

## TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10998 號

城市規劃委員會考慮日期：2025 年 3 月 7 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/824

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔洞梓第 14 約  
地段第 408 號餘段、第 410 號餘段(部分)、  
第 411 號餘段、第 412 號餘段及第 422 號  
闢設臨時公眾停車場(只限私家車及中型貨車)  
(為期三年)，以及進行相關的填土工程

**根據《城市規劃條例》第 17 條提出的  
覆核規劃申請編號 A/NE-TK/824**

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔  
洞梓第 14 約地段第 408 號餘段、第 410 號餘段(部分)、  
第 411 號餘段、第 412 號餘段及第 422 號  
闢設臨時公眾停車場(只限私家車及中型貨車)(為期三年)，  
以及進行相關的填土工程

**1. 背景**

1.1 二零二四年十月三日，申請人葉偉賢先生根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點闢設臨時公眾停車場(只限私家車及中型貨車)(為期三年)，以及進行相關的填土工程。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 二零二四年十一月二十二日，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：

擬議用途及相關的填土工程不符合「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。

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/824 (附件 A)  
號
- (b) 小組委員會二零二四年十一月二十(附件 B)  
二日會議記錄的摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二四年十二月六(附件 C)

日發出的信件

## 2. 覆核申請

- 2.1 二零二四年十二月十九日，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，並提交了書面申述(附件 D)。
- 2.2 與第 16 條申請相比，覆核申請的發展建議並無改變。扼要而言，申請地點可經由洞梓路直達。從申請人提交的布局設計圖(附件 A 繪圖 A-1)可見，申請地點將設置 15 個私家車泊車位(每個 5 米(長)乘 2.5 米(闊))及 8 個中型貨車泊車位(每個 11 米(長)乘 3.5 米(闊))。擬議停車場每日(包括公眾假期)24 小時運作。此外，擬議項目涉及在面積約 1 418 平方米的申請地點整個範圍進行填土，以覆蓋現有的泥土表面，填土物料為瀝青，深度約為 0.1 米(附件 A 繪圖 A-2)。

## 3. 申請人提出的理據

申請人為支持其覆核申請而提出的理據詳載於附件 D 的書面申述，有關理據撮錄如下：

### 農業方面

- (a) 荒廢農地供應過剩，加上私人地段的農業用途需求很低，下列統計數字可加以證明：
- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署長署長」)表示在二零二三年全港約有 3 188 公頃荒廢農地，而全港農地的使用率約為 19%；以及
  - 在農業園投入作物生產的 13 個農場中，有三個農場全面投入作物生產，10 個農場只有部分租出的範圍投入作物生產，餘下範圍則荒置。其餘的兩個農場自租期開始至二零二三年十一月二十四日期間，分別已荒置約八和九個月。

- (b) 漁護署署長亦明白私人農地業權人通常不願意把農地租予農民，而申請地點現時並未納入農地復耕計劃；
- (c) 大埔區議會轄下社會福利、房屋及發展規劃委員會的委員建議放寬限制和充分利用合適的農地作泊車用途，因為部分農地已空置多年；
- (d) 由內地進口的食品供應充足，中央港澳工作辦公室主任也對此表示認同。因此，應釋出新界農地作發展用途；
- (e) 申請地點在過去 24 年從未用作農業用途，難以證明會有農民打算把申請地點用作農業用途；
- (f) 擬議用途屬臨時性質，為期三年。倘土地業權人需要使用申請地點作復耕用途，申請人可把申請地點恢復為農地；

#### 泊車需求方面

- (g) 最接近申請地點的兩個公共停車場與申請地點相距最少一公里(圖 R-1)，提供 52 個私家車泊車位及 7 個輕型貨車泊車位，為船灣 477 名居民提供服務。此設施在一九九六至九七年已作規劃。然而，泊車位供不應求，仍有私家車、中型貨車、重型貨車停泊在路旁；
- (h) 根據《香港規劃標準與準則》，每間標準新界豁免管制屋宇可最多設置一個停車位，而車位總數的 10% 至 15% 須供貨車通宵停泊之用。雖然有此要求，但鄰近村落(即洞梓和圍下)根本沒有提供這類貨車通宵停泊設施。中型貨車和重型貨車停泊在路旁會造成阻塞和引起安全問題。關於城規會接獲由個別人士就有關的第 16 條申請提出反對的公眾意見，反對原因是附近的「鄉村式發展」地帶內已有停車用地，上述理據亦適用；

