

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第**10944**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/27**

擬在劃為「康樂」地帶的
新界文錦渡坪輦路第**82**約地段第**751**號**B**分段餘段
作臨時露天存放建築機械及
開設貨倉存放機械零件連附屬辦公室(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-MKT/27

擬在劃為「康樂」地帶的新界文錦渡坪輦路第 82 約
地段第 751 號 B 分段餘段作臨時露天存放建築機械及
關設貨倉存放機械零件連附屬辦公室(為期三年)

1. 背景

1.1 二零二三年五月二十四日，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露天存放建築機械及關設貨倉存放機械零件連附屬辦公室，為期三年。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「康樂」地帶(圖 R-1)。

1.2 二零二三年七月十四日，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) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。低密度康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。申請書沒有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；
- (b) 擬議發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前

並無獲批給任何許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對申請；以及

- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通、排水及景觀造成負面影響。

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/27 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二三年七月十四日的會議記錄摘錄 (附件 B)
- (c) 城規會秘書於二零二三年七月二十八日發出的信件 (附件 C)

2. **覆核申請**

二零二三年八月一日，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的同類申請。於流浮山及打鼓嶺地區有兩宗擬作貨倉及露天存放用途的同類獲批申請(申請編號 A/NE-LFS/478 及 A/NE-TKL/734)；以及
- (b) 申請人已諮詢附近居民的意見，而這些居民對擬議發展均反應正面。

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 8.1 及 8.2 段。自小組委員會考慮申請以來，除了申請地點從有部分土地已被平整(圖 R-3)變為全部土地已鋪築硬地面外(圖 R-4a 及 R-4b)，相關的規劃情況並無重大改變。

4.2 申請地點：

(a) 已鋪築硬地面並現時空置；以及

(b) 可經由東面的坪輦路前往。

4.3 周邊地區有臨時住用構築物、貯物場、常耕／休耕農地、樹羣、一個垃圾收集站及一個停車場。申請地點的北面有打鼓嶺警署，東北面較遠處是打鼓嶺消防局(暨打鼓嶺救護站)(圖 R-1)。東面隔着坪輦路的位置是簡頭圍村。

規劃意向

4.4 「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

城市規劃委員會規劃指引

4.5 城規會在二零二三年四月十四日發布的「規劃指引編號 13G」適用於這宗申請。根據規劃指引編號 13G，申請地點位於第 3 類地區。該指引的相關摘錄載於附件 A 附錄 II。

先前申請

4.6 申請地點不涉及任何先前申請。

同類申請

4.7 在過去五年，在文錦渡地區內同一「康樂」地帶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 條申請所提出的意見載於附件 A 第 10 段及附錄 III。

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」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別就覆核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：

- 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地方(最接近的易受影響的地方位離申請地點約 1 米)，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) 申請人須提供以下資料／評估報告以供考慮：

- (i) 提供理據說明申請地點所產生和吸引的交通流量，以及對附近道路網絡及路口交通的影響；
- (ii) 按前往申請地點的車輛數目計，證明所提供的泊車位及上落客貨車位足夠；
- (iii) 告知將實行的管理／管制措施，以確保不會有車輛排隊至毗鄰申請地點的坪輦路；以及
- (iv) 告知如何提供和管理行人設施，以確保毗鄰坪輦路的行人安全。

5.2.3 警務處處長的意見：

- (a) 他對這宗申請有負面意見；
- (b) 申請地點鄰近打鼓嶺警署及打鼓嶺消防局(暨救護站)(圖 R-1)。擬議發展所帶來的交通影響很大可能會阻礙緊急救援服務；
- (c) 申請地點位置靠近當區道路網絡(即蓮麻坑路及坪輦路)連接香園圍邊境管制站及文錦渡邊境管制站的主要交界處(圖 R-1 及 R-2)，因此須確保交通暢順；以及
- (d) 申請人應考慮在其他地點進行擬議用途。如申請人認為有必要使用申請地點作擬議發展，應提供理據。

排水

5.2.4 渠務署總工程師／新界北的意見：

- (a) 從公共排水的角度而言，除非申請人能提交符合其要求的排水建議，以減少區內受水浸威脅的機會，否則他不支持這宗申請；以及
- (b) 根據記錄，署方曾接獲與水浸／排水有關的投訴。應留意的是，申請地點的毗鄰地區有地表徑流及／或頻繁水浸問題。

