

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11028 號

城市規劃委員會考慮日期：2025 年 11 月 14 日

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-TK/800

在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的新界大埔汀角
船灣詹屋第 26 約多個地段
闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)
(為期三年)，以及進行相關的填土工程

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-TK/800

在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的新界大埔汀角
船灣詹屋第 26 約多個地段
闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)，
以及進行相關的填土工程

1. 背景

1.1 二零二四年七月二十六日，申請人 CHEUNG Suk Fan Fennie 女士根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以便在申請地點闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)，以及進行相關的填土工程。申請地點位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上大部分劃為「綠化地帶」(約 86%)、部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 6%)及部分顯示為「道路」的地方(約 8%)(圖 R-1)。

1.2 二零二五年二月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：

申請用途及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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。此外，申請用途及相關填土工程亦不符合關於「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引(規劃指引編號 10)。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申

請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。

1.3 隨文夾附下列文件，以供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/NE-TK/800B 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二五年二月二十八日 (附件 B) 的會議記錄摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二五年三月十四日 (附件 C) 發出的信件

2. 覆核申請

2.1 二零二五年四月三日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定，並提交了書面申述(附件 D)。申請人隨後於二零二五年八月二十一日提交了進一步資料*(附件 E)。

**獲接納和豁免公布和重新計算的規定*

2.2 二零二五年六月二十七日，城規會同意按申請人的要求，延期兩個月就這宗覆核申請作出決定。

2.3 與第 16 條申請相比，目前這宗覆核申請所涉及的停車位數目、停車位布局及要求規範化的填土工程範圍並無改變，但用作遮蓋停車位的可移動簷篷會被移除(圖 R-4b)，並建議沿用地邊界闢設太陽能照明、放置盆栽，以及種植攀藤植物(繪圖 R-1)。重述而言，申請地點可經區內路徑連接汀角路(圖 R-1 及 R-2)。從申請人提交的布局設計圖可見，申請地點將設有 37 個私家車停車位及一個輕型貨車停車位(繪圖 R-1)，供申請地點鄰近的船灣詹屋屋宇編號 361 至 365 號及 371 至 379 號的居民使用(圖 R-2)。申請用途每日 24 小時運作。這宗申請亦涉及把申請地點內「綠化地帶」的東南部(即繪圖 R-1 所示「綠化地帶」的第一部分)約 625 平方米(佔申請地點約 41.3%)的混凝土填土工程規範化，其深度不超過 0.4 米，以便營運申請用途。申

請人承諾，如城規會批准有關申請，將在規劃許可有效期屆滿後，移除申請地點內「綠化地帶」部分的現有硬鋪混凝土地面。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持覆核申請而提出的理據，詳載於附件 D 及 E 的書面申述，有關理據撮述如下：

「綠化地帶」內的規劃意向和先例個案

- (a) 大埔「綠化地帶」內有住宅發展的先例個案(例如天鑽¹、上然²和位於露輝路及汀角路的擬議公營及私營房屋發展項目³)。此外，涉及同一「綠化地帶」內的申請編號 A/NE-TK/802 至 820⁴，已獲批准作臨時停車場；
- (b) 在二零二五年二月二十八日舉行的小組委員會會議提及，毗連申請地點的過渡性房屋發展項目(即樂善村)的規劃許可有效期至二零二六年止(圖 R-2 及 R-3b)，而批准這宗申請連規劃許可有效期至二零二八年會妨礙「綠化地帶」進行恢復原狀。不過，根據房屋局的網頁所載，於二零二四年落成的樂善村會營運五年，而樂善村的營運機構預計會申請規劃許可續期，並把有效期延長至二零二八年之後。

¹ 「天鑽」現時位於《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》劃為「住宅(乙類)8」地帶內，該處先前在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》劃為「綠化地帶」。

² 「上然」現時位於《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》劃為「住宅(乙類)10」地帶內，該處先前在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》劃為「綠化地帶」。

