城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二六年五月二十二日下午二時三十分舉行的
第 788 次會議記錄

出席者

規劃署署長 陸國安先生	主席
劉竟成先生	副主席
何鉅業先生	
馬錦華先生	
鄭楚明博士	
葉文祺先生	
潘樂祺先生	
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)
黎荔羽先生

地政總署助理署長／區域 3
陳承愀先生

規劃署副署長／地區　　秘書
譚燕萍女士

<u>列席者</u>

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
黃德桓先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第787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」)二零二六年五月八日第787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。

[沈豪傑先生此時到席。]

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 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

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 10 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 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)。

[葉文祺先生此時到席。]

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21宗。規劃署不反對按所申請／建議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，或規劃署所建議的期限，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)。

[張欣宇先生此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4及5
第12A條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-MP/7 申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號S/YL-MP/9》，把位於元朗米埔攸壆路第104約地段第3211號餘段、第3212號餘段、第3213號餘段、第3214號A分段、第3214號B分段、第3215號、第3216號、第3217號、第3218號餘段、第3250號B分段第23小分段餘段及第3250號B分段第33小分段餘段和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶及「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

Y/YL-MP/8 申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號S/YL-MP/9》，把位於元朗米埔攸壆路第104約地段第3054號A分段第1小分段、第3156號A分段、第3200號餘段(部分)、第3200號A分段餘段、第3201號餘段(部分)、第3202號(部分)、第3203號餘段、第3204號餘段及第3205號餘段和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)1」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/YL-MP/7A及8A號)

---

9. 小組委員會同意，由於這兩宗由同一申請人提交，擬進行住宅發展附連配套設施的第12A條申請互有關連，而且兩個申請地點互為毗鄰，因此可一併予以考慮。

10. 秘書報告，這兩宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交，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。下列委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；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，而該基金會曾接受新鴻基公司的捐款。

11. 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相關議項暫時離席。由於葉文祺先生並無參與由新鴻基公司贊助的項目，小組委員會同意他可留在席上。

[何鉅業先生此時離席。]

簡介和提問部分

12. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

盧玉敏女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

趙柏謙先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

劉倩儀女士 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

KTA 規劃顧問有限公司
杜立基先生
吳詩雅女士
文顯然先生

亞設貝佳國際(香港)有限公司
羅鈞鴻先生

艾奕康公司
原鳴沖先生
朱倩怡女士

環譜有限公司
劉惠寧博士

英環香港有限公司
吳翾先生

13. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。為確保會議能夠順利及有效率地進行，各宗申請的申請人陳述時限為15分鐘。他接着請規劃署的代表向委員簡介這兩宗申請的背景。

14. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、申請編號Y/YL-MP/7的申請地點(下稱「米埔7號用地」)的改劃建議(即由「康樂」地帶及「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以便進行擬議的住宅發展連商業用途(包括一所有六個課室的幼稚園)及交通停車處設施)、申請編號Y/YL-MP/8的申請地點(下稱「米埔8號用地」)的改劃建議(即由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以便進行擬議的住宅發展連交通停車處設施及佔地約0.6公頃的景觀池)、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。儘管規劃署原則上不反對這兩宗申請，但認為應把米埔7號用地及米埔8號用地改劃為合適的「住宅(丙類)」支區，並訂明適當的土地用途表、發展限制及其他規定，這樣會較為恰當。

15. 主席請申請人的代表闡述這兩宗申請。申請人的代表杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 自《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號S/YL-MP/1》於一九九四年六月三日公布以來，米埔7號用地大部分範圍及整幅米埔8號用地已劃為「康樂」地帶。二零一六年，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮到該區當時的鄉郊發展背景，遂同意一宗第12A條申請(編號Y/YL-MP/3)。該宗申請由目前這兩宗申請的同一申請人提交，旨在於申請地點及一塊連接米埔7號用地和米埔8號用地但目前這兩宗申請沒有涵蓋(即屬先前申請)的狹長土地上進行擬議住宅暨商業發展，地積比率訂為0.2倍。由於社會環境不斷轉變，包括市場對房屋的需

求殷切且日益上升，政府為此成立土地供應專責小組及公布《長遠房屋策略》，隨後亦發表《北部都會區發展策略》及《北部都會區行動綱領》，並推動北部都會區(下稱「北都」)發展，故申請人未有落實先前獲批准的申請。因應鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二三年六月批准一宗第16條申請(編號A/YL-MP/341)，申請地點最近發展為攸壆路簡約公屋，此簡約公屋會營運至二零三零年；

