

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二四年八月十六日下午二時三十分舉行的 第 748 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

何鉅業先生

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
謝銘業先生

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  
陳承愷先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

倫婉霞博士

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

**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  
曾永強先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
賈櫻子女士

### **議程項目1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年八月二日第 747 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」)二零二四年八月二日第 747 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 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 31 宗。這些延期要求的詳情、委員就一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 1**。

#### 商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求或按規劃署建議的延期期限，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六宗。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、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**。

[葉文祺先生此時到席。]

#### 商議部分

6. 就議程項目 48(申請編號 A/HSK/31)為批給作臨時露天貯物用途的規劃許可續期一事，一名委員觀察到，申請地點

有一部分土地將於二零二四年八月底被政府收回，但規劃許可會由二零二四年十月才開始續期，因此詢問，就申請地點不會被政府收回的餘下部分是否須重新提交規劃申請以作申請用途。關於這點，小組委員會備悉，倘這宗申請獲批准，在續期許可期間，申請地點未被政府收回的餘下部分可繼續用作申請用途，無須另行提交規劃申請。

7. 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

8. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 16 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、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

9. 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。

## 西貢及離島區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-PC/2 申請修訂《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》，把位於坪洲坪洲約地段第 194 號餘段及第 197 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/I-PC/2A 號)

---

10. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

鄧敬恩先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

黎子進先生 — 助理城市規劃師／西貢及離島

#### 申請人的代表

永恒豐有限公司

林詠群女士

宏基測量師行有限公司

李俊傑先生

梁若谷建築師事務所有限公司

梁若谷先生

奧雅納工程顧問有限公司

余苡麟女士

*EnviroSolutions and Consulting Limited*

黃志恆先生

梁超富先生

## 簡介和提問部分

11. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

12. 高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶以進行分層住宅發展的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

13. 由於申請人的代表對這宗申請沒有進一步闡述，主席遂邀請委員提問。

### *「鄉村式發展」地帶的規劃意向*

14. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於坪洲並無認可鄉村，當局是基於什麼理據在坪洲分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向是什麼；以及
- (b) 若把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，「鄉村式發展」地帶原本的規劃意向會否受到影響。

15. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為了反映坪洲渡輪碼頭周邊現有的低層鄉村式發展和保留坪洲的鄉郊特色，當局於二零零零年十一月在憲報刊登的首份《坪洲分區計劃大綱草圖編號S/I-PC/1》上劃設有關地區(包括申請地點)為「鄉村式發展」地帶；以及
- (b) 由於坪洲並無認可鄉村，因此沒有小型屋宇會在該處興建。「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是提供土地以保留現有鄉村，而「屋宇(只限新界豁免管

制屋宇)」為此地帶經常准許的用途。另一方面，「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作低層及低密度的住宅發展，而「屋宇」(包括「屋宇(新界豁免管制屋宇)」)和「分層住宅」為此地帶經常准許的用途。雖然申請人建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶會改變申請地點的規劃意向，然而，初步計劃建議的發展規模(即地積比率不超過 0.75 倍、上蓋面積為 25% 及建築物高度為 6 米至 9 米和 2 至 3 層高)與現有「鄉村式發展」地帶建築物高度限為 3 層(8.23 米)的發展規模相若。

#### *先前獲批准的第16條規劃申請*

16. 一名委員留意到屋宇在「鄉村式發展」地帶內屬於經常准許的用途，遂詢問先前為何要就擬議屋宇發展提交第 16 條申請(即申請編號 A/I-PC/14)。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應時表示，先前獲批准的第 16 條申請所涉的「屋宇」(非新界豁免管制屋宇)屬於第二欄用途，故須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。

#### *修訂用途地帶及規劃考慮因素*

17. 一名委員詢問把申請地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶，而不改劃為其他住宅地帶例如「住宅(丙類)3」或「住宅(丁類)」地帶的理由；以及申請人現時的建議沒有把剩餘土地(即申請地點東面劃為「鄉村式發展」地帶的長條型土地及申請地點北部與南部之間的狹長土地)包括在內，是基於甚麼規劃考慮因素。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，表示坪洲分區計劃大綱圖上的住宅地帶(即「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)4」地帶及「住宅(丁類)」地帶)的規劃意向，大致是作低層、低密度的住宅發展，但各地帶的發展限制(例如地積比率及／或建築物高度)會有所不同。擬議屋宇發展的地積比率為 0.75 倍，建築物高度為三層(9 米)，與坪洲分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)1」地帶的限制相同。此外，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。在此地帶內，「屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)」屬於