³ 露輝路及汀角路的擬議公營及私營房屋發展項目現時在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/31》上分別位於「住宅(甲類)11」地帶和「住宅(甲類)12」地帶內，該兩個範圍先前在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」。

⁴ 有關申請編號 A/NE-TK/802 至 820 的詳情撮述於下文第 4.15 段。

另外，這宗申請所涉面積遠較樂善村細小⁵。倘這宗申請獲得批准，可施加規劃許可附帶條件，規定申請人須在規劃許可有效期屆滿後，把「綠化地帶」恢復原狀。申請用途屬臨時性質，不會影響申請地點的長遠發展；

- (c) 申請地點已用作行人及車輛通道，並非位於林區、濕地和珍貴植物及瀕危物種的生境。與涉及在「綠化地帶」內大量移除樹木的樂善村或其他大型住宅發展比較，申請用途對環境、視覺及景觀造成的影響相對極微。建議在申請地點加入環保特色，包括太陽能照明、盆栽及攀藤植物，而申請用途將獲妥善管理，不會堵塞排水系統、進行地盤平整工程和造成貯存垃圾的問題；

泊車需求

- (d) 區內的公共交通服務不足，須長時間輪候，在周末及假期期間尤甚。大埔區的人口老化並有人口增長（例如因應兩個分別名為樂善村和善樓的過渡性房屋發展項目而增加的人口（圖 R-2 及 R-3b）），已對便捷的公共交通服務產生迫切需求。因此，區內居民依賴駕駛車輛作日常出入，可減輕對公共交通服務的負擔。申請用途可應付泊車位供應不足和違例泊車的問題，而車輛通道闊 4.5 米，既不會引起安全問題，亦不會阻礙緊急服務。沒有單車徑會受到影響。運輸署署長亦表示支持這宗申請；
- (e) 申請用途的目的，是只供有關屋宇羣的業主使用，並非收取費用讓公眾使用，因此不涉及增加外來人在當區社區內出入。其他提交了公眾意見表示反對這宗申請的區內居民，現時正佔用政府土地作泊車用途；

⁵ 獲批准的申請編號 A/NE-TK/702 所涵蓋的樂善村，位於分區計劃大綱圖的「綠化地帶」（約 93%）及「鄉村式發展」（約 7%）內，用地面積約為 14 517 平方米。

- (f) 相關屋宇羣涉及在二零一零年代批出的規劃許可⁶。這些規劃許可沒有包括任何泊車位和車輛通道，足見過去的城市規劃並不全面，現在卻要由現時的居民承擔後果；
- (g) 政府應該基於以人為本的目標，合理地詮釋和執行法例。《基本法》第 8 條所提及的衡平法，含意便是法律判決應在公平、正義和合理的基礎上作出酌情處理。既然有一些其他申請獲從寬考慮，城規會亦應該從寬考慮這宗申請，把有關屋宇羣的實際情況(例如其地點和泊車需求)考慮在內；
- (h) 一名大埔區議會議員、汀角路民生關注組主席和船灣詹屋的村代表已提交信件表示支持申請，認為批准這宗申請可以解決該區的泊車需要；以及

現存的填土情況

- (i) 這宗申請並不構成「先破壞，後建設」的情況。現有業主購入上述毗連屋宇羣的物業前，申請地點有部分地方經已填土。業主過去曾於二零一六年詢問規劃署，是否需要把申請地點內「綠化地帶」東南部分已鋪築的硬地面移除，規劃署的口頭建議是已鋪築的硬地面可予保留作闢設緊急車輛通道之用⁷。雖然這宗申請並不涉及額外填土，但在規劃署的要求下，這宗申請的申請用途亦包括要求把申請地點內的填土範圍規範化。