(b) 申請地點附近有多宗第12A條申請已獲小組委員會批准，當中包括如《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號S/YL-MP/9》(下稱「分區計劃大綱草圖」)所示，擬在和生圍進行住宅發展，最高地積比率訂為1.3倍(編號Y/YL-MP/9)及擬在申請地點對面、牛潭尾排水道另一邊的錦壆路進行住宅發展連商業用途，並闢設交通停車處和政府、機構及社區設施(包括供公眾使用的休憩用地)，最高地積比率訂為1.59倍(編號Y/YL-MP/10)；以及如《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/12》所示，擬在青山公路—潭尾段西面進行綜合住宅發展，附設政府、機構及社區和零售設施，並劃定濕地修復區，最高地積比率訂為1.55倍(編號Y/YL-NSW/7)及擬進行兩項綜合發展，住宅發展部分的最高地積比率分別訂為2.3倍和2.73倍(編號Y/YL-NSW/8和Y/YL-NSW/9)。此外，在《錦田北分區計劃大綱核准圖編號S/YL-KTN/11》上，擬在申請地點南面較遠處、新田公路對面鄰近北環線擬議凹頭站興建公營房屋，最高地積比率訂為6.5倍；

(c) 申請地點附近亦有多個已規劃的大型發展和基礎設施項目，包括分別位於申請地點東面和東北面較遠處的牛潭尾新發展區和新田科技城。北環線建造工程將於二零三四年前竣工，並於凹頭、牛潭尾和新田設中途站。申請地點距離牛潭尾新發展區約500米至700米，而凹頭土地用途檢討的研究區位於申請地點的東南面較遠處；

(d) 新田科技城旨在發展為凝聚創新及科技發展的樞紐，而牛潭尾新發展區定位為「科教園區」。在牛潭尾新發展區內，約有一半的土地面積已撥作興建綜合醫教研醫院及發展大學城之用，僅18%的土地指定用作住宅發展，其中主要為高層及高密度發展，最高建築物高度介乎主水平基準上180米至主水平基準上220米，提供約12 000至13 000個單位。申請地點的擬議發展可提供多元化住宅類型，務求吸引並挽留來自世界各地的人才到兩個新發展區工作；

(e) 現時這兩宗申請的初步發展計劃已加入多項規劃及設計優點。從牛潭尾排水道沿申請地點東面界線把建築物後移約40米至50米，將配合位於牛潭尾排水道另一面的「住宅(丙類)1」地帶所闢設的擬議後移範圍。申請地點的擬議建築物高度符合該區的梯級式建築物高度輪廓，由東向西逐漸遞降，即由東面牛潭尾新發展區的建築物高度(主水平基準上約200／220米)遞降至在位於牛潭尾排水道另一面的「住宅(丙類)1」地帶的擬議發展的高度(主水平基準上約60米)，然後再降至申請地點東部面向牛潭尾排水道／攸堅路的16層高度(或主水平基準上57.85米)，以及用地西部的8層高度，再降至毗鄰西面錦綉花園現有住宅發展的2至3層建築物高度。在一些住宅樓宇之間闢設最少約15米闊的建築物間距，並會沿用地界線栽種植物以作緩衝。為了充分利用鄰近牛潭尾排水道的優勢，以及連接元朗和上水沿攸堅路闢設的單車徑，將在米埔7號用地進行商業用途，並在申請地點設置交通停車處設施，供社區人士使用；

(f) 米埔7號用地的北端和整個米埔8號用地位於后海灣地區的濕地緩衝區內。根據二零一四年向先前申請的初步發展計劃所發出的環境許可證，在符合獲批環境許可證所載的規定下，會在米埔8號用地闢設約0.6公頃的景觀池，以提升與牛潭尾排水道的生態連繫；以及

(g) 已進行有關交通、環境、生態、視覺、景觀、空氣流通、排水、排污及供水等各項技術評估，而所得結論是擬議發展在技術上可行。相關政府決策局／部門原則上不反對擬議發展。

16. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

擬議「住宅(丙類)1」地帶的《註釋》

17. 鑑於申請人建議為政府規定設置的政府、機構及社區設施加入地積比率豁免條款，副主席遂詢問擬議的交通停車處設施和幼稚園會否分類為政府、機構及社區設施，以豁免計入地積比率。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，兩個交通停車處設施(一個位於米埔 7 號用地，另一個則位於米埔 8 號用地)和一所幼稚園(位於米埔 7 號用地)均由申請人所建議，並會由私人機構營運。因此，該些設施並不會視為政府規定設置的政府、機構及社區設施，亦因而不可獲豁免計入地積比率。

