

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二四年三月一日下午二時三十分舉行的 第 737 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

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)
區英傑先生

環境保護署高級環境保護主任(總區北)
龍漢基先生

地政總署助理署長／區域 3
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃傑龍先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
蔡民傑先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年二月十六日第
736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」)二零二四年二月十六日第 736 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. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 13 宗。這些延期要求的詳情、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. 秘書報告，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，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。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。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

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有九宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情載於**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。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。

[伍穎梅女士此時到席。]

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及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/195 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1545 號 C 分段及第 1546 號 C 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-PK/195 號)

簡介和提問部分

9. 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。

10. 一名委員留意到，有另一宗曾獲小組委員會在先前會議上考慮的規劃申請(編號 A/NE-PK/194)其所涉地點靠近目前這宗申請所涉地點，並位於同一「農業」地帶內。申請人亦是由於先前的規劃許可失效而提交有關申請。委員遂就目前這宗個案詢問其先前獲批給的許可(申請編號 A/NE-PK/76)因何失效。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生作出回應，表示自先前的申請(編號 A/NE-PK/76)獲批准後，申請人曾獲准延長展開獲批准發展項目的時間(即合共八年以展開獲批准發展項目，至二零二四年一月二十二日止)。不過，由於當時小型屋宇批地申請尚待地政總署批准，獲批准的發展項目未有在延長的期限內展開，而先前的規劃許可於二零二四年一月二十三日失效。

11. 另一名委員詢問地政總署處理該區小型屋宇批地申請正常需要多長時間。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生作出回應，表示雖然手上沒有關於處理小型屋宇批地申請

所需時間的資料，但的確有些個案需要八年以上才獲得批地以興建小型屋宇。由於獲批准的發展不能在規劃許可有效期（包括延長展開發展的期限）內展開，申請人必須為擬議發展提交新的申請。該名委員跟進再問到該區其他獲批准的小型屋宇申請是否已落實。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生作出回應，指部分申請在近期獲得批准，但擬議小型屋宇尚未落實興建。

[梁家永先生此時到席。]

商議部分

12. 小組委員會備悉，由於地政總署要處理大量小型屋宇批地申請，處理時間會視乎每宗個案的優先次序及複雜程度而有所不同。主席表示，假如經過延長展開發展期限仍未能於八年內獲得批地以興建小型屋宇，申請人便需要提交新的規劃申請。此外，小組委員會注意到雞嶺一直有大量小型屋宇申請，其中一些已發展為大型別墅式屋苑，例如萬豪居，建議相關政府部門留意有關情況。

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。這項規劃許可的有效期至二零二八年三月一日止；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9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/63 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北
第 78 約地段第 1309 號 B 分段第 3 小分段及
第 1313 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時私人會所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/63B 號)

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，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。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 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，至二零二九年三月一日止，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。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/468 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第102約地段第2161號及第2163號(部分)關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/468A號)

簡介和提問部分

17. 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。

18. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點位於新田科技城(下稱「科技城」)的範圍內，當局何時會收回申請地點以進行發展，以及會容許申請地點用作擬議動物寄養所多久；以及
- (b) 可否提供涉及申請地點的規劃管制行動詳情。

19. 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作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於科技城第二期發展的範圍內，收地工作暫定會在二零二六年展開。申請人至少會有 21 個月(由小組委員會批准規劃申請起計)可使用申請

地點作擬議動物寄養所，但實際情況須視乎收地的確實日子而定；以及

- (b) 當局現正對申請地點採取規劃執管行動，有關行動針對違例的填土工程。當局曾向相關人士發出恢復原狀通知書，要求把相關土地恢復原狀。由於恢復原狀通知書期限已經屆滿，但申請地點仍未恢復原狀，規劃事務監督或會採取檢控行動。

商議部分

20. 關於收地事宜，主席表示，會加入相關的指引性質的條款，以提醒申請人有可能因為收地而導致在規劃許可有效期內的任何時間，擬議的動物寄養所須停止運作，以供落實政府項目。

21. 一名委員對這宗申請有保留，因為根據既定做法，通常不會批准在「綠化地帶」內闢設動物寄養所。雖然申請地點會被收回作科技城發展，但亦不應忽視申請地點有違例填土工程的事實。主席表示，由於轉變的規劃情況，這宗申請有別於其他申請。申請地點位於科技城的界線內。根據城市規劃委員會於二零二四年二月二十三日考慮及同意並將於短期內在憲報刊登的新田科技城分區計劃大綱草圖，申請地點主要位於顯示為「道路」的地方。由於申請地點的收地及建造工程尚未展開，因此暫時仍有空間在申請地點作臨時用途，從而更加善用土地資源。小組委員會備悉，批准這宗申請是基於其特殊的規劃情況，故應不會為「綠化地帶」內的可類申請立下先例。

[會後備註：二零二四年三月八日，新田科技城分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第5條在憲報刊登。]

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，至二零二七年三月一日止，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麥榮業先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生及郭敏行女士此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1166 為批給在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放新車(私家車)、建築材料、機械、器材、貯存工具和零件連附屬地盤辦公室用途的規劃許可續期三年，以及進行填土及填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1166 號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，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。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

