

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二三年三月十七日下午二時三十分舉行的
第 715 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
蔡囀珍女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

廖凌康先生

副主席

張李佳蕙女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

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二零二三年三月三日第 714 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」) 二零二三年三月三日第 714 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。

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/SK-HC/5 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖
編號 S/SK-HC/11》，把位於西貢橫峯第 249 約
地段第 764 號和毗連政府土地的申請地點
由「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶
改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-HC/5 號)

簡介和提問部分

3. 下列規劃署代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄧翠儀女士 — 西貢及離島規劃專員

戴朗謙先生 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人

葉天良先生

申請人的代表

葉福華先生

蘇振顯測量行有限公司

蘇振顯博士

黃子才博士

黃書秦先生

梁嘉銘先生

漢臻顧問有限公司

黃精冶博士

4. 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。

5. 城市規劃師／西貢及離島戴朗謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、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。

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表黃子才博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請旨在把申請地點由「自然保育區」地帶(約佔 92.7%)及「鄉村式發展」地帶(約佔 7.3%)改劃為「鄉村式發展」地帶，以發展一間擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點完全位於界咸的「鄉村範圍」內。在首份蠓涌分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)於一九九四年五月二十日在憲報刊登後不久，申請地點範圍內的私人地段(即第 249 約地段第 764 號)便於一九九四年六月十七日獲准進行小型屋宇發展。由於申請地點範圍內大部分土地自首份分區計劃大綱圖憲報刊登以來已劃為「自然保育區」地帶，而該地帶並無有關小型屋宇規劃申請的條款，申請人建議把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以行使其合法發展小型屋宇的權利；
- (b) 申請地點範圍內大部分土地劃為「自然保育區」地帶，剝削了申請人在申請地點進行小型屋宇發展的公平機會。於同日獲准進行小型屋宇發展並劃為「鄉村式發展」地帶的毗鄰地段(地段第 763 號)，已於一九九八年前後進行發展；
- (c) 擬建的三層小型屋宇與周邊地區互相協調，理由是申請地點位於「鄉村式發展」地帶邊緣，附近有小型屋宇羣。擬建的小型屋宇覆蓋範圍將在私人地段的範圍內，而當中包括政府土地(約佔申請地點 47.2%)，純粹是為進行地盤平整工程，包括闢設一個平台、多幅護土牆和相關的排水設施；

- (d) 擬建的小型屋宇在技術上可行，沒有無法克服的環境影響，沒有樹木會受到影響，而所產生的額外交通流量可予以容忍。相關政府部門並不反對這宗申請；以及
- (e) 申請地點有獨特的歷史，而這宗申請旨在確認地契中的發展權利。因此，若小組委員會同意這宗申請，不會立下不良先例，並應從寬考慮這宗申請。

7. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

8. 一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於首份蠔涌分區計劃大綱圖在憲報刊登後不久，申請地點(地段第 764 號)便獲批出地契作小型屋宇發展，那麼當局把申請地點大部分範圍劃為「自然保育區」地帶的理由何在；
- (b) 鑑於申請地點位於集水區內，而且沒有接駁公共污水收集系統，可否闡述地下污水收集缸如何運作，以及污水收集缸如何能夠防止集水區受到污染；以及
- (c) 一份提出反對的公眾意見書提及，附近的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，可否提供有關鄉村的小型屋宇需求及尚未處理的小型屋宇申請數目。

9. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 制訂首份分區計劃大綱圖時尚未採用數碼技術，各用途地帶的界線並非十分精確，以致申請地點大部分範圍被納入「自然保育區」地帶。如當時已採用數碼技術，整個申請地點應納入「鄉村式發展」地帶，而在該地帶內，小型屋宇發展是經常准許的；以及

- (b) 有關可供使用的土地，根據規劃署最新的估計，在有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以提供約 66 幅小型屋宇用地。根據地政總署提供的資料，界咸(包括橫輦)的「鄉村範圍」內尚未處理的小型屋宇申請有七宗，而原居民代表沒有提供未來 10 年的小型屋宇預計需求。因此，儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地能夠充分應付尚未處理的小型屋宇申請，但仍欠缺基礎估算有關「鄉村式發展」地帶內的土地是否足夠應付長遠的小型屋宇需求。