第一欄用途，而其他屋宇發展則屬於第二欄用途。申請地點北部與南部之間劃為「鄉村式發展」地帶的狹長土地是當區居民經常使用的現有行人路，而申請地點東南面界線旁邊的長條形土地是空置的政府土地。倘小組委員會同意這宗改劃用途地帶申請，規劃署為分區計劃大綱圖擬備合適的修訂時，將會顧及申請地點北部與南部之間的狹長土地，而有關對圖則的修訂亦會在根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登前提交小組委員會考慮。

### 土地行政

18. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 文件第 9.1.1 (e) 段提及擬議發展西北端毗鄰一些現有屋宇而兩者的銜接可能會引起通行權問題的詳情如何，以及有關問題會否影響這宗改劃用途地帶申請；以及
- (b) 據悉申請地點東南部包括一塊政府土地，把政府土地包括在內會否影響附近村屋的居民進出。

19. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於申請地點的位置接近一些現有村屋，故有些當區居民擔心擬議發展或會阻擋連接坪洲渡輪碼頭的現有行人路。然而，倘小組委員會同意這宗改劃用途地帶申請，則須在土地行政的階段進行換地並處理通行權問題；以及
- (b) 將東南面界線旁的政府土地納入申請地點是由申請人提出的建議。該幅空置的政府土地主要被私人土地包圍，與毗鄰私人土地比較，相對較為平坦，故將有關政府土地納入申請地點或有助善用土地資源。附近村屋的居民在進出方面可能受到的影響(如有的話)，可在土地行政的階段處理。

20. 申請人的代表李俊傑先生作出補充，表示是遵照地政總署在先前第 16 條申請獲批准後就換地提出的意見，把該幅政府土地納入用作擬議發展的申請地點內，以更有效率地運用土地資源，而申請人須支付土地補價。

#### *關於建築物的規定*

21. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 原居村民興建的小型屋宇會否被視為其中一類新界豁免管制屋宇；以及
- (b) 日後在「住宅(丙類)」地帶內的發展會否需要符合《建築物條例》的規定，以及相關政府部門有否因應申請地點與北面健康街可能出現的土地用途銜接問題而提出訂下與建築物有關的規定。

22. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 小型屋宇是其中一類新界豁免管制屋宇，獲豁免遵從若干《建築物條例》條文，當中包括無須預先取得屋宇署的建築圖則批核以及施工同意書。因此，相比其他受《建築物條例》規管的發展，新界豁免管制屋宇的發展過程一般會較快；以及
- (b) 倘申請人決定按目前這宗改劃用途地帶申請提出的初步計劃推進擬議發展，有關發展則須符合《建築物條例》的規定。關於申請地點與北面健康街可能出現的土地用途銜接問題，雖然相關政府部門在現階段並無提出訂下與建築物有關的詳細要求，但正如文件所述，當局在提交建築圖則的階段，會按《建築物條例》制訂詳細要求，例如闢設逃生途徑和緊急車輛通道等。屋宇署及消防處原則上不反對目前這宗改劃用途地帶申請。

23. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表這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。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

24. 主席表示，這宗申請要求把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶以作擬議發展。在既定機制下，倘這宗改劃用途地帶的申請獲得同意，便須進行制訂圖則的法定程序，其中包括擬備對分區計劃大綱圖作出的修訂建議，公布分區計劃大綱草圖為期兩個月以供公眾作出申述，由城規會考慮收到的申述，以及呈交分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准。雖然申請地點涉及先前一宗已獲批准的第16條申請，但申請人的建議主要涉及改變申請地點的發展類型(由屋宇改作分層單位)和最高建築物高度(由8.23米改為9米)，因此須提交目前這宗改劃用途地帶申請。目前這宗申請是為方便在申請地點興建分層單位，而有關發展必須符合《建築物條例》及其相關規例的規定。關於有委員問到在坪洲並無認可鄉村的情況下有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主席作出解釋，指城規會公布的《法定圖則註釋總表》旨在為擬備分區計劃大綱圖《註釋》提供概括框架，根據該總表，涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的規劃意向(即主要預算供原居村民興建小型屋宇之用)有別於涵蓋非認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的規劃意向(即主要預算提供土地，以保留現有鄉村，以及反映現有鄉村的範圍)。主席繼而請委員就申請表達意見。

