

議擬有關露天貯物及港口後勤用途的規劃申請指引

(草擬本)

1. 目的

本文件旨在向各議員諮詢城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請指引」的草擬本。

2. 背景

城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零三年四月公布「城市規劃委員會規劃指引編號 13C－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」(下稱「規劃指引 13C」)，及後並向有關區議會及業界介紹該指引。城規會考慮到社區人士和有關業界的意見，遂於二零零四年九月進一步修訂該指引的草擬本。

3. 規劃指引草擬修訂本的內容(附件)

3.1 規劃指引 13C 中有關把土地分為四類的現有分類方法並無新修訂，只是在選址考慮因素，及界定各類土地的分類方面有若干修訂。有關修訂概括如下：

第 1 類地區

(a) 第 1 類地區是指適合作露天貯物／港口後勤用途的地區。這類地區主要包括在法定圖則上劃為「露天貯物」、「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、「工業」地帶和「工業(丁類)」地帶的土地。在第 1 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請的評審準則並沒有任

何修訂，在這類地區內的規劃申請通常會獲從優考慮。

- (b) 考慮到有關業界的持續需求，共有約 224 公頃土地分別在落馬洲、新田、廈村和唐人新村公庵路以西的地區，重新劃為第 1 類地區。

第 2 類地區

- (a) 第 2 類地區大多數未有清晰規劃意向或既定發展計劃；會受即將展開的大型基建工程影響；坐落或鄰近《城市規劃條例》定為「現有用途」／或先前已獲規劃許可的露天貯物／港口後勤用地群；以及水浸機會不高的地區。這類申請的評審準則與現行指引中的準則相若。城規會通常會批准／容忍新的露天貯物／港口後勤用途或繼續現有露天貯物／港口後勤用途的建議，但仍須視乎規劃情況而定。
- (b) 經分類後，共有約 18 公頃土地分別在新田、錦田南和打鼓嶺／虎地 地區重新劃為第 2 類地區，這些土地大多已作為現有的和獲核准的露天貯物／港口後勤用途。

第 3 類地區

- (a) 在第 1、2 和 4 類地區以外的範圍均屬於第 3 類地區。第 3 類地區內現時已用作露天貯物／港口後勤用途會局限於現有範圍，但不鼓勵進一步的繁衍。這類申請的評審準則與現行指引中的準則相若。除非情況特殊，否則城規會通常不會批准在第 3 類地區內進行新的露天貯物／港口後勤用途。
- (b) 在南生圍博愛醫院附近和九龍坑地區內，共有約 2 公頃多的土地重新劃為這類地區。

第 4 類地區

- (a) 第 4 類地區是位於／鄰近於環境易受破壞地區、現有／已規劃的住宅和鄉村民居、有魚塘

或植物茂盛的地區、以及發生水浸機會極高的地區。城規會通常不會批准在第 4 類地區內的露天貯物／港口後勤用途申請，以避免這類用途對附近地區的環境、交通和排水造成的不良影響。

- (b) 由於第 4 類地區的規劃意向是逐步取締露天貯物／港口後勤用途，城規會建議，應鼓勵申請人把這類用途遷往其他地區，並給予申請人足夠時間另覓合適的用地。因此，城規會如接獲規劃許可的續期申請，可批給有效期最長 2 年的許可。現時，城規會就續期申請所批給的規劃許可，有效期最長為 12 個月，以給予時間讓申請人把有關用途遷往其他地區。與現行的許可期比較，新建議已顧及有關營運者不一定能在短時間內覓地遷移其作業的困難。不過，除非情況非常特殊，否則規劃許可不會再獲續期。
- (c) 雖然已有上述規定，但面對跨境車輛停泊設施和運輸交匯設施的持續需求，城規會也會考慮一些擬在落馬洲附近屬第 4 類地區的合適地點提供跨境車輛停泊設施的申請。城規會會按個別情況評審每宗屬於這類性質的申請，但申請人須充分證明所申請的用途在環境、交通和基建方面都是可承受的。
- (d) 在流浮山、古洞北的塋原、錦田北和唐人新村地區，共有約 90 公頃土地重新劃作這類地區，因為有關土地均鄰近於海岸保護區／生態易受影響地區／自然保育區和具天然景觀價值地區。