10. 有關污水處理方法，申請人代表黃精治博士表示，由於申請地點位於集水區內，須避免使用化糞池及滲水系統。擬議小型屋宇所產生的污水將貯存在地下污水收集缸內，定期會由持牌承辦商清理，並把污水運離集水區作進一步處理。申請人已進行排污影響及風險評估，以評定使用地下污水收集缸的安全程度及可能對集水區造成的污水風險。評估結果顯示，經落實預防措施後(例如設置警報系統，通知居民有污水滲漏情況，以便立即採取行動)，預計不會對環境造成不良影響。

11. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會在他們離席後會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。主席多謝申請人、申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

12. 主席扼要重述，制訂首份分區計劃大綱圖時尚未採用數碼技術，土地用途地帶界線是以籠統的方式劃分，或未能完全配合個別用地界線。就本個案而言，享有建造小型屋宇權利的申請地點大部分範圍由首份分區計劃大綱圖開始，已被劃為「自然保育區」地帶。「自然保育區」地帶沒有條文容許根據第 16 條就新界豁免管制屋宇發展提出申請，故申請人必須根據第 12A 條提交申請，以把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶。經提交的相關技術評估已證明不會出現無法克服的問題(包括污水處理建議)，而相關政府部門亦沒有提出反對或負面意見。倘小組委員會批准這宗改劃申請，分區計劃大綱圖的擬議

修訂會先提交城規會考慮，然後才會按《城市規劃條例》的規定在憲報刊登，並進行法定諮詢程序。

13. 一名委員詢問，類似用途地帶分界問題在其他分區計劃大綱圖是否常見。主席回應時表示，在一九九零年或之前擬備的分區計劃大綱圖均出現類似偏差。然而，隨着分區計劃大綱圖數碼化，用途地帶分界便更為精密準確，逐漸糾正了偏差的情況。

14. 經商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請。對蠔涌分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，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》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]

Y/TP/37 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》，把位於大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/37 號)

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

16. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/19 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》，把位於上水地段第 2 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(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/FSS/19A 號)

簡介和提問部分

17. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|---------------------|
| 陸國安先生 | — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 馮武揚先生 | — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 尹韜瑋先生 | — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |

申請人的代表

奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)

楊詠珊女士

梁銘茵女士

駱芷研女士

雅博奧頓國際設計有限公司

鄭美娟女士

姚匡誠先生

英環香港有限公司

賴健榮先生

志達顧問有限公司

梁志偉先生

鄭永佳先生

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

19. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、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。

20. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點

(a) 申請地點在粉嶺／上水新市鎮的邊緣，並位於粉嶺公路與青山公路－古洞段之間；

(b) 申請地點部分被愛園別墅佔用。愛園別墅是於一九一九年建成的私人住宅，其建築融合了都鐸和古典風格。愛園別墅過往曾接待一些顯要人士作客。自二零一七年起，愛園別墅獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築；

- (c) 申請地點涉及一宗先前在二零零三年獲城規會批准的規劃申請(編號 A/FSS/156)和連帶獲批的總綱發展藍圖。有關藍圖建議興建 51 幢低層住宅建築物，提供 95 個單位。落實核准總綱發展藍圖須拆卸愛園別墅；

擬議方案

- (d) 把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶的建議，旨在利便進行私人住宅發展及興建安老院舍(下稱「擬議方案」)。根據初步發展計劃，擬議最大住用和非住用地積比率分別為 4.3 倍和 0.09 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米。擬議方案將提供共 969 個單位及一間設有 100 個宿位的私營安老院舍，以應付日益老化的人口需要。擬議方案暫定於二零二八年完工；
- (e) 申請人建議把愛園別墅原址保育作居民的會所。此建議在設計和申請地點的規劃方面所考慮的重要因素，是令新舊建議物和諧共存，為日後居民創造舒適的居住環境；

