

城市規劃委員會文件第 10847 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/YL-LFS/422

在劃為「綠化地帶」的新界元朗流浮山丈量約份第 129 約
地段第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號、
第 1278 號、第 1279 號、第 1280 號、第 1281 號及第 1282 號
闢設臨時貨倉，以存放電子產品(為期三年)，並進行填土工程

**根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/422**

**在劃為「綠化地帶」的新界元朗流浮山第 129 約
地段第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號、
第 1278 號、第 1279 號、第 1280 號、第 1281 號及第 1282 號
闢設臨時貨倉，以存放電子產品(為期三年)，並進行填土工程**

1. 背景

1.1 二零二二年一月七日，申請人海聯國際物流(香港)有限公司，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臨時貨倉存放電子產品(為期三年)，並進行填土工程。申請地點在申請人提出申請時生效的《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》，以及現時生效的《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》(下稱「大綱圖」)上均劃為「綠化地帶」(圖 R-1)。

1.2 二零二二年三月四日，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) 申請進行的發展發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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；
- (b) 申請進行的發展不符合「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引，因為申請進行的發展

與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響；

(c) 申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

(d) 批准這宗申請會為在該「綠化地帶」內的同類貨倉用途申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

1.3 申請地點的面積約為 4 411 平方米。申請地點的整個範圍已用混凝土或瀝青鋪築硬地面，平均厚度為 1.5 米。建議項目包含四個單層構築物(三米至七米高)，總樓面面積約為 1 787 平方米。有關的構築物將作存放電子產品、廁所、附屬辦公室及警衛室用途。申請地點會設置兩個中型貨車泊位、一個重型貨車泊位及一個私家車泊位，亦會為重型及中型貨車各設兩個上落客貨位。申請所涵蓋的填土工程旨在規範化申請地點上的硬鋪面。

1.4 申請地點先前因涉及與貯物用途(包括放置貨櫃)和工場用途有關的違例發展(圖 R-2)，被當局採取規劃執管行動(編號 E/YL-LFS/515)。當局在二零二零年十一月六日發出強制執行通知書，要求在二零二一年二月六日前中止違例發展。有關的違例發展其後中止，而當局亦在二零二一年七月八日發出完成規定事項通知書，以示已符合強制執行通知書的要求。當局將就申請地點現時的貯物用途(包括放置貨櫃)採取規劃執管行動。

1.5 現夾附下列文件，供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/YL-LFS/422 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二二年三月四日會議 (附件 B) 記錄的摘錄

- (c) 城規會秘書於二零二二年三月十八日 (附件 C) 發出的信件

2. 覆核申請

二零二二年四月八日，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。為支持覆核申請，申請人提交了書面申述(附件 D)。

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 D)內，並撮錄如下：

若這宗申請被拒絕，申請人則沒有能力支付 36 名員工的薪金。申請人須準時支付員工的薪金，因為他們大多是家庭中唯一的經濟支柱。若在疫情期間解僱員工，實難以想像所造成負面影響。因此，申請人提交覆核申請，望能繼續營運該間公司。

4. 第 16 條申請

申請地點和周邊地區(圖 R-1 及 R-2、圖 R-3 的航攝照片及圖 R-4 a 至 R-4 c 的實地照片)

- 4.1 在小組委員會考慮第 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 段。有關地區的規劃情況此後並無重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 現時有圍欄圍起，整個範圍以混凝土及瀝青鋪築硬地面，以及搭建了臨時構築物。該處已被佔用作申請用途，但無有效的規劃許可；以及
- (b) 位於深灣路以南，可經由一條建於政府土地及私人地段並連接深灣路的區內路徑前往。

4.3 周邊地區有以下特色。當中部分用途屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動：

- (a) 緊接北面的地方是貨櫃車停泊處及林地。申請地點東北面的林地屬於尖鼻咀鷺鳥林具特殊科學價值地點的範圍；
- (b) 東面較遠處有紅樹林，屬於后海灣內灣具特殊科學價值地點的範圍；
- (c) 南面及東南面有工場及貨倉。南面較遠處是林地；以及
- (d) 西南面隔着區內路徑的地方有灌叢，夾雜墳墓。

規劃意向

4.4 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

4.5 由於填土／填塘或挖土可能會對毗鄰地區的排水造成負面影響和破壞天然環境，因此必須取得城規會許可方可進行有關活動。

城市規劃委員會規劃指引

4.6 關於「擬在綠化地帶進行發展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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)適用於這宗申請。有關的評審準則撮錄如下，並詳載於**附件 A**的附錄 II。