擬議計劃

18. 留意到擬議發展的目的是提供多元房屋類型，一名委員詢問，由於擬議發展採用的平均單位面積約為 43 平方米至 44 平方米，與牛潭尾新發展區的高層私人房屋發展項目相似，但相比錦綉花園的平均單位面積則明顯較細，那麼申請人可如何達到擬議發展的目的。申請人的代表杜立基先生回應時表示，擬議發展會提供最高 16 層的中層住宅發展項目，並預留地方作美化環境和景觀池之用，從而締造與牛潭尾新發展區的高層住宅發展有所不同的生活環境。在詳細設計階段，或會檢討擬議發展的平均單位面積。

19. 副主席詢問，擬議發展與錦綉花園之間會否設置圍牆。申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出回應時表示，鑑於申請地點附近沿錦綉花園邊界的現有渠道可把錦綉花園與擬議發展分隔開，因此申請地點內不會設有圍牆。

交通問題

20. 一些委員提出以下問題：

(a) 擬設於申請地點及位於牛潭尾排水道另一面的「住宅(丙類)1」地帶內的交通停車處設施會否提供公共交通服務；

(b) 他們注意到須經攸壆路前往申請地點，遂詢問橫跨牛潭尾排水道並連接攸壆路及錦壆路的行車天橋(下稱「連接橋」)是否有足夠容量應付額外車流，以及會否為攸壆路及連接橋進行任何改善工程；

(c) 錦綉花園交匯處的改善工程能否在擬議發展的人口開始遷入之前落實，因為文件顯示這些工程會由其他單位負責落實；以及

(d) 擬議道路及路口改善工程是否涉及任何私人地段。

21. 申請人的代表杜立基先生及朱倩怡女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 擬議交通停車處設施的設計能讓專營巴士在該處營運。有關在申請地點的擬議交通停車處設施，以及越過牛潭尾排水道的「住宅(丙類)1」地帶內的交通停車處設施提供公共交通服務一事，申請人會進一步與公共交通營辦商商討；

(b) 攸壆路是一條單線單程的車路，位於牛潭尾排水道以西；而錦壆路則是一條雙線單程的車路，位於牛潭尾排水道以東。申請地點的車輛出入口位於連接橋附近，須徑攸壆路前往。錦壆路將成為主要連接路，經連接橋把位於攸壆路的申請地點連接至青山公路－潭尾段。車輛(包括專營巴士)可從錦壆路及連接橋前往位於攸壆路的申請地點。根據交通影響評估所作的評估，連接橋有足夠空間讓專營巴士迴轉。申請人已提出沿攸壆路，以及青山公路－潭尾段與錦壆路的路口進行改善工程。擬議改善工程竣工後，便能有足夠容量應付擬議發展帶來的車流；

(c) 錦繡花園交匯處的改善工程會在擬議沙埔公營房屋發展項目及附近其他已規劃的發展項目下進行。倘其他已規劃發展項目在錦繡花園交匯處進行的擬議改善工程的落實時間表與這項發展未能配合，則在人口遷入之前，錦繡花園交匯處的擬議改善工程便會由現時的申請人進行；以及

(d) 擬議道路及路口改善工程不涉及私人地段。

22. 一名委員注意到，正進行的凹頭土地用途檢討涵蓋沙埔一帶，遂詢問該土地用途檢討會否對沙埔公營房屋發展項目下擬在錦繡花園交匯處進行的改善工程有任何影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示如《二零二五年施政報告》所宣布，該土地用途檢討旨在善用北環線帶來的發展潛力，把凹頭拓展為新發展區，並預計在二零二六年公布有關建議。周邊地區的基礎設施容量(包括錦繡花園交匯處)會納入土地用途檢討的考慮當中。

牛潭尾排水道的生態方面

23. 一名委員留意到牛潭尾排水道是人工水道，要求提供有關牛潭尾排水道生態價值的詳情。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示牛潭尾排水道並非天然溪流，亦非獲選定的具重要生態價值河溪，而是人工的渠道化水道，由渠務署管理。雖然牛潭尾排水道兩旁均有樹木，可能吸引生物棲息，但這條人工渠道化水道的生態價值比天然水道低。儘管如此，申請人考慮到牛潭尾排水道的生態價值，已提出在擬議發展的邊緣採取設計措施。

24. 一名委員認為可研究採取一些改善措施，以提升牛潭尾排水道的生態價值。申請人的代表劉惠寧博士應主席邀請，借助一些投影片作出補充，指牛潭尾排水道是渠道化的水道，主要功能是排放徑流，並減輕水浸風險。由於沿牛潭尾排水道的充氣壩站無法正常運作，因此在天文潮期間，后海灣地區的沉積物會進入並積聚在牛潭尾排水道內，使牛潭尾排水道變成鳥類的覓食地，並提升其生態價值。申請人已提出在米埔 8 號用地的擬議景觀池內闢設不同生境，包括蘆葦床和沼澤，以提升生物多樣性。日後可採取措施，例如提供有關發現／觀察到的物種的說明資料及有關景觀池的生態資料，以分享生態資訊／知識。