⁶ 申請地點以南船灣詹屋的屋宇編號 361 至 365 及 371 至 379 在分區計劃大綱圖上位於同一「綠化地帶」。有關屋宇涉及申請編號 A/NE-TK/242、246 至 251、254 至 256 和 374，分別在二零零八至二零一一年間獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准(圖 R-2)(即城規會在二零一五年八月正式採取較審慎的態度前)，考慮到有關鄉村的未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇需求，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。據悉毗連上述屋宇的一些地方，現時在沒有任何有效規劃許可的情況下在「綠化地帶」內作私人花園用途(圖 R-2 及 R-3b)。

⁷ 規劃署就申請人聲稱所提供的建議沒有相關記錄。同時，為「綠化地帶」內的屋宇發展提供的緊急車輛通道應符合分區計劃大綱圖的規定。

4. 第 16 條申請

背景

- 4.1 當《汀角中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TK/1》於一九九零年九月七日在憲報公布時，申請地點部分範圍長滿植被，並用作露天貯物(圖 R-3a)。二零一三年至二零一五年期間，申請地點以南開始興建村屋羣。申請地點及周邊地區內的植被已被清除，其後申請地點部分範圍已鋪築硬地面(圖 R-3b)。
- 4.2 申請地點現時並沒有涉及任何現正進行的規劃執管行動。近期所進行的實地視察發現，申請地點內有車輛停泊，因此向土地擁有人發出警告信。
- 4.3 申請地點涉及一宗先前的規劃執管個案(編號 E/NE-TK/82)，有關個案針對涉及填土的違例發展(圖 R-2)。當局於二零一五年八月二十五日發出強制執行通知書，要求申請人終止有關的違例發展，並於二零一七年八月七日發出恢復原狀通知書，要求申請人把有關土地恢復原狀。由於當局認為違例發展已終止，申請人亦已履行關於把土地恢復原狀的要求，當局其後分別於二零一八年三月二十八日和二零一八年三月二十九日發出完成規定事項通知書。

申請地點及其周邊地區(圖 R-1 至 R-4b)

- 4.4 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點及周邊地區的情況載述於附件 A 第 8 段。申請地點及周邊地區的狀況至今沒有重大改變。
- 4.5 申請地點：

(a) 已進行填土工程，部分範圍已鋪築硬地面；

(b) 現時已用作泊車用途，一些泊車位被可移動簷篷遮蓋，但並無任何有效的規劃許可，於申請地點出入口搭建的閘門佔用毗連政府土地(圖 R-4b)；以及

(c) 可經一條通往汀角路的區內路徑前往。

4.6 周邊地區主要為鄉郊環境，有低矮住宅發展／村屋羣、荒地、休耕農地、長有植被的地方和樹羣。緊鄰申請地點北面和西面及南面是在同一「綠化地帶」內名為樂善村的過渡性房屋發展項目，申請地點夾在有關項目中間，有關項目根據申請編號 A/NE-TK/702 於二零二一年三月二十六日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准，規劃許可有效期至二零二六年三月二十六日止(圖 R-2 及 R-4b)。村屋羣(船灣詹屋屋宇編號 361 至 365 號及 371 至 379 號)位於申請地點的南面，毗連申請地點。而北面較遠處的是位於「自然保育區」地帶內的休耕農地。

規劃意向

4.7 有關「綠化地帶」的規劃意向沒有改變，載於附件 A 第 9.1 段。「綠化地帶」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。

4.8 由於在「綠化地帶」進行填土工程可能會對鄰近地區造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

4.9 有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有改變，載於附件 A 第 9.3 段，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模

式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。

- 4.10 申請地點部分範圍坐落在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，屬於預留作日後道路用途的範圍。

城規會規劃指引

- 4.11 規劃指引編號 10 適用於考慮第 16 條申請，至今仍然有效。該指引的相關摘錄載於附件 A 的附錄 II。

先前申請

- 4.12 申請地點有部分範圍涉及先前一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請(編號 A/NE-TK/314)(圖 R-1 及 R-2)。該宗申請於二零一一年經城規會覆核後被拒絕，主要考慮到擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點侵佔日後可能用作擴闊道路的範圍。此宗先前申請的規劃考慮因素與目前這宗申請無關。