25. 一名委員詢問，位於坪洲分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內的申請地點可否進行新界豁免管制屋宇或低層的房屋發展。地政總署助理署長／區域3陳承愀先生應主席邀請作出回應，他表示根據有關文件，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。他進一步表示，如進行換地當中涉及交回農地(根據新界小型屋宇政策進行的換地除外)，一般不會准許進行新界豁免管制屋宇發展。

26. 委員普遍認為，把政府土地納入申請地點以進行擬議發展，不但可以更善用土地資源，而且也可以對周邊地區的整體規劃帶來正面影響，因項目倡議人會負責管理和維修保養有關

的政府土地，以免這些土地無人打理。一些委員建議，除了改劃申請地點外，當局亦應把握機會對附近地區(例如健康街沿途的地方、申請地點北部和南部之間的狹長土地，以及申請地點東面劃為「鄉村式發展」地帶的長條形土地)現有的用途地帶進行更全面的檢討。地政總署助理署長／區域 3 陳承愷先生表示，從善用土地的角度而言，改劃用途地帶的界線或可涵蓋更多申請地點以外的地區，而發展界線則應在換地階段作進一步考慮。

27. 一名委員關注，批准目前這宗改劃用途地帶的申請會否鼓勵其他同類申請改劃坪洲「鄉村式發展」地帶內的地區作更高發展密度的住宅發展。主席表示，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。申請地點如改劃為「住宅(丙類)1」地帶，申請人便須根據《建築物條例》就擬議住宅發展提交建築圖則，有關發展亦因而須經相關政府部門審核。另一名委員表示同意，並指出與獲准在「鄉村式發展」地帶內興建的新界豁免管制屋宇相比，非新界豁免管制屋宇發展需要遵守更嚴格的《建築物條例》規定。把申請地點改劃為「住宅(丙類)1」地帶後，該區的環境亦可透過住宅發展項目所提供的適當基礎設施(例如道路及排水設施)而得到進一步改善，這是個別新界豁免管制屋宇發展所不能達到的。

28. 考慮到擬議「住宅(丙類)1」地帶將施加的發展限制與「鄉村式發展」地帶的發展限制相若，而且擬議發展與坪洲現有的鄉郊特色並非不相協調，委員普遍支持這宗申請。

29. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。規劃署會擬訂對坪洲分區計劃大綱圖作出的適當修訂(包括各用途地帶的界線及將載於《註釋》和《說明書》的發展限制)，並提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報刊登。

沙田、大埔及北區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/MOS/7 申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/28》，把位於馬鞍山烏溪沙路以西第 206 約地段第 148 號 A 分段餘段(部分)、第 148 號 B 分段餘段(部分)、第 149 號餘段、第 150 號 A 分段、第 150 號 B 分段及第 151 號和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)6」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/MOS/7B 號)

---

30. 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

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

劉倩儀女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

誌星有限公司

羅凱薇女士

弘域城市規劃顧問有限公司

陳劍安先生

吳卓殷女士

*LLA Consultancy Limited*

吳小龍先生

沛然環境評估工程顧問有限公司

文爾珩女士

31. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以便進行私人住宅發展及闢設社會福利設施和公眾停車場的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

33. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳劍安先生和吳小龍先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點多年來一直空置或被臨時用途(例如公眾停車場)佔用，多個政府部門亦無指定申請地點作任何特定的政府、機構及社區用途，相反馬鞍山周邊的內陸地區已發展超過 30 年；
- (b) 留意到申請地點西面是一片沿海地區，當中有劃為「休憩用地」地帶的已規劃海濱長廊。申請人建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶作住宅發展連社會福利設施和公眾停車場，與沿海地區的已規劃海濱長廊相協調；
- (c) 申請地點與西面和西北面的天然林地和紅樹林之間有足夠緩衝距離，而兩幢擬議住宅大廈與申請地點邊界之間亦然。兩幢住宅大廈之間會留有間距，視覺上更顯開揚，亦更透風；
- (d) 申請人會提交非原址換地申請以交還申請地點以北「自然保育區」地帶內約 4 600 平方米的土地，供地政總署考慮。連同周邊約 2 400 平方米的政府土地，合計約有 7 000 平方米的土地可供政府使用，以應付日後社區所需；

- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展與緊鄰其東面的地方及更廣闊的海旁環境並非不相協調。申請地點與東面烏溪沙村之間會闢設約 170 米的緩衝距離，而與海旁地區之間亦會闢設約 30 米的緩衝距離。在考慮改劃申請的擬議發展時，應參考鄰近地區其他同類的住宅發展項目，例如海典居及雲海；
- (f) 回應運輸署署長關於馬鞍山繞道的行車量／容車量比率會超過 0.85 及沒有提議任何交通改善計劃以緩解對交通造成的影響的意見，申請人認為當中值得注意的是，在所提交的交通影響評估中，採用了相對保守的車輛和行程產生量年增長率假設。有關假設可以進行微調，以得出可接受的研究結果。至於就擬議發展的行人連接度，申請人建議在申請地點以北沿耀沙路闢設新的路旁停車處。就運輸署署長要求在擬議通道闢設行人徑和掉頭設施，擬議行人徑的設計可作進一步調整，以符合有關要求。視乎稍後階段內部道路布局的詳細設計而定，擬議發展內已規劃的公眾停車場應會提供足夠的車輛運轉空間，讓駛進的車輛掉頭，故認為無須在擬議通道末端增設掉頭設施；
- (g) 儘管基於時間所限，申請人並未在目前的申請中提交生態影響評估，但承諾會在擬議發展的詳細設計階段進行生態影響評估。申請人已進行基線檢討，預期不會對生態造成重大影響；
- (h) 為回應渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，申請人不會推展原先就申請地點內明渠提出的上蓋建議，而會把有關的政府土地部分從申請地點中剔除。儘管這項改動無可避免會影響用作擬議發展的申請地點面積和邊界，導致一些主要發展參數(例如總地積比率及上蓋面積)有所增加，但設施(例如社會福利設施)的供應不會受到影響；以及
- (i) 鑑於申請地點接近天然海岸線，在潮水水位高及颱風季節期間容易受水浸影響，故應由政府而非個別

地段擁有人負責處理該區的潛在海平面上升及水浸風險。儘管如此，申請人承諾會繼續與相關政府部門聯絡，盡可能解決有關技術問題。

34. 由於規劃署的代表及申請人的代表已完成陳述，主席請委員提問。

#### 沿岸水浸風險

35. 留意到初步發展計劃的擬議地盤平整水平為主水平基準上 5 米，並會提供一個 3 層的地庫停車場。鑑於申請地點位處低窪地區，而且鄰近天然海岸線，兩名委員詢問會否有任何緩解措施，以應對海平面上升和風暴潮造成的潛在水浸風險。

36. 申請人代表陳劍安先生借助一些投影片回應說，將沿申請地點邊界設置一個寬約 1.5 米的花圃，以緩解潛在的水浸風險。申請人亦可能會沿申請地點的西面邊界建造擋土牆，但須視乎在詳細設計階段與相關人士的進一步討論而定。雖然申請人承諾會在稍後階段與土木工程拓展署(下稱「土拓署」)聯絡以解決有關事宜，但考慮到沿海水浸風險或對更廣泛地區造成影響，政府應有責任採取緩解措施，以應付有關風險。

#### 規劃考慮因素

37. 一名委員留意到，申請地點的區內環境與海典居不同，海典居位於烏溪沙青年新村另一邊西南面較遠處，鄰近馬鞍山市鎮中心，遂詢問兩個地點的住宅發展有何主要規劃考慮因素。沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，她解釋指兩幅用地的區內環境和規劃考慮因素均有明顯分別。海典居所處的用地自一九九零年代起已規劃作商業及／或住宅發展，而申請地點則位於主要擬作政府、機構及社區用途的地方。根據《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/28》的《說明書》，區內分為不同的建築物高度級別，建築物高度大致上由內陸地區及市鎮中心(即兩個鐵路站附近一帶)向海旁逐漸遞減，以配合新市鎮獨特的城市設計形式。申請地點位於市鎮中心東面較遠處，四周現時為一些低層的社區設施和村屋。主席補充說，兩幅用地的規劃及發展背景亦有所不同。海典居位於現有新市鎮的市鎮中心地區，設有基礎設

施及社區設施，包括完善的道路網絡、運輸及排水設施，相反申請地點則位於沿岸地方，現時為臨時停車場並長有一些植被。

### 交通方面

38. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 若調整交通影響評估的假設，降低馬鞍山繞道的行車量／容車量比率，此舉在技術上是否可以接受，以及可否詳述如何調整上述假設；以及
- (b) 已提交的交通影響評估有否考慮因十四鄉的大規模綜合發展而可能出現的人口增長。