25. 一名委員留意到牛潭尾排水道是主要的雀鳥飛行廊道，而擬議發展涉及高達16層的住宅大廈，因此詢問會否採取任何措施，以避免雀鳥與窗戶碰撞。申請人的代表劉惠寧博士借助一些投影片作出回應，指擬議發展不會採用反射玻璃。牛潭尾排水道沿岸現時種有樹木，加上申請人擬在毗連牛潭尾排水道的申請地點沿東面邊界把建築物後移約40至50米，可進一步把雀鳥與窗戶碰撞的風險降至最低。

26. 一名委員留意到，同一申請人曾提出多項發展，包括這宗申請所涉的發展，以及牛潭尾排水道另一面的「住宅(丙類)1」地帶的擬議發展，遂詢問申請人會否就牛潭尾排水道及攸壆路提出任何改善工程，為區內社區提供一些規劃增益。申請人的代表杜立基先生作出回應，表示已就申請地點的範圍提出不同建議，包括在鄰近攸壆路的米埔7號用地內闢設商業用途，此舉可惠及攸壆路沿路單車徑的使用者；闢設擬議景觀池；沿用地界線栽種植物以作緩衝；以及沿申請地點東面邊界把建築物從牛潭尾排水道後移約40至50米，以提供視覺調劑。在詳細設計階段，可探討提供更多規劃增益。

米埔8號用地的擬議景觀池

27. 副主席及兩名委員提出以下問題：

(a) 日後的居民會否須承擔將來景觀池的維修保養及管理費用；以及

(b) 居民能否進入景觀池的水體玩樂，以及景觀池是否會向公眾開放。

28. 申請人的代表杜立基先生作出回應，要點如下：

(a) 雖然目前計劃由申請人負責維修保養及管理有關景觀池，但詳細的安排會在較後階段再作考慮，相關成本或會由業主攤分。申請人有維修保養及管理住宅發展內的濕地修復區(例如峻巒)的經驗；以及

(b) 基於安全理由，日後的居民不能進入水體範圍。在詳細設計階段可進一步探討闢設特別設計的通道，

以便住戶欣賞景觀池。目前並無計劃允許公眾進入景觀池。

水浸風險及排水問題

29. 一些委員提出以下問題：

(a) 擬議發展的最低地盤平整水平為何；

(b) 申請地點附近過去有沒有因暴雨或風暴潮而引致水浸的記錄；

(c) 是否有措施防止擬議發展的地下停車場出現水浸的情況；以及

(d) 留意到擬議發展與錦綉花園之間有一條現有明渠，來自申請地點的地面流徑會否對錦綉花園(包括錦綉花園內的現有明渠)造成任何負面的排水影響。

30. 申請人的代表原鳴沖先生及杜立基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 最低地盤平整水平將會在主水平基準上5.40米，較預計於21世紀末在主水平基準上5.01米的設計海平面高度為高，有關數字已計及氣候變化所導致的平均海平面上升及風暴潮的情況；

(b) 根據渠務署的記錄，申請地點並非容易受水浸影響的地點。此外，尖鼻咀潮汐站為距離申請地點最近的潮汐站，該站錄得的歷史最高海平面高度為主水平基準上4.41米；

(c) 擬議發展的擬議地下雨水蓄洪池可在暴雨期間收集及暫時貯存地面流徑，其後在大雨過後把所貯存的地面流徑逐步排放到毗鄰牛潭尾排水道。停車場斜道將安裝擋水板及水閘，以防止地面流徑流入地下停車場。此外，亦會設置排水渠及水泵以排放地面流徑；以及

(d) 地面流徑將會流入擬議地下雨水蓄洪池作臨時貯存，隨後再排放到牛潭尾排水道，而非排放到錦綉花園與申請地點之間的現有明渠，預計不會對現有明渠及錦綉花園造成負面的排水影響。

