

規劃覆核申請理由書

申請人就城市規劃委員會早前拒絕申請編號 A/YL-KTN/1252 臨時露天存放金屬棚架連附屬設施 (為期 3 年) 的決定，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謹此提交，旨在支持根據香港法例第 131 章《城市規劃條例》第 17 條提出的覆核申請，強烈反對城市規劃委員會 (下稱「城規會」) 先前拒絕第 A/YLKTN/1252 號關於在申請地點作臨時露天存放用途的決定。申請人旨在確立，該地段現行的露天存放用途，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法律保障。

申請地點在該區首份法定規劃圖則即一九九四年刊憲的《錦田北發展審批地區圖》(DPAPlan) 展出之前，早已被積極且高強度地開墾、平整並用作露天存放及相關用途。該「現有用途」自此一直持續不間斷地營運至 2026 年。在過去逾三十年間，該地段因歷史演變與長期的物理實質改變，早已徹底失去任何實際的農耕潛力。現場已完全不存在任何自然植被，並已全地段鋪設了硬底地面。

申請人謹此指出，在香港城市規劃法例及相關司法覆核判例下，基於既存在法律生效前的「現有用途」而獲得的法定權利應予以尊重。本案在民事舉證標準 (即「相對可能性的衡量」) 下，藉由地政總署測繪處所拍攝之官方歷史航攝照片，包括但不限於 1990 年 9 月 10 日、1992 年 10 月 20 日、2000 年 8 月 10 日、2005 年 5 月 7 日及 2010 年 5 月 3 日 (詳見附件 2) 之連續時序影像，已構成了客觀物理證據鏈，充分證明該土地用途之合法連續性。

在香港城規法例下，界定「現有用途」的時間點通常是首份發展審批地區圖 (DPAPlan) 展出的日期而錦田北 (KamTinNorth) 的首份法定圖則是 1994 年刊憲的 DPA 圖則 (編號：DPA/YLKTN/1)，其後才被大綱圖 (OZP) 取代，該用途在 1994，實際已超逾三十年間。

現在該地點用途的存在，城規會及規劃署在法律上即無權對該用途採取強制執行行動（違例發展檢控）或實施用途限制，這與該地段所屬的規劃分區（包括第四類地區）或其相關的審批指引無關。

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」(Short Term Waiver, STW)，承諾依法補辦地政手續，並願意依法繳付相關豁免書費用 (Waiver Fee)，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」(V-zone) 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，

在此申請中已向各政府部門上呈或已回應相關的技術圖則或解決方案，以各類的緩解方法及申請場地證明擬議用途不會對週邊地區造成不利的排水、交通、視覺、景觀和環境影響。

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/1252)

交通運輸署署長的意見：從交通工程角度來看，對申請書沒有反對意見，路政署新界西總公路工程師的意見是：從公路養護角度來看，對申請原則上沒有反對意見。

環境環保署署長的意見：從環境規劃角度來看，對申請書沒有反對意見，申請人已提出多項緩解措施，包括沿著場地邊界建造隔音牆，牆體由表面密度不低於 10kg/m²的隔音材料製成，(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，以控制申請用途可能產生的噪音影響。

水務署總工程師的意見：原則上，從排水角度來看，對該申請並無異議；如該申請獲得批准，應規定條件，要求提交修訂後的排水方案，並實施和維護修訂後的排水方案中確定的排水設施，以滿足申請用途的要求。

在排水方面，而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。

在消防安全方面，消防局長意見：原則上不反對該申請，但前提是消防設施和供水設施必須令其滿意。申請人亦會稍後上呈消防滅火筒的詳細規格及滅火筒放置地點，所提的消防裝置建議及有關情況亦會配合符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

而水署總工程師的意見：原則上，從排水角度來看，對該申請並無異議；如該申請獲得批准，應規定條件，要求提交修訂後的排水方案，並實施和維護修訂後的排水方案中確定的排水設施，以滿足申請用途的要求，

在景觀方面，首席都市規劃師/都市設計與景觀規劃部門意見：從景觀規劃角度來看，對該申請沒有不利意見；以及根據空拍照片，該地塊位於鄉村內陸平原地區，景觀特色包括小屋、露天堆場/倉庫、農田、空地和零星分佈的樹木。所申請的臨時用途被認為

與週邊景觀環境並不衝突；根據空拍照片和現場照片，該地塊已基本建成。地塊上發現了一些臨時建築和成堆的建築材料。在地塊南邊界觀察到兩棵常見的樹木。根據申請表，申請中不涉及砍伐樹木；鑑於上述情況，預計該用途不會對景觀造成重大不利影響。

而自然保育漁農自然護理署署長的意是：從自然保育的角度對此申請不予置評。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）專案經理。

如上列(1)-(7)項內申請人所表述為了將擬議用途對鄰近居民的影響減至最低，申請人承諾即時落實運作時間限制為只限於周一至周六上午八時至下午六時，公眾假期不營運，確保居民享有寧靜的作息環境，進行景觀美化，隔離視覺滋擾，加強場地管理，定期清理場地，妥善放置雜物，確保不會衍生蚊蟲及衛生問題。

申請人十分重視並尊重附近居民提出的意見，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。

申請人承諾切實履行所有環境、排水及地政合規要求。基於當前香港多項大型政府工程正進入施工高峰期，對建築後勤及物料供應的依賴度極高，臨時重置點能扮演「安全緩衝」角色，確保前線地盤物料調度安排保持高妥善率。懇請城規會體恤本地金屬棚架業的實質土地需求，以支持大型政府工程的物流及建築業後勤業者的臨時重置點，希望能維持建造業供應鏈與棚架物料的儲存運作。以便現時申請場地租用人，可在未來能逐步搬遷到合法合規例及得到批准的另一新搬遷地點。

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，或以少於三年的臨時許可的有效期。