

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10925 號

城市規劃委員會
考慮日期：2023 年 9 月 15 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-KLH/615

在劃為「綠化地帶」的
大埔南華莆第 9 約地段第 477 號餘段
闢設臨時貨倉(為期三年)

**根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/615**

**在劃為「綠化地帶」的
大埔南華莆第 9 約地段第 477 號餘段
關設臨時貨倉(為期三年)**

1. 背景

- 1.1 申請人文紫廷祖(司理人包括文偉樂先生、文健洪先生及文家昌先生)，由許軍兒先生代表，於二零二二年八月二十四日根據《城市規劃條例》第 16 條申請規劃許可，要求在申請地點關設臨時貨倉，為期三年。申請地點位於《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「綠化地帶」內(圖 R-1)。
- 1.2 二零二三年六月九日，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：
- (a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」主要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，「綠化地帶」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；以及
- (b) 有關發展不符合城規會「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」的規劃指引(即「規劃指引編號 10」)，因為申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。

1.3 現夾附下列文件，供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第(附件 A) A/NE-KLH/615B 號
- (b) 小組委員會二零二三年六月九日會議(附件 B) 記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二三年六月二十三(附件 C) 日發出的信件

2. 覆核申請

二零二三年七月四日，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(附件 D)。申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請。

3. 第 16 條申請

申請地點及其周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

3.1 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點及其周邊地區的情況載述於附件 A 第 8.1 及 8.2 段。申請地點及其周邊地區的情況至今沒有重大改變。

3.2 申請地點：

- (a) 已鋪設硬地面，大部分範圍被臨時構築物佔用；
- (b) 位於上游間接集水區內；以及
- (c) 可經由連接大窩西支路的區內路徑前往。

3.3 周邊地區富鄉郊特色，有臨時構築物、一個苗圃及樹羣。南面約 100 米處是有待取得規劃許可的貨倉和「露天貯物」地帶。申請地點的西面隔着明渠的地方是南華莆村的鄉村範圍(圖 R-2 及 R-3)。

規劃意向

- 3.4 有關「綠化地帶」的規劃意向沒有改變，此地帶的規劃意向載於**附件 A**第9段。「綠化地帶」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。

評審準則

- 3.5 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(下稱「規劃指引編號10」)適用於這宗申請。相關的評審準則詳載於**附件 A**附錄II。

背景

- 3.6 申請地點過往／現時沒有涉及任何規劃執管行動。倘有足夠證據證明有《城市規劃條例》所指的違例發展，當局將因應情況採取適當的規劃執管行動。

先前申請

- 3.7 申請地點不涉及任何先前申請。

同類申請

- 3.8 小組委員會於二零二三年六月九日考慮這宗第16條申請時，在申請地點附近的同一「綠化地帶」內，有三宗關設臨時貨倉的同類申請(圖**R-1**及**R-2**)。全部均獲批出規劃許可。自該日期後，並沒有其他擬關設臨時貨倉的同類申請。
- 3.9 申請編號A/NE-KLH/525、584及605分別於二零一七年四月七日、二零二零年九月一日及二零二二年五月六日獲小組委員會批出規劃許可。小組委員會批出許可主要是考慮到先前曾批出同類規劃許

可，貨倉用途位置靠近「露天貯物」地帶，加上政府部門沒有負面意見，而且申請用途不大可能會對周邊地區的環境及水質造成負面影響。申請編號 A/NE-KLH/525 及 584 的規劃許可分別於二零一九年七月七日及二零二三年二月一日被撤銷，理由是申請人未能履行規劃許可附帶條件。

3.10 有關同類申請的詳情概述於**附件 E**，申請地點的位置在**圖 R-1**及**R-2**上顯示。

4. 相關政府部門的意見

4.1 相關政府部門就第 16 條申請提出的意見詳載於**附件 A** 第 10 段及附錄 IV。他們具指引性質的意見(如有)載於**附件 A** 附錄 V，並扼要重述於**附件 G**。

4.2 就這宗覆核申請而言，水務署總工程師／建設維持其先前對第 16 條申請的負面意見，有關意見載於**附件 A** 第 10.2 段，並撮錄如下：

供水

4.2.1 水務署總工程師／建設的意見：

- (a) 他反對這宗申請，理由是申請地點部分範圍連同若干臨時構築物入侵了頭壩涵道洞的水務專用範圍；
- (b) 申請地點位於上游間接集水區內；
- (c) 申請人提交的資料，不足以證明和說明集水區受污染的風險不會因申請用途而大幅增加。因此，貨倉的運作及維修，以及在貨倉及辦公室工作的員工所產生的污水排放，均會對集水區造成污染風險；以及

- (d) 車輛會在申請地點裝卸貯存物，對集水區造成油污污染風險，然而，申請人提交的資料並無說明有何解決辦法，確保集水區內在任何時候都不會出現燃油滲漏及濺溢情況。