與錦綉花園的景觀和噪音有關的考慮因素

31. 一名委員留意到申請地點鄰近錦綉花園，而米埔 8 號用地則毗連錦綉花園內的伯特利中學，故詢問在擬議發展的施工和運作階段有沒有任何緩解措施，以及錦綉花園的居民和該學校會否獲告知有關資訊。申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出回應，表示在錦綉花園現有的住宅發展和擬議發展的大樓之間有約 20 米至 30 米的緩衝距離。該段緩衝距離包括申請地點與錦綉花園之間一條約六米闊的現有明渠，沿用地界線栽種植物以作緩衝，以及申請地點內的緊急車輛通道。此外，申請地點內近錦綉花園的建築物會採用傾斜形定向。申請人的代表吳翾先生表示，在施工階段造成的噪音影響已在獲批准的環境影響評估(下稱「環評」)下進行評估，結論是在落實緩解措施後，錦綉花園內周邊的住宅發展和伯特利中學不會受到負面的噪音影響。施工階段的噪音影響會根據環境許可證的條件，並按相關環境監察和審核要求進行監察。當局已根據《環評條例》，在環評的過程中進行了公眾諮詢，並在收集和考慮了公眾意見後才批准環評報告。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士補充說，涵蓋申請地點的環境許可證的條件之一，是許可證持有人應在項目施工前，就用地邊界圍牆及隔音屏障的設計和所用物料，諮詢鄰近受影響的社區(包括伯特利中學)，以便讓這些設施融入區內環境。

內部道路及供水網絡的管理和維修保養

32. 一名委員留意到，錦綉花園近期在內部道路及供水網絡的維修保養和管理方面出現了一些問題，遂詢問申請人是否有任何計劃以避免擬議發展出現類似情況。申請人的代表杜立基先生回應說，他並沒有關於這些問題的詳細資料。擬議發展與錦綉花園不同，內部道路並不會對外開放。倘有任何維修保養和管理問題，可以根據擬議發展公契所訂定的既定程序處理。

周邊土地用途

33. 兩名委員留意到，申請地點之間有一幅劃為「康樂」地帶的土地並沒有涵蓋在目前這兩宗申請中，遂詢問該幅土地有沒有任何擬議用途。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示並未收到關於該幅土地的任何發展建議，亦未觀察到該土地上有任何現有構築物。規劃署會進一步檢討有關土地的土地用途地帶。

34. 一名委員問及有關位於牛潭尾排水道另一面的的「政府、機構或社區」地帶有沒有任何擬議用途及其落實時間表。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示「政府、機構或社區」地帶旨在反映該處現有的竹園雨水泵房。

35. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這兩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兩宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

<u>商議部分</u>

36. 主席指出，就土地用途及發展密度而言，這兩宗申請所涉及的擬議住宅發展與周邊環境並非不相協調。申請人已就生態、視覺影響、環境及交通等方面提出多項緩解措施及改善工程。主席邀請委員就這兩宗申請發表意見。

37. 委員普遍支持或不反對這兩宗申請，因為擬議發展可提供更多元化的房屋類型，以及可能與牛潭尾新發展區有所區別的生活環境，並能增加單位供應、優化土地使用、配合牛潭尾新發展區的發展，以及為該區注入更多活力。八層及16層的擬議建築物高度，大致上與牛潭尾新發展區向錦綉花園逐漸下降的梯級式建築物高度輪廓一致，且擬議發展已納入與錦綉花園保持緩衝距離的設計措施，例如採用梯級式設計及建築物後移。就此而言，兩名委員認為，擬議的中層住宅發展項目可能與錦綉花園現有的住宅發展項目不相協調，尤其應降低面向錦綉花園的擬議發展的建築物高度。副主席及一名委員認為，可

施加適當的管制措施，以確保申請地點能採用梯級式建築物高度輪廓，即面向攸壆路的建築物高度較高，而面向錦綉花園的建築物高度則較低。此外，委員亦認為，申請人或有空間為當地社區提供額外的規劃增益，例如進行牛潭尾排水道改善工程以提升生態環境，以及改善申請地點範圍外的攸壆路部分路段，並提供政府、機構及社區設施。上述事宜可於詳細設計階段進一步探討。兩名委員對申請地點擬建的地下停車場可能面臨的水浸風險表示關注，特別是鑑於氣候變化的問題，以及政府間氣候變化專門委員會將於二零二九年發表的第七次評估報告中提出的更高標準／要求。另有兩名委員亦認為，申請人應盡力諮詢社區，以回應當區居民的關注，並可與大學／資訊科技企業合作，共同推行生態改善措施。

38. 應主席邀請，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生解釋，如交通影響評估所得，若交通燈控制路口的預留容車量高於 15%，則該路口可視為運作良好。根據申請人提交的交通影響評估，曾進行一項所有車輛均僅使用錦壆路的模擬情境，結果顯示在該情境下，可觀察到錦壆路有約 20%的預留容車量。因此，錦壆路及連接橋將有足夠的容車量，以應付擬議發展所帶來的車流。根據交通影響評估，青山公路與錦綉花園交匯處須進行道路改善工程。申請人已承諾在青山公路－潭尾段與錦壆道交界處進行道路改善工程。倘其他已規劃發展項目在錦綉花園交匯處進行的擬議改善工程的落實時間表與擬議發展的未能配合，申請人亦會視乎需要，落實錦綉花園交匯處的道路改善工程。

