

城市規劃委員會文件第 10848 號

考慮日期：2022 年 7 月 8 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/711

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約
地段第 725 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設擬議臨時停車場(只限私家車)(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-TK/711**

**擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約
地段第 725 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設擬議臨時停車場(只限私家車)(為期三年)**

1. 背景

- 1.1 二零二一年七月二十六日，申請人梁北強先生根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，要求在申請地點闢設擬議臨時停車場(只限私家車)(為期三年)。申請地點位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「農業」地帶的地方(圖 R-1)。
- 1.2 二零二二年一月十四日，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「農業」地帶的規劃意向，有關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) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響。

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-TK/711A 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二二年一月十四日會議記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二二年一月二十八日發出的信件

2. 覆核申請

二零二二年二月十六日，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 D1)。二零二二年四月二十二日，為支持覆核申請，申請人由劉志成先生代表，提交了書面申述(附件 D2)。

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(附件 D2)內，並撮錄如下：

- (a) 申請人在過去四年提交三宗申請，以應付區內泊車位短缺，以及紓緩違例泊車對山寮路造成的阻塞問題；
- (b) 山寮路西面位於「鄉村式發展」地帶內的大部分土地已用作興建小型屋宇，因此無法把這些土地用作停泊車輛；
- (c) 山寮路東面一帶劃為「農業」地帶和「綠化地帶」，主要為陡斜山坡。申請地點是唯一一片面積較大的平地，適合用作停泊車輛；
- (d) 村民亦有使用附近其他泊車設施，如位於汀角路以南臨時燒烤場內的停車場，證明區內對泊車位需求殷切；以及

- (e) 擬議停車場可更善用空置土地，以滿足區內泊車需求，並紓緩沿山寮路出現的違例泊車情況。

4. 第 16 條申請

背景

- 4.1 申請地點涉及一宗針對有關貯存建築物料的違例發展的規劃執管個案(編號 E/NE-TK/154)(圖 R-2)。當局於二零二零年九月二十四日發出強制執行通知書。申請人終止有關違例發展後 在有關違例發展終止後，當局於二零二一年五月六日發出完成規定事項通知書，並於二零二一年五月七日發出恢復原狀通知書。除目前這宗申請所涉及的部分外，執管行動所涉地點的其餘部分已在當局於二零二二年一月十二日發出完成規定事項通知書後恢復原狀。由於在通知書期限屆滿後申請地點仍未恢復原狀，當局可能會採取檢控行動。

申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

- 4.2 附件 A 第 7 段載有小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點和其附近地區的情況。最新情況載述如下。
- 4.3 申請地點：
- (a) 現時空置，部分地方長有雜草；
 - (b) 靠近汀角村的北面邊緣；以及
 - (c) 經村內小徑連接山寮路。
- 4.4 周邊地區饒具鄉郊特色，有村屋、零散樹羣及林地。汀角的鄉村位於距離申請地點以南約 35 米的地方，在山寮路的另一邊。

規劃意向

- 4.5 有關「農業」地帶的規劃意向(載於**附件 A** 第 8 段)沒有改變。「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，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。

先前申請

- 4.6 申請地點涉及三宗擬作臨時停車場用途的先前申請(編號 A/NE-TK/629、674 及 689)，為期三年。後兩宗申請由目前這宗申請的同一申請人提交。編號 A/NE-TK/629 及 674 的申請分別於二零一八年二月九日被小組委員會拒絕及於二零二零年五月二十二日經城規會覆核後駁回，理由是不符合「農業」地帶的規劃意向；對該區的景觀造成不良影響；以及為同類申請立下不良先例。編號 A/NE-TK/689 的申請於二零二零年十一月六日被小組委員會以同類理由拒絕，再加上另一拒絕理由，就是申請人未能證明擬議停車場布局設計在交通工程方面是可行的。
- 4.7 與上一宗先前申請(編號 A/NE-TK/689)比較，目前這宗申請的擬議用途涉及的地盤面積稍大(由 937 平方米增加至 1,008 平方米，並加入了一幅政府土地及剔除了一個私人地段)、泊車位數目減少(由 34 個減少至 28 個)並修訂停車場的布局設計，以及申請人提交了美化環境建議。
- 4.8 上述申請的詳情撮述於**附件 E**，所涉地點的位置在**圖 R-1** 及 **R-2** 顯示。