39. 申請人代表吳小龍先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 已提交的交通影響評估所採用的車輛和行程產生量年增長率為 2%，屬相對保守。參考近期一些就鄰近發展進行的交通影響評估，可採用較低的 1% 年增長率。倘若就申請地點的擬議發展所進行的交通影響評估採用較低的年增長率，行車量／容車量比率將低於 0.85；以及
- (b) 他確認已提交的交通影響評估已考慮因十四鄉的綜合發展而可能出現的人口及行程產生量增長。

40. 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。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

41. 主席表示這宗申請擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶。在考慮這宗改劃土地用

途地帶申請時，重點應放在改劃土地用途地帶的建議、規劃意向及發展參數是否可接受並與周邊土地用途互相協調，以及改劃土地用途地帶的建議在技術上是否可行。

42. 秘書補充說，申請人的代表在這次會議上作出的陳述和回應所示的資料，有部分未有在提交進一步資料的指明期間內向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交。新資料包括建議把一部分政府土地從申請地點剔除以回應渠務署的意見，而此舉將導致擬議發展的主要發展參數(例如地積比率及上蓋面積)增加；擬在申請地點以北沿耀沙路闢設新避車處；以及因應運輸署署長的意見採用經更新的交通影響評估假設。這些改動會令這宗申請出現重大改變。此外，所有該等資料均未有徵詢有關政府部門的意見。因此，城規會在考慮這宗申請時，不應考慮申請人所提供的新資料。倘申請人有意對這宗申請作出上述改動，則須提交新的第 12A 條申請。

43. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)謝銘業先生應主席邀請補充說，在現時缺乏任何定量理據的情況下，他無法就交通影響評估中經更新的擬議年度增長率假設(即由 2% 改為 1%)提出任何意見。關於新建議沿耀沙路闢設的避車處的技術可行性成疑，因有關路段有所限制，包括該路段由擋土牆支撐，以及擬議的新避車處可能無可避免地侵佔現有行人路，因此將須修改現有的擋土構築物。主席繼而邀請委員就這宗申請表達意見。

44. 委員普遍不同意這宗改劃申請，因為申請人及申請人的代表未能證明擬議發展規模與周邊低層的海濱環境相協調，亦未能證明擬議發展在技術上可行，尤其是交通和沿岸水浸風險方面。一名委員表示，由於申請地點位於沿岸地區，申請人應妥善處理因海平面上升和風暴潮而造成的沿岸水浸風險，但申請人未有這樣做。一些委員認為，土地擁有人或項目倡議人應負責提出及落實緩解措施，以處理會影響擬議發展的潛在沿岸水浸問題，而非把責任轉移給政府。

45. 一名委員留意到，申請人提出非原址換地，以支持目前這宗改劃申請，遂詢問該換地申請獲接納與否，會否對審議改劃申請有任何影響。主席表示，按照一般做法，土地事宜應在土地行政制度下另行處理，在審議規劃申請時不會被視為重要

的考慮因素。秘書補充，擬用作非原址換地的用地位於申請地點北面劃為「自然保育區」地帶的地方，並未納入目前的改劃申請，而根據一般推定，「自然保育區」地帶內不宜進行發展。

46. 一名委員關注申請地點以西沿岸的一個狹長範圍劃為「休憩用地」地帶是否恰當。主席回應時建議規劃署在合適時機檢討該沿岸範圍一帶目前的土地用途地帶，委員對此表示同意。

47. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點四周主要有天然海灘、鄉村和低層政府、機構及社區設施，申請書內並無提出有力的證據，以證明擬議發展規模與周邊低矮的海濱環境相協調；以及

(b) 申請人未能證明擬議通道可行，以及擬議改劃不會對周邊地區的交通、道路安全、生態、排水及沿岸水浸風險造成負面影響。」

[會議小休 5 分鐘。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生和黃楚娃女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區李思慧女士此時獲邀到席上。]

## **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-MKT/33 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 665 號 A 分段(部分)、第 666 號 A 分段(部分)、第 667 號、第 669 號 B 分段餘段及第 685 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(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/NE-MKT/33B 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 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。規劃署不支持這宗申請。