39. 主席總結，委員普遍支持這兩宗申請，但認為須於分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明適當管制或設計要求，以確保申請地點內能實現初步發展計劃中所示的階級式建築物高度，即建築物高度由申請地點東部近牛潭尾排水道遞降至面向錦綉花園的西部。根據申請人提交的建議，「分層住宅」將列為第一欄用途，無須向城規會申請規劃許可。擬議「住宅(丙類)」支區《註釋》的「備註」及圖則中，將分別訂明最高地積比率及按樓層數目計算的最高建築物高度。規劃署會考慮委員的意見，對分區計劃大綱圖作出擬議修訂，包括建築物高度限制及設計要求，並提交對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，供小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。就規劃增益方面，主席補充指根據申請人的建議，米埔 7 號用地將提

供商業用途(包括一間設有六個課室的幼稚園)，以及將在各申請地點闢設公共交通停車處設施。以上設施會一併納入總樓面面積計算。以上設施可惠及當地社區；至於提供進一步的規劃增益，例如進行牛潭尾排水道的改善工程，則可能會對擬議發展造成財政影響。

40. 經商議後，小組委員會決定局部同意這兩宗申請，以利便在申請地點進行擬議發展。規劃署會在諮詢相關政府決策局／部門後，劃設合適的土地用途地帶，並訂明合適的發展限制及其他要求。對米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會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。]

[張欣宇先生、沈豪傑先生、黃煜新先生及葉文祺先生在小休期間離席。]

[周振邦先生此時暫時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目6
第12A條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/12 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14》，把位於元朗洪水橋大道村第121約地段第398號餘段及第2188號的申請地點由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」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/YL-TYST/12號)

---

41. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

西貢及離島區

[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8、9及10
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/373 擬在劃為「農業」地帶的
新界西貢蠔涌第244約
地段第481號A分段第2小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/SK-HC/374 擬在劃為「農業」地帶的
新界西貢蠔涌第244約
地段第481號A分段第1小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/SK-HC/375 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界西貢蠔涌第244約
地段第481號A分段第3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/SK-HC/373至375號)

---

42. 小組委員會同意，這三宗申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，由於性質相似，而且申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

43. 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，向委員簡介這三宗申請的背景、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。規劃署不反對這三宗申請。

44. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

45. 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。這三宗申請每宗的規劃許可有效期至二零三零年五月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關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此時獲邀到席上。]

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-LYT/872 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
粉嶺龍躍頭新屋村 22D 號及 22E 號地下闢設
社會福利設施(社區發展中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/872 號)

簡介和提問部分

46. 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。規劃署不反對這宗申請。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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五月二十二日止；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 14 及 15
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]
A/NE-LYT/873 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-LYT/874 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1588 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-LYT/873 及 874 號)

---

49. 小組委員會同意，這兩宗申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，由於性質相似，而且申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

50. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不反對這兩宗申請。

51. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

[周振邦先生此時回到席上。]

商議部分

52. 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請每宗的規劃許可有效期至二零三零年五月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關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。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃保傑先生和麥榮業先生，城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄭志釗先生，以及見習城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮司越先生此時獲邀到席上。]

議程項目 22
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/305 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界粉嶺龍躍頭沙頭角公路–龍躍頭段18號
(丈量約份第51約地段第4433號第17分段)
闢設靈灰安置所(僅限作已出售的靈灰龕位用途)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FSS/305號)

53. 秘書報告，申請地點位於粉嶺。在粉嶺居住的馬錦華先生已就此議項申報利益。由於馬錦華先生的住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

54. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃保傑先生借助投影片，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。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 一名委員備悉，這宗申請旨在把申請地點內已出售的靈灰龕位納入規範，遂表示支持這宗申請，原因是有關安排符合《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)的規定，即透過設立發牌制度，規管私營骨灰安置所的營辦。另一名委員亦對這宗申請表示支持，但他認為，由於這宗申請的目的是要把已出售的龕位納入規範，因此，只須在規劃許可附帶條件中述明這宗申請獲批的龕位數目上限，而無須把「在《私營骨灰安置所條例》刊憲日期前」這段字句包含在內。至於餘下的龕位，申請人已表明會透過另一宗規劃申請處理，若未能取得相關規劃許可，則會永久封閉這些龕位。