4. 其他考慮事項

規劃許可的續期申請

- 4.1 由於顧及到有關作業營運者所面對的困難，城規會會採取更精簡的程序以審批露天貯物／港口後勤用

途的規劃許可續期申請。倘若申請地點的規劃情況在上次批准有關申請後並無重大改變，申請人便無須為支持其續期申請而提交新的技術評估，只須更新原來的評估報告資料。

5. 結論

該指引旨在把露天貯物／港口後勤用途作業(特別是臨時用途)限制在合適的地區內，以免這類作業在不合適的地區繁衍，同時亦顧及有關業界的需要。城規會將會繼續在廣大公眾利益與有關業界利益之間保持平衡。

6. 附件

城市規劃委員會規劃指引編號 13D「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」草擬本。

規劃署
二零零四年十月

規劃指引編號 13D (修訂本)

擬稿

城市規劃委員會規劃指引
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

(重要提示：

這份指引只供一般參考用。申請獲得批准與否，全由城市規劃委員會按每宗申請的個別情況和其他獨特考慮因素決定。

如對這份指引有疑問，請向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃署規劃資訊及專業行政小組查詢(電話號碼：2231 5000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須事先通知；在考慮是否批准申請時，會以當天的最新規劃指引為依據。)

1. 考慮範圍和指引的應用

- 1.1 城市規劃委員會(下稱「城規會」)明白到，露天貯物作業在新界各處繁衍，已大大破壞鄉郊地區的環境，造成嚴重的問題，例如帶來噪音和空氣污染，引起洪泛，破壞景觀，造成道路擠塞和構成安全問題等。為防止這類作業繼續在缺乏管制的情況下任意擴張，並盡量減低有關土地用途對環境的不良影響，當局已在法定規劃圖則上劃定一些合適地點為「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，用以應付外界對露天貯物及港口後勤用地的需求，以及把這類地帶內現時雜亂無章的露天貯物及港口後勤用途納入法定管制內。這類地帶的規劃意向，是容許有關土地合理地發展作露天貯物用途，用以存放一些不能貯存在一般貨倉的物料。

- 1.2 在「露天貯物」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶和「工業(丁類)」地帶內，某些露天貯物及港口後勤用途，例如貨櫃存放場、危險品存放場和貨櫃車拖架／拖頭停放場等，可能會造成重大的環境滋擾，對安全構成威脅，或引起交通問題，因此必須先取得城規會的規劃許可。有關安排旨在確保上述露天貯物及港口後勤用途不會對附近地區的環境、排水、交通和其他方面造成不良影響。
- 1.3 在鄉郊法定規劃圖則所涵蓋的地區內，透過申請規劃許可把土地用作臨時的露天貯物及港口後勤用途，或會獲城規會批准。不過，這類申請並不適用於環境／生態易受破壞的地區，包括劃為「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」、「海岸保護區」、「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶，這些地帶內是禁止進行這類用途。城規會在批給規劃許可作有關的臨時用途時，會按每宗申請的個別情況，決定規劃許可的有效期，但規劃許可的有效期無論如何也不會超過 3 年。

露天貯物用途

- 1.4 凡用作與貨櫃無關的貯物、修理或拆毀用途而以露天為主(一般推定是超過總面積的 50%)的地點，其內的一切作業均視為本指引所界定的露天貯物用途，惟不包括在同一地點上的工業運作、工場、貨倉所涉及的貯物作業。至於臨時構築物(例如在卸泥區和車輛修理場等用鍍鋅片搭建而成的開敞式停車間)，由於就運作而言，其外觀、性質或影響與露天場地的沒有顯著分別，因此也列為本指引所界定的露天貯物用途。本指引所界定的露天貯物用途亦包括一些在場內有商業活動進行的露天貯物用途，例如汽車陳列和銷售。

1.5 符合上述定義的露天貯物用途包括下列例子：

- 藤和竹存放場
- 木頭和木材存放場
- 陶瓷製品存放場
- 經處理的農產品存放場
- 舊電器／廢金屬存放場
- 罐／箱存放場
- 紙張和一般廢物存放場
- 水泥／沙存放場
- 建築材料存放場
- 建築器材存放場
- 化學品存放場
- 危險品存放場
- 待拆／待毀或待維修車輛存放場
- 待售或待處置車輛和車輛零件存放場
- 車庫

港口後勤用途

1.6 港口後勤用途是指位於港口範圍以外(即在貨櫃碼頭、內河貨運碼頭、公眾及私人貨物裝卸區範圍以外)與港口有關的作業。這類用途是港口作業在運作上不可缺少的，但又無須設於港口範圍內。下列作業為本指引所界定的港口後勤用途：