- 4.13 先前申請的詳情撮述於附件 A 的附錄 III，所涉位置在圖 R-1 及 R-2 顯示。

同類申請

- 4.14 在小組委員會於二零二五年二月二十八日考慮第 16 條申請時，在同一「綠化地帶」內申請地點附近過去五年曾有 39 宗同類申請(編號 A/NE-TK/714 至 731、733、758 及 802 至 820)，涉及闢設臨時私人停車場，以及／或闢設行車通道以連接毗連的臨時私人停車位(圖 R-1 及 R-2)。同類申請的數目此後沒有改變。

4.15 申請編號 A/NE-TK/714 至 731 及 733 涉及闢設臨時私人停車場(只限私家車及／或輕型貨車)，以及闢設行車通道以連接毗連的臨時私家車停車位，為期三年。這些申請於二零二一年獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。申請編號 A/NE-TK/802 至 820 所涵蓋的申請地點與申請編號 A/NE-TK/714 至 731 及 733 相同，並作相同用途，為期三年。這些申請於二零二四年獲小組委員會有附帶條件的情況下批准。當《汀角中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TK/1》於一九九零年九月七日在憲報公布時，這些用地的植被已予清除，並作露天貯物用途，其後於二零零三年作停泊車輛用途。有關申請主要是基於從寬考慮而獲批，因為申請地點已清除植被和鋪築硬地面多年；預計申請用途不會對景觀造成負面影響；申請用途與周邊環境並非不協調；以及在有附帶條件的情況下批准這些申請，會有助把申請用途納入規範，並以更有條理的方式處理泊車需求。

4.16 申請編號 A/NE-TK/758 涉及闢設臨時私人停車場(只限私家車)，為期三年。小組委員會於二零二二年拒絕這宗申請，主要原因是不符合「綠化地帶」的規劃意向和規劃指引編號 10。當《汀角中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TK/1》於一九九零年九月七日在憲報公布時，申請地點長滿植被。

4.17 同類申請的詳情撮述於附件 A 的附錄 IV，所涉位置在圖 R-1 及 R-2 顯示。

5. 相關政府決策局／部門的意見

5.1 相關政府部門就有關的第 16 條申請提出的意見載於附件 A 的第 10 段及附錄 V。他們在建議的指引性質的條款中提出指引性質的意見(如有的話)，則載於附件 A 的附錄 VI，並於附件 F 重述。

5.2 關於這宗覆核申請，已進一步諮詢相關政府部門，他們維持先前就第 16 條申請所提出的看法。至於

地政總署大埔地政專員、運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、消防處處長及屋宇署總屋宇測量師／新界西的最新意見則載於下文第 5.2.1 至 5.2.5 段。他們提出的指引性質的意見則載於**附件 F**。鑑於申請人就這宗覆核申請提交上文第 3 段所述的理據，已就此諮詢房屋局局長，其意見載於下文第 5.2.6 段。

土地行政

5.2.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 他不反對這宗申請；
- (b) 申請地點由 53 幅位於第 26 約地段的舊批農地組成，當中包括地段第 291 號 B 分段第 1 小分段。該地段連同地段第 291 號 B 分段餘段(未有包括在本申請內)獲發給建屋牌照第 220／2007 號。有關建屋牌照第 220／2007 號批准在第 26 約地段第 291 號 B 分段第 1 小分段搭建一幢建築物作非工業用途。除建築用地外，上述餘下地段的土地連同所有舊批農地均以集體政府租契持有。有關租契訂有限制，倘事先未經政府批准，不得搭建構築物；
- (c) 在最近一次巡查發現，於申請地點出入口搭建的閘門延伸至並圍起毗連政府土地⁸(圖 R-4a 的照片 1)。申請人須澄清用作車輛通道的相關政府土地會否包括在這宗申請所涉範圍內；
- (d) 地政總署並無就佔用毗連申請地點的政府土地給予許可。未經政府事先批准，不得佔用政府土地；