規劃考慮因素

- (f) 擬議發展項目的參數與鄰近範圍現有及／或已規劃的發展互相協調。申請地點東面緊鄰大頭嶺的已規劃公營房屋發展項目，有關用地劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率為 6.8 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米。申請地點東南面較遠處是高密度私人住宅發展項目用地，最高地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米，該處還有一個現有的中密度住宅發展項目，即高爾夫·御苑(地積比率為 3.6 倍，建築物高度為 25 層)；
- (g) 自二零一九年起，區內有 14 幅用地由「綠化地帶」、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」地帶及「工業」地帶改劃

為「住宅(甲類)」地帶，地積比率由 4.55 倍至 6.5 倍不等。在這 14 幅用地當中，有兩幅擬作私人住宅發展；

- (h) 所提交的相關技術評估證明初步發展計劃在技術上可行，亦不會引致無法克服的問題，而相關政府部門沒有提出反對或負面意見；以及
- (i) 建議將申請地點改劃為「綜合發展區(1)」地帶，旨在確保城市規劃委員會能對該計劃的落實作出適當的規劃管制。「綜合發展區(1)」地帶的擬議《註釋》訂明須在申請地點提供一間有 100 個宿位的安老院及原址保留愛園別墅，作為法定要求。

21. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢，主席請委員提問。

景觀及生態方面

22. 一些委員提出以下問題：

- (a) 參考於二零零三年至二零一五年拍攝的航攝照片，發現申請地點大部分曾經被茂密的樹木覆蓋，但後來有大量樹木被砍伐，故詢問有沒有該段期間的砍樹記錄；
- (b) 申請人目前所提交的樹木調查是以大量樹木已遭砍伐的當時狀況作為基線，這做法是否可接受；
- (c) 在擬訂申請地點內哪些樹木將予砍伐方面，主要考慮什麼因素；
- (d) 留意到部分擬砍伐的樹木體積龐大，而這些樹木會按 1:1 的補償比例以體積較小的觀賞樹種作為補償，當局認為擬議的樹木補償是否足夠；以及
- (e) 申請地點長期以來都是林區，理應積累了一些作為鳥類及其他昆蟲既定棲息地的生態價值，故詢問有

否進行生態影響評估以確定有關建議對這些棲息地會造成的影響，並詢問樹木補償建議能否保存申請地點的生態價值。

23. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片就上文問題(a)及(b)作出回應，要點如下：

(a) 申請地點原本於一九九零年由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區」地帶。申請地點曾涉及數宗第 16 條規劃申請，包括一宗於二零零三年獲城規會批准的申請(編號 A/FSS/156)，這宗申請涉及低層住宅發展計劃(下稱「核准計劃」)，由於低層住宅發展用地覆蓋範圍廣大，因此須砍伐大量樹木。核准計劃的相關建築圖則已獲審批。若與約在二零一五年及二零一六年拍攝的航攝照片比較，申請地點有樹木遭砍伐；以及

(b) 就目前這宗申請提交的樹木調查，是以二零二一年十一月進行樹木調查時的情況作為基線。與核准計劃相比，目前的申請建議保留額外 71 棵樹，當中包括額外三棵非常重要的樹木。核准計劃和目前的建議均涉及移植 14 棵樹。由於目前的建議擬興建的建築物較高，用地覆蓋範圍也較小，因此建議保留更多樹木。

24. 一名委員表示，由於沒有二零零三年至二零一五年間的樹木調查資料，故無法確定非常重要的樹木是否已被砍伐。根據基線情況作出的評估會扭曲「砍伐樹木前」的情況，故建議的 1:1 補償比例會有誤導成分。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應表示，申請人沒有提交二零零三年至二零一五年間的樹木調查。除景觀影響外，就改劃用途地帶申請進行的評估已考慮多個因素，包括申請地點目前的狀況、建議的優點(包括對一級歷史建築的保育)、技術考慮因素及房屋需要等。