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，至二零二七年三月一日止，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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/505 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2093 號(部分)、第 2094 號(部分)、第 2095 號(部分)、第 2096 號餘段(部分)、第 2097 號、第 2102 號 A 分段(部分)、第 2215 號 A 分段餘段(部分)、第 2216 號(部分)、第 2217 號、第 2218 號餘段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2231 號餘段(部分)、第 2233 號(部分)、第 2234 號、第 2235 號、第 2236 號(部分)及第 2237 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，以及闢設附屬工場和車輛／貨斗裝配維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/505 號)

簡介和提問部分

26. 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、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。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 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，至二零二七年三月一日止，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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/704 擬在劃為「綠化地帶」的元朗屏山第 122 約地段第 914 號、第 915 號、第 916 號(部分)及第 917 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/704 號)

簡介和提問部分

29. 城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生借助一些圖則，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。

30. 一名委員詢問由民政事務總署元朗民政事務專員轉達的區內人士反對意見詳情。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生回應說，反對意見由永寧村的村代表提出，關注到擬議休閒農場十分接近民居，因此會在噪音和交通方面造成負面影響。申請地點西面和西南面有大約 10 幢民居構築物。由於休閒農場屬靜態康樂用途，因此對環境所造成的滋擾輕微。環境保護署署長並無就擬議休閒農場的噪音影響提出任何關注。

商議部分

31. 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，至二零二七年三月一日止，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。]

議程項目 35

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/184-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於上水雞嶺第91約多個地段

32. 秘書報告，這宗申請(編號 A/NE-PK/184)於二零二三年五月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，有效期為三年。城市規劃委員會於二零二四年二月十四日(即在履行規劃許可附帶條件(d)及(g)項的指明期限屆滿前僅四個工作天)，才收到申請人的申請，要求延長履行規劃許可附帶條件(d)及(g)項的期限至二零二四年五月十九日和要求延長履行規劃許可附帶條件(c)及(f)項的期限至二零二四年八月十九日。履行規劃許可附帶條件(d)及(g)項的期限已於二零二四年二月十九日屆滿，就所涉申請批給的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。

33. 經商議後，小組委員會備悉不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不再有效。

34. 餘無別事，會議於下午三時十二分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 737 次會議記錄
(會議日期：二零二四年三月一日)

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/5	第一次
6	A/TP/692	第一次
10	A/NE-TKLN/78	第一次
11	A/NE-TKLN/79	第一次
12	A/NE-KTS/532	第二次 [^]
13	A/YL-KTN/952	第二次 [^]
15	A/YL-KTN/979	第一次
18	A/YL-PH/986	第一次
22	A/YL-SK/359	第一次
23	A/YL-SK/360	第一次
24	A/HSK/497	第二次 [^]
25	A/HSK/499	第一次
34	A/YL-TT/633	第一次

註：
[^]這已是第二次延期，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

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
6	申請地點位於大埔。	—倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業。

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/737_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 737 次會議記錄
(會議日期：二零二四年三月一日)

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
4	A/SK-CWBS/47	在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣相思灣第 235 約地段第 114 號、第 115 號、第 117 號、第 118 號及第 119 號作臨時私人泳池用途	二零二四年三月三十一日至二零二七年三月三十日
7	A/NE-LT/764	在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約地段第 408 號 B 分段第 2 小分段、第 408 號 B 分段第 3 小分段、第 408 號 B 分段第 4 小分段、第 408 號 B 分段第 5 小分段及第 408 號 B 分段餘段(部分)作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二四年三月三日至二零二七年三月二日
17A	A/YL-PH/984	在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 303 號(部分)作臨時商店及服務行業(汽車零件銷售)用途	二零二四年三月三日至二零二七年三月二日
33	A/YL-TT/632	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗木橋頭村第 119 約地段第 1607 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業用途	二零二四年三月二十七日至二零二七年三月二十六日

(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
17	A/YL-KTS/989	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉石湖塘村第106約地段第351號A分段(部分)作臨時食肆用途	二零二四年三月九日至 二零二九年三月八日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 737 次會議記錄
(會議日期：二零二四年三月一日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二七年三月一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
5	A/SK-HC/347	擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢蠔涌第 210 約地段第 463 號餘段及第 244 約地段第 1297 號餘段經營臨時商店及服務行業
14	A/YL-KTN/978	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 422 號 B 分段餘段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
16	A/YL-KTS/986	在劃為「農業」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 1637 號餘段、第 1649 號 A 分段及第 1649 號餘段經營臨時酒樓餐廳
20	A/YL-ST/666	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田永平村第 102 約地段第 153 號(部分)及第 154 號 A 分段(部分)經營臨時食肆
21	A/YL-SK/358	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 114 約地段第 839 號(部分)及第 840 號和毗連政府土地經營臨時食肆
26	A/HSK/500	在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1824 號 B 分段餘段(部分)及第 1824 號 C 分段(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設公眾停車場(私家車、輕型貨車和中型／重型貨車)

項目編號	申請編號	規劃申請
30	A/YL-TYST/1251	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1586 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，以及進行挖土工程
31	A/YL-TYST/1252	在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 C 分段(部分)、第 1198 號 D 分段(部分)、第 1198 號 E 分段(部分)、第 1198 號 G 分段(部分)、第 1201 號(部分)、第 1202 號餘段(部分)、第 1210 號 F 分段餘段(部分)、第 1225 號(部分)、第 1226 號(部分)、第 1238 號(部分)、第 1239 號(部分)及第 1252 號(部分)闢設臨時貨倉及露天存放家具、展覽用品、建築材料／機械及家居清潔劑
32	A/YL-TYST/1253	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1263 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放展覽用品