

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

Tracy Wing Sum LAW/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2025年10月29日星期三 7:27
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Tracy Wing Sum LAW/PLAND
主旨: A/YL-LFS/578 補充資料
附件: Form No. S.16-III_Sep 2023.pdf; 美化環境建議圖.pdf; 場地設計圖.pdf; 申請理由.pdf
類別: Internet Email

敬啟者

有關上述檔案現提交補充資料。

首先，現場混凝土鋪面已移除，場地不會進行任填土工程。

第二，場地有露天種植區約 40 平方米，構築物內的耕作區面積約 174 平方米，共佔申請地點約 73.79% 土地，主要種植士多啤梨及蔬菜。

最後，申請人承諾會種植 4 棵中華杜英，以美化現場環境。(可參閱美化環境建議圖)

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 No 否	☒ 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)) <u>深灣路</u> ☐ 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 ☐ No 否 ☒	Please provide details 請提供詳情																																								
(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 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填土厚度 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 style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Yes 會 ☐</th> <th style="text-align: center;">No 不會 ☒</th> </tr> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td style="text-align: center;">☐</td> <td style="text-align: center;">☒</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On environment 對環境	☐	☒	On traffic 對交通	☐	☒	On water supply 對供水	☐	☒	On drainage 對排水	☐	☒	On slopes 對斜坡	☐	☒	Affected by slopes 受斜坡影響	☐	☒	Landscape Impact 構成景觀影響	☐	☒	Tree Felling 砍伐樹木	☐	☒	Visual Impact 構成視覺影響	☐	☒	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	☐	☒	_____			_____		
	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																																								
On environment 對環境	☐	☒																																								
On traffic 對交通	☐	☒																																								
On water supply 對供水	☐	☒																																								
On drainage 對排水	☐	☒																																								
On slopes 對斜坡	☐	☒																																								
Affected by slopes 受斜坡影響	☐	☒																																								
Landscape Impact 構成景觀影響	☐	☒																																								
Tree Felling 砍伐樹木	☐	☒																																								
Visual Impact 構成視覺影響	☐	☒																																								
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）（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，露天種植區約 40 平方米，佔申請地點約 73.79% 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 110 平方米的土地，佔申請地點約 34.48% 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。



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，並透過深灣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。

深灣路實況照片



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。此申請只屬過渡性質，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。



場地設計圖

構築物(1)

用途：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)

建築物料：以金屬搭建

高度：約6米

層數：2層

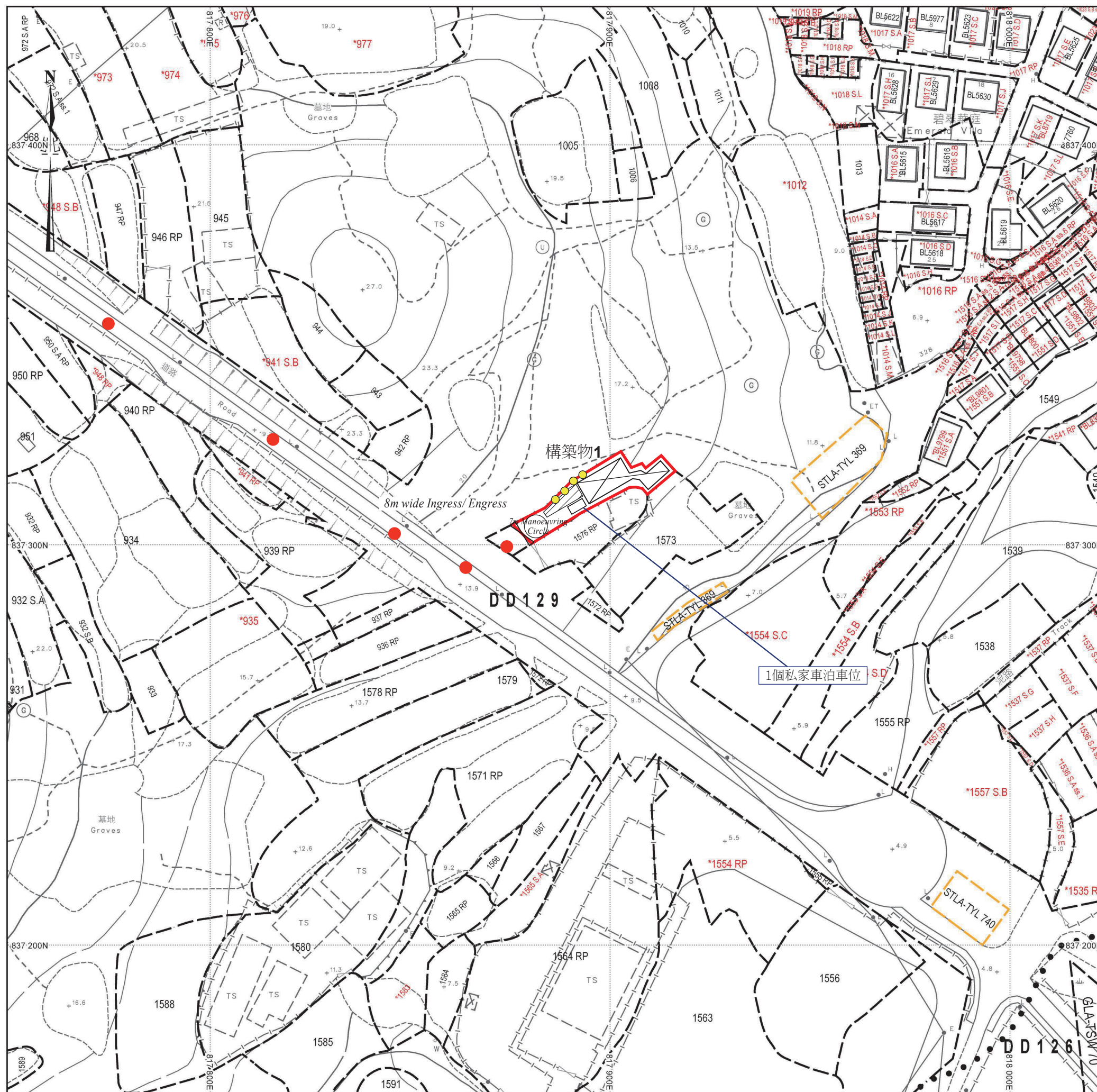
面積：約150平方米

總樓面面積：約200平方米

 露天種植區

● ● ● 行車路線

SCALE 1 : 1000



美化環境建議圖

● 中華杜英(4棵)(新種樹木)



露天種植區

SCALE 1 : 1000