

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第**10943**號

考慮日期：二零二三年十二月一日

根據《城市規劃條例》第**17**條提出的
覆核規劃申請編號**A/NE-MKT/26**

擬在劃為「農業」地帶的
新界文錦渡蓮麻坑路第**90**約地段第**474**號
闢設臨時貨倉存放電子產品及露天存放包裝工具(為期三年)
以及進行相關填土工程

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-MKT/26

**擬把劃為「農業」地帶的
新界文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 474 號
闢設臨時貨倉存放電子產品及露天存放包裝工具(為期三年)，
以及進行相關填土工程**

1. 背景

1.1 二零二三年四月二十四日，申請人英盛(合和)工程有限公司，根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第 16 條申請規劃許可，擬把申請地點用作臨時貨倉存放電子產品及露天存放包裝工具，為期三年，以及進行相關填土工程。申請地點在《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》上劃為「農業」地帶(圖 R-1)。

1.2 二零二三年六月二十三日，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) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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) 申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。

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-MKT/26 (附件 A) 號
- (b) 小組委員會二零二三年六月二十三日 (附件 B) 的會議記錄摘錄
- (c) 城規會秘書處於二零二三年七月十四 (附件 C) 日發出的信件

2. 覆核申請

二零二三年七月二十五日，申請人根據原有條例第 17(1) 條申請覆核小組委員會拒絕申請的決定(附件 D)。二零二三年九月一日，申請人提交了書面申述以支持該宗覆核申請(附件 E)。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持有關覆核申請而提出的理據詳載於其書面申述內(附件 E)，現撮錄如下：

- (a) 小組委員會曾批准申請地點附近一宗擬闢設臨時鄉郊工場(木園及鋸木廠)的同類申請(編號 A/NE-MKT/17)；
- (b) 申請地點附近沒有民居，因此擬議用途不會對易受影響的用途構成滋擾；
- (c) 該區的交通網絡可以應付擬議發展所產生的車輛架次流量；以及
- (d) 擬議發展對解決貯存設施的需求至為重要。

4. 第 16 條申請

申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

4.1 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點和周邊地區的情況載述於附件 A 第 7.1 及 7.2 段。除了

申請地點目前在沒有規劃許可的情況下用作汽車維修工場外，相關的規劃情況並無重大改變。

4.2 申請地點：

(a) 已平整並已豎設圍欄，現時在未有規劃許可的情況下有一個構築物用作汽車維修工場；以及

(b) 可經一條通往蓮麻坑路的區內路徑前往。

4.3 周邊地區主要是貯物／露天貯物場、零散臨時住宅構築物、停車場、空地、休耕農地及樹羣。

規劃意向

4.4 「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。

4.5 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情況及環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可在有關「農業」地帶內進行該等工程。

背景

4.6 在第 16 條申請階段，申請地點涉及規劃執管行動，針對涉及增加貯物用途密度(包括存放貨櫃)的違例發展(編號 E/NE-MKT/29 及 E/NE-MKT/35)。當局於二零二二年十一月二十八日發出強制執行通知書，要求有關違例發展於二零二三年一月二十八日或之前中止。由於有關違例發展已中止，相關完成規定事項通知書已於二零二三年七月十八日及同年六月二十三日分別發出。申請地點現時並不涉及任何正在進行的規劃執管行動。

先前申請

4.7 申請地點不涉及任何先前申請。

同類申請

4.8 在第 16 條申請階段，於文錦渡地區的同一「農業」地帶內並無相同用途的同類申請。

4.9 自有關申請於二零二三年六月二十三日被拒絕以來，在二零二三年九月至十一月期間亦有三宗作臨時貨倉／露天貯物／物流貨倉用途的同類申請被小組委員會拒絕(編號 A/NE-MKT/25、29 及 31)，主要理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請不符合有關城市規劃委員會規劃指引編號 13G「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而政府部門有負面意見，區內人士亦提出反對(僅涉及申請編號 A/NE-MKT/25 及 31)；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通、排水、景觀、斜坡安全及／或環境造成不良影響。

4.10 該些同類申請的詳情載於附件 F，所涉位置在圖 R-1 顯示。

5. 相關政府部門的意見

5.1 相關政府部門就第 16 條申請所提的意見載於附件 A 第 9 段及附錄 II。

5.2 關於這宗覆核申請，相關政府部門再次被諮詢，他們維持先前對這宗申請提出的意見。另外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)就這宗申請提供了更新的意見，現一併撮述如下。

環境

5.2.1 環保署署長的意見：

- 一 從環境的角度而言，該署不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途(最接近的易受影響的地方位於約 19 米以外)，而且擬議用途涉及使用重型車輛，因此預料會對環境造成滋擾。

交通

5.2.2 運輸署署長的意見：

- (a) 申請人須提交下列資料／評估供其考慮：
 - (i) 說明及證明申請地點產生和往返申請地點的車流，以及對附近連接道路和路口的交通影響；
 - (ii) 說明連接申請地點的車輛通道的闊度。現有圍欄與車輛通道可能會有衝突。申請人須審視布局設計並釐清有關問題；以及
 - (iii) 說明有關關設及管理行人設施的情況，以確保行人安全。
- (b) 連接申請地點與蓮麻坑路的車輛通道並非由該署管理。

