

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/585 號
考慮日期：2026 年 1 月 23 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃許可申請

申請編號 A/YL-LFS/585

申請人 : 蘇樹源先生及鄧麗霞女士

地點 : 新界元朗流浮山第 129 約地段第 1236 號 B 分段

地盤面積 : 約 3 800 平方米

契約 : 集體政府租契(批租作農業用途)

圖則 : 《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11》

用途地帶 : 「綠化地帶」

申請事項 : 填土及挖土工程，以作准許的農業用途

1. 建議

- 1.1 申請人申請規劃許可，擬在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途(圖 A-1)。根據「綠化地帶」的《註釋》，「農業用途」是第一欄用途，屬於經常准許的用途。不過，任何填土或挖土工程，包括為改作第一欄和第二欄所列的任何用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請地點的東面部分現時有部分鋪築了硬地面，部分已被挖掘，但並無取得規劃許可，而申請地點的西面部分大部分地方長滿植物。申請地點的東面部分亦有一些臨時構築物及用作居住及貯物用途的改裝貨櫃(詳情載於下文第 8 段)(圖 A-2 及 A-4a)。

- 1.2 申請人表示，申請地點可由深灣路經一條區內路徑前往(繪圖 A-1 及圖 A-2、A-3a 至 3d)。車輛出入口位於申請地點的東北面，而兩個行人出入口則分別位於申請地點的東北面及東南面(繪圖 A-1 及圖 A-2)。目前這宗申請擬把申請地點東面部分已進行的填土及挖土工程納入規範(繪圖 A-1)。填土及挖土面積分別約為 400 平方米(10.5%)及 55 平方米(1.5%)，深度分別約為 0.1 米及 1.7 米。申請人表示，已鋪築硬地面的範圍是用作行人路，而挖土範圍是用作放置一個儲水池，以便在申請地點進行農業用途。這宗申請所涉的已鋪設的行人路包含三段(即入口段、中段及尾段)，其呎吋分別為 20 米長乘 11 米闊、13 米長乘 8 米闊及 25 米長乘 3 米闊。申請人表示，申請所涉的填土工程並不包括構築物底下的範圍(附錄 Ia)。
- 1.3 根據申請人的布局設計圖(繪圖 A-1)，在東面部分的填土範圍有十幢構築物(總樓面面積約為 315.8 平方米，建築物高度約為 2.3 米至 5.18 米)，用作農舍、貯物室、洗手間、瞭望台、羊舍、電房及休息室用途。另外，申請地點東北面的車輛出入口附近有一個鐵架，其頂部安裝了 30 塊太陽能板，總面積約為 60 平方米，用作儲存太陽能自用。申請地點的西面部分(約 3 040 平方米或申請地點的 80%)會用作農業用途(種草和種植水果以及養羊)。
- 1.4 申請地點涉及兩宗擬進行同一發展的先前申請(編號 A/YL-LFS/359 及 540)，即進行填土及挖土工程以作准許的農業用途，同樣由這宗申請的申請人提交。前一宗先前申請於二零二零年七月十七日被城規會於覆核後拒絕。申請人其後就城規會的決定提出上訴，但於二零二三年十二月六日被上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)駁回。後一宗先前申請於二零二五年四月十一日被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」)拒絕(詳情載於下文第 6 段)。與上一宗先前申請(編號 A/YL-LFS/540)相比，目前這宗申請的填土面積有所減少，而挖土面積則維持不變。

1.5 上一宗先前申請(編號 A/YL-LFS/540)與目前這宗申請的主要發展參數比較如下：

	先前申請編號 A/YL-LFS/540 (a)	目前申請 編號 A/YL-LFS/585 (b)	差異 (b)-(a)
地盤面積	約 3 800 平方米	約 3 800 平方米	不變
申請發展	填土及挖土工程 以作准許的農業用途	填土及挖土工程 以作准許的農業用途	不變
填土面積	約 700 平方米	約 400 平方米	-300 平方米 (-42.9%)
填土深度	約 0.1 米	約 0.1 米	不變
挖土面積	約 55 平方米	約 55 平方米	不變
挖土深度	約 1.7 米	約 1.7 米	不變
構築物數目	11 幢 • 用作農舍、貯物室、洗手間、瞭望台、羊舍、電房及休息室用途	10 幢 • 用作農舍、貯物室、洗手間、瞭望台、羊舍、電房及休息室用途	-1 幢(-9.1%)
總樓面面積	約 375.8 平方米	約 315.8 平方米	-60 平方米 (-16%)
構築物高度	1 至 2 層 (約 2.3 米至 5.18 米)	1 至 2 層 (約 2.3 米至 5.18 米)	不變