#### 規劃方面

- (i) 城規會應按每宗申請本身的情況個別考慮有關申請；
- (j) 雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議用途的目的是服務附近村民，不會影響「農業」地帶的長遠規劃

意向。此外，路政署、水務署、消防處、運輸署均表示不反對／支持相關的第 16 條申請；以及

- (k) 關於城規會接獲由個別人士就有關的第 16 條申請提出反對的公眾意見，反對原因是因為有關人士認為這宗申請的目的是擴展申請地點旁邊的露天貯物用途。就此，城規會可就擬議臨時用途加入附帶條件，倘申請人未有履行附帶條件，規劃許可會被撤銷。

#### 4. 第 16 條申請

##### 背景

- 4.1. 當《汀角中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TK/1》於一九九零年九月七日在憲報刊登時，申請地點已長有植被(圖 R-3 a)。二零零五年七月十五日，《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/11》在憲報刊登，並對「農業」地帶的填土工程施加規劃管制。二零零五年，申請地點大部份範圍仍被植被覆蓋(圖 R-3 a)。
- 4.2. 申請地點現時並沒有牽涉任何現正進行的規劃執管行動。當局在二零二四年五月進行實地視察後發現，申請地點內有車輛停放，因此發出警告信。當局其後在二零二四年六月及七月再次進行實地視察，發現申請地點已空置，大部分範圍由植被覆蓋。

##### 申請地點和周邊地區(圖 R-1 至 R-4)

- 4.3. 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點及周邊地區的情況載述於附件 A 第 7 段。申請地點及周邊地區的情況至今沒有重大改變。
- 4.4. 申請地點：
  - (a) 現時被雜草覆蓋，部分範圍被圍封(圖 R-4)；
  - (b) 位於圍下村的西北方(圖 R-1、R-2 及 R-3 b)；以及

(c) 可經由洞梓路直達。

- 4.5. 周邊地區以鄉郊特色為主。申請地點的北面及東面有休耕農地、茂密林地及長有植被的土地(圖 R-2 至 R-4)。圍下村的村屋羣距離申請地點東南方約 35 米(圖 R-1、R-2 及 R-3b)。
- 4.6. 洞梓路的西面主要用作貯物／露天貯物及地盤辦公室用途，有關土地屬於《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》的範圍(圖 R-2 至 R-4)。
- 4.7. 圍下的「鄉村式發展」地帶旁邊的兩個「農業」地帶內有常耕農地(圖 R-1)。

#### 規劃意向

- 4.8. 如附件 A 第 8 段所述，有關的「農業」地帶的規劃意向沒有改變。「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。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。
- 4.9. 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，由於填土可能會對毗鄰地區的排水及環境造成負面影響，因此須向城規會取得許可方可進行這些工程。

#### 先前申請

- 4.10. 申請地點不涉及任何先前的申請。

#### 同類申請

- 4.11. 在小組委員會於二零二四年十一月二十二日考慮第 16 條申請時，在同一「農業」地帶內，沒有關設臨時公眾／私人停車場的同類申請。在分區計劃大綱圖上，位於申請地點附近的其他「農業」地帶範圍內或橫跨「農業」與「鄉村式發展」地帶的土地，則有四宗同類申請(編號 A/NE-TK/636、671、739 及 740)。該等同類申請在二零一八至二零二二年間，全部被小組委員會拒絕或經城規會覆核後遭駁回，主要

原因是不符合「農業」地帶的規劃意向。除了編號 A/NE-TK/671 的申請外，其餘三宗申請被拒絕的原因亦包括申請人未能證明景觀及／或交通不會受到負面影響。

4.12. 同類申請的詳情概述於**附件 E**，所涉地點的位置在**圖 R-1** 顯示。

## 5. 相關政府部門的意見

5.1 相關政府部門就有關的第 16 條申請提出的意見載於**附件 A** 的第 9 段及**附錄 III**。他們在「建議的指引性質的條款」中具指引性質的意見(如有的話)，則載於**附件 A** 的**附錄 IV**，並重述於**附件 F**。