4.7 根據關於「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 12C」)，申請地

點位於濕地緩衝區。有關的評審準則撮錄如下，並詳載於**附件 A**的附錄 III。

先前的申請

4.8 申請地點並無涉及任何先前的規劃申請。

同類的申請

4.9 在同一「綠化地帶」內有九宗同類申請(編號 A/YL-LFS/90、130、200、252、259、262、280、346 及 411)，涉及在六個地點闢設臨時貨倉存放不同物料(連或不連露天貯物用途)。全部申請均被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回，又或被城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)駁回。這些同類申請的詳情撮錄於**附件 E**，所涉地點的位置在**圖 R-1**顯示。

4.10 編號 A/YL-LFS/90 及 130 的申請擬作臨時貨倉，涉及同一申請地點。兩宗申請分別在二零零三年及二零零七年被上訴委員會駁回，理由包括沒有足夠理據支持偏離規劃意向、與周邊的鄉郊特色不相協調、未能證明不會對環境及／或排水造成負面影響，以及／或立下不良先例。

4.11 編號 A/YL-LFS/259、280、346 及 411 的申請擬作臨時貨倉(連或不連露天貯物用途)，涉及三個地點。這些申請在二零一四至二零二一年間被小組委員會拒絕，主要理由包括不符合規劃意向；與周邊環境不相協調，因此不符合城規會規劃指引編號 10；未能證明不會對交通、景觀及／或環境造成負面影響；以及／或立下不良先例。

4.12 編號 A/YL-LFS/200、252 及 262 的申請擬在濕地緩衝區闢設臨時貨倉(連或不連露天貯物用途)，涉及兩個地點。這些申請在二零一零至二零一四年間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，主要理由包括類似上文第 4.11 段所述理由，以及／

或不符合當時關於「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 12B。

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。

5.2 規劃署已就這宗覆核申請進一步徵詢相關政府部門的意見。現把最新的意見撮錄如下：

民政事務專員的意見

5.2.1 民政事務總署元朗民政事務專員的意見：

他曾就這宗覆核申請諮詢當區人士，並接獲一份來自區內輞井圍及輞井村的村代表及村民的意見書(附件 F)。該份意見書表示反對這宗覆核申請，理由包括申請用途不適宜在受保護的「綠化地帶」進行；申請用途所產生的車流會導致該不符標準的道路出現人車爭路情況；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及申請用途會破壞申請地點附近的村民基地的風水。

5.3 獲規劃署進一步徵詢意見的相關政府部門全部維持先前就第 16 條申請提出的意見，並對這宗覆核申請沒有進一步意見。關於拒絕第 16 條申請的理由，請參閱運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城設計及園境的意見。有關的意見扼要重述如下：

交通

5.3.1 運輸署署長的意見：

(a) 申請地點的車輛可經由區內路徑通往單線行車的深灣路。根據申請人提交的資

料，申請用途會產生中型及重型貨車車流。

- (b) 申請人須證明申請地點附近的公共道路網絡有足夠的容量應付因在申請地點進行的申請用途而帶來的交通流量。申請人尤其應全面評估申請用途對區內道路交通的影響，原因是該處沒有避車處，對頭車輛很可能需要互相忍讓遷就。

景觀

5.3.2 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 申請地點位於鄉郊沿岸平原，主要有林地、灌木林、池塘、已鋪築的硬地面，並建有臨時構築物及露天貯物場。沿申請地點的邊界有自行播種的植被。在比較二零一三至二零二一年間所拍得的航攝照片(圖 R-3 a 至 R-3 d)所顯示的土地狀況後，可見沿申請地點邊界生長的樹木及雜草已被清除，而申請地點內亦以混凝土及瀝青進行大規模的地盤平整工程。
- (b) 由於「綠化地帶」旨在促進保育天然環境，而且先前並無位於同一「綠化地帶」內的同類貨倉用途申請獲得批准，從景觀規劃的角度而言，擬議發展與周邊地區的景觀特色並不協調。

6. 在法定公布期內就覆核申請所收到的公眾意見

- 6.1 城規會在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。在法定公眾查閱期的首三個星期內，城規會收到三份公眾意見，分別來自嘉道理農場暨植物園公司和兩名個別人士(附件 G-1 至

G-3)。他們表示反對這宗覆核申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展距離尖鼻咀鷺鳥林具特殊科學價值地點、后海灣內灣具特殊科學價值地點及生態易受影響的后海灣海岸線不遠；擬議發展會對周邊地方的交通、環境和消防安全造成負面影響；以及這宗覆核申請缺乏理據支持。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到四份表示反對／關注這宗申請的公眾意見。這些意見載於**附件 A** 第 11 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二零二二年三月四日所作決定，即拒絕申請人擬在大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點(**圖 R-1**)闢設臨時貨倉以存放電子產品(為期三年)和進行填土工程的申請。拒絕申請的理由是，擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10；申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及批准這宗申請會為該「綠化地帶」內作貨倉用途的同類申請立下不良先例。