25. 申請人的代表楊詠珊女士和鄺美娟女士借助一些投影片就上文問題(c)至(e)作出陳述，要點如下：

- (a) 由於他們在二零零三年至二零一五年期間並非申請人的代表，因此並無關於申請地點被砍伐樹木的資料；
- (b) 申請人已盡可能保留樹木。113 棵樹(80% 為本地樹木)會被原地保留、14 棵樹會被移植，256 棵樹會在顧及健康狀況、大小及樹木品種，以及與擬議布局抵觸的情況下被砍伐。擬被砍伐的樹木中，約半數為價值較低的小型本地樹木(例如銀合歡和血桐)；
- (c) 以 1:1 比例補償種植的樹木難免比擬被砍伐的樹木細小，但只要謹慎管理，補償種植的樹木會隨時間長大為成齡樹；以及
- (d) 由於大部分被保留的樹木為本地樹木，加上不同品種組合的補償種樹，預計將可提高申請地點的生物多樣性。申請地點劃為「綜合發展區」地帶以供發展並已有獲批准的計劃，亦坐落於住宅社區內。由於申請地點並非劃作保育地帶，亦不鄰近郊野公園，因此申請人並無進行生態影響評估。然而，在其後的第 16 條階段，申請人可考慮採取相關措施以提升申請地點的生態價值，例如挑選適當的樹木品種，務求提高城市生物多樣性。

[伍穎梅女士在答問部分進行期間到席。]

設計方面

26. 一名委員詢問，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境曾建議申請人應研究採取進一步設計措施，以提升景觀開揚度並使景觀更添趣味，從而盡量減少可能對社區的景觀所造成的影響，申請人對此有何應對方法。

27. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於申請地點位於粉嶺／上水新市鎮的市區邊緣，建議難免會對周邊社區的景觀帶來變化。為盡量減少負面的視覺影響，申請人在文件繪圖 Z-2 所示的初步發展計劃中，建議在部分建築物之間預留五道 15 米至 28 米闊的建築物間距，以提升景觀開揚度；以及
- (b) 如小組委員會同意這宗第 12A 條申請，申請人仍須透過第 16 條申請，就擬議「綜合發展區」地帶提交總綱發展藍圖，供城規會考慮。申請人會在第 16 條階段考慮採取進一步緩解視覺影響的設計措施。

28. 申請人的代表楊詠珊女士補充說，目前的方案屬初步構思，並會在詳細設計階段再作修改。申請人會檢視建築物間距和景觀廊，以及可考慮進一步加入設計特色，例如改善園景設計以提升視覺趣味、沿用地邊界劃設樹木緩衝區、柔化銳利的邊位、屋頂和垂直綠化，以及在建築物外牆使用自然色調等。申請人會在第 16 條階段在總綱發展藍圖提交經修改的方案，供城規會考慮。

交通方面

29. 一些委員提出以下問題：
- (a) 區內人士的反對意見指擬議發展會使人口增加，導致目前公共運輸服務不足的問題惡化，申請人如何應對此反對意見；
 - (b) 由於區內的現有道路網絡已不勝負荷，申請人提交的交通影響評估是否根據目前的交通基礎設施作出評估；以及
 - (c) 闢設大量泊車位會否產生龐大的交通流量，以及有何方法應對此交通影響。

30. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片就問題(a)及(b)作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點東鄰沿青山公路—古洞段，以及在已規劃的大頭嶺公營房屋發展項目內將提供更多的公共交通服務。申請人提交的交通影響評估，已考慮到擬議發展項目對公共交通服務需求的影響；以及
- (b) 粉嶺公路的大頭嶺迴旋處及雞嶺迴旋處現時的道路網絡較為擠塞，因為這兩處是主要路口，供北區本區的交通及通往市區的交通使用。政府已暫訂在二零三二年年底或之前通過建造繞道把部分區內的交通分流，以改善該兩個迴旋處的交通荷載量。申請人提交的交通影響評估已考慮到這些交通改善工程，並認為擬議發展項目不會對周邊地區的交通造成無法克服的影響。