- 貨櫃存放／修理場
- 貨櫃裝卸站

- 貨櫃車停放場／貨櫃車修理場
- 貨運代理中心
- 物流中心

2. 一般規劃準則

2.1 城規會在考慮露天貯物及港口後勤用途的規劃申請時，所採用的準則如下：

用地位置

第 1 類地區

2.2 第 1 類地區是指當局認為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區。一般而言，這類用途應設於劃為「露天貯物」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、「工業」地帶或「工業(丁類)」地帶內，因在這些地帶內有相協調的用途(例如工業、公用設施裝置、採石，以及其他港口後勤和露天貯物用途)。除了上述地帶外，位於新界西北部現有和擬議的跨界通道附近的其他合適用地，亦包括在第 1 類地區內。對於在這類地區內的申請，如果政府部門對擬議用途沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，城規會通常會從優考慮。如果擬議用途(例如貨櫃車拖架／拖頭停放場和化學品／危險品露天存放場等)可能對環境會造成重大的影響，申請人就應提交技術評估。

第 2 類地區

2.3 第 2 類地區大多數是未有清晰規劃意向或既定發展計劃的地區；會受即將展開的大型基建工程影響的地區；坐落或鄰近在《城市規劃條例》下定為「現有用途」、以及／或是先前曾獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途地點群；以及發生水浸機會不高的地區。申請人或須提交技術評估，以證明擬議用

途不會對附近地區造成不良的排水、交通、視覺和環境影響。如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長 3 年的臨時規劃許可。

第 3 類地區

- 2.4 在第 1、2 和 4 類地區以外的範圍均屬於第 3 類地區。在第 3 類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，但進一步的繁衍則不被接受。城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。在後者的情況下，如果申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並因應需要在提交新申請書時一併付上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺和環境造成負面影響，城規會或會從寬考慮有關申請。擬議用途只會獲批給有效期最長 3 年的臨時規劃許可，但批給許可與否，也須因應各政府部門有沒有負面意見和附近居民反對與否而定，做法與處理第 2 類地區內的申請一致。

第 4 類地區

- 2.5 第 4 類地區是指有魚塘或植物茂盛或毗鄰環境易受破壞的地區；大部份用作或擬議用作住宅用途的地區；位於現有主要鄉村民居附近的地區；或水浸機會極高的地區。除非情況特殊，否則第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。如果申請地點先前曾獲批給規劃許可，各政府部門又沒有負面意見，以及附近居民亦不予反對，而申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並且因應需要在提交申請書時一併付上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺和環境造成不良影響，則城規會或會從寬考慮有關申請。然而，第 4 類地區的規劃意向是鼓

勵盡早取締這類不協調的用途。由於第 4 類地區的規劃意向是逐步取締露天貯物及港口後勤用途，因此城規會在考慮規劃許可的續期申請時，可能只會批給有效期最長 2 年的規劃許可，讓申請人有時間另覓合適地把有關用途遷往別處。除非情況非常特殊，否則規劃許可不會再獲續期。城規會會按個別情況審批每宗續期申請。

- 2.6 鑑於跨境車輛停泊設施需求日益殷切，城規會或會從寬考慮一些擬在落馬洲地區附近的合適地點提供跨境車輛停泊設施的申請。城規會會按個別情況評審每宗屬於這類性質的申請，但申請人須充分證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通和基建造成不良影響。

用地位置的其他考慮因素

- 2.7 除了上述概括的選址準則，下列具體條件也適用於露天貯物及港口後勤用途申請：

- (a) 港口後勤用地，以及會發出噪音、污染空氣、破壞景觀(例如卸泥區、修車場、廢金屬和待毀車輛存放場、沙礫等不耐風物料存放場)和導致重型車輛頻密往來的露天貯物用地，均不應設於住宅、醫院、學校和其他社區建設等易受影響的設施附近；以及
- (b) 如果從區內道路進出有關地點時須途經易受影響的設施，則除非申請人能證明進出有關地點的交通流量不高，否則凡貨櫃存放／修理場、貨櫃車拖頭／拖架停放場、貨櫃裝卸站等會帶來大量交通的用途，均不會獲得批准。