49. 一名委員留意到規劃署不支持這宗申請的其中一個理由是關於對景觀造成的負面影響，因此就規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見(載於文件第 9.3.2 段)提問。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助圖則回應時解釋，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然預計擬議用途不會對申請地點的現有景觀資源造成嚴重的負面影響，但批准這宗申請或會影響申請地點北鄰劃為「綠化地帶」的地方的景觀特色，以及令該處的景觀質素下降。主席補充說，規劃署主要關注到擬議用途連相關的填土工程可能會對周邊地區的景觀造成負面影響。

### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途連相關的填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議用途連相關的填土工程不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/728 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的坪輦第 77 約地段第 173 號餘段、第 174 號、第 175 號、第 177 號、第 178 號 A 分段、第 178 號 B 分段及第 178 號 C 分段和毗連政府土地興建臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/728B 號)

---

### 簡介和提問部分

51. 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。

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士在回應一名委員的提問時表示，規劃署就這宗申請收到 10 份只提出意見／表示沒有意見的公眾意見，當中七份沒有提出任何意見的公眾意見是由同一名區議員提交，而其餘三份就這宗申請提出意見的公眾意見是由個別人士提交。

53. 副主席留意到現時這宗申請所涉的擬議臨時混凝土配料廠已考慮在一宗已獲批准的同類申請(編號 A/NE-TKL/681)下建議就附近的臨時混凝土配料廠進行的已承諾道路改善工程，但有關的道路工程並未有確實的落實時間表，故根據文件第 10.2(a)段詢問申請編號 A/NE-TKL/681 下的擬議道路改善工程的最新實施進度為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士回應時表示，根據現有資料，申請人尚未履行有關在申請編號 A/NE-TKL/681 的擬議發展項目開始運作前須落

實交通管理措施的規劃許可附帶條件，但已履行其他規劃許可附帶條件，包括提交排水及消防裝置建議。至於現時這宗申請，運輸署亦建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人分別在建造工程施工前及擬議用途開始運作前，提交及落實交通改善及管理措施。運輸署會考慮區內的交通情況，並檢視由申請人提交的交通改善及管理措施。

### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二九年八月十六日止，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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/82 擬在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的打鼓嶺北蓮麻坑路第 80 約地段第 75 號餘段及第 78 號經營臨時食肆及加油站(只限充電)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/82B 號)

---

### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

57. 一名委員觀察到，這宗申請涉及在申請地點作「食肆」及「加油站」用途，而由於兩個用途設於同一地點，尤其是可能涉及明火煮食，因此該名委員對潛在消防安全風險提出關注。小組委員會備悉這宗申請實際是作電動車輛充電。雖然該名委員不反對這宗申請，但表示「加油站(只限充電)」一詞未必清楚反映擬議電動車充電設施，遂詢問當局把「電動車充電設施」歸類為「加油站」用途而非使用另一用途詞彙的理據何在。

58. 秘書回應指，因應最新科技發展和電動車輛及其他潔淨能源車輛在香港更廣泛使用，就「加油站」使用的《法定圖則詞彙釋義》已於近期作出修訂，把該用途詞彙更名為「加油站／潔淨能源站」，以擴大其涵蓋範圍，迎合並利便綠色能源車輛補充燃料。因此，無須就電動車輛充電站另設新的用途詞彙。

59. 關於香港對電動車充電站／設施的需求日增，一名委員詢問政府會否提供任何政策／行政支援以應付需求，以及規劃署會否從土地用途規劃方面作出任何支持，以推動香港長遠而言就此類設施的供應，而非主要依賴由需求主導的私人項目提供此類設施。

60. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(總區北)余錦華女士應主席邀請表示，一般而言，環保署會按個別情況對有關申請作出支持。當局亦有現行政策／規定，在政府土地上的項目須提供電動車充電設施，但現階段在私人土地則並無有關政策／規定。主席進一步說，從土地用途規劃的角度而言，當局設有多項措施／機制，以利便在香港提供電動車充電設施，包括在新發展區指定用地作闢設潔淨能源站，以及在《香港規劃標準與準則》中訂明闢設電動車充電設施的相關規定，為新項目提供所需的指引。秘書補充，在一些新發展區的分區計劃大綱圖中亦加入了新的土地用途地帶，即「其他指定用途」註明「潔淨能源站」地帶。除了環境及生態局有現行政策把政府土地上的現有加油站逐步改為電動車充電／潔淨能源站外，私人項目的倡議人亦可透過提交第 16 條規劃申請，正如