31. 一名委員觀察到，擬議發展項目暫訂於二零二八年完成，早於交通改善工程的完成時間(二零三二年)。另一名委員詢問，擬議發展項目會否分階段推行，以便與交通改善工程的完成時間作更好的配合。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，申請人目前沒有提出任何分階段發展的建議。不過，申請人須在隨後提交總綱發展藍圖時，提交一份分期發展圖連經修訂的交通影響評估。申請人的代表梁志偉先生補充說，申請人已與運輸署議定，只會在上述交通改善工程完成後，才會讓居民入住住宅項目，並須視乎在第 16 條申請階段進一步考慮交通影響評估後而定。

32. 關於問題(c)，申請人的代表楊詠珊女士表示，車輛進出的數量是與居民的數目有關，未必與所提供的泊車位數目有直接關係。擬議泊車位數目是根據《香港規劃標準與準則》的規定而提供。申請人建議把停車場設於地庫，以減少地面以上的內部道路，減低在空氣和噪音方面的污染。申請人提交的交通影響評估已對擬議發展項目在交通影響方面作出評估，運輸署對有關評估並無負面意見。考慮到政府在該區進行基建項目的最新時間表和經修訂的發展計劃，申請人將在第 16 條申請階段提交經修訂的交通影響評估及總綱發展藍圖。用作減輕擬議發展項目帶來的任何交通影響所涉及的相關措施，隨後可在處理第 16 條申請時以批准條件的形式施加。

環境方面

33. 一名委員詢問，有何方法應對公眾反對意見中提到的環境滋擾。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，部分表示反對的意見是來自鄰近發展項目的區內居民。申請人很清楚擬議發展項目與毗鄰住宅項目(即高爾夫景園和高爾夫·御苑)的鄰接問題，並建議在申請地點西南面邊界及北面邊界預留兩個分別 7 米和 13 米闊的建築物後移距離。此外，申請人於建築階段須在環境影響方面符合相關環境條例。環境保護署不反對有關建議。

其他方面

34. 一名委員詢問，政府會否要求申請人須讓公眾人士前往受保育的愛園別墅。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，位於私人用地內的歷史建築會否開放讓公眾前往及欣賞，一般是由申請人決定。至於這宗申請，由於愛園別墅位於申請地點的中心點，而申請地點會用作私人住宅發展，基於私隱理由，申請人無意開放有關地方讓公眾前往。

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，主席告知他們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。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[黃天祥博士在答問部分進行期間離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

商議部分

36. 秘書報告，伍穎梅女士已就此議項申報利益，因為她與申請人私下是朋友。由於伍女士涉及直接利益，小組委員會同意應請她就商議部分暫時離席。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

37. 主席請委員考慮應否同意這宗改劃申請，而主要的考慮因素為：

- (a) 申請地點是劃為「綜合發展區」地帶，擬作綜合發展用途。根據擬議「綜合發展區(1)」地帶的規定，申請人須提出第 16 條規劃申請，而有關砍伐樹木、補償植樹及美化建議、提供泊車位和交通影響、改善設計以進一步紓緩視覺影響、其他技術評估等詳情，會由相關政府部門進一步審批，並由城規會加以考慮；
- (b) 至於交通方面的關注事項，已計劃在北區進行道路改善工程，申請人提交的交通影響評估亦確認不會造成難以克服的交通影響，而運輸署亦沒有負面意見。在處理第 16 條申請的階段，可考慮加入相關附帶條件，要求在完成交通改善工程之前擬議住宅發展不可入伙；以及
- (c) 與周邊環境協調方面，申請地點位於現有粉嶺／上水新市鎮的邊陲位置。考慮到該區已規劃的公營房屋項目以及更廣泛層面而言的北部都會區，這項建議與將來屬於高密度發展區的周邊環境不會被視為不協調。

38. 經考慮上述因素後，規劃署原則上不反對這宗改劃申請。倘小組委員會同意這宗改劃申請，分區計劃大綱圖的擬議修訂便會提交城規會考慮，獲批准後將根據《城市規劃條例》的規定在憲報刊登及進行法定諮詢程序。