1.6 申請人為支持其申請，提交了下列文件：

- (a) 二零二五年十二月一日收到的申 (附錄 I)
請表格連附件
 - (b) 二零二六年一月十四日收到的進 (附錄 Ia)
一步資料*
- * 獲接納及豁免履行公布的規定

2. 申請人提出的理據

申請人為支持其申請而提出的理據載於附錄 I 及 Ia 的申請表格及進一步資料。有關理據撮錄如下：

- (a) 申請所涉的填土範圍已縮減至佔申請地點約 10%，而填土範圍是用作在申請地點闢設一條行人路。
- (b) 為盡量減低對環境的影響，申請地點的現有樹木(包括六棵大型荔枝樹)將會獲保留。
- (c) 申請地點約 80%的範圍擬用作種植水果及養羊。樹木四周會設置鋼絲網，防止羊隻干擾樹木。

3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

申請人是唯一的「現行土地擁有人」。有關詳細資料會備存於會上，供委員查閱。

4. 城市規劃委員會規劃指引

- 4.1 有關「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(規劃指引編號 10)適用於這宗申請。該指引的相關評審準則載於**附錄 II**。
- 4.2 根據有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，申請地點位於濕地緩衝區。該指引的相關評審準則載於**附錄 III**。

5. 背景

- 5.1 申請地點涉及兩項先前的規劃執管行動(編號 E/YL-LFS/381 及 433)。
- 5.2 關於個案編號 E/YL-LFS/381，當局針對在申請地點大部分範圍有涉及貯物用途(包括放置貨櫃)的違例發展，於二零一五年十一月二十四日發出強制執行通知書，要求有關人士於二零一六年二月二十四

日或之前中止有關違例發展。其後，當局於二零一六年八月五日發出完成規定事項通知書。

5.3 關於個案編號 E/YL-LFS/433，當局針對在申請地點大部分範圍有涉及填土工程的違例發展，於二零一七年十月二十三日發出強制執行通知書，要求有關人士於二零一七年十一月六日或之前中止有關違例發展。當局於二零一八年二月八日發出恢復原狀通知書，要求有關人士於二零一八年五月八日或之前清除該處的剩餘物、碎片及所有填土物料，並在土地上植草。由於規劃事務監督信納有關的違例發展已按強制執行通知書的要求中止，而土地亦已按恢復原狀通知書的要求恢復原狀，因此分別在二零一八年七月十日和二零一八年七月十三日就強制執行通知書和恢復原狀通知書發出完成規定事項通知書。

5.4 申請地點現時亦涉及一宗正在進行的規劃執管個案(編號 E/YL-LFS/490)(圖 A-2)，所針對的違例發展涉及填土工程。當局於二零一九年七月十二日向註冊土地擁有人(即現時這宗申請的申請人)發出強制執行通知書，要求於二零一九年七月二十六日或之前中止有關違例發展。當局於二零一九年八月二十九日發出恢復原狀通知書，要求有關人士於二零一九年十一月二十九日或之前清除該處的剩餘物、碎片及填土物料(包括硬鋪面)，並在土地上植草。由於在恢復原狀通知書的期限屆滿後，申請地點仍未恢復原狀，因此當局執行了兩次檢控行動，而有關人士分別於二零二二年及二零二五年六月被定罪及罰款。由於申請地點尚未完全恢復原狀，當局可能會考慮採取進一步檢控行動。

6. 先前申請

6.1 申請地點涉及兩宗擬於同一申請地點進行同一發展的先前申請(編號 A/YL-LFS/359 及 540)，即進行填土及挖土工程以作准許的農業用途，同樣由這宗申請的申請人提交。該些申請分別於二零二三年