景觀

5.2.5 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 從景觀規劃的角度而言，她對這宗申請有一些保留；
- (b) 申請地點所在地區具鄉郊內陸平原景觀特色，有住用構築物、植被範圍及樹羣。申請地點南面較遠處有露天貯物場。參考最近的實地視察結果及攝於二零二三年九月的航攝照片，據觀察，自二零二三年六月起，申請地點西部有植物被清除，並曾進行地盤平整，而申請地點現時已鋪築硬地面及豎設圍欄。沿申請地點的東北面界線有一棵土生的成齡樹朴樹，該棵朴樹的樹幹直徑約為900毫米，結構狀況欠佳。根據**附件 A 繪圖 A-1**，擬設的出入口將影響該樹。申請書沒有提供關於該棵樹木、樹木處理建議及緩解措施的資料，因而未能確定擬議發展對申請地點內的現有景觀資源有何潛在影響；
- (c) 根據記錄，在申請地點附近的同一「康樂」地帶內，沒有同類申請曾獲批准。

署方關注擬議發展會改變景觀特色，令「康樂」地帶的景觀質素下降；以及

- (d) 申請人須提供基本資料，說明申請地點內的現有樹木、樹木處理建議及擬議緩解措施(如有的話)，以供署方考慮。

5.3 下列政府部門維持先前的意見，對這宗覆核申請沒有意見／不表反對：

- (a) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；以及
- (c) 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(一份表示對這宗申請沒有意見，一份則反對這宗申請)。另外有兩名個別人士反對這宗申請，主要理由是擬議用途與周邊環境不相協調，對打鼓嶺的居民構成消防安全風險，以及對排水造成負面影響並會導致水浸。

6.2 城規會在第 16 條申請階段共收到四份表示反對的意見。該些意見載於附件 A 第 11 段。

7. 規劃考慮因素及評估

7.1 該宗申請於二零二三年七月十四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)。除了申請地點從原有的有部分土地已平整變為全部土地已被鋪築硬地面外，申請地點的規劃情況自小組委員會在二零二三年七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 申請人聲稱申請地點附近有同類申請獲批准。應留意的是，在過去五年，在申請地點附近的同一「康樂」地帶內，並無擬作相同用途的同類申請。關於申請人所提及的兩宗申請，該兩宗申請離申請地點較遠，即一宗位於流浮山地區的申請(編號 A/NE-LFS/478)及一宗位於打鼓嶺地區的申請(編號 A/NE-TKL/734)。該兩宗申請獲批的理由是申請涉及先前獲批的規劃許可；政府部門對該兩宗申請沒有負面意見；申請地點附近有同類獲批申請；以及有關申請(只適用於申請編號 A/NE-TKL/734)符合規劃指引編號 13G。因此，現時這宗覆核申請的規劃考慮因素與有關獲批申請並不相似。
- 7.3 雖然申請人聲稱已諮詢附近居民以及他們對在申請地點作擬議發展均反應正面，但申請人並無在申請書內提供任何相關資料／證據，以支持有關說法。
- 7.4 運輸署署長、警務處處長、渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前對這宗申請提出的負面意見，因為申請人未有在該覆核申請書內提交任何資料／評估回應他們的關注。在環境方面，環保署署長不支持這宗覆核申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而且擬議用途涉及使用重型車輛。
- 7.5 申請地點位於「康樂」地帶內。有關地帶主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。申

請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

7.6 關於反對這宗覆核申請的公眾意見，載於上文第 7.1 至 7.5 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七月十四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「康樂」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。低密度康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。申請書沒有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；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引編號 13G，因為申請地點先前並無獲批給任何許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對申請；以及
- (c) 申請人未能在申請書證明擬議發展不會對周邊地區的交通、排水、環境及景觀造成負面影響。

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，不得於星期一至五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，不得於星期六、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規會的要求；
- (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規會的要求；
- (e) 就上文(d)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；
- (f) 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)，提交申請地點的坪輦路車輛出入口設計，而有關設計必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二四年九月一日或之前)，在申請地點設置坪輦路車輛出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 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，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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規會的要求；
- (l) 就上文(k)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，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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
- (n) 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)、(j)、(k)或(l)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。

8. 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。

9. 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/27 號
附件 B	小組委員會二零二三年七月十四日的會議記錄摘錄
附件 C	城市規劃委員會秘書於二零二三年七月二十八日發出的信件
附件 D	申請人於二零二三年八月一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	公眾意見書
附件 G	建議的指引性質的條款

規劃署

二零二三年十二月