料，並關設附屬設施
16	A/NE-TKLN/111	在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 389 號餘段、第 395 號 A 分段、第 395 號餘段、第 396 號 A 分段、第 396 號餘段及第 398 號餘段關設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬辦公室，以

項目編號	申請編號	規劃申請
		及進行相關的填土工程
20	A/YL-PH/1111	在劃為「農業」地帶的八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段(部分)、第 1840 號(部分)、第 1861 號(部分)、第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)及第 1868 號(部分)臨時露天存放建築材料、建築機械、二手車輛及汽車零件，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土及填塘工程
29	A/YL-KTS/1119	在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田南錦上路第 106 約地段第 447 號餘段(部分)及第 448 號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料、車輛及汽車零件並闢設附屬辦公室
37	A/YL-MP/408	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 31 號闢設臨時辦公室連附屬設施，以及進行相關的填土工程
39	A/HSK/600	在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)及物流中心
41	A/TM-LTY/510	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門泥圍第 130 約地段第 2000 號闢設臨時私人停車場(只限私家車)
42	A/YL-HTF/1201	擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 532 號(部分)闢設臨時貨倉(存放建築材料)，並作附屬露天貯物用途，以及進行相關的填土工程
43	A/YL-LFS/577	在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1703 號(部分)及第 1704 號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料
44	A/YL-LFS/589	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1684 號(部分)、第 1685 號(部分)及第 1686 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)
45	A/YL-LFS/602	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)
47	A/YL-TT/757	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1594 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
50	A/YL-TYST/1348	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗丹桂村第 124 約地段第 2686 號(部分)、第 2687 號(部分)、第 2699 號(部分)及第 2701 號(部分)闢設臨時貨倉存放電器材料、五金及建築材料

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三一年四月十七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
34	A/YL-SK/449	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 114 號約地段第 1284 號餘段(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
46	A/YL-LFS/603	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬設施
51	A/YL-TYST/1349	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大道村第 121 約地段第 343 號、第 345 號餘段、第 346 號餘段及第 347 號餘段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)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	
43、44、45 和 46	申請地點位於流浮山。	— 潘樂祺先生為一項位於流浮山的物業的其中一名擁有人

小組委員會備悉，潘樂祺先生因事未能出席會議。