⁸ 如**附件 F** 附件 1 所示，有關政府土地已被圍封和佔用。

- (e) 地政總署不保證會給予前往申請地點的通行權，或批准闢設通往該處的緊急車輛通道；
- (f) 申請地點不會侵佔任何現有或已規劃闢設的緊急車輛通道；以及
- (g) 他的指引性質的意見載於附件 F。

交通及運輸

5.2.2 運輸署署長的意見：

- (a) 考慮到附近一帶的泊車需求，她支持這宗申請，認為毗連的屋宇發展有泊車需求；
- (b) 有關公共交通服務是否足夠的問題，根據運輸署向大埔區議會轄下的交通運輸委員會發出的書面回覆(即於二零二四年十一月七日發出的討論文件)⁹，即使黃魚灘樂善村及船灣善樓(圖 R-2 及 R-3b)的居民入伙，後也有足夠的公共交通服務應付需求；
- (c) 她認為現有的公共交通可應付因毗連申請地點的屋宇而帶來的交通需求。如有需要，專利巴士公司和專線小巴營辦商亦已準備提升現有的公共交通服務；以及
- (d) 她的指引性質的意見載於附件 F。

⁹ 大埔區議會文件 TT42a/2024 號請參閱以下連結：
https://www.districtcouncils.gov.hk/tp/doc/2024_2027/tc/committee_meetings_doc/TTC/26002/TT_42a_20241107.pdf

景觀

5.2.3 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 根據攝於二零二四年的航攝照片，申請地點所在地區具鄉郊沿岸平原景觀特色，有低矮住宅發展項目、村屋、停車場、長有植被的地方和樹羣。預料申請用途不會對景觀特色造成顯著影響；
- (b) 根據最近攝得的實地照片，申請地點已鋪上硬地面／填土，目前用作停車場。申請地點內未見有易受影響的景觀資源。預料申請用途不會對現有景觀資源造成嚴重負面景觀影響。就景觀規劃的角度而言，她對這宗申請沒有負面意見；
- (c) 申請人須長期妥善保養申請地點內的植物，包括擬於申請地點內種植的攀藤植物及盆栽植物；以及
- (d) 她的指引性質的意見載於附件 F。

消防安全

5.2.4 消防處處長的意見：

- (a) 他對這宗申請沒有特別意見；以及
- (b) 考慮到露天停車場及相關的填土工程的性質，他認為無需加入與消防安全有關的規劃許可附帶條件。

建築事宜

5.2.5 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (a) 他不反對這宗申請；
- (b) 沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物給予批准；
- (c) 有關申請涉及填土工程。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括設置貨櫃／開放式棚架作臨時建築物、拆卸及填土工程等)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則，根據《建築物條例》，有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌申請的建築工程；以及
- (d) 他的指引性質的意見載於附件 F。

其他

5.2.6 房屋局局長的意見：

- 一 位於大埔黃魚灘的過渡性房屋發展項目(名為樂善村)(圖 R-2 及 R-3b)，預計會營運約五年。當局備悉有關發展項目已於二零二四年二月落成，租戶於二零二四年四月入伙，而營運機構(即九龍樂善堂)表示他們計劃根據條例第 16 條，向城規會申請把上述規劃許可(將於二零二六年三月二十六日屆滿)再續期三年，直至二零二九年三月二十六日止。待正式提交上述續期申請後，房屋局可能會給予政策支持。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