39. 一名委員表示，他在規劃方面對這宗改劃申請並無重大的關注事項。然而，申請地點有很多樹木已遭砍伐，造成砍伐樹木和補償植樹建議可按目前的狀態作為底線參考，這樣將會嚴重低估對景觀造成的影響，亦會減少須要補償的植樹數量。這種做法不能接受，而且會立下不良先例，該名委員因此表示反對這宗申請。該名委員亦表示，申請人應在第 16 條申請階段盡力提供一個更完善的美化環境建議，包括改善補償植樹的質量以提升城市生物多樣性，亦應該諮詢生態顧問的意見。申請

人亦可考慮與非政府機構合作，在申請地點以外植樹以作補償。

40. 其他委員就土地用途、擬議地積比率和建築物高度方面普遍在原則上不反對這宗改劃申請，因為這宗申請能充分利用土地資源，亦大致能與將來的規劃內容互相協調。他們提出的關注／建議如下：

- (a) 先砍伐樹木以營造一個實數上較低底線的做法不能接受。補償植樹建議應在質量上有所改善，並應能夠提升城市生物多樣性；
- (b) 根據初步發展計劃，建築物就如牆壁一般包圍申請地點，景觀開揚度有限。申請人應改善該設計以提升景觀開揚度和開通更有效的景觀廊；以及
- (c) 應研究採用綠色建築設計和低碳建築物的方法以提高整體可持續性；

41. 主席表示，委員普遍認為原則上可批准該宗申請，但建議申請人在第 16 條階段認真處理上述關注事項，以及問答部分提出的問題。

42. 經商議後，小組委員會決定原則上同意這宗申請。建議對粉嶺／上水分區計劃大綱圖作出的相關修訂，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》第 5 條在憲報刊登。

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTN/4 申請修訂《錦田北分區計劃大綱草圖
編號 S/YL-KTN/10》，把位於元朗石崗
錦田公路第 110 約地段第 121 號、第 137 號、
第 138 號、第 139 號、第 144 號、第 145 號、
第 519 號餘段(部分)及第 520 號餘段和
毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)2」地帶及
「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類)3」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-KTN/4 號)

43. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

西貢及離島區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-DB/9 擬在劃為「休憩用地」地帶的愉景灣第 N8 區
第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(部分)
闢設康體文娛場所(游泳池)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-DB/9 號)

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目8

第16條申請

[公開會議]

A/NE-TK/764 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第28約地段第327號B分段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳擴建部分及戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/764A號)

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年三月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門及公眾的意見。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，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。

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/770 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔大美督第28約的政府土地
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-TK/770號)

48. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/708 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的
粉嶺軍地第 83 約地段第 456 號餘段、
第 459 號、第 460 號、第 461 號、
第 462 號及第 2229 號餘段
闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/708B 號)

50. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司在打鼓嶺擁有一幅土地。小組委員會備悉，黃天祥博士已離席。

51. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對所涉的臨時用途。

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(下稱「城規會」)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，至二零二六年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/715 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 76 約地段第 2264 號及第 2265 號(部分)
關設臨時鄉郊工場(家具加工)
連附屬貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/715 號)

54. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他的公司在打鼓嶺擁有一幅土地。小組委員會備悉，黃天祥博士已經離席。

55. 小組委員會備悉，申請人於二零二三年三月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

56. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/888 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)及第 376 號餘段(部分)作臨時私人停車場(輕型貨車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/888 號)

57. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年三月二十一日至二零二六年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年六月二十一日或之前)，提交申請地點已裝設現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/889 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 109 約地段第 1356 號(部分)、
第 1359 號(部分)及第 1360 號(部分)
闢設臨時動物寄養所連附屬設施(為期五年)，
以及進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/889 號)

60. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署不反對擬議的臨時用途。

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(下稱「城規會」)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，至二零二八年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業(通宵動物寄養服務除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有狗隻於下午六時至上午八時必須關在申請地點的密封動物寄養所構築物內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器和任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

62. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/948 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 1486 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/948 號)

63. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署不反對有關臨時用途續期三年。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年三月二十一日至二零二六年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年六月二十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃

許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b) 項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

65. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/938 為批給在劃為「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)及第 1956 號 B 分段餘段(部分)作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/938 號)

66. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年四月二十五日至二零二六年四月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置，確保其操作性能良好；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年七月二十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/306 在劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 766 號 A 分段、第 766 號 C 分段及第 767 號闢設臨時車輛維修工場、車輛零件／配件零售商店及便利店，並作附屬用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/306 號)

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

70. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/641 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗新田第 96 約地段第 187 號、第 188 號(部分)、第 189 號(部分)、第 190 號、第 192 號(部分)、第 193 號(部分)、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)及第 196 號關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，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-ST/641 號)

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

72. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生此時獲邀到席上。]

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/426

擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶、
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的
元朗洪水橋第 124 約地段第 1547 號餘段(部分)、
第 1548 號 A 分段(部分)、第 1548 號 B 分段
餘段(部分)、第 1566 號、第 1567 號、
第 1568 號(部分)、第 1569 號、第 1573 號、
第 1574 號、第 1575 號、第 1576 號(部分)、
第 1580 號、第 1581 號、第 1582 號(部分)、
第 1593、第 1594 號、第 1595 號、
第 1596 號(部分)、第 1597 號(部分)、
第 1598 號(部分)、第 1599 號(部分)及
第 1600 號(部分)闢設臨時公眾停車場
(重型貨車及貨櫃車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/426A 號)

73. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

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(下稱「城規會」)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，至二零二六年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實獲批准的排水影響評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

75. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/430 為批給在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 93 號 A 分段(部分)、第 771 號 B 分段餘段(部分)、第 772 號 A 分段(部分)、第 774 號 B 分段餘段(部分)、第 775 號 A 分段餘段(部分)及第 775 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築機械及建築材料用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/430 號)

76. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，由二零二三年三月二十一日至二零二六年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年六月二十一日或之前)，提交申請地點已裝設現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有消防裝置；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可

即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b) 項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

78. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/431

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錫降村第 125 約地段第 1028 號 A 分段
第 1 小分段(部分)及第 1030 號 D 分段
作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/431 號)

79. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署不反對有關的臨時用途續期三年。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年三月二十二日至二零二六年三月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；

- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二三年六月二十二日或之前)，提交申請地點已裝設現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有消防裝置；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/118 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 241 號作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/118 號)

82. 小組委員會備悉，這宗申請是為一項規劃許可續期。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二三年三月二十一日至二零二六年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可在申請地點停泊或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明僅限《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可在申請地點停泊或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

84. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1149 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 136 號(部分)、第 141 號(部分)及第 142 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放五金廢料，並闢設物流中心連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1149 號)

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

86. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1150 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 260 號(部分)、第 261 號(部分)、第 268 號(部分)、第 130 號(部分)、第 131 號及第 132 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放建築材料、金屬及電子零件)，以及露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1150 號)

87. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二六年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落

實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二三年四月二十八日或之前)，提供滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

89. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 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-LFS/455 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2207 號餘段(部分)、第 2213 號 A 分段餘段、第 2213 號 B 分段及第 2214 號餘段闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/455 號)

90. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二六年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車和貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

92. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/587 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗南坑村 106 號第 118 約地段第 977 號(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/587 號)

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二三年三月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

94. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

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-PS/670 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山屏廈路第 122 約多個地段進行填土及挖土工程，以興建准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/670A 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 主席表示，擬議填土及挖土工程是為興建新界豁免管制屋宇而進行。有關項目屬「鄉村式發展」地帶所准許的發展。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年三月十七日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點展開任何填土及挖土工程前，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 完成填土及挖土工程後，落實所提出的排水建議，並保養已裝設的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

99. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1201 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶的丹桂村南食水配水庫旁邊的政府土地的建築物高度及地積比率限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1201 號)

100. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1202 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 835 號 A 分段、第 835 號 B 分段(部分)、第 836 號(部分)及第 837 號(部分)關設臨時貨倉存放電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1202 號)

101. 小組委員會備悉，這宗申請被選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二六年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前), 提交經修訂的排水建議, 而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前), 落實經修訂的排水建議, 而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (c) 就上文(b)項條件而言, 在規劃許可有效期內, 必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施;
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (e) 就上文(d)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會即時撤銷, 不再另行通知; 以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會於同日撤銷, 不再另行通知。」

