根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-LT/757

在大埔林村新塘丈量約份第 8 約
地段第 1055 號 B 分段第 5 小分段餘段及第 4 小分段
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)，及進行填土工程

1. 背景

1.1 申請人鍾志榮先生、鍾志鴻先生、鍾志華先生、鍾志堂先生及梁照群女士(所有申請人均由李丁有先生代表)於二零二三年三月三十日根據《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為期三年的臨時私人停車場(只限私家車)，以及進行填土工程。申請地點位於《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「農業」地帶(約 97%)及顯示為「道路」的地方(約 3%)¹內(圖 R-1)。

1.2 二零二三年五月十九日，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) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明位於集水區內的有關發展不會對該區的水質造成不良影響。

¹ 申請地點有小部分範圍(約 10 平方米或 3%)位於顯示為「道路」的地方，可視作略為調整界線的情況，並不會納入規劃評估的範圍內。

1.3 現夾附下列文件，供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/NE-LT/757 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二三年五月十九日 (附件 B) 會議記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二三年六月九日 (附件 C) 發出的信件

2. 覆核申請

二零二三年六月三十日，申請人的代表根據條例第 17(1) 條申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定，並提交書面申述以支持覆核申請(附件 D)。

3. 申請人提出的理據

申請人的代表為支持其覆核申請而提出的理據詳載於附件 D 的申請書內，現撮述如下：

- (a) 周邊地區的「鄉村範圍」內已興建成小型屋宇，所以已沒有水源可供申請地點使用。因此，申請地點並不適合耕種；
- (b) 在林村內亦有其他同類停泊車輛的地方；以及
- (c) 這宗申請獲新塘的村代表及一名前區議會議員支持。

4. 第 16 條申請

申請地點及其周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

4.1 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 7.1 及 7.2 段。有關情況至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 已鋪築混凝土硬地面；

- (b) 位於新塘村的西北邊緣；
- (c) 可由林錦公路經一條區內路徑前往；以及
- (d) 位於上段間接集水區內。

4.3 周邊地區饒具鄉郊特色，夾雜村屋、農地、長滿植物的地方和樹羣。申請地點的東南鄰是新塘村的鄉村中心區，而申請地點的北面緊鄰林錦公路。

4.4 申請地點涉及兩宗規劃執管個案的部分範圍(圖 R-2)。規劃執管個案編號 E/NE-LT/79 針對涉及停泊車輛場地及貯物用途的違例發展，規劃事務監督分別於二零二一年十一月十七日及二零二二年八月九日向相關私人地段的擁有人發出強制執行通知書和恢復原狀通知書。由於恢復原狀通知書限期在二零二二年十一月九日屆滿後，申請地點仍未恢復原狀，因此當局可能會採取檢控行動。至於規劃執管個案編號 E/NE-LT/82 針對涉及停泊車輛場地用途的違例發展，當局已於二零二三年七月二十日向相關私人地段的擁有人發出強制執行通知書。

規劃意向

4.5 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

4.6 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，由於填土工程可能會對鄰近地方的排水及環境造成負面影響，申請人必須從城規會取得許可，方可在「農業」地帶內進行該等活動。

先前申請

4.7 申請地點涉及一宗由相同申請人提交的先前申請(編號 A/NE-LT/746)，擬作相同的申請用途。該宗申

請於二零二二年十二月被小組委員會拒絕，理由與目前這宗申請相同。與該宗先前申請相比，目前這宗申請所涉申請用途的主要發展參數沒有改變。

4.8 該宗先前申請的詳情撮錄於**附件 E**，所涉地點的位置在**圖 R-1** 及 **R-2a** 顯示。

同類申請

4.9 同一「農業」地帶內並無相同用途的同類申請。

5. 相關政府部門的意見

5.1 相關政府部門就第 16 條申請提出的意見載於**附件 A** 第 9 段及附錄 III。

5.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。所有相關政府部門均維持原先對第 16 條申請的意見。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和水務署總工程師／建設的意見重述如下：

農業

5.2.1 漁護署署長的意見：

(a) 申請地點是一塊空地。申請地點附近有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如露天栽種、溫室、植物苗圃等；以及

(b) 從農業發展角度而言，申請地點具復耕潛力，他因而不支持申請。

供水

5.2.2 水務署總工程師／建設的意見：

- (a) 申請地點位於上段間接集水區。該署認為私人停車場的營運及管理會對集水區構成污染風險；以及；
- (b) 該署覆檢申請人所提交的資料後，認為有關資料不足以證實及證明申請用途不會實質增加對集水區的污染影響。因此，他對這宗申請有所保留。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

- 6.1 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，城規會沒有收到公眾意見。
- 6.2 城規會在第 16 條申請階段收到一份公眾意見，表示反對這宗申請。這些意見載於**附件 A** 第 10 段。

7. 規劃考慮因素及評估

- 7.1 小組委員會於二零二三年五月十九日拒絕該第 16 條申請，主要理由是申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向；以及申請人未能證明在集水區內進行申請用途不會對該區的水質造成負面影響。自小組委員會在二零二三年五月考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變。載列於**附件 A** 第 11 段的規劃考慮因素及評估仍然有效。為回應申請人就覆核申請所提理據，指申請地點不適合耕作，而且在林村內亦有其他同類停泊車輛的地方，現將有關規劃考慮因素及評估載列如下。
- 7.2 申請人聲稱申請地點沒有水源可供使用，因此不適合進行農業活動。應注意的是，從農業發展的角度，漁護署署長維持他的看法，不支持這宗申請。他認為申請地點具復耕潛力，附近一帶有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是

保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

- 7.3 申請人亦聲稱在林村內亦有其他同類停泊車輛的地方。應注意的是，同一「農業」地帶內並無相同用途的同類申請。批准這宗申請會鼓勵「農業」地帶內的同類申請，導致有更多地方的植物被清除並鋪上硬地面。批准這宗申請亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，並鼓勵其他人在取得規劃許可前清理地盤／清除植物。倘該等同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。
- 7.4 至於在林村其他地方獲批准作停車場用途的申請，主要位於「鄉村式發展」地帶內，涉及不同的規劃情況和考慮因素，例如申請用途不會違反「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向、與周圍的鄉村環境並非不協調，而且地政總署沒有收到在這些地點興建小型屋宇的申請。至於沒有取得城規會發出的有效規劃許可的停泊車輛用途，當局或會採取規劃執管行動。

8. 規劃署的意見

- 8.1 根據第 7 段所作的評估，再加上自小組委員會考慮有關申請以來，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) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
 - (b) 申請人未能證明位於集水區內的有關發展不會對該區的水質造成不良影響。

- 8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議申請的許可有效期應至二零二六年九月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關的許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。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) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 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；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 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)，提交隔油池及截油器建議，而有關建議必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)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)，落實隔油池及截油器建議，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；

- (g) 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；
- (h) 就上文(g)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時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
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點劃為「農業」地帶的部分恢復原狀為美化市容地帶，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

8.3 建議的指引性質的條款載於**附件 F**。

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 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人的駁回理由。

9.3 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。

10. 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-LT/757 號
- 附件 B 小組委員會二零二三年五月十九日會議記錄的摘錄
- 附件 C 城規會秘書於二零二三年六月九日發出的信件
- 附件 D 城規會於二零二三年六月三十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 先前申請
- 附件 F 建議的指引性質的條款

規劃署

二零二三年九月