

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界沙田大圍丈量約份第 182 約

地段第 393(部份)及第 394 餘段(部份)

擬議臨時機構用途：非牟利組織的辦事處（為期 6 年）

申請報告書及擬議發展的計劃細節

目 錄

1. 擬議發展細節-----P.1-3
2. 申請原因-----P.4-5
3. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.6-7

擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，提交有關新界沙田大圍丈量約份第 182 約地段第 393(部份)及第 394 餘段(部份)的規劃申請，擬在上述地段申請為期六年的臨時機構用途：非牟利組織的辦事處。
2. 申請地點位於沙田大圍隔田村內，在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/39》上劃為「鄉村式發展」。
3. 申請地盤面積為約 220 平方米，擬議申請構築物上蓋面積約 115 平方米，露天地方面積為 105 平方米，上蓋覆蓋率為約 52.3%。
4. 擬議發展的臨時機構用途：非牟利組織的辦事處。
5. 申請地點不涉及任何上落貨車位。
6. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 6 時，包括公眾假期。
7. 擬議用途為臨時機構用途：非牟利組織的辦事處，辦事處日常上班的人數為 3-4 人。
8. 申請人預計每星期舉辦不多於一次活動，活動對象主要是對莊子文化有興趣的市民或青少年，每場活動或工作坊或交流會等的最高參與人數不超過 20 人，活動均採取「全預約制」，不設即場報名，確保同一時間在場的訪客不會超過 20 人。

活動照片（供參考）





申請原因

1. 申請地點的面積約為 220 平方米，根據沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/39，申請地點現時被規劃為「鄉村式發展」，因此申請人向城規會提出申請。
2. 申請人是非牟利組織：莊子文化研究基金會有限公司，獲土地業權人提供這個地方來申請作為本機構的辦事處，機構是非牟利的，主要是研究莊子文化及傳承民族精神，弘揚中華文化。申請人之前曾向稅務局電話諮詢申請「慈善團體」牌照的要求和所需資料，部門電話回覆公司成立時間尚短，而且沒有太多活動資料提供和支持，要等營運一段時間後，再正式申請「慈善團體」牌照，因此申請人現時還未取得「慈善團體」牌照。
3. 擬議申請用途為臨時機構用途：非牟利組織的辦事處，屬於「鄉村式發展」第二欄的准許用途，根據「註釋」說明，任何土地或建築物的臨時用途（預料為期不超過五年），只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。但申請人需要就擬議申請的用途（非牟利組織的辦事處）向其他政府部門或機構申請某些牌照，需要獲得一個臨時的規劃許可，因此申請人向城規會申請一個為期六年的申請。
4. 申請地點位於大圍隔田村，申請地點相對遠離民居，而附近都有 3 間機構（分別是法雲蘭若、觀音閣及妙園等）。
5. 擬議申請為「機構用途：非牟利組織的辦事處」，辦事處的地下那層主要用作舉辦臨時簡單青少年工作坊及書籍刊物交流會、擺放莊子資料的展示板等，而 2 樓則是非牟利組織的辦公室及會議室，給職員或義工處理日常文書事宜和開會等；申請地點的露天地方則用作擺放戶外桌椅（看附圖）。
6. 擬議發展是在申請地點上設 1 個由臨時物料搭建的臨時構築物，搭建物料為組合屋用料如方鐵、角鐵和隔熱牆板等，不涉及大型基建工程。
7. 申請用途屬臨時性質，不會有任何損害周邊環境設施，不會安裝霓虹燈光招牌；夜間不會有音響播放及商業推銷活動，也不會產生光害滋擾，不會有過大的噪音聲浪問題，不會影響附近環境及民居。
8. 申請地點的工作人員或義工約 3-4 人，不會有人在留宿，只在營業時間內上班。
9. 擬議發展有充分的理由支持，當中包括以下規劃考量因素：
 - * 符合規劃地帶的規劃意向；
 - * 擬議發展屬臨時六年的性質，不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展；
 - * 擬議發展並不會造成任何不良的交通、園藝及景觀影響；及
 - * 符合有關環境考慮的相關條例 / 指引。

根據以上各點，申請人誠意懇求城市規劃委員會寬大批准新界沙田大圍丈量約份第 182 約地段第 393(部份)及第 394 餘段(部份)作為期六年的臨時機構用途：非牟利組織的辦事處。

露天地方（戶外桌椅參考照片）



擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申請地點涉及 2 個私家地段，擬議發展涉及 1 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向沙田地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以經隔田街步行前往，步行距離約 170 米，步行約 3 分鐘。



3. 擬議發展的上落貨及交通安排

由於申請地點是非牟利機構的辦公室，不需要上落貨位置。

職員和訪客可乘坐交通工具到大圍隔田村，然後步行到申請地點，十分方便。

4. 環境方面

申請地點上設 1 個由臨時物料（包括角鐵、鋁架、坑板、隔熱板等）搭建的構築物，不涉及大型建築工程。在政府部門批出許可後，申請人只會在法定許可的時間進行工程，工程期間申請人會用帆布或黑網把申請地點圍封，減少工程期間帶來的塵埃或噪音影響，盡量將對周邊居民及環境的影響減到最低。

5. 空氣方面

申請地點是辦公室，不會對空氣造成污染。

6. 噪音方面

申請地點是臨時辦公室，並在 G/F 偶爾舉辦活動(工作坊/交流會等)和開會，都在密封的構築物內進行，不會帶來重大的噪音影響。

7. 排污方面

申請用途的 G/F 涉及一個臨時洗手間，申請地點已有排污喉接駁到政府的污水渠，不會有污水流出影響周邊環境。

8. 渠務方面

申請人會按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。

9. 消防方面

申請人會將按照消防處的指引和要求放置消防裝置。

申請人承諾如獲城規會批准擬議用途，將會盡力減少對周邊環境影響，並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點，懇請城市規劃委員會寬大批准新界沙田大圍丈量約份第 182 約地段第 393(部份)及第 394 餘段(部份)作為期六年的臨時機構用途：非牟利組織的辦事處。