

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

Tracy Wing Sum LAW/PLAND

寄件者:
寄件日期: 2025年07月31日星期四 10:41
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Wilfred Ka Hing CHU/PLAND; Tracy Wing Sum LAW/PLAND
主旨: A/YL-LFS/569補充資料
附件: Form No. S.16-III_Sep 2023.pdf; 填土位置圖.pdf; 申請理由.pdf

敬啟者

就上述檔案，現提交補充資料。

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	
	Date Received 收到日期	

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有), 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張, 然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址: <http://www.tpb.gov.hk/>), 亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835) 及規劃署的規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓) 索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全, 委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☒ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☐ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

譚炳輝

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

海願規劃發展公司

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用)	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1574號、第1575號餘段 (部分) 及毗連政府土地
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 290 sq.m 平方米 ☒ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 200 sq.m 平方米 ☒ About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	 72 sq.m 平方米 ☒ About 約

6. Type(s) of Application 申請類別	
(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Regulated Areas 位於鄉郊地區或受規管地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展 (For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas, please proceed to Part (B)) (如屬位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期，請填寫(B)部分)	
(a) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)及相關的填土工程(為期3年) (Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)
(b) Effective period of permission applied for 申請的許可有效期	☒ year(s) 年 3 ☐ month(s) 個月
(c) Development Schedule 發展細節表	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	 140 .....sq.m ☒ About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	 150 .....sq.m ☒ About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	 1
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	sq.m ☐ About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	 200 .....sq.m ☒ About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	 200 .....sq.m ☒ About 約
Proposed height and use(s) of different floors of buildings/structures (if applicable) 建築物/構築物的擬議高度及不同樓層的擬議用途 (如適用) (Please use separate sheets if the space below is insufficient) (如以下空間不足，請另頁說明) 詳情請見附頁。(可參閱：場地設計圖)	
Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目	
Private Car Parking Spaces 私家車車位	 1
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	.....
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	.....
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	.....
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....
Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目	
Taxi Spaces 的士車位	.....
Coach Spaces 旅遊巴車位	.....
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	.....
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	.....
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....

Proposed operating hours 擬議營運時間 星期一至星期日及公眾假期，每日上午九時至晚上七時。																																	
(d) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是	☒ There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) 天月路																															
	No 否	☐ There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度) ☐																															
(e) Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響 (If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。)																																	
(i) Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動？	Yes 是 ☐ Please provide details 請提供詳情 No 否 ☒																																
(ii) Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程？	Yes 是 No 否 ☐	☐ (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地／池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及／或挖土的細節及／範圍) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 ☐ About 約 ☒ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 290 sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of filling 填土厚度 0.2 m 米 ☒ About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積..... sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 ☒ About 約																															
(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響？	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>On environment 對環境</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>On traffic 對交通</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>On water supply 對供水</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>On drainage 對排水</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>On slopes 對斜坡</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>Affected by slopes 受斜坡影響</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>Landscape Impact 構成景觀影響</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>Tree Felling 砍伐樹木</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>Visual Impact 構成視覺影響</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> <tr><td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td><td>Yes 會 ☐</td><td>No 不會 ☒</td></tr> </table>			On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒
On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															

Gist of Application 申請摘要	
(Please provide details in both English and Chinese <u>as far as possible</u> . This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.) (請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)	
Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置／地址	新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1574號、 第1575號餘段(部分)及毗連政府土地
Site area 地盤面積	290 sq. m 平方米 ☒ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 72 sq. m 平方米 ☒ About 約)
Plan 圖則	S/YL-LFS/11
Zoning 地帶	「綠化地帶」
Type of Application 申請類別	☒ Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區的臨時用途/發展為期 ☒ Year(s) 年 <u>3</u> ☐ Month(s) 月 _____ ☐ Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 ☐ Year(s) 年 _____ ☐ Month(s) 月 _____
Applied use/ development 申請用途/發展	擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)及相關的填土工程(為期3年)

(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	☐ About 約 ☐ Not more than 不多於	☐ About 約 ☐ Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	200 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於	0.69 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於
(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用		
	Non-domestic 非住用	1	
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	m 米 ☐ (Not more than 不多於)	
		Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於)	
	Non-domestic 非住用	6 m 米 ☒ (Not more than 不多於)	
		2 Storeys(s) 層 ☒ (Not more than 不多於)	
(iv) Site coverage 上蓋面積	51.72 % ☒ About 約		
(v) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數		1
	Private Car Parking Spaces 私家車車位 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位 Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位 Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ _____		1
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		
	Taxi Spaces 的士車位 Coach Spaces 旅遊巴車位 Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位 Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位 Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ _____		

