

規劃覆核申請理由書

申請覆核性質 根據《城市規劃條例》第 17 條，就規劃拒絕決定提出覆核申請
申請人就城市規劃委員會早前拒絕申請編號 A/YLKTN/1250 擬議臨時商店及服務行業（金屬棚架租賃）連附屬辦公室（為期 3 年），現謹遵照《城市規劃條例》第 17 條正式提出覆核申請。

行政摘要

本陳述書代表申請人提出第 17 條覆核申請，反對城市規劃委員會拒絕第 A/YLKTN/1250 號申請的決定。申請人旨在確立，申請地點現行的臨時露天存放用途，完全符合《城市規劃條例》法定意義下的「現有用途」，依法享有豁免受執法檢控的既得保障。

在該區首份法定規劃圖則——1994 年刊憲的《錦田北發展審批地區圖》（編號：DPA/YL-KTN/1）展出前，該地段已用作露天存放，並持續不間斷營運至 2026 年，歷時逾三十年。現址已全鋪設硬底地面，早已徹底失去實際農耕潛力。

根據民事「相對可能性的衡量」舉證標準，地政總署測繪處自 1990 年、1992 年、2000 年、2005 年及 2010 年拍攝的官方歷史航攝照片（詳見附件 2），已構成嚴密的物理證據，充分證明該土地用途的合法連續性。

法定豁免權：基於該「現有用途」確立於 1994 年首份 DPA 圖則刊憲前，城規會及規劃署在法律上無權採取強制執行行動（違例發展檢控），此法定權利不受該地段現時的規劃分區（包括第四類地區）或相關審批指引限制。

歷史航攝照片微觀細節

歷史航攝照片已是高清晰度下提供微觀細節，在特定拍攝當天呈現空置外觀，以上呈的歷史航攝照片年份而言，歷史航攝照片具備土地持續開發與利用的時間連續體，而非孤立、脫離營運脈絡的單一日期的視覺快照。

影像解像度

申請人強調，1990、1992、2000、2005 及 2010 年的航照影像解像度，無可避免地受到當時模擬相機技術及高空飛行拍攝參數的時代限制，申請人無法提供絕對無暇的圖面精準度，而是要求以年份及既已使用的情況，從土地長期呈現的物理指標去辨識真實用途。

地面硬化與土地平整特徵

1. 對 1990 年至 2026 年的該地段進行對比檢視，顯示出土壤基質呈現出一致及人為改造的特徵。地面持續呈現高視覺反射率及經強烈壓實的紋理，這是鋪設硬底、碎石或重型機械反覆碾壓壓實的典型物理表現。
2. 在過去 36 年的時間跨度中，該地段沒有出現任何生態演替痕跡，部份自然植被、雜草的生長及樹冠覆蓋。該露天存放用途未曾被放棄或中止，這種長期保持裸露、壓實的物理狀態，土地一直受到積極的機械荷載抑制與不間斷的營運維護。
3. 在 1990 年及 1992 年較為模糊和具顆粒感的相片畫幅中，該地段依然顯示出顯著的直線幾何形狀邊界以及高對比度的陰影投射。這些圖面上的特徵，與周邊自然的鄉郊景觀或常規農業活動完全格格不入，它們具備了工業物資堆存、貨櫃疊放或重型車隊在有組織、非隨機的營運佈局下，所產生的精準空間足跡。
4. 空間滲透性與持久車道痕跡在整個時間序列（1990年至2026年）中，該地段的內部佈局始終維持著具有規律的物流通道與車道軌跡。這些車輪長期碾壓形成的地面凹陷與軌跡，多年來清晰可見，並與外部的公共交通網絡銜接。以現場環境證據，證明該土地持續發揮著物流存放功能，且需要重型車輛不間斷地駛入與駛出。

5. 以物流及露天存放行業中，貨物的物理存在數量每天都隨著供應鏈、經濟周期、季節性需求以及內部庫存流轉而產生劇烈波動，在特定淡季時期內物資密度的暫時降低時，會場地重新平整、維修路面或內部構結物重組，在營運周期的合理延伸，並沒有放棄申請地點的用途

並無永久放棄該地用途

根據香港城市規劃上訴案（例如 TownPlanningAppealCaseNo.12/2004）所確立的普通法法律原則。「現有用途」界定為被法律放棄，必須同時具備「物理上的實質終止」以及「主觀上永久放棄該用途的意圖」。而該地段的物理功能與結構自 1990 年以來，一直被保留作重型工業存放之用，土地從未恢復作農業耕作，亦從未任其荒廢。其營運的基礎設施、物理容量及營運在過去三十多年間是續年增加，完全沒有作出永久放棄該用途的意圖及物理上的實質終止。