- 6.1 城規會於二零二五年四月十一日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到 92 份公眾意見，當中有 83 份表示支持及九份表示反對覆核申請(附件 G)。
- 6.2 一名大埔區議會議員及 82 名個別人士表示支持這宗覆核申請，主要理由如下：
- (a) 生態價值低的「綠化地帶」可作有效及靈活運用。由於申請地點被樂善村包圍，所以無發揮「綠化地帶」的作用，而且預計有關機構會為樂善村申請規劃許可續期。申請地點的長遠發展不會受影響，而在申請用途結束後，申請人會把申請地點回復綠化；
 - (b) 闢設太陽能照明及加入綠化／美化市容設施，並由居民作妥善管理，申請用途對環境的影響極微。建議加入額外的綠化設施(例如在周邊植樹)，而且簷篷將會被拆除。申請用途不會對周邊地區造成滋擾(例如噪音及廢氣)；
 - (c) 區內居民日常出入需依靠駕車代步，有助解決因過渡性房屋發展項目及康樂設施而增加的人口，導致公共交通服務不足而延長候車時間的問題。有關申請不會造成負面的交通影響；
 - (d) 附近欠缺停車場，申請用途只為區內居民提供服務，不會作商業營運，並不涉及外來人在當地社區出入的問題。有關申請亦有助避免出現違例／路旁泊車的情況，可盡量減少道路安全的風險和阻塞車流；以及
 - (e) 有關申請符合排水、消防安全及緊急車輛通道的規定。

6.3 九份來自個別人士的意見反對這宗覆核申請，主要理由如下：

- (a) 申請地點現時違例營運和已鋪築硬地面，並未取得規劃許可；
- (b) 有關申請會對環境和生態造成負面影響(例如噪音和空氣污染／滋擾)，而區內環境則因填土和限制綠化及休憩／社區空間而變差；
- (c) 會造成交通擠塞，以致令基礎設施負荷過重及造成污染；
- (d) 裝有閘門的路線會阻礙通往毗鄰私人物業的通道、延誤緊急服務及造成道路安全問題；以及
- (e) 申請用途不符合公眾利益和社區特色，對周邊地區物業的價值造成負面影響。

6.4 在第 16 條申請階段，收到 23 份公眾意見，有關意見載於**附件 A** 第 11 段。

7. 規劃考慮因素及評估

7.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二五年二月二十八日拒絕一宗第 16 條申請的決定。有關申請要求在申請地點闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)，為期三年，以及進行相關的填土工程。在分區計劃大綱圖上，申請地點大部分範圍劃為「綠化地帶」(約 86%)，部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 6%)，以及部分顯示為「道路」(約 8%)(**圖 R-1**)，申請被拒絕的原因載於上文第 1.2 段。為支持這宗覆核申請，申請人已提交載於上文第 3 段的書面申述。與第 16 條申請相比，目前這宗覆核申請所涉及的停車位數目、停車位布局及要求規範化的填土工程範圍並無改變，但申請人提出在申請地點內提供一些環保特色(包括沿用地邊界闢設太陽能照明、放置盆栽及種植攀藤植物)(**繪圖 R-1**)，並會

拆除用作遮蓋停車位的可移動簷篷(圖 R-4b)。經考慮書面申述後，有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

「綠化地帶」的規劃意向和最新的規劃情況

- 7.2 申請用途及相關填土工程並不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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。規劃指引編號 10 訂明(附件 A 的附錄 II)，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。
- 7.3 鑑於毗鄰名為樂善村的過渡性房屋發展項目與申請地點位於同一「綠化地帶」，屬臨時性質並獲批給有效規劃許可至二零二六年三月二十六日止(圖 R-2 及 R-3b)，申請人聲稱地盤面積更大的樂善村預計將申請規劃許可續期，有效期將於二零二八年後屆滿(即倘目前這宗申請獲批，將超逾申請用途的規劃許可有效期)。就此，已諮詢房屋局局長，房屋局局長表示營運機構計劃根據條例第 16 條，向城規會申請把有關規劃許可再續期三年，直至二零二九年三月二十六日止。待正式提交上述續期申請後，房屋局可能會給予政策支持。考慮到上述最新的規劃情況，如果樂善村的規劃許可續期申請被提交及獲批，申請地點預計會維持騰空的狀況至少直至二零二九年，被在同一「綠化地帶」內的樂善村圍繞緊鄰的北面和西面及南面。由於大部份位於「綠化地帶」內的申請地點是村落與位於北面較遠處的「自然保育區」地帶內的船灣沼澤之間的緩衝區(圖 R-1 及 R-2)，因此倘城規會決定批准這宗申請，須施加規劃許可附帶條件，要求申請人在規劃許可有效期屆滿後把申請地點的「綠化地帶」部分恢復原狀，確保「綠化地帶」的長期緩衝功能不會被削弱。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預料申請用途不會對景觀特色造成顯著影響。鑑於上