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。他們維持先前對第 16 條申請的意見，其中運輸署署長、漁護署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見載於**附件 A** 的第 9 段，現重述如下：

### 交通

5.2.1 運輸署署長的意見：

- (a) 考慮到附近一帶的泊車需求，她支持這宗申請；  
以及
- (b) 從交通工程的角度而言，她原則上不反對申請。

### 農業

5.2.2 漁護署署長的意見：

- 申請地點坐落於「農業」地帶，大致上空置。區內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，例如露地栽種、作為溫室及苗圃等。由於申請地點具備復耕潛力，從農業的角度而言，他不支持擬議發展。

## 環境

### 5.2.3 環保署署長的意見：

- (a) 由於項目涉及重型車輛和數個易受影響的土地用途(即位於申請地點東南方及北方少於 40 米距離最近的住宅民居(圖 R-2))，預計會對環境造成滋擾，因此他不支持這宗申請；
- (b) 過去三年，署方並無接獲與申請地點有關的環境投訴；以及
- (c) 他提出的具指引性質意見載於附件 F。

## 6. 在法定公布期內收到的公眾意見

- 6.1 城規會於二零二五年一月三日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到七份由個別人士提交的公眾意見(附件 G)，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點為動植物提供生境，擬議用途及清除植被會造成生態影響；交通擠塞情況將會惡化，延誤緊急服務；大型及中型車輛在區內行走會對行人及騎單車人士構成道路安全的問題，亦會引致噪音、空氣質素和水質方面的污染，影響該區居民的福祉；環境評估未能提供足夠的緩解措施，有欠妥善，而環境受到破壞會對該區生意和物業價值造成負面影響；擬議用途會增加碳排放，不符合政府提倡可持續發展和使用公共運輸工具的政策；社區諮詢不足而且欠缺透明度；擬議用途會改變現有的排水系統，導致水浸及水土流失；申請地點位於漁農自然護理署建議的「農業優先區」內，應優先用作綠化區域或其他符合社區利益的公眾用途；以及應維持該區寧靜和安全的環境。
- 6.2 城規會在第 16 條申請階段收到一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。有關意見的撮要載於附件 A 第 10 段。

## 7. 規劃考慮因素及評估

7.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二四年十一月二十二日拒絕一宗第 16 條申請的決定。有關申請擬在分區計大綱圖(圖 R-1)上劃為「農業」地帶的申請地點闢設臨時公眾停車場(只限私家車及中型貨車)(為期三年),以及進行相關的填土工程。申請被拒絕的原因載述於上文第 1.2 段。為支持這宗覆核申請,申請人提交了載於上文第 3 段的書面申述。自小組委員會考慮第 16 條申請後,相關的「農業」地帶的規劃情況一直沒有實質改變。經考慮書面申述後,有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

### 農業方面

7.2 申請地點位於劃為「農業」地帶的地方。「農業」地帶的規劃意向,主要是保存和保護良好的農地/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。儘管申請人聲稱荒廢農地供應過剩,而且在私人地段內作農業用途的需求偏低,加上擬議用途屬臨時性質,在有需要時可把申請地點恢復為農地,但漁護署署長仍維持先前的意見,即從農業的角度而言,不支持這宗申請,因為該區有道路和水源等農業基礎設施,申請地點可用作從事農業活動,例如露地栽種、溫室及苗圃等。由於申請地點具備復耕潛力,從農業的角度而言,擬議發展不獲支持。應注意的是,圍下的「鄉村式發展」地帶旁邊的兩個「農業」地帶內有常耕農地(圖 R-1)。

### 泊車需求方面

7.3 申請人聲稱,申請地點附近一帶既沒有足夠的私家車泊車位供應,亦缺乏中型和重型貨車泊車位,導致出現路旁泊車和道路安全問題。運輸署署長在考慮附近一帶的泊車需求後,支持這宗申請,而且從交通工程的角度而言,原則上不反對這宗申請。然而,從規劃的角度而言,考慮到申請地點位於「農業」地帶內,停車場最好應局限在擬作發展用途的地方,例如位於「鄉村式發展」地帶的地方。泊車問題應透過在合適的地點闢設停車場和採取交通執法行動處理。