4.3 所有其他相關政府部門均維持先前就第 16 條申請提出的意見，而且大部分部門對覆核申請並無進一步意見。地政總署大埔地政專員的意見已因應覆核申請予以更新：

土地行政

4.3.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 先前所提出的意見仍然有效。最近的視察顯示，申請地點搭建了若干臨時構築物。這些臨時構築物十分接近地段界線，而且其形狀及尺寸與申請人在第 16 條申請階段所提交文件所載有輕微差別；以及
- (b) 由土木工程拓展署進行的「蓮塘／香園圍口岸與相關連接工程」項目已經完成，有關工程地盤（即收地範圍及臨時政府撥地編號 TP1346）已交還大埔地政專員。

5. 在法定公布期內收到的公眾意見

5.1 城規會於二零二三年七月十四日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份表示反對的公眾意見（**附件 F**），該份意見由一名個別人士提交，所提出的理由主要是水務署因上文第 4.2 段所述的理由而反對這宗申請。

5.2 在第 16 條申請階段收到兩份反對申請的公眾意見，載於**附件 A** 第 11 段。

6. 規劃考慮因素及評估

- 6.1 小組委員會於二零二三年六月九日拒絕這宗第 16 條申請，主要理由是申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且不符合規劃指引編號 10，因為申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展符合指定作集水區的地點的發展管制和限制規定。申請人並無提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請。自小組委員會考慮這宗第 16 條申請後，規劃情況並沒有重大改變，因此**附件 A** 第 12 段所述的規劃考慮因素和評估維持有效，現重述如下。
- 6.2 這宗申請旨在於分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點(**圖 R-1**)闢設臨時貨倉，以存放包裝食物，為期三年。申請用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，此地帶的規劃意向，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。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，原因是申請地點現時建有臨時構築物。儘管如此，申請書並無提供足夠資料，以證明有特殊情況在「綠化地帶」進行貨倉用途。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理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- 6.3 申請地點位於上游間接集水區內。由於申請地點部分範圍連同若干臨時構築物入侵頭壩涵道洞的水務專用範圍，水務署總工程師／建設反對這宗申請。此外，申請人未能證明貨倉的日常運作及維修保養(例如在貨倉工作的員工會排放污水、裝卸車輛出現燃油濺漏)不會令集水區受污染的風險大幅增加。水務署總工程師／建設認為集水區有受污染的風險。就此而言，這宗申請不符合規劃指引編號 10。
- 6.4 申請地點已鋪築硬地面，大部分範圍建有臨時構築物。申請地點所在地區有臨時構築物、一個苗圃及

多個樹羣。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。

- 6.5 其他相關政府部門(包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北和消防處處長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。
- 6.6 在同一「綠化地帶」內，有三宗擬作臨時貨倉用途的同類申請，涉及兩幅位於申請地點以南的用地。該三宗申請獲小組委員會批出規劃許可，主要是考慮到先前曾獲批給規劃許可，貨倉用途位置靠近「露天貯物」地帶，加上政府部門沒有負面意見，而且申請用途不大可能會對周邊地區的環境及水質造成負面影響。就這宗申請而言，申請地點距離「露天貯物」地帶約 100 米，先前不曾獲批准作貨倉用途。此外，水務署總工程師／建設反對這宗申請，理由載於上文第 4.2 段。獲批准的同類申請的規劃情況，並不適用於現有申請。
- 6.7 關於反對這宗覆核申請的公眾意見(所持理由撮錄於上文第 5 段)，上述的規劃考慮因素和評估(載於上文第 6.1 至 6.6 段)亦適用。

7. 規劃署的意見

- 7.1 根據第 6 段所作的評估，並考慮到第 5 段所述的公眾意見，再加上自小組委員會於二零二三年六月九日考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，理由如下：
 - (a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 有關發展不符合有關「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(下稱「規劃指引編號 10」)，因為申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。

7.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年九月十五日止。此外，下列為建議的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，供委員參考：

規劃許可附帶條件

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二四年三月十五日或之前)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(即在二零二四年六月十五日或之前)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(即在二零二四年三月十五日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (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(即在二零二四年六月十五日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二四年三月十五日或之前)，就上游間接集水區的水污染問題提交風險評估報告／預防措施建議，而有關報告／建議必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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(即在二零二四年六月十五日或之前)落實報告針對水污染而提出的緩減措施，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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(c)項，現時獲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；
- (i) 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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時獲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
- (j) 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市規劃委員會的要求。

指引性質的條款

7.3 建議的指引性質的條款載於**附件 G**。

8. 請求作出決定

- 8.1 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。
- 8.2 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的駁回理由。

8.3 反之，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)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

9. 附件

圖 R-1	位置圖
圖 R-2	平面圖
圖 R-3	航攝照片
圖 R-4	實地照片
附件 A	小組委員會文件第 A/NE-KLH/615B 號
附件 B	小組委員會二零二三年六月九日會議記錄 摘錄
附件 C	城市規劃委員會秘書於二零二三年六月二十三日發出的信件
附件 D	城市規劃委員會於二零二三年七月四日收到申請人的代表申請覆核小組委員會的決定的信件
附件 E	同類申請
附件 F	公眾意見
附件 G	建議的指引性質的條款

規劃署

二零二三年九月