- 2.8 圖 1、2 和 3 分別概略地標示了位於新界西北大部分地區、東北部和西北部南面地區內的第 1、2、3 和 4 類地區。

用地規劃

- 2.9 在有關地點界限內的周邊沿途，尤其是有關地點若鄰近公用道路或位於周圍住宅視野範圍之內，須設置足夠的景觀美化設施和／或圍欄作為屏障。為達致令人滿意的屏障效果，所有植物都應該種植在地上，而不得以可移走的盆栽取代，從而減低會破壞景觀的儲物用途例如卸泥區和待毀車輛存放場的礙眼外觀，並防止在有關地點內的作業影響四周。對於具有足夠退入空間的地點來說，所採用的景觀屏障以景觀土丘較為適宜。
- 2.10 有關申請須證明不會對周圍易受影響設施的市容造成不良影響，同時，易受影響設施與潛在噪音來源如貨櫃車拖架／拖頭停放場和貨櫃存放／修理場之間，須保留足夠的緩衝地帶。
- 2.11 一般來說，當局反對在鄉郊地區把面積少於 2 000 平方米的土地作港口後勤用途，以及把面積少於 1 000 平方米的土地作露天貯物用途，但位於主要道路走廊、工業／倉庫／工場地區、採石場或能證明適合作有關用途的地點則例外。此舉旨在防止這類用途的小型用地在鄉郊地區繼續迅速繁衍，並把有關作業集中在合適的地區範圍內，盡量使其不致在郊野地區各處散布，從而節省來往行程。
- 2.12 如果在鄉郊地區的貨櫃存放場／修理場會嚴重破壞四周或毗鄰住宅用地的景觀，則建議把堆疊高度限為三個貨櫃。為安全起見，在申請地點周邊的五米範圍內，物料不應該堆疊高過邊界圍欄。

運輸

- 2.13 港口後勤用途會帶來大量交通，其中以貨櫃車拖架／拖頭停放場每單位面積所產生的交通量最高。因此，一般來說，港口後勤用地應設有良好的通道，通往重要道路網，或有特別鋪築的道路，方便車輛來往。

- 2.14 某些港口後勤及露天貯物用途會帶來很大的交通流量，申請人應該為這些用途進行交通影響評估。如果交通影響評估所涉及的地點須經由區內道路進出，就必須證明有關用途所帶來的交通不會干擾易受影響的設施，以及交通流量不會超過區內道路網的負荷能力，又或者須提出緩解措施(例如改善路口)，並證明這些措施可行和有效。如果通往有關地點的道路路面仍未鋪砌，則不應考慮在有關地點作港口後勤用途。
- 2.15 有關地點應有一個明確的出入口，而通常只限設出入口一個，除非證明有需要另設其他出入口(通常用於大型港口後勤設施)，則作別論，而有關資料得在交通影響評估報告內說明。所提供的出入口必須符合運輸署的要求。
- 2.16 在有關地點範圍內應闢設足夠的停車和輪候設施，供作業用途和訪客停車之用，以免車輛在路旁停放和輪候。有關地點內也應該闢設足夠的運轉空間，以供與貨櫃有關的車輛和其他車輛使用。申請人須提供有關出入該地點的車輛種類和數目，以及車輛在該地點的停留時間的資料，以便城規會評審有關申請。
- 2.17 有關地點的界線應酌情退入，與公用道路保持足夠的距離，提供適當的視線空間，以符合運輸署的要求。

環境規劃

- 2.18 申請人應留意《環境影響評估條例》(第 499 章)的規定，並查閱該條例的附表 2 和附表 3，以確定擬議發展是否屬於該條例所界定的指定工程項目。
- 2.19 申請人應參考環境保護署在二零零一年一月公布的《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》，採取其中建議的環保措施，以盡量減低露天

貯物及港口後勤用地所造成的環境滋擾，例如空氣和噪音污染。

- 2.20 貨櫃存放／修理場和貨櫃車拖架／拖頭停放場屬排放大量噪音的來源，因而應該盡量運用隔音屏障、堆土建築、能承受噪音的建築物或構築物／空置貨櫃箱作阻隔，以及／或者致力使噪音來源不在易受噪音影響用途地點的視線範圍，以確保把有關場地作業所產生的噪音影響減至最小。發展計劃可能須一併進行交通噪音影響評估和交通影響評估。在有需要時，發展計劃或須進行噪音模型測試，以證明發展計劃對易受噪音影響地方所造成的噪音影響不會超出《噪音管制條例》所建議的範圍。此外，如果有關地點的交通流量或作業對易受噪音影響地方造成噪音問題，城規會或會規定有關地點的作業時間。
- 2.21 任何會產生噪音的發展計劃，例如涉及使用重型機器的作業，均須進行噪音影響評估。
- 2.22 為防止未經處理而排放的廢物，以及油類、燃料和其他排放物(主要與貨櫃存放／修理場、貨櫃車拖架／拖頭停放場、棄車／拆車場有關)的滲漏可能造成土地或水污染，發展計劃必須對油類和燃料等廢物有合適的處理和排放安排。為發展範圍的地面進行鋪築工程，有助預防陸地和水受污染，以及減低車輛來往和處理貨櫃時所引起的塵埃。
- 2.23 一般而言，在容易發生洪泛的地區(即洪泛平原)，或者是會對天然排水道和地面泛流造成阻礙的地點，都不應該把農地和魚塘改作其他用途。申請人對這方面如有疑問，應向渠務署查詢。這類地帶內的規劃申請應夾附一份排水影響評估報告，並按情況建議所需的防洪措施。此外，有關地點必須有足夠的排水裝置，並設有容量充足的排放點，以方便雨水排放，盡量減低洪泛威脅。