目前這宗申請一樣，就私人土地上的有關用途申請規劃許可，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。

61. 一名委員留意到文件第 12 段所述規劃署對這宗申請的意見指所申請的臨時用途「可予容忍」，遂詢問可否修訂「可予容忍」此字眼，使之較為正面。秘書回應時解釋，當評估不屬相關分區計劃大綱圖《註釋》第一欄或第二欄用途的臨時用途規劃申請，而該擬議／申請用途不符合所涉相關土地用途地帶的規劃意向時，規劃署的慣常做法是建議有關臨時用途在所申請的期限內「可予容忍」，條件是有關臨時用途不會妨礙相關土地用途地帶的長遠規劃意向，然後城規會會決定可否批出臨時規劃許可。鑑於委員的意見，規劃署會按情況檢視相關字眼。

62. 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，至二零二七年八月十六日止，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、上水及元朗東梁樂施女士和麥榮業先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 29

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/538 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水古洞南坑頭大布第 94 約地段第 407 號 A 分段第 2 小分段 A 分段及第 408 號 B 分段第 1 小分段餘段進行屋宇發展，並略為放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/538A 號)

---

#### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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二零二八年八月十六日止；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 38

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/323 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗壘圍第 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/323A 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

68. 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，至二零二七年八月十六日止，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／屯門及元朗西陳栢熙先生和招志揚先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 47

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/530 擬在劃為「綠化地帶」的元朗厦村第 125 約地段第 207 號(部分)及第 208 號(部分)臨時露天存放建築材料及闢設附屬場地辦公室(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/HSK/530 號)

---

#### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議用途及相關填土工程不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為擬議發展與周邊地區不相協調；以及
- (c) 擬議用途及相關填土工程不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為城規會一般不鼓勵新的露天貯物及港口後勤用途滲入新發展區。」

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/79 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第135約地段第117號和毗連政府土地重建屋宇(新界豁免管制屋宇)，以及進行填土和挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PN/79號)

---

### 簡介和提問部分

72. 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、擬議重建項目、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。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

74. 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八月十六日止；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 65**

#### 其他事項

[公開會議]

75. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 748 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年八月十六日)

延期個案

(a) 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
6	Y/NE-MKT/1	第一次
7	A/SK-CWBN/77	第一次
8	A/SK-HC/353	第二次^
9	A/SK-HC/356	第一次
10	A/SK-TMT/80	第一次
11	A/SLC/185	第一次
12	A/NE-FTA/246	第一次
13	A/NE-FTA/247	第一次
14	A/NE-FTA/248	第一次
15	A/NE-LYT/833	第一次
18	A/NE-SSH/155	第二次^
19	A/NE-SSH/156	第二次^
21	A/NE-MUP/205	第一次
24	A/NE-TKL/766	第一次
33	A/YL-KTN/1005	第二次^
34	A/YL-KTN/1010	第二次^
36	A/YL-KTN/1027	第一次
37	A/YL-KTN/1029	第一次
39	A/YL-NSW/331	第一次
44	A/YL-SK/381	第一次
50	A/YL-HTF/1171	第二次^
53	A/YL-TYST/1262	第二次^
54	A/YL-TT/637	第二次^
55	A/YL-TT/643	第二次^
58	A/YL-TT/657	第一次
59	A/YL-TT/658	第一次
60	A/YL-TT/659	第一次
62	A/TM-LTYYY/476	第一次
63	A/TM-LTYYY/477	第一次
64	A/TM-LTYYY/478	第一次

項目編號	申請編號*	要求延期次數
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。		

(b) 申請人要求延期三個月，但只獲批准延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
5	Y/NE-STK/4	第二次^
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

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	
53	申請地點位於洪水橋附近。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋大道村附近規劃及興建一所安老院舍

由於馬錦華先生並無參與項目 53 的申請，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/748\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/748_rnt_agenda.html))。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 748 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年八月十六日)