資料來源：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九月二十二日下午二時三十分舉行的第 727 次會議記錄。[公開會議(限於簡介和提問部分)]A/YLKTN/948 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉大江埔第 110 地段第 60 號 R 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/YL-KTN/948 號)簡介和提問部分內段落第 37。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生作出回應，要點如下：(a)申請地點位於大江埔的「鄉村範圍」內。城規會是一九九四年刊憲的首份錦田北分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)才把長江村及大江埔附近一帶劃為「鄉村式發展地帶」，當時並沒有該「鄉村範圍界線」；(d)長江村有「鄉村式發展」地帶，但沒有「鄉村範圍」。劃設「鄉村式發展地帶取決於多個因素，並不表示一八九八年後的所有認可鄉村都不會劃為「鄉村式發展地帶」。(附件 1 號)

申請人呈請

在申訴申請地點之用途依據確立為「現有用途」期間，尋求其法定保障不受隨後之規劃分區（包括第四類地區）或相關審批指引所限制。在不損及上述爭取既有權利與法律立場的原則下，申請人本著合作精神，亦已作好充分準備，將全面落實相關之緩解措施。申請人期望在維持上述法規保障的基礎上，主動優化地點之日常運作，以確保該用途與周邊環境在技術與規劃層面上保持高度之相容性。

申請人知悉地政主任指出該地塊具建屋限制，本申請完全不涉及興建任何永久性建築物，場內搭建有臨時構築物（貨櫃辦公室及工人休息貨櫃），申請人承諾在獲得城規會規劃許可後，立即向元朗地政處正式申請「短期豁免書」，承諾依法補辦地政手續，並願意依法繳付相關豁免書費用，不進行任何違契違法搭建，不會興建任何混凝土或永久性的構築物，並不違反不准建屋的初衷。

申請人知悉目前該地塊並無任何已獲批或處理中的小房屋（丁屋）申請，這是一個短期過渡方案，以臨時用途絕對不會干擾或阻礙任何原居民的丁屋發展計劃，在未來 3 年內並未對該特定地段有具體的丁屋興建計劃，對於土地行政上不存衝突亦不影響，皆不會偏離「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。

這是一個純粹的短期過渡方案，申請人完全理解並尊重城規會對第四類地區『逐步淘汰』的規劃目標。鑑於目前新界適合大型貨車停泊及物資放置的合規棕地極度短缺，且市場租金高企，申請人在短期內尋找合適搬遷地點面臨實質的巨大困難。因此，懇請委員會體恤本地運輸物流業的運作困境，酌情批出為期 3 年的臨時規劃許可。這段期間將作為申請人的關鍵搬遷過渡期，容許申請人有足夠時間在市場上物色其他合適且符合規劃的地點進行搬遷，從而落實指引中『逐步淘汰』的政策原意，

申請場地內存放的位置是用作為安全示範及實物展示區，場地內不涉及任何金屬棚架的生產、切割、焊接或重型加工程序。所有金屬與鋁合金組件均為標準化預製件，現場僅作示範組裝及外觀檢驗。物料裝卸及測試程序均會在有蓋或室內範圍進行，並會鋪設減震橡膠墊以消減碰撞聲音。營業時間嚴格限制於日間，全面符合環保署《污染管制條例》中有關鄉郊及住宅鄰近地區的噪音標準。」

答覆藍本：「申請人明白申請地點現時的地契限制。若貴會（城規會）體恤批准是項為期三年的臨時規劃許可，申請人將隨即向地政總署申請臨時短期豁免書，並願意遵從地政署所施加的豁免書條款及繳付相關豁免費，以確保土地營運完全合法合規。」

本擬議臨時商店及服務行業（金屬棚架租賃）用途是以『展示及技術諮詢』為主，申請場地內存放的位置是用作為安全示範及實物展示區，用途之本質為商店及服務行業，場內擺放之金屬棚架合金組件，功能是以實物技術展示與安全結構示範，旨在讓到場的工程顧問及總承建商進行實地安全合規查驗，而非作為大宗物料的露天批發貯存庫。所有展示品將會排列整齊、會配合視覺屏蔽與環境緩解措施視覺與景觀保護，在確保不損害鄉郊視覺美觀的前題下，金屬棚架嚴格控制堆疊高度在三米高之內，令致暫存組件在外部公共路路段均完全不可見，此臨時商店及服務行業的性質及實際日常作業是與傳統的棕地露天貯存有本質上存在區別，