及二零二五年被上訴委員團駁回／被小組委員會拒絕。該些先前申請的詳情撮述於**附錄 III**，所涉位置在**圖 A-1**顯示。

6.2 申請編號 A/YL-LFS/359 於二零二零年七月十七日被城規會於覆核後拒絕，主要理由是申請不符合規劃意向及規劃指引編號 10，因為有關填土及挖土工程與四周環境並不協調以及涉及清除植被，因此會對景觀造成不良影響。申請人亦未能證明有需要進行填土及挖土工程以進行農業活動。申請人其後就城規會的決定提出上訴，但於二零二三年十二月六日被上訴委員團駁回，理由是上訴人未能提供有力的理據，證明有需要進行申請所涉的填土及挖土工程。

6.3 申請編號 A/YL-LFS/540 的填土範圍有所減少，但仍於二零二五年四月十一日被小組委員會拒絕，主要理由是申請不符合規劃意向及規劃指引編號 10，因為有關發展與四周環境並不協調，以及申請人未能證明填土及挖土工程不會對附近地區的景觀造成不良影響。申請人亦未能證明有需要進行申請所涉的填土及挖土工程。

7. 同類申請

7.1 過去五年在同一「綠化地帶」內有兩宗同類申請(編號 A/YL-LFS/382 及 434)，涉及進行填土工程以作准許的農業用途。前一宗申請獲批准，而後一宗申請被小組委員會拒絕。該些同類申請的詳情撮述於**附錄 IV**，所涉位置在**圖 A-1**顯示。

獲批准的申請

7.2 申請編號 A/YL-LFS/382 涉及進行填土工程以種植果樹，於二零二一年一月八日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，主要理由是申請人已證明有需要進行填土工程；有關發展與四周環境並非不協調；相關政府部門普遍沒有負面意見以及申請人

建議把申請地點剩下的泥土換為適合用作耕種的泥土。

被拒絕的申請

- 7.3 申請編號 A/YL-LFS/434 涉及鋪築混凝土地面以搭建四幢構築物用作農業儲存室、植物苗圃、農具儲存室及洗手間用途，於二零二二年八月二十六日被小組委員會拒絕，主要理由是申請人未能證明有需要進行擬議填土工程，以及申請不符合規劃指引編號 10，因為申請人未能證明申請所涉的填土工程不會對附近地區的景觀造成不良影響。

8. 申請地點和周邊地區(圖 A-1 至 A-4e)

8.1 申請地點：

- (a) 可由深灣路經一條區內路徑前往；
- (b) 部分鋪築了硬地面用作行人路，部分有泥土和植物覆蓋，而東面部分有一些臨時構築物、改裝貨櫃及一個儲水池(圖 A-3a 及 A-4a 至 A-4d)。部分構築物底下鋪築了混凝土地面，但並不屬於這宗申請的部分(圖 A-4a、A-4c 及 A-4e)。根據申請人提交的申請書，申請地點東南面的兩幢構築物是用作休息室用途(即 TS1 及 TS2)(繪圖 A-1)，而該處現時由一幢設有藍色金屬屋頂的大型臨時構築物佔用，主要用作居住／貯物用途(圖 A-4b 及 A-4e)。部分構築物及太陽能板底下亦存放了一些舊傢俬(圖 A-4b 及 A-4c)；以及
- (c) 西面部分大部分地方長滿植物。

- 8.2 周邊地區主要是灌木叢、林地及休耕農地。北面和東面是認可殯葬區編號 YL/62。南面較遠處在輞井

圍的「鄉村式發展」地帶內有一些住宅民居(距離申請地點約 60 米)。

9. 規劃意向

9.1 「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，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。

9.2 根據有關分區計劃大綱圖的《說明書》，由於填土及挖土工程可能會對鄰近地區造成不良的排水影響，以及對自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

10. 相關政府部門的意見

10.1 規劃署曾徵詢下列政府部門的意見，各部門就這宗申請的意見撮錄如下：

土地行政

10.1.1 地政總署元朗地政專員的意見：

(a) 申請地點涵蓋舊批農地，根據集體政府租契持有。有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。

(b) 他對這宗申請有所保留，因為在第 129 約地段第 1236 號 B 分段的範圍內有違例構築物及／或用途，當局現正根據處理個案的緩急先後，採取執行契約條款行動。地段擁有人須應地政總署的要求，就違反契約的行為作出補救及／或申請將之納入規範。