述情況，可從寬考慮這宗覆核申請，批准申請用途及相關填土工程不會妨礙落實「綠化地帶」的長遠規劃意向。

- 7.4 申請用途及相關填土工程，與周邊以低矮的住宅發展／村屋、荒地、休耕農地、長有植被的地方及樹羣為主的地區，並非不相協調。鑑於申請地點已鋪上硬地面／填土，目前用作停車場，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請用途不會對現有的景觀資源造成嚴重的負面景觀影響，故對這宗覆核申請沒有負面意見。
- 7.5 申請人聲稱，大埔的「綠化地帶」內有住宅發展的先例個案(即天鑽、上然及位於露輝路和汀角路的擬議房屋發展項目)，以及在同一「綠化地帶」內獲批准的臨時停車場申請(編號 A/NE-TK/802 至 820)，而與上述住宅發展項目相比，目前這宗申請的申請用途對環境、視覺及景觀的影響極微。應注意的是，上述大埔住宅發展項目的用地涉及法定圖則的相關修訂，而非涉及第 16 條申請。透過對法定圖則作出修訂而進行住宅發展所涉的規劃考慮因素，與目前這宗臨時私人停車場申請的規劃考慮因素有所不同。在 39 宗同類申請當中，申請編號 A/NE-TK/802 至 820(涵蓋的申請地點與獲批准的申請編號 A/NE TK/714 至 731 及 733 相同)(圖 R-1 及 R-2)，基於載於上文第 4.15 段的從寬考慮因素，於二零二四年獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。此外，一宗同類申請編號 A/NE-TK/758(圖 R-1 及 R-2)，基於載於上文第 4.16 段的原因，於二零二二年被小組委員會拒絕。運輸署署長就交通工程的角度而言原則上不反對上述同類申請，然而她鑑於附近的泊車需求，表示支持這宗覆核申請，與其先前對第 16 條申請的看法相同。上述的同類申請所涉的規劃情況，與目前這宗申請不同。

泊車需求

- 7.6 根據申請人所述，須為毗鄰申請地點的船灣詹屋屋宇編號 361 至 365 號及 371 至 379 號(圖 R-2)的居民提供泊車位，該些居民因為區內的公共交通服務不足，日常出入均需依賴駕車代步。儘管運輸署署長認為現有的公共交通可應付因毗連申請地點的屋宇而帶來的交通需求，但鑑於附近的泊車需求，她維持其先前意見，表示支持這宗覆核申請。
- 7.7 此外，申請人聲稱，當局批准擬在船灣詹屋興建屋宇的規劃申請(編號 A/NE-TK/242、246 至 251、254 至 256 及 374)，但沒有提供任何泊車位和車輛通道，顯示在城市規劃方面並不全面(圖 R-2)。儘管如此，應注意的是「公眾停車場(貨櫃車除外)」是「綠化地帶」內的第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。然而，這些申請的申請人在提交申請時，並沒有建議闢設任何泊車位以配合其屋宇發展。