根據附錄五內各政府部門的沒有反對意見的回應如下

1. 運輸署署長從交通工程角度對此申請書沒有反對意見。
2. 環保署署長從環境規劃角度來看，對該申請無異議；
3. 渠務署總工程師/北區總工程師從排水角度來看，原則上不反對申請。
4. 消防署署長原則上不反對該申請，但前提是消防設施和供水必須令其滿意；
5. 首席都市規劃師/都市設計及景觀規劃部門從景觀規劃角度來看，對該申請無不利意見
6. 漁農自然護理署署長的意見是從自然保育的角度對此申請不予置評；
7. 民政事務署辦公室未收到當地居民對該申請的任何意見，他本人對該申請也無特別意見。

其他政府部門對此申請無異議/不予置評包括

水務署建造總工程師；
屋宇署新界西首席建築測量師，
機電工程署署長及
土木工程拓展署西區專案經理。

申請人十分重視並尊重附近居民提出的意見，申請人已尋求錦田鄉事委員會協助，向鄉事委員會及村代表提供近居民提出的投訴意見，鄉事會亦願意出面協調及尋求附近居民諒解，申請人亦交予鄉事委員會將會執行的一系列對環境、排水及影響減至最低運作方法資料，開始建立一個合理的進一步改善方案，不希望因現時的緩解工作或場地現時的設施不足，而引起周邊村民的疑慮而破壞鄰里關係，申請人亦在等候錦田鄉事委員會通知可以與附近居民安排見面日程。

申請人將於上述場地外圍顯眼處張貼場地付責人的聯絡電話，建立與鄰近居民的直接溝通管道，承諾即時回應任何關於交通或噪音之反映，並可能暫停作業及執行必要糾正的措施。

申請人亦預備全面落實在諮商意見-附錄五內各政府部門所提及的措施如下述
(Appendix IV of RNTPC Paper No. A/YL-KTN/1250)

申請人知悉運輸署署長的意見：該地塊透過一段非運輸署管轄的本地道路與公共道路網相連。該本地道路的土地狀況會向地政署查詢。此外，申請場地內的道路的管理及維護責任由申請人及租用人承擔；申請人是會留意申請場地現場的周邊道路是已開通，是沒有業權上或可否使用上的爭議，申請亦會按日常操作，妥善管理此一段路及場內通路保持整潔，確保不阻礙或影響其他使用此段路的路人或村民。

申請場地內已預留提供充足的迴旋空間；在規劃核准期間，任何車輛不會在公共道路上排隊倒車或駛入/駛出；申請人注意到新界西路政署總工程師的意見：路政署不負責維護連接該地塊及港台路的擬建通道，包括任何申請場地內道路；都會採取充分的排水措施，以防止地表水從場地流入附近的公共道路和排水溝；

申請人注意到環保署署長的意見：申請人會確保重型貨車僅在場地西南部分運行，申請人會妥善建造並維護擬建的場地西側和東側邊界牆，邊界牆採用隔音材料，表面密度不低於 10kg/m^2 ，或應盡可能避免邊界牆上出現任何縫隙、孔洞或裂縫(或以 ENA 工程隔音布(香港 SGS 認證)防火地盤防音帆布 STC 隔音等級 9 至 20)申請人會遵守修訂後的《處理作業規範》臨時用途及露天堆對放場的環境方面的要求。

申請人會遵循相關專業人士環境諮詢委員會實務指引(ProPECCPN)特別是ProPECCPN1/23「排水計畫須經環保署評議」及北區渠務署總工程師的意見，先前提供給申請人的有關排水方案的詳細意見會在修訂後的排水方案中予以署方考慮。

申請人已聘請專業工程人員，自費於場內興建簡易排水溝及標準沙井，將場內雨水妥善收集及引導，確保存放申請場地不加劇大江埔低窪地區的水浸風險，亦未有間斷地與渠務署溝通及亦上呈按照渠務處對申請地點的細緻渠務圖則及更進一步的計算要求(見附件 3 號內詳)，以完善提交排水建議，而有關情況將符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求，提交更高品質的申請並避免多輪評審，從而縮短處理時間。