- (c) 申請人須留意其載於附錄 V 的指引性質的意見。

農業及自然保育

10.1.2 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見：

- (a) 申請地點位於「綠化地帶」內，大致上是一塊荒地，有一些構築物。由於申請地點並無任何農業活動，因此從農業的角度而言，他對這宗申請沒有意見。
- (b) 雖然根據規劃指引編號 12C，申請地點位於濕地緩衝區，但申請地點部分鋪築了地面，部分則長滿屬常見品種的植物。從自然保育的角度而言，他對這宗申請沒有意見。

環境

10.1.3 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：

- (a) 該署在過去三年並無接獲有關申請地點而證明屬實的環境投訴。
- (b) 鑑於填土及挖土工程的小型規模及性質，他認為單就這宗申請不大可能會造成嚴重污染。申請人須留意，進行填土及挖土工程以作准許的農業用途受相關的污染管制條例的法定規管。另外，申請人應參考《建築合約的污染控制條款建議》(https://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/cia_planning/guide_ref/rpc.html)，以採取適當的緩解措施及良好的工地作業方式，以盡量減低施工期間對環境可能造成的影響。

景觀

10.1.4 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 從景觀規劃的角度而言，她對這宗申請沒有負面意見。
- (b) 根據二零二五年拍攝的航攝照片(圖 A-3a)及二零二五年拍攝的實地照片(圖 A-4c 至 A-4e)，申請地點所處地區具有鄉郊景觀特色，北面是墓地，南面和東面是零散樹羣，西面是林地。申請地點的東面部分有部分鋪築了混凝土地面，並有一些臨時構築物。申請地點的西面部分現時有一些樹木和植物。由於目前這宗申請的填土面積已由約 700 平方米減少至約 400 平方米，加上申請地點的成齡樹並不會受到任何影響以及申請人的建議並不涉及砍伐樹木，因此預期申請所涉的填土工程不會對景觀造成嚴重不良影響。

排水

10.1.5 渠務署總工程師／新界北的意見：

- (a) 從公共排水的角度而言，他原則上不反對這宗申請。
- (b) 倘城規會認為從規劃的角度而言，這宗申請可以接受，須加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交排水建議，以及落實並維修保養擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署的要求。
- (c) 申請人應留意其載於附錄 V 的指引性質的意見。

建築事宜

10.1.6 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (a) 由於該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就現時在申請地點的構築物給予批准，因此他不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。
- (b) 這宗申請建議在申請地點設置 10 幢構築物及進行填土及挖土工程。根據《建築物條例》，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物、拆建及填土等)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。
- (c) 倘擬在申請地點搭建的農業構築物屬於《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)附表第 2 部的規管範圍，地政總署元朗地政專員會較適合評論這宗申請，否則根據《建築物條例》，該等構築物必須先取得批准及同意。
- (d) 申請人應留意其載於**附錄 V** 的指引性質的意見。

民政事務專員的意見

10.1.7 民政事務總署元朗民政事務專員的意見：

元朗民政事務處並無收到區內人士的任何意見。

10.2 下列政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見：

- (a) 水務署總工程師／建設；
- (b) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (c) 土木工程拓展署總工程師／土地工程；
- (d) 土木工程拓展署西拓展處處長；
- (e) 路政署總工程師／新界西；
- (f) 消防處處長；
- (g) 運輸署署長；以及
- (h) 警務處處長。

11. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二五年十二月九日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、一名個別人士及一羣村民(附錄 VI)，表示反對這宗申請，主要理由是有關建議不符合「綠化地帶」的規劃意向及規劃指引編號 10；同一發展項目的先前申請均被拒絕；以及申請所涉的填土及挖土工程可能會對排水、土力、交通、環境、健康及風水方面造成不良影響。

12. 規劃考慮因素及評估

12.1 這宗申請擬把申請地點東面部分已進行的填土及挖土工程(總面積約 455 平方米或佔申請地點約 12%)納入規範。申請人在劃為「綠化地帶」的申請地點進行有關工程以作准許的農業用途(圖 A-1)。申請人表示，申請地點會用作准許的農業用途，而申請所涉的填土範圍(約 400 平方米或佔申請地點約 10.5%)會用作行人路，而挖土範圍主要用作放置一個儲水池(約 55 平方米或佔申請地點約 1.5%)。根據申請人提交的布局設計圖(繪圖 A-1)，申請地點東面部分的填土範圍有十幢構築物，將會用作農舍、貯物室，洗手間、瞭望台、羊舍、電房及休息室用途，而西面部分則會用作種草和種植水果以及養羊。「綠化地帶」的規劃意向(圖