7.2 在第 17 條申請中，申請人以書面表示他是基於恩恤理由(即繼續營運是為了保障員工的福祉)而提出這宗覆核申請。然而，這並非相關的規劃考慮因素。自小組委員會於二零二二年三月四日考慮這宗申請以來，規劃情況沒有重大改變。這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估載於下文。

「綠化地帶」的規劃意向

7.3 申請地點位於大綱圖的「綠化地帶」。「綠化地帶」主要旨在利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，由於在「綠化地帶」進行填土可能

會對毗鄰地區的排水造成負面影響和破壞天然環境，因此必須取得城規會的規劃許可。申請用途及填土工程(涉及以混凝土／瀝青填平整個申請地點範圍，厚度為 1.5 米)並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。

土地用途是否協調

- 7.4 申請地點所在地區主要是林地，緊接其東北面是尖鼻咀鷺鳥林具特殊科學價值地點，而東面較遠處則是后海灣內灣具特殊科學價值地點(圖 R-1 及 R-2)。雖然申請地點的南面及東南面有工場及貨倉，但有關設施懷疑屬違例發展，有待規劃事務監督採取執管行動。申請進行的發展涉及清除植被和鋪築大面積的硬地面，與周邊地區的環境不相協調。

對周邊地區景觀的負面影響

- 7.5 規劃指引編號 10 訂明，城規會只會在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而且有關申請必須具備非常有力的規劃理據支持。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻。任何在「綠化地帶」內進行的擬議發展，其設計和布局應與周圍環境配合。就此而言，參照在二零一三至二零一五年間所拍的航攝照片(圖 R-3 b 至 R-3 d)，在申請地點周邊生長的樹木及雜草已被清除，而申請地點內亦曾進行大規模的地盤平整工程以作申請用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展與周邊的景觀布局特色不相協調。因此，申請用途及相關的填土工程不符合城規會規劃指引編號 10。

對交通的負面影響

- 7.6 運輸署署長關注附近的公共道路網絡(包括區內通往深灣路的單線路徑)是否有足夠容量應付申請用途所

產生的交通流量，尤其是來自中型及重型貨車的交通流量。由於該處沒有避車處，對頭車輛很大可能需要互相忍讓遷就。然而，申請人沒有提供任何資料以回應上述的交通問題。因此，當局沒有足夠資料評估申請用途是否不會對周邊地區的交通造成負面影響。

立下不良先例

7.7 申請地點先前沒有涉及任何規劃申請。此外，在同一「綠化地帶」內，沒有作貨倉用途的同類申請曾獲小組委員會或城規會批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多申請人要求在同一「綠化地帶」內闢設貨倉。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內的整體天然環境質素下降，繼而妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。拒絕這宗覆核申請，與城規會先前的決定一致。

其他政府部門的意見

7.8 從自然保育、環境、排水、土力及消防安全的角度而言，其他相關政府部門(包括漁農自然護理署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北、土木工程拓展署土力工程處處長和消防處處長)對擬議發展不表反對或沒有意見。

公眾意見

7.9 至於民政事務總署元朗民政事務專員轉達的區內反對意見(詳載於第 5.2.1 段)，以及城規會收到公眾就這宗覆核申請所提出的反對意見(所持理由詳載於上文第 6 段)，請參閱上文第 7.1 至 7.8 段所述的規劃考慮因素及評估。

8. 規劃署的意見

8.1 根據第 7 段所作的評估，並考慮到第 5.2.1 和第 6 段所述的區內人士意見和公眾意見，再加上自小組

委員會於二零二二年三月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) 申請進行的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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；
- (b) 申請進行的發展不符合城規會規劃指引編號10的規定，因為申請進行的發展與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響；
- (c) 申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為在該「綠化地帶」內的同類貨倉用途申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年七月八日止。。此外，亦建議下列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，申請地點不得用作露天貯物或進行工場活動；
- (b) 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；

- (c) 就上文(b)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)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (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或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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；
- (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)，落實滅火水源及消防裝置建議，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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)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；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，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

建議加入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-3a 至 R-3d	二零二一年、二零一五年、二零一四年和二零一三年所拍得的航攝照片
圖 R-4a 至 R-4c	實地照片
附件 A	小組委員會文件第 A/YL-LFS/422 號
附件 B	小組委員會二零二二年三月四日會議記錄的摘錄
附件 C	城規會秘書二零二二年三月十八日的信件
附件 D	日期為二零二二年四月八日的申請人申請覆核的信件
附件 E	同一「綠化地帶」內的同類申請
附件 F	所收到的區內人士意見
附件 G-1 至 G-3	在覆核申請法定公布期內所收到的公眾意見
附件 H	建議的指引性質的條款

規劃署

二零二二年七月