申請人準備提供充足的配套基礎設施/設施，包括現場已設置臨時流動化學廁所，以便處理工作人員所產生的污水，而這些設施所產生的污水，以及設施的維修保養工作，都由持牌承辦商負責妥善處置，已妥善收集、處理及處置申請用途所產生的廢棄物/廢水；以及申請人會尊循相關環境法例的法定要求，特別是《噪音管制條例》(第 400 章)。

關於消防處處長的意見,申請人已預備了將包含擬建消防設施的相關佈局圖提交其部門批准，而佈局圖亦會按比例繪製，並標明尺寸和用途，包括擬安裝的消防設施的位置會在佈局圖上清楚標示；以及(若有)任何擬建結構須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則在收到正式提交的總體建築圖後，將制定詳細的消防設施要求；

申請人知悉漁農自然護理署署長的意見，即申請人會採取適當的緩解措施，以避免在施工和運作期間造成污染或擾亂附近水道；保護天然河溪免受建造工程影響，務求減少工程對天然河溪或地表水系統可能造成的水質影響，包括在 U 型渠建築施工和營運期間將實施的緩解措施及其他避免對附近水道造成干擾。

將實施控制和減少粉塵的措施，務求能夠控制工地所產生的粉塵，而這些措施包括經常為外露的地面灑水、以帆布覆蓋多塵的物料堆、設置圍板等，均可減少塵埃飄散。此外，避免把多塵物料堆放在空氣質素敏感受體附近，務求能盡量減少潛在粉塵影響因下雨成飄揚到南側水道。

若要堆放建築物料或棄土，會加上妥當的覆蓋，並遠離任何天然河溪，在施工時若產生碎屑或棄土都會加以覆蓋，並盡快處置以免被沖進附近的水體，同時盡量避免或減少清除河岸上的現有植物，務求在竣工後能夠與天然環境融合。除了上述各項緩解措

施外，此 U 型渠施工包括新安裝一段 U 型渠及修補現有破損的渠段，現場會先準備足夠沙包作為屏障導流，特別是在暴雨時候可以將雨水導流，免致雨沖擦泥土。現場已設置臨時流動化學廁所，以便處理工作人員所產生的污水，而這些設施所產生的污水，以及設施的維修保養工作，都由持牌承辦商負責妥善處置。

在 U 型渠建築完成後，正日常運作中，會定時留意下雨雨水的去水情況，清理落葉雜草免淤塞，將雨水排放系統施制訂一套定期清理和保養計劃；避免對附近水道造成干擾。鑑於本工程項目的性質和規模較小，局部和為時短暫。預計本工程項目在實施各項建議的緩解措施後，不會造成不良的環境影響。

申請人了解水務署總工程師/建造的意見：若果現有供水幹管受到影響，任何必要的改道費用應由申請用途負擔；如無法改道受影響的供水幹管，會預留與水掣的中心線不小於 1.5 米的空間，以便貴署進行相關的工程。不會在該水工預留區內建造任何建築物或存放任何材料，如需要更改供水設施時。

申請人必定會提供一切幫助，亦同意水務署的職員或其外判人員隨時進出本申請範圍，以便貴署進行供水相關的工程，水務署或其承建商的工作人員可隨時自由通行，以便進行施工。檢查、操作、維護及修理工程；亦不會在申請場地範圍內或供水幹管附近種植任何根部穿透的樹木或灌木；明白政府對因工地內及附近公共供水幹管爆裂或洩漏而造成的任何損失是概不負責。

申請人了解屋宇署新界西首席建築測量師的意見，注意到申請中擬建 15 棟建築物。在申請地塊（工地）進行任何新的建築工程（包括貨櫃/露天棚屋作為臨時建築物、在拆除和填土等）之前，必須事先獲得建築事務署的批准和同意，否則將構成《建築物條例》下的未經批准的建築工程，申請場地內的包括貨櫃及露天棚屋作為臨時建築物將有所減少及拆除，申請人明白任何臨時遮蔽物或改建的貨櫃，用於辦公室、儲藏室、洗手間或其他用途，均視為臨時建築，受《建築（規劃）條例》第七部分的管制；根據《建築條例》，申請人在場地整合後，將提交建築規劃圖階段進行詳細審查。。

申請人承諾切實履行所有環境、排水及地政合規要求，懇請城規會體恤本地運輸業的實質土地需求，支持本申請，並依據指引給予最多 3 年的臨時規劃許可，以便申請人在未來逐步物色合適的搬遷地點，請委員們亦可考慮在批准條件內酌情考慮附加申請人合理可行的條款，或以小於三年的臨時許可的有效期。