A-1)，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，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。儘管「農業用途」在「綠化地帶」內屬經常准許用途，但由於在「綠化地帶」內進行填土及挖土工程可能會對鄰近地區的排水造成不良影響，以及對自然環境帶來負面影響，因此有關工程須取得規劃許可。就此而言，申請書內並無有力的理據，證明有需要在申請地點進行填土及挖土工程以作准許的農業用途。因此，申請所涉工程並不符合「綠化地帶」的規劃意向。

12.2 關於申請所涉的填土及挖土工程，申請人聲稱有關工程分別用作闢設一條行人路及設置一個儲水池以作農業用途。不過，申請人並無提供理據，證明為何需要在佔申請地點約 10.5% 的地方鋪築約 0.1 米深的混凝土地面，以闢設一條介乎 3 米至 11 米闊的行人路以便利農業用途(即種草及種植水果以及養羊)。該條行人路有部分路段極為寬闊，闊度介乎 8 米至 11 米。申請書亦缺乏有關申請地點的農業活動和運作的資料，以及沒有解釋為何有需要鋪築硬地面作為行人路以作農業用途。另外，申請書內沒有提供理據，說明為何需要進行申請所涉的挖土工程以設置一個儲水池。根據二零二五年十二月十九日及二零二六年一月十四日拍攝的實地照片(圖 **A-4a** 至 **A-4e**)，申請地點的東面部分有一輛貨車，部分構築物主要存放了傢俬及與農業用途無關的雜物。因此，現時無法確定申請所涉的填土及挖土工程是否真正用作便利農業用途。因此，申請書內並無足夠資料，證明有需要進行申請所涉的填土及挖土工程以作准許的農業用途。另外，儘管部分構築物底下的土地已鋪築地面，申請人在目前這宗申請中並無就申請地點內其他已填平範圍的填土工程申請規劃許可。

12.3 申請地點位於規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區，所處地區具有鄉郊景觀特色，夾雜休耕農地、墓地及住宅民居(圖 **A-2** 及 **A-3a**)。雖然從農業及

自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有負面意見，但由於申請人並無提供充分理據證明有需要進行申請所涉的挖土及填土工程，因此有關工程與四周環境並不協調。

12.4 根據規劃指引編號 10，委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木或影響現有天然景緻。「綠化地帶」內的擬議發展的設計和布局亦應與周圍環境配合。土地用途的協調問題已於上文第 12.3 段討論。關於對現有天然植物及景觀的影響，比較二零一五年至二零二五年的航攝照片(圖 A-3a 至 A-3d)，申請地點東面部分有大量植物被清除以及已進行填土及挖土工程。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見，因為申請所涉的填土範圍已有所減少，以及申請並不涉及砍伐樹木。不過，鑑於上文第 12.2 段所述的情況及評估，這宗申請並不符合規劃指引編號 10，因為申請書內並無任何特殊情況或有利的規劃理據支持批准這宗申請。

12.5 其他相關政府部門(包括環保署署長、運輸署署長及渠務署總工程師／新界北)對申請所涉的填土及挖土工程在環境、交通及排水方面不表反對或沒有意見。關於元朗地政專員對申請地點內搭建的違例構築物的關注，倘小組委員會批准這宗申請，建議申請人應與地政總署就這些土地行政事宜聯繫。

12.6 申請地點涉及兩宗被拒絕的先前申請(編號 A/YL-LFS/359 及 540)。有關申請涉及進行填土及挖土工程以作准許的農業用途，同樣由這宗申請的申請人提交，詳情載於上文第 6 段。與上一宗申請(編號 A/YL-LFS/540)相比，儘管目前這宗申請的填土範圍已減少 300 平方米，但如上文第 12.4 段所解釋，這宗申請仍不符合規劃指引編號 10。

12.7 雖然有一宗涉及進行填土工程以作准許的農業用途的同類申請(編號 A/YL-LFS/382)獲批准，但該宗申請是於二零二一年獲小組委員會批准，主要是考慮到申請人已證明有需要進行填土工程；有關發展與四周環境並非不協調；相關政府部門普遍沒有負面意見以及申請人建議把申請地點剩下的泥土換為適合用作耕種的泥土。這些考慮因素並不適用於目前這宗申請，因為申請人並無證明有需要進行申請所涉的填土及挖土工程，以及這宗申請並不符合規劃指引編號 10。事實上，城規會於二零二二年曾拒絕一宗同類申請(編號 A/YL-LFS/434)，理由是申請人未能證明有需要進行涉及鋪築混凝土地面的填土工程。拒絕目前這宗申請普遍符合小組委員會先前的決定。

