根據《城市規劃條例》第 17 條提出覆核申請之理由陳述書

有關規劃申請編號：A/YL-KTN/1254
法定規劃圖則：《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11》
申請地點：元朗錦田北丈量約份第 109 約地段第 1047 號 A 分段及第 1049 號 B 分段餘段
擬議用途： 臨時二手私家車露天貯物及相關填土工程（為期三年）

致：城市規劃委員會秘書處
申請人達一有限公司不服鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於 2026 年 10 月 9 日拒絕上述規劃申請的決定。現依據《城市規劃條例》第 17 條正式提出覆核申請，理由如下：
依法行使大綱圖第二欄法定權利，糾正「第三類地區一概不批」之行政偏頗立場大綱圖設立第二欄之法定彈性原意。

本案是申請人嚴格根據《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YLKTN/11》內「農業」地帶圖則註釋的第二欄法定機制上呈之私人發展計劃。法例設立第二欄之原意，即容許城規會在審視個案的個別技術表現及落實充足的緩解措施後，給予臨時性的非農業用途規劃許可。

「一刀切」的行政預設

雖然相關部門在前期申請審批過程中，城市規劃師/元朗東 3 殷詠妍女士曾向申請人透露「城規會規劃指引第 13G 號下之第三類地區一律不予批准」之傾向性意見。然而，根據城規會規劃指引第 13G 號 TPBPGNo.13G）第 12.4 段明文規定，第三類地區絕非「法定禁區」；指引清楚指出，若申請人能提交充足的技術評估與緩解建議書，證明擬議用途不會對周邊產生不良技術影響，城規會應給予「同情考慮」。一刀切抹殺的預設立場，顯然扭曲了指引的行政彈性。

地理與環境完全相同之獲批先例（渠務署東側紀錄）

地理環境完全一致的獲批群落
小組委員會以之前「本場地缺乏先前規劃批准記錄」為由拒絕申請。惟必須指出，在同樣屬於《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YLKTN/11》內「農業」地帶及第 13G 號指引第三類地區內、即本案毗鄰之渠務署排水渠東側多個申請地點，城規會近年已存在多個性質相同並獲得「在有條件下批給臨時性質許可」的批准記錄。

鄰近同類獲批個案

這些毗鄰且環境、用途及土地性質高度相仿的獲批案例包括：
A/YL-KTN/959： 臨時貨倉連附屬辦公室及臨時露天貯物及填土工程（有條件批給許可）。
A/YLKTN/1025 及 A/YLKTN/1089：擬議臨時私人 / 公眾停車場及相關填土工程（有條件批給許可）。
A/YLKTN/1190 及 A/YLKTN/1226：臨時貨倉連附屬設施及相關填土工程（有條件批給許可）。

秉持平等原則，不應遭受差別對待

基於公法上的行政平等與一致性原則，本案申請地理位置同處於該渠道東側的同一農業帶上。既然毗鄰不遠的，就在渠務署渠道另一邊的地塊均能獲得批准，而本案甚至提出了更為嚴格的「地面預製件、零挖掘考古保護方案」，理應獲得同等的善意考慮，體現行政一致性與公平原則，否則顯然缺乏行政程序的公正與平等。

如實告知土地歷史殘留限制，申請地點在客觀技術上「完全無法實質務農」

歷史遺留的既定現實

申請人如實告知貴會關於本場地的客觀限制：地盤東面及北面早於多年前已被前人鋪設混凝土並作為停車場使用；南面及西面亦早已被推平及填泥，南面亦有 A/YLKTN/1190，相同地帶及在第 13G 號指引第三類地區內的已批出個案，其現場更是以混凝土地面存在，若要還原土地作農耕是打拆混凝土地面，而現在的申請土地是被列作古蹟古物地，不可挖亦不可掘，以現場面積架設魚農處形式的溫室棚，業主亦見不到有經濟效益。此等地形狀況屬於歷史遺留的既定現實，並非本案申請人所作出的近期破壞。

致命的灌溉水源匱乏

更關鍵的是申請場地在地形上位於周邊較高位置，該地塊從來都極度缺乏耕種及灌溉所需的水源。要在申請地點內進行實質農業生產，在客觀技術上完全無法實行，除非耗費鉅資單純依靠水務署的自來水供水，這在農業經濟學上完全不具備可行性與可持續性。因此，有關部門一體化要求此等客觀上已失去務農條件的土地即時復耕，並未切合申請場地的實質資源限制。

全面落實古蹟辦「零挖掘」緩解操作，100% 杜絕考古破壞風險

「零挖掘、純地面置放」方案

針對申請地點位於大公埔考古遺址範圍內的關注，申請人展現誠意，已正式向古物古蹟辦事處提交進一步資料。申請人承諾在可行範圍內嚴格執行所有工程緩解細節：全面取消所有向下挖掘的排水渠工程，所有周邊排水明渠及集水坑改用 U 型預製件在地面上置放施工。

多層物理防護與分散荷載技術

申請地點表面會先鋪設地質織物（Geotextile）或細沙保護層，將上層填料與原生表土作物理隔離；其上再加設碎石、環保草地磚或臨時鋼板，以分散車輛的集中荷載，防範地下地層因物理重壓而變形。此方案具備 100%完全可還原性，在三年臨時牌照期滿後可完全移除並輕易恢復原貌，絕不對地下潛在文物造成任何永久破壞，已徹底消除古物古蹟辦事處的疑慮。

專業技術部門全面無反對意見，對周邊環境干擾度極低

低干擾的純靜態儲存

本申請屬純靜態的二手私家車儲存，不涉及維修、拆卸、噴漆等工場作業，亦不存放任何危險品。環境保護署署長、渠務署總工程師及規劃署園境組在環境、排水及景觀技術層面上，均無提出反對意見。

交通產生率極低

運輸署署長對本項目並無反對意見。申請地點出入口闊達 6 米，車輛進出完全可在地盤內部流暢調頭，絕不使用倒車方式進出公用道路，其產生率極低，確認不會對當地交通（江大路）引致不良影響。

結論

綜上所述，本申請屬純靜態、低干擾、無環境與交通不合規的三年期臨時性質。申請人完全願意接受貴會附加之任何嚴格審批條件（包括在指定期限內提交及實施修訂渠務建議書、落實消防安全裝置等）。本案在技術上已交出遠比鄰近獲批個案更嚴格、更具建設性的緩解方案。

懇請貴會委員本著行政平等原則，參考渠務署東側的大量同類獲批先例，在覆核中批准本項臨時規劃申請。