2.24 有關地點內必須裝置足夠的垃圾收集和處理設施。

2.25 發展計劃必須參考《危險品條例》中有關危險品的存放、處理和牌照申領程序的指引。

2.26 申請書必須證明發展計劃已符合所有防火安全規定。

其他考慮因素

2.27 即使有關申請符合上述選址和用地規劃的條件，城規會仍會因應每份申請的個別情況審批每宗申請，當中會充分考慮擬議用途的性質和規模，以及有關地區的情況。如果有關申請所涉及的地點先前曾獲批給規劃許可，但沒有證據證明申請人曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，則不論有關申請是否符合本指引所載列的其他條件，城規會也有可能拒絕批給許可，或縮短附帶條件的履行時限。

3. 履行規劃許可的附帶條件

3.1 爲了紓緩露天貯物及港口後勤用途對附近地區造成的不良影響，城規會在批給規劃許可時，通常會加入附帶條件，例如要求申請人提交並落實各項技術建議。在一般情況下，有關的技術建議須由城規會批給規劃許可當天起計，分別在 6 和 9 個月內提交和落實。但是，對於須予密切監察的特殊個案，例如涉及第 4 類地區內的用途，城規會或會縮短規劃許可附帶條件的履行時限。

3.2 如果申請人就有時限的規劃許可附帶條件申請延長履行時限，城規會會按個別情況作出評估，而通常只會批准延期一次。不過，如果申請人未曾盡力履行附帶條件，城規會便不會批准有關的延期申請。無論如何，對於獲批給爲期 3 年臨時許可的申請，城規會最長只會給予申請人 18 個月以履行有關的附帶條件。除非情況極之特殊，否則城規會不會批

准在第 18 個月之後再延長履行時限，並且會撤銷有關的規劃許可。

4. 臨時規劃許可的續期申請

對於獲批臨時許可作露天貯物和港口後勤用途的用地，如果規劃情況在上次批准有關申請後並無重大改變，申請人在申請續期時無須提交新的技術評估，只須更新原來的評估報告資料。但條件是申請人已履行先前許可中訂明的規劃許可附帶條件，而且政府部門沒有提出負面意見，以及附近居民亦不予反對。

5. 申請須知

城規會除了公布這份指引外，還擬備了「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例(第 131 章)第 16 條提出的規劃申請－申請須知」，把申請程序的要點逐一系列出，以協助申請人提交規劃申請。所有申請人均應該同時參閱申請須知和這份規劃指引。

城市規劃委員會
二零零四年十月



大欖郊野公園
TAI LAM COUNTRY PARK

掃管笏
SO KWUN WAT

圖例
LEGEND



第3類地區
CATEGORY 3 AREAS



第4類地區
CATEGORY 4 AREAS



新市鎮界限
NEW TOWN BOUNDARY



主要道路、大明渠和法定規劃圖則未有涵蓋的地方或
根據法定規劃圖則，該地方沒有可供申請作露天貯物
和港口後動用途的條文
MAJOR ROADS, NULLAHS AND AREAS NOT COVERED BY
STATUTORY TOWN PLANS OR AREAS WITH NO PROVISION FOR
PLANNING APPLICATIONS FOR OPEN STORAGE AND
PORT BACK-UP USES UNDER STATUTORY TOWN PLANS

日期：二零零四年九月
DATE：SEPT, 2004

新界西北的南面部份可用作露天貯物和港口
後動用途的第3和第4類地區的位置
LOCATIONS OF CATEGORY 3 AND 4 AREAS FOR
OPEN STORAGE AND PORT BACK-UP USES IN
SOUTHERN PART OF NORTH WEST NEW TERRITORIES

比例 SCALE 1 : 30 000

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



圖則編號
PLAN No. M/TM 2004/26