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。這項規劃許可的有效期至二零三零年五月二十二日止；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。小組委員會同意修訂規劃許可附帶條件，內容如下：

> 「申請地點內作靈灰安置所用途的龕位數目最多不得超過 1 364 個。」

58. 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23

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/1164　在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第107約地段第1464號(部分)、
第1466號(部分)、第1486號(部分)、
第1489號(部分)及第1494號(部分)
和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所及
動物寄養所連附屬設施，
以及進行相關的填土和填塘工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/1164B號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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、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。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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，至二零二九年五月二十二日止，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24
第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/1189 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第107約地段第953號B分段、第953號C分段、第956號(部分)、第960號餘段(部分)、第961號餘段(部分)、第1065號(部分)、第1072號、第1074號、第1075號、第1077號(部分)、第1081號A分段餘段、第1081號B分段餘段、第1082號(部分)、第1086號及第1088號和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，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-KTN/1189號)

---

62. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目30
第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/1225 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔第110約地段第40號(部分)、第44號餘段(部分)、第45號餘段及第46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(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/1225號)

---

63. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 33
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/1107　擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 136 號餘段(部分)及第 2149 號(部分)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(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/1107 號)

---

64. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

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-NSW/367　擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗堡圍第 104 約地段第 3719 號 C 分段餘段(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(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/367 號)

簡介和提問部分

65. 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。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 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，至二零二九年五月二十二日止，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。]

[馬錦華先生此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生及劉秀儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目50
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1211 擬在劃為「綠化地帶」的元朗厦村第125約地段第1363號餘段(部分)及第1364號(部分)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(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HTF/1211號)

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，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。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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，至二零二九年五月二十二日止，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70
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/782 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第118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)及汽車修理工場連附屬設施，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/YL-TT/782號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉秀儀女士借助一些圖則，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。

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，至二零二九年五月二十二日止，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。]

議程項目 71

其他事項

[公開會議]

74. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。

附件 **1**

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 788 次會議記錄
(會議日期：二零二六年五月二十二日)

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
3	Y/YL-KTN/6	第二次^
7	A/I-TCTC/71	第一次
16	A/NE-LYT/875	第一次
18	A/NE-TKL/837	第一次
21	A/NE-KTS/576	第一次
26	A/YL-KTN/1219	第一次
27	A/YL-KTN/1222	第一次
34	A/YL-KTS/1122	第一次
36	A/YL-NSW/360	第二次^
39	A/YL-MP/410	第一次
40	A/YL-PH/1098	第二次^
41	A/YL-PH/1104	第二次^
42	A/YL-PH/1116	第一次
44	A/HSK/606	第一次
48	A/TM-LTYY/502	第二次^
49	A/TM-LTYY/504	第二次^
52	A/YL-LFS/607	第一次
54	A/YL-PS/775	第一次
55	A/YL-PS/776	第一次
69	A/YL-TT/781	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	
7	申請地點位於東涌。	— 葉文祺先生和他的配偶在東涌擁有物業
44	申請地點位於洪水橋。	— 潘樂祺先生是一個位於流浮山的物業的其中一名擁有人，而該物業鄰近洪水橋
52	申請地點位於流浮山。	— 潘樂祺先生是一個位於流浮山的物業的其中一名擁有人

由於潘樂祺先生擁有的物業並非直接望向項目 44 及 52 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會備悉，葉文祺先生尚未到席。

**規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/788_rnt_agenda.html。*

附件 2

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 788 次會議記錄
(會議日期：二零二六年五月二十二日)