農業

5.2.3 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見：

- (a) 由於申請地點具有復耕潛力，因此從農業的角度而言，該署不支持這宗申請；以及
- (b) 申請地點附近有活躍的農業活動，以及有道路和水源等農業基礎設施。申請地點可用作進行露地栽種、溫室及植物苗圃等農業活動。

5.3 下列政府部門維持先前的意見，對申請沒有意見／不表反對：

- (a) 渠務署總工程師／新界北；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (c) 消防處處長；
- (d) 警務處處長；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；以及
- (h) 水務署總工程師／建設。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

- 6.1 城規會分別於二零二三年八月十一日和二零二三年九月十五日公布這宗覆核申請及有關書面申述，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到四份公眾意見(附件 F)。當中兩份來自一名北區區議員，他表示對這宗申請沒有意見。另外兩份分別來自嘉道理農場暨植物園公司及個別人士，他們反對這宗申請，主要理由是申請地點現時涉及執管行動，批准這宗申請變相鼓勵「先破壞、後建設」的個案。
- 6.2 城規會在第 16 條申請階段共收到三份表示反對的意見。該些意見載於附件 A 第 10 段。

7. 規劃考慮因素及評估

- 7.1 該宗申請於二零二三年六月二十三日被小組委員會拒絕，主要理由載於上文第 1.2 段。為支持這宗覆核申請，申請人提交了書面申述(撮錄於上文第 3 段)。除申請地點目前在未取得規劃許可的情況下用作汽車維修工場外，申請地點的規劃情況自小組委員會在二零二三年六月考慮有關申請以來並無重大改變。規劃署因應申請人就覆核申請所提出的理據作出以下的規劃考慮及評估。
- 7.2 申請人聲稱附近有一宗同類申請(申請編號 A/NE-MKT/17)獲批准。必須指出的是，該申請獲批准的主要理由是因應配合搬遷受古洞北新發展區(下稱「新發展區」)發展影響的木園及鋸木廠作業；政府部門對這宗申請沒有提出負面意見；或相關政府部門關注的事項可透過施加適當的規劃許可附帶條件來處理。此外，發展局對該宗規劃申請提供政策支持，目的是確保清拆過程順利，並可適時推進新發展區的發展和供應房屋用地，以及方便要遷離的棕地作業繼續營運。該宗獲批申請的規劃情況並不適用於這宗覆核申請。
- 7.3 申請地點位於「農業」地帶，該地帶主要用以保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。雖然申請人聲稱擬議發展對於解決貯存設施的需求至關重要，但這用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而鑑於申請地點具有復耕潛力，漁護署署長從農業角度而言維持先前的意見，不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- 7.4 申請人聲稱，擬議發展不會對周邊地區帶來負面交通影響或造成滋擾。然而，申請人並沒有按運輸署署長在第 16 條申請階段所提出的要求，提交有關

產生／進出的車流、車輛通道和管理行人設施等方面的任何資料／評估等，以供考慮。

- 7.5 在環境方面，環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途(最接近的易受影響的用途位於約 19 米以外)，而且擬議用途涉及使用重型車輛。因此，預料會造成環境滋擾。申請人未有提供任何資料／評估證明擬議發展不會對周邊地區造成滋擾。其他相關政府部門，包括渠務署總工程師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及消防處處長等維持先前的意見，對申請沒有意見／不表反對。
- 7.6 自有關申請被拒絕以來，在二零二三年九月至十一月期間亦有三宗作臨時貨倉／露天貯物／物流貨倉用途的同類申請被小組委員會拒絕(編號 A/NE-MKT/25、29 及 31)，主要理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請不符合有關規劃指引編號 13G；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成不良影響。這三宗被拒絕申請的規劃情況與這宗覆核申請相似。
- 7.7 關於反對這宗覆核申請的公眾意見，載於上文第 7.1 至 7.6 段的規劃考慮因素及評估亦適用。

8. 規劃署的意見

- 8.1 根據第 7 段所作的評估，並考慮到第 6 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二十三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) 擬議發展不符合「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) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響。

8.2 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，建議有關規劃許可的有效期應至二零二六年十二月一日止。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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二四年六月一日或之前)，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(即在二零二四年九月一日或之前)，設置排水設施，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) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二四年一月十二日或之前)設置滅火筒，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二四年六月一日或之前)，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(即在二零二四年九月一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二四年六月一日或之前)，提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年九月一日或之前)，落實交通管理措施建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 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)、(b)或(e)項的任何一項，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
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)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。

指引性質的條款

8.3 建議的指引性質的條款載於**附件 G**。

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)，以及臨時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-4a 及 R-4b	實地照片
附件 A	小組委員會文件第A/NE-MKT/26號
附件 B	小組委員會二零二三年六月二十三日的會議記錄摘錄
附件 C	城市規劃委員會秘書於二零二三年七月十四日發出的信件
附件 D	申請人於二零二三年七月二十五日發出申請覆核的電郵
附件 E	申請人為支持覆核申請而提交的書面申述
附件 F	同類第 16 條申請
附件 G	公眾意見書
附件 H	建議的指引性質的條款

規劃署

二零二三年十二月