### 規劃方面

- 7.4 申請人亦認為，城規會應按每宗申請的個別情況作出考慮，而且擬議用途切合社區需求，不會影響「農業」地帶的長遠規劃意向。然而，申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- 7.5 擬議用途與周邊地區並非不相協調。周邊地區以鄉郊為主，申請地點的北面及東面有休耕農地、茂密林地、長有植被的土地及村屋(圖 R-2 至 R-4)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的意見，表示預計擬議用途不會對現有景觀資源帶來嚴重負面影響。儘管如此，在《汀角中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TK/1》於一九九零年九月七日在憲報刊登時，申請地點已有植被覆蓋(圖 R-3 a)。此外，《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/11》於二零零五年七月十五日在憲報刊登，對在「農業」地帶內進行填土工程施加規劃管制(圖 R-3 a)。申請地點現時仍被雜草覆蓋，部分範圍被圍封(圖 R-4)。
- 7.6 申請涉及以瀝青為物料進行擬議填土工程，範圍覆蓋整個申請地點的現有泥土表面(附件 A 繪圖 A-2)。由於在「農業」地帶進行填土工程可能會對毗鄰地區的排水及環境造成負面影響，因此須向城規會取得規劃許可。渠務署總工程師／新界北維持先前觀點，對這宗申請沒有負面意見。不過，雖然擬議用途旨在配合社區需要，但考慮到申請地點及其周邊草木茂生的綠化環境(圖 R-2 至 R-4)，批准這宗申請很可能會促使進行填土工程以闢設停車場的情況在「農業」地帶內擴散，令區內的整體環境質素下降。
- 7.7 環保署署長維持其看法，不支持這宗申請，因為這宗申請涉及重型車輛，而且該處有數個易受影響的地方，預計會對環境造成滋擾。其他經諮詢的相關政府部門，包括路政署總工程師／新界東、水務署總工程師／建設和消防處處長，對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

### 同類申請

- 7.8 申請地點沒有涉及任何先前申請。在同一「農業」地帶並無涉及闢設臨時公眾／私人停車場的同類申請。然而，在分區

計劃大綱圖上，申請地點附近的其他「農業」地帶範圍內或橫跨「農業」地帶與「鄉村式發展」地帶的土地，有四宗同類申請(編號 A/NE-TK/636、671、739 及 740)。該等同類申請在二零一八年至二零二二年間，全部被小組委員會拒絕或經城規會覆核後遭駁回，主要原因是不符合「農業」地帶的規劃意向。目前這宗申請的規劃情況大致上與該等被拒的申請情況相同。拒絕目前這宗申請符合小組委員會和城規會先前的決定。

### 公眾意見

- 7.9 上文第 6 段詳載七份表示反對這宗覆核申請的公眾意見。關於這方面，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。至於有關社區諮詢不足及欠缺透明度的關注，申請人提交的有關第 16 條申請及第 17 條覆核申請已予公布，以供公眾查閱。所收到的所有公眾意見，已分別提交小組委員會和城規會考慮。

## **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：

擬議用途及相關填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

- 8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議有關規劃許可應屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年三月七日止。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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二五年九月七日或之前)，提交排水建議，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；
- (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(即在二零二五年十二月七日或之前)，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，必須時刻妥善保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二五年九月七日或之前)，提交消防裝置建議，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；
- (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(即在二零二五年十二月七日或之前)，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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)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；
- (g) 如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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀，包括移除填土物料及所鋪築的硬地面和種草，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

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)，以及臨時許可的有效期應於何時屆滿。

## 10. 附件

附件 A	小組委員會文件第 A/NE-TK/824 號
附件 B	小組委員會二零二四年十一月二十二日會議記錄的摘錄
附件 C	城規會秘書於二零二四年十二月六日發出的信件
附件 D	城規會於二零二四年十二月十九日收到申請人的信件
附件 E	同類申請
附件 F	建議的指引性質的條款
附件 G	公眾意見
圖 R-1	位置圖
圖 R-2	平面圖
圖 R-3 a 及 R-3 b	航攝照片
圖 R-4	實地照片

規劃署

二零二五年三月