申請理由

申請地點位於新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1574號、第1575號餘段（部分）及毗連政府土地，面積約 290 平方米（包括約 72 平方米政府土地），由譚炳輝提出申請，作擬議臨時康體文娛場所（休閒農場）及相關的填土工程（為期3年）。申請地點位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11 的「綠化地帶」地帶內，共涉及兩幅私人土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有一個構築物，詳情如下：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度 (米)	層數	建築物料	用途
TS1	150	200 (上層儲物空間以貨櫃 形式存在， 因此樓面面積不作整 層計算，上層面積約 50平方米)	6	2	金屬搭建	水耕栽培、 儲存農作物、 員工休息及洗手間 (第一層：水耕栽培 及儲存農作物； 第二層：水耕栽培及員工 休息)

場地上蓋主要為耕作區，耕作區面積約 174 平方米，佔申請地點約 60% 土地，主要種植士多啤梨及蔬菜。上蓋其餘的面積約 26 平方米則作儲存農作物及員工休憩用途。場地主要由附近居民營運及進行耕作。

此申請亦屬靜態康樂場地，場地會供公眾使用，例如供附近居民體驗耕作樂趣，帶他們認識水耕耕作，因此此規劃申請與綠化地帶的規劃意向不完全衝突。場地每日有約有10個人次，最多可容納或招待約20人。餘下面積約 140 平方米的土地，佔申請地點約 48.28% 土地。這未有設定範圍會用作流動空間，可作緩衝及車輛迴旋處，以便車輛有足夠空間供轉動及進行人流管制。

水耕種植即利用水溶液來提供植物生長所需的營養，而不依賴傳統的土壤，可以高效利用水資源，因為系統可以循環使用水，並且能夠減少病蟲害的風險。這些系統不僅能提高作物的生長速度和產量，還能在有限的空間內實現可持續的農業生產，可參考有關照片。



填土工程方面，申請地點於年前已是混凝土及泥地，申請人希望把填土工程繼續規範化，場地不會進行額外的填土工程。填土方面，填土總面積約 290 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土(可參閱附件：填土位置圖)。

填土原因有三：首先方便車輛出入，物資補給及運送農產品時，填土可減少泥濘或積水，讓車輛更容易進出。第二，增加可用面積，此申請屬靜態康樂場地，其中會供公眾體驗耕作樂趣。透過填土，可以擴展活動空間，方便公眾活動。第三，構築物建設，填土工程可為構築物提供穩固的基礎。由於填土位置不能作露天種植，因此有部分位置會作水耕耕作區，即不使用泥土作為栽培介質的栽種法。申請人得悉場地附近有河道，由於場地已進行平整，往後也一直會保持現狀，因此申請不會對河道造成影響。

按規劃署記錄，在申請地點的同一地帶內，申請地點四周有類似申請獲通過。以下為獲通過之案件：

- 檔案編號：A/YL-LFS/166，擬議休閒農場(有機耕種和教育中心)，於 14/12/2007 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-LFS/311，臨時康體文娛場所（休閒農場）（為期3年），於 03/08/2018 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-LFS/363，擬議康體文娛場所及商店及服務行業 (包括休閒農場、兒童遊樂場、小食亭、手工藝製作及附屬公眾停車場)，於 04/09/2020 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-LFS/435，臨時康體文娛場所（休閒農場）（為期 3 年），於 09/09/2022 在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：24/12/2021，臨時康體文娛場所（休閒農場）（為期 3 年），於 09/09/2022 在有條件下批給臨時性質的許可。

申請地點設有 1 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5 米），作補給物資。開放時間為星期一至星期日及公眾假期，每日上午九時至晚上七時。場地出入口（閘門）設於場地南邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並透過天月路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，可供駕駛者安全使用。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。



基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，有關泊車位不是供訪客使用，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。申請地點有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對附近交通構成壓力。

總括而言，申請地點的運輸工作並無迫切性，運輸工作可按交通情況靈活調配，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