同類申請

- 4.9 同一「農業」地帶內於申請地點附近有一宗涉及臨時公眾停車場(只限私家車)用途的同類申請(編號 A/NE-TK/693)。該宗申請擬提供 12 個私家車泊

車位，為期三年，於二零二零年十一月二十日被小組委員會拒絕，理由與上文第 4.6 段所載的最近一宗先前申請（編號 A/NE-TK/689）的拒絕理由類似。

4.10 上述申請的詳情撮述於附件 F，所涉地點的位置在圖 R-1 及 R-2 顯示。

5. 相關政府部門的意見

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 第 9 段。

5.2 關於這宗覆核申請，規劃署已進一步諮詢相關政府部門。所有部門均維持先前就第 16 條申請所提出的進一步意見，並對這宗覆核申請沒有進一步意見。至於拒絕有關的第 16 條申請的原因，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見現重述如下：

農業

5.2.1 漁護署署長的意見：

- 一 申請地點位於「農業」地帶內，現時已鋪築地面。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農業活動，例如溫室及植物苗圃等。由於申請地點具有復耕潛力，因此從農業的角度而言，漁護署不支持這宗申請。

景觀

5.2.2 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 覆核申請沒有就景觀方面提供新的資料；以及
- (b) 她先前對第 16 條申請所提出的意見仍然有效，現重述如下：
 - (i) 申請地點所處地區具有鄉郊海岸平原景觀特色，四周植物茂生，位於「農業」地帶內。南面有些村屋，位於同一分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內。擬議臨時停車場與北面長滿植物的地方並非完全協調。申請人提交了美化環境建議，以提升申請地點的景觀布局。申請人須留意，擬種植的樹木須種於地面，並有足夠空間讓樹木可持續生長。申請人須提供保護樹木措施，以紓緩擬議樹木可能受到的影響；
 - (ii) 沿申請地點東南面邊界的擬議泊車位附近有一棵成齡細葉榕(圖 R-2)。申請人建議使用圍欄把該棵樹木與申請地點往來的車輛及行人分隔，以盡量減少該棵樹木可能受到的不良影響；
 - (iii) 同一「農業」地帶內先前並無同類發展獲城規會批准。倘這宗申請獲得批准，須考慮會否促使「農業」地帶內出現更多同類發展，以及累積影響所及，會否導致四周環境的景觀質素下降；
 - (iv) 沿申請地點邊界並無主要的公眾臨街面。倘城規會批准這宗申請，無須施加有關美化環境的附帶條件，因為即使施加相關條

件，對提升公共空間質素的成效亦不顯著；以及

- (v) 申請人須留意，即使這宗申請獲批准，也不表示根據地契的樹木工程(例如修剪、移植及砍伐)亦獲批准。申請人進行任何擬議樹木工程前，須取得相關部門的批准。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見(附件 G)

- 6.1 城規會在二零二二年二月二十五日和二零二二年四月二十九日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到四份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會及兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；屬於違例發展及「先破壞，後建設」的個案；會造成交通、環境和消防安全問題；以及立下不良先例。
- 6.2 在第 16 條申請階段，城規會共收到三份公眾意見，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 有關的第 16 條申請在二零二二年一月十四日被小組委員會拒絕，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會對該區的景觀造成負面影響。為支持這宗覆核申請，申請人提交書面申述，聲稱擬議用途可解決區內泊車位短缺問題，並可紓緩山寮路因違例泊車而出現的道路阻塞情況。申請人亦聲稱申請地點是唯一一幅適合作泊車用途的大面積平地。然而，自小組委員會拒絕第 16 條申請以來，規劃情況沒有重大改變。附件 A 第 11 段所載的規劃考慮因素及評估仍然適用。