把填土工程規範化

- 7.8 根據分區計劃大綱圖《註釋》所載，在《汀角中期發展審批地區圖》於一九九零年九月七日在憲報公布該日或以後，如未取得城規會批給的許可，「綠化地帶」內不得進行或繼續進行任何填土工程。在「綠化地帶」內填土必須向城規會申請規劃許可，因為在此地帶填土可能會對鄰近地區的排水造成負面影響，並對自然環境造成負面影響。雖然申請人聲稱申請地點現有填土工程並非由相關屋宇羣現時的業主進行，亦不會涉及額外的填土，但值得注意在《汀角中期發展審批地區圖》刊憲時，申請地點內的「綠化地帶」相關部分主要長滿植被(圖 R-3a)，而其後在二零一三至二零一五年期間植被已被清除及已予填土(圖 R-3b)。申請人必須取得城規會的規劃許可，以把申請地點部分「綠化地帶」(即繪圖 R-1 上「綠化地帶」的第一部分)內的填土範圍(即約 625 平方米或佔申請地點約 41.3%)

規範化，以便營運申請用途。渠務署總工程師／新界北和環境保護署署長維持他們的先前意見，對這宗申請並無負面意見或不反對這宗覆核申請。漁農自然護理署署長考慮到申請地點已予平整，並建有一些現有構築物，因此維持他先前的意見，對這宗覆核申請並無意見。申請人承諾，如城規會批准有關申請，將在規劃許可有效期屆滿後，移除位於「綠化地帶」內現有硬鋪混凝土地面。由於申請地點有部分範圍劃為「綠化地帶」，倘城規會決定批准這宗覆核申請，建議須施加規劃許可附帶條件，要求申請人在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點的「綠化地帶」部分恢復原狀，並使該區回復綠化，以恪守「綠化地帶」的規劃意向。

公眾意見

- 7.9 關於第 6 段所詳述有關這宗覆核申請的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃考慮因素和評估亦適用。有關阻塞通往毗鄰私人物業通道的關注，根據申請人所述，已取得餘下「現行土地擁有人」的同意。至於有關裝有閘門的路線而令提供緊急服務受到妨礙的關注，申請人表示車輛通道闊 4.5 米不會阻礙緊急服務，地政總署大埔地政專員亦表示申請地點不會侵佔任何現有或已規劃闢設的緊急車輛通道，而消防處處長對這宗申請沒有特別意見。此外，至於對物業價值影響的關注，這並非相關的規劃考慮因素。

8. 規劃署的意見

- 8.1 根據上文第7段所作的評估，並考慮到上文第6段所述的公眾意見，規劃署不反對這宗覆核申請。
- 8.2 倘城規會決定批准這宗覆核申請，建議有關規劃許可應屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十一月十四日止。此外，建議加入以下規劃許可附帶條件及指引性質的條款，供委員考慮：

規劃許可附帶條件

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二六年五月十四日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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(即在二零二六年八月十四日或之前)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市規劃委員會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥善保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (e) 如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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點的「綠化地帶」部分恢復原狀，包括清除填土物料及硬地面，以及在申請地點的「綠化地帶」部分種草，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

指引性質的條款

建議加入的指引性質的條款載於**附件 F**。

- 8.3 反之，倘城規會決定駁回這宗覆核申請，建議加上以下的駁回理由，以供委員參考：

申請用途及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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。此外，申請用途及相關填土工程亦不符合關於「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。
- 9.2 倘城規會決定批准這宗覆核申請，請委員考慮須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及臨時許可的有效期應於何時屆滿。
- 9.3 反之，倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人什麼駁回理由。

10. 附件

附件 A	小組委員會文件第 A/NE-TK/800B 號
附件 B	小組委員會二零二五年二月二十八日會議記錄的摘錄
附件 C	城規會秘書於二零二五年三月十四日發出的信件
附件 D	申請人於二零二五年四月三日發出的電郵
附件 E	二零二五年八月二十一日收到的進一步資料

附件 F	建議的指引性質的條款
附件 G	公眾意見

繪圖 R-1	申請人提交的布局設計圖
圖 R-1	位置圖
圖 R-2	平面圖
圖 R-3 a 及 R-3 b	航攝照片
圖 R-4 a 及 R-4 b	實地照片

規劃署

二零二五年十一月