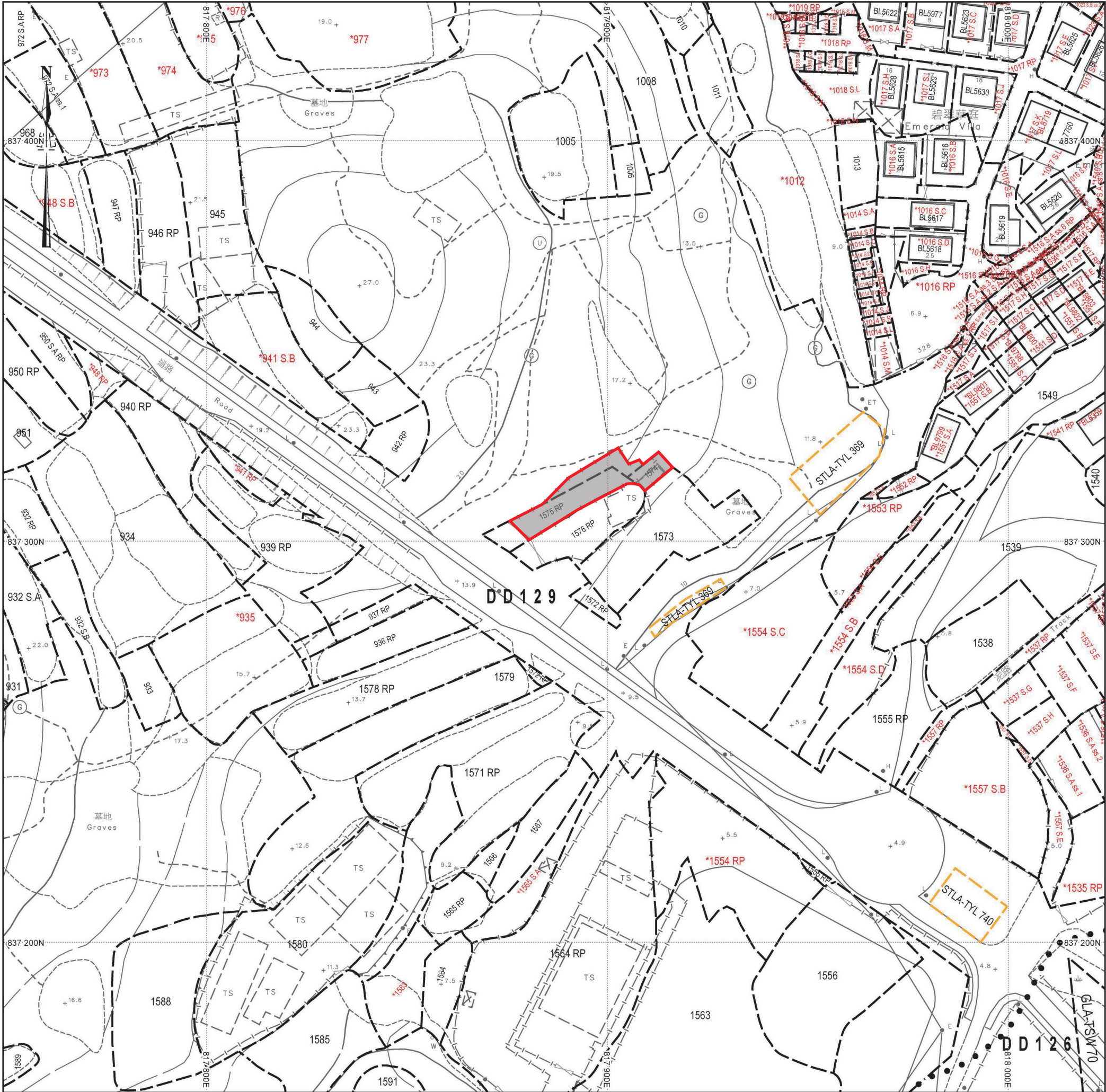
	星期一至六		
	私家車		
	入	出	每小時車輛出入次數
09:00 - 10:00	1	0	1
10:00 - 11:00	0	0	0
11:00 - 12:00	0	1	1

12:00 - 13:00	1	0	1
13:00 - 14:00	0	0	0
14:00 - 15:00	0	0	0
15:00 - 16:00	0	0	0
16:00 - 17:00	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0
18:00 - 19:00	0	1	1
以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。			

申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，亦能繼續與社區保持和諧。在完善管理下，亦可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

申請地點發展性質，形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。申請地點內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用、不會使用公共廣播系統、不會設立工場，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府就現實需要於鄉事發展，擬議發展便會自然地消失。申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此中請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。



填土位置圖

填土面積：約290平方米
厚度：約0.2米
填土物料：混凝土

填土位置

SCALE 1 : 1000