- 7.2 這宗申請擬闢設臨時停車場，為期三年，涉及 28 個私家車泊車位，供村民使用。就申請人聲稱擬議停車場可滿足區內的泊車需求，並紓緩山寮路的違例泊車問題，運輸署署長維持先前的觀點，原則上不反對這宗申請，因為從交通工程的角度而言，在申請地點提供泊車位是可取的，可以騰出山寮路沿路違例泊車所佔用的道路空間。然而，停車場應在用作發展用途的地區(如「鄉村式發展」地帶)內提供。公共道路的違例泊車問題亦應透過交通執法行動處理，而非讓鄉郊停車場不理想地擴散。區內的泊車需求應在合適的地方應付。考慮到漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境的意見指擬議發展會影響申請地點的復耕及自然景觀(見下文第 7.3 及 7.4 段)，申請人所聲稱申請地點宜作泊車用途的說法並無合理理據支持。
- 7.3 申請地點位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「農業」地帶的地方(圖 R-1)。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業的角度而言，漁護署署長維持先前的觀點，表示不支持這宗申請，因為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。申請地點具有復耕潛力。申請人並無在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- 7.4 申請地點位於汀角村的北面邊緣，現時空置，部分地方長有雜草。申請地點的北面長滿植物，南面是鄉村羣。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的觀點，認為擬議用途與四周植物茂生的環境並非完全協調。批准這宗申請可能會使該「農業」地帶出現更多同類用途，累積影響所及，會導致四周環境的景觀質素下降。
- 7.5 申請地點部分地方涉及先前三宗申請(編號 A/NE-TK/629、674 及 689)。該三宗申請全部被小組委員會拒絕，理由撮述於上文第 4.6 段。與上一宗先前申請(編號 A/NE-TK/689)比較，目前這

宗申請的擬議發展涉及的用地面積較大、泊車位數目較少且停車場布局有所不同，申請人亦提交了美化環境建議(詳情載於上文第 4.7 段)。不過，自上一宗先前申請被拒絕後，這宗申請的規劃情況並無重大改變。

7.6 同一「農業」地帶，於申請地點附近有一宗同類申請(編號 A/NE-TK/693)。該宗申請被小組委員會拒絕，理由撮述於上文第 4.9 段。拒絕該宗申請的理由大部分適用於目前這宗申請。

7.7 關於詳載於上文第 6.1 段表示反對這宗覆核申請的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

8. 規劃署的意見

8.1 根據第 7 段所作的評估，並考慮到第 6.1 段所述的公眾意見，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) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響。

8.2 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，建議有關許可應屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年七月八日止。此外，也建議附加下列規劃許可附帶條件及指引性質條款，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(即在二零二三年一月八日或之前)，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(即在二零二三年四月八日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月八日或之前)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；
- (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(即在二零二三年四月八日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，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) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (h) 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)或(f)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

建議的指引性質的條款載於附件 H。

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什麼拒絕理由。
- 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-4 | 實地照片 |
| 附件 A | 小組委員會文件第 A/NE-TK/711A 號 |
| 附件 B | 小組委員會二零二二年一月十四日會議記錄的摘錄 |
| 附件 C | 城規會秘書二零二二年一月二十八日的信件 |
| 附件 D1 | 申請人二零二二年二月十六日的信件 |
| 附件 D2 | 二零二二年四月二十二日收到的申請人代表的書面申述 |
| 附件 E | 先前申請 |
| 附件 F | 同類申請 |

附件 G 有關覆核申請的公眾意見
附件 H 建議的指引性質的條款

規劃署
二零二二年七月