103. 小組委員會亦同意告知申請人, 留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1203 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗山下村第 120 約地段第 2712 號 B 分段(部分)及第 121 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以及露天存放建築材料、汽車零件、流動廁所及建築機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1203 號)

104. 小組委員會備悉，這宗申請獲選定納入精簡安排。根據文件所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

105. 一名委員就文件所載的評估提出以下問題：

- (a) 可否詳細闡述環境保護署(下稱「環保署」)不支持這宗申請的理由；以及
- (b) 可否提供過去三年申請地點涉及且查明屬實的環境投訴的詳情。

106. 秘書作出回應，要點如下：

- (a) 環保署主要關注重型車輛行走時對附近住宅用途造成的環境滋擾。申請人已因應環保署關注的事項提出適當措施，包括禁止在申請地點進行工場活動及限制作業時間。考慮到申請地點先前曾獲批給同類許可，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍；以及
- (b) 在過去三年，環保署接獲涉及申請地點且查明屬實的環境投訴，均與進行金屬循環再造作業的工場有關，而先前的規劃許可(編號 A/YL-TYST/1093)並不涵蓋有關作業。事實上，由於相關申請人未能履行關於不得進行工場活動的規劃許可附帶條件，

先前的規劃許可於二零二二年曾被撤銷。目前這宗申請並無提出擬進行工場活動。

107. 鑑於先前的規劃許可曾被撤銷，而所涉的申請用途與目前這宗申請的相同(即臨時貨倉及不設工場的露天貯物場)，同一名委員詢問如何可防止申請人重複違反規劃許可附帶條件。秘書回應表示，城規會可因應申請人重複違反規劃許可附帶條件的記錄拒絕其規劃申請。然而，目前這宗申請是由另一名申請人提交，故可予從寬考慮。若委員認為有需要，可加入相關的規劃許可附帶條件。

商議部分

108. 一名委員指出，由於規劃許可對所涉計劃具約束力(就這宗申請而言即不得進行工場活動)，倘申請人在申請地點進行工場活動，即使沒有加入關於禁止作工場用途的規劃許可附帶條件，該行為已抵觸規劃許可。主席補充說，若規劃許可不涵蓋工場活動，有關行為即構成涉嫌違例發展，規劃事務監督可就此採取執行管制行動。秘書進一步解釋說，對於有政府部門就環境滋擾表示關注的個案，一般會施加相關規劃許可附帶條件。此外，在施加了相關規劃許可附帶條件的情況下，若違反有關條件，規劃許可會即時撤銷。先前的申請(編號 A/YL-TYST/1093)就是在這種情況下撤銷，申請人須中止工場用途及重新提交規劃申請，故阻嚇作用較大。

109. 主席回應一名委員的問題時重申，小組委員會施加條件以回應對環境滋擾方面的關注是慣常的做法。一個例子是在議程項目 23 中考慮的規劃申請編號 A/YL-HTF/1150。於討論後，小組委員會同意加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，包括下文第 111(a)至(d)段所載，在規劃許可有效期內的任何時間均禁止在申請地點進行工場活動。

110. 一名委員詢問有何方法處理申請用途所造成的噪音滋擾。秘書回應說，當局已建議加入一項指引性質的條款，告知申請人遵守由環保署發出最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少環境滋擾，包括噪音影響。該名委員表示，施加相關指引性質的條款，其力度未必足

以應對噪音影響的關注。主席回應說，申請地點坐落於元朗南發展區內，長遠而言擬主要用作住宅發展。申請用途(如獲得小組委員會批准)只屬就長期發展收回土地前的過渡性用途。雖然在附近的山下村有一些易受噪音影響的受體，但申請用途與周邊地區(以露天貯物／存放場為主)大致上並非不相協調。因此，建議加入與環保署所頒布相關作業指引有關的指引性質的條款便已足夠。

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二六年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、切割、壓縮、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年六月十七日或之前)，提交申請地點已裝設現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二三年四月二十八日或之前)提供滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年九月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年十二月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

112. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目30

其他事項

113. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。