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
19	A/NE-TKLN/127	在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約地段第 381 號 B 分段第 1 小分段、第 381 號 B 分段第 2 小分段、第 381 號 B 分段第 3 小分段、第 381 號 B 分段第 4 小分段、第 381 號 B 分段第 5 小分段、第 381 號 B 分段第 6 小分段、第 381 號 B 分段第 7 小分段、第 381 號 B 分段第 8 小分段、第 381 號 B 分段第 9 小分段、第 381 號 B 分段第 10 小分段、第 381 號 B 分段第 11 小分段、第 381 號 B 分段第 12 小分段及第 381 號 B 分段餘段作臨時停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二六年六月二十四日至二零二九年六月二十三日
35	A/YL-KTS/1123	在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 606 號餘段(部分)、第 609 號餘段(部分)及第 610 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放叉式起重車用途	二零二六年五月二十六日至二零二九年五月二十五日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
37	A/YL-NSW/366	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍墾圍第 104 約地段第 3730 號 E 分段(部分)、第 3733 號(部分)、第 3734 號 A 分段(部分)、第 3734 號 B 分段第 1 小分段、第 3734 號 B 分段餘段(部分)、第 3734 號餘段(部分)及第 3535 號餘段(部分)作臨時私人游泳池及花園用途	二零二六年五月二十七日至二零二九年五月二十六日
45	A/HSK/607	在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 897 號 B 分段餘段作臨時貨倉存放建築機械和建築材料連附屬辦公室和維修工場用途	二零二六年七月十五日至二零二九年七月十四日
46	A/HSK/608	在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約多個地段和毗連政府土地作臨時物流中心及附屬泊車位用途	二零二六年六月二十七日至二零二九年六月二十六日
58	A/YL-PS/779	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 455 號 A 分段餘段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業用途	二零二六年六月十日至二零二九年六月九日
59	A/YL-PS/780	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 約多個地段作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及 19 座旅遊巴)用途	二零二六年六月十二日至二零二九年六月十一日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
60	A/YL-PS/781	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約多個地段作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二六年七月十日至二零二九年七月九日
61	A/YL-PS/782	在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約多個地段作臨時公眾停車場(私家車)用途	二零二六年七月十日至二零二九年七月九日

(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
43	A/HSK/605	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 128 約及第 129 約多個地段作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途	二零二六年五月二十六日至二零三一年五月二十五日

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	
43、45 及 46	申請地點位於洪水橋。	— 潘樂祺先生是一個位於流浮山的物業的其中一名擁有人，而該物業鄰近洪水橋

由於潘樂祺先生擁有的物業並非直接望向項目 43、45 及 46 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

附件3

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第788次會議記錄
(會議日期：二零二六年五月二十二日)

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，至二零二九年五月二十二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
12	A/NE-LT/791	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 1204 號(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)
17	A/NE-TKL/836	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋第 82 約多個地段臨時露天存放木材，並闢設附屬工場連附屬設施，以及進行相關的填土工程
20	A/NE-KTS/575	在劃為「康樂」地帶的上水古洞南金錢村第 92 約地段第 2205 號 B 分段闢設臨時貨倉(五金零件)連附屬辦公室
25	A/YL-KTN/1192	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1452 號(部分)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
29	A/YL-KTN/1224	在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1290 號餘段(部分)及第 1291 號(部分)臨時露天存放建築材料、機械及車輛，以及進行相關的填土工程
31	A/YL-KTN/1226	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 1348 號(部分)及第 110 約地段第 76 號餘段(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
32	A/YL-KTN/1227	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 109 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
47	A/HSK/609	在劃為「商業(4)」地帶的厦村第 129 約地段第 3265 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
51	A/YL-LFS/606	擬在劃為「商業／住宅」地帶及「康樂」地帶的流浮山第 129 約地段第 2170 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施

項目編號	申請編號	規劃申請
53	A/YL-LFS/609	在劃為「住宅(戊類)」地帶的流浮山第 129 約多個地段闢設臨時物流中心連附屬食堂及場地辦公室
57	A/YL-PS/778	在劃為「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的元朗屏山第 122 約地段第 257 號餘段(部分)及第 258 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(售賣建築材料的零售商店)和建築材料批發
62	A/YL-TYST/1350	擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋洪順路第 127 約地段第 293 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
63	A/YL-TYST/1351	擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約多個地段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆
64	A/YL-TT/743	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1280 號、第 1281 號及第 1282 號闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程
65	A/YL-TT/755	在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 2224 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料，以及進行相關的填土工程

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三一年五月二十二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
28	A/YL-KTN/1223	在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1344 號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
56	A/YL-PS/777	擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約多個地段經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，以及進行相關的填土工程
66	A/YL-TT/778	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 2309 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
67	A/YL-TT/779	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 2309 號 A 分段(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

項目編號	申請編號	規劃申請
68	A/YL-TT/780	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 2309 號 B 分段(部分)及第 2309 號 C 分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

(c) 下列申請屬永久性質，但獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三一年五月二十二日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/ST/1048	擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 33 至 35 號世紀工業中心地下 G1 單位經營商店及服務行業

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	
11	申請處所位於火炭。	— 何鉅業先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業 — 陳承愍先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業
47	申請地點位於洪水橋。	— 潘樂祺先生是一個位於流浮山的物業的其中一名擁有人，而該項物業鄰近洪水橋
51 和 53	申請地點位於流浮山。	— 潘樂祺先生是一個位於流浮山的物業的其中一名擁有人

由於何鉅業先生及陳承愍先生在項目 11 所涉的利益屬間接，而潘樂祺先生擁有的物業並非直接望向項目 47、51 及 53 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。