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
23	A/NE-TKL/765	在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 1403 號餘段(部分)作臨時露天存放五金、工具及貨櫃(作辦公室及貯存工具)用途	二零二四年九月八日至 二零二七年九月七日
41	A/YL-PH/1016	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 111 號(部分)、第 116 號、第 117 號、第 118 號及第 119 號和毗連政府土地作臨時過渡性房屋發展用途	二零二四年八月二十八日 至 二零二七年八月二十七日
45	A/HSK/528	在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2949 號(部分)、第 2950 號餘段(部分)及第 2956 號(部分)作臨時貨倉存放汽車零件用途	二零二四年九月十一日至 二零二七年九月十日
48	A/HSK/531	在劃為「商業(1)」地帶、「休憩用地」地帶、「休憩用地(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 124 約多個地段作臨時露天存放建築材料和機械，以及貯存工具和零件和附屬場地辦公室用途	二零二四年十月十日至 二零二七年十月九日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
52	A/YL-PS/725	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第122約地段第449號餘段(部分)、第450號(部分)及第452號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時中型巴士(24座位)及私家車公眾停車場用途	二零二四年八月二十五日至 二零二七年八月二十四日

(b) 為臨時規劃許可續期七年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
28	A/TP/695	在顯示為「道路」的地方的大埔大福街與大華街交界的政府土地作臨時巴士維修中心	二零二四年十二月九日至 二零三一年十二月八日

## 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	
28	申請地點位於大埔。	—劉竟成先生與配偶在大埔擁有一個聯名物業。 —倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業。
48	申請地點位於洪水橋附近。	—馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正於洪水橋近大道村規劃及興建一所安老院舍。

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。由於劉竟成先生聯名擁有的物業並非直接望向項目28的申請地點，而馬錦華先生並無參與項目48的申請，小組委員會同意他們可留在席上。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 748 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年八月十六日)

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，至二零二七年八月十六日止

項目編號	申請編號	規劃申請
17	A/NE-PK/198	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第 91 約多個地段闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
20	A/NE-SSH/159	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔十四鄉企嶺下新圍第 209 約地段第 453 號(部分)、第 461 號 A 分段(部分)及第 461 號 B 分段(部分)闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
25	A/NE-TKL/767	擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺第 77 約地段第 554 號 A 分段第 2 小分段(部分)闢設臨時貨倉以存放五金，以及進行相關的填土工程
27	A/NE-LT/766	在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村較寮下第 7 約地段第 1190 號餘段及第 1192 號 B 分段餘段闢設臨時私人停車場(只限私家車)
30	A/STT/7	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 196 號(部分)、第 197 號及第 199 號餘段和毗連政府土地經營臨時食肆連附屬設施
31	A/STT/8	擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 1545 號(部分)及第 1546 號(部分)經營臨時商店及服務行業(建築材料零售商店)
35	A/YL-KTN/1026	在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 104 約地段第 4122 號、第 4123 號、第 4124 號及第 4125 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆

40	A/YL-PH/994	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2625 號(部分)及第 2632 號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬設施，以及進行填土工程
42	A/YL-SK/377	擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 624 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)
43	A/YL-SK/378	擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1326 號(部分)、第 1327 號 B 分段(部分)及第 1327 號 C 分段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行填土工程
46	A/HSK/529	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 128 約地段第 39 號(部分)、第 40 號(部分)、第 41 號(部分)、第 52 號 A 分段餘段(部分)及第 52 號 B 分段(部分)臨時露天存放建築機械及材料
57	A/YL-TT/656	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號 A 分段、第 4892 號餘段(部分)和第 4893 號(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，以及闢設公眾停車場

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年八月十六日止

項目編號	申請編號	規劃申請
32	A/YL-MP/373	在劃為「康樂」地帶的元朗米埔攸美新村第 104 約地段第 2972 號經營臨時商店及服務行業連附屬設施，以及進行相關的填土工程
56	A/YL-TT/655	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1451 號餘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
61	A/YL-TT/660	擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 3131 號餘段經營臨時商店及服務行業

- (c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零二零年八月十六日止

項目編號	申請編號	規劃申請
49	A/TM/590	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門第 132 約地段第 820 號餘段經營臨時商店及服務行業和食肆

### 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	
27	申請地點位於大埔。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 劉竟成先生與配偶在大埔擁有一個聯名物業。</li> <li>— 倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業。</li> </ul>
30 和 31	申請地點位於新田。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 葉文祺先生在一項由政府委託進行的顧問研究中擔任顧問，該研究涉及新田區創新及科技用途的發展計劃。葉先生亦是北部都會區諮詢委員會的委員。</li> </ul>
32	申請地點位於米埔。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。</li> </ul>

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。由於葉文祺先生並無參與項目 30 和 31 的申請，而劉竟成先生與其配偶和梁家永先生聯名擁有／擁有的物業並非直接望向項目 27 和 32 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。