12.8 關於上文第 11 段所述反對這宗申請的公眾意見，上文第 12.1 至 12.7 段的規劃考慮因素及評估亦適用。

13. 規劃署的意見

13.1 根據在第 12 段所作的評估，並考慮到第 11 段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

申請所涉的填土及挖土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向以及有關「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(規劃指引編號 10)，因為申請書內並無任何特殊情況或有力的規劃理據，證明有需要進行填土及挖土工程及支持偏離此規劃意向。

13.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議無須附加展開發展時限的條款，理由是申請所涉的填土及挖土工程已完成。此外，也建議附加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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二六年十月二十三日或之前)，提交並落實排水建議，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；以及
- (b) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)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。

指引性質的條款

建議的指引性質的條款載於**附錄 V**。

14. 請求作出決定

- 14.1 請小組委員會考慮這宗申請，並決定批給或拒絕批給許可。
- 14.2 倘小組委員會決定拒絕這宗申請，請委員建議應給予申請人的拒絕理由。
- 14.3 反之，倘小組委員會決定批准申請，請委員考慮是否就規劃許可施加附帶條件和指引性質的條款。

15. 附件

- 附錄 I** 二零二五年十二月一日收到的申請表格連附件
- 附錄 Ia** 二零二六年一月十四日收到的進一步資料
- 附錄 II** 有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)的摘要

附錄 III	有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)的摘要
附錄 IV	先前及同類申請
附錄 V	建議的指引性質的條款
附錄 VI	在法定公布期內收到的公眾意見
繪圖 A-1	布局設計圖
圖 A-1	先前及同類申請的位置圖
圖 A-2	平面圖
圖 A-3 a 至 A-3 d	二零二五年、二零一九年、二零一八年及二零一五年拍攝的航攝照片
圖 A-4 a 至 A-4 e	實地照片

規劃署

二零二六年一月

此文件在 - 1 DEC 2025 收到。城市規劃委員會在收到有關的資料及文件後才正式確認收到申請的日期。

This document is received on 2025年12月1日
The Town Planning Board will formally acknowledge the date of receipt of the application only upon receipt of all the required information and documents.

Form No. S16-I
表格第 S16-I 號

APPLICATION FOR PERMISSION UNDER SECTION 16 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

Applicable to proposals not involving or not only involving:
適用於建議不涉及或不祇涉及:

- (i) **Construction of "New Territories Exempted House(s)";**
興建「新界豁免管制屋宇」;
- (ii) **Temporary use/development of land and/or building not exceeding 3 years in rural areas or Regulated Areas; and**
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;及
- (iii) **Renewal of permission for temporary use or development in rural areas or Regulated Areas**
位於鄉郊地區或受規管地區的臨時用途或發展的許可續期

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers:
https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知,以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟,請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知:
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form **填寫表格的一般指引及註解**

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期,其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足,請另頁說明

Please insert a 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

2502171 18/9 by hand

Form No. S16-I 表格第 S16-I 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/YL-LTs/585
	Date Received 收到日期	- 1 DEC 2025

- 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)

M/ 蘇樹源

F/ 鄧紹霞

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)

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)	Lot 1236 SB IN DD 129
(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 3800 sq.m 平方米 ☒ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 315.8 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)	 sq.m 平方米 ☐ About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	S/YL - LFS / 11
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	G. B.
(f) Current use(s) 現時用途	Vacant Land (If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 -

- ☒ is the sole "current land owner"^{**} (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」^{**} (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- ☐ is one of the "current land owners"^{**} (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」^{**} (請夾附業權證明文件)。
- ☐ is not a "current land owner"^{**}.
並不是「現行土地擁有人」^{**}。
- ☐ The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上 (請繼續填寫第 6 部分)。

5. Statement on Owner's Consent/Notification

就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

- (a) According to the record(s) of the Land Registry as at (DD/MM/YYYY), this application involves a total of "current land owner(s)"^{**}.
根據土地註冊處截至 年 月 日的記錄，這宗申請共牽涉 名「現行土地擁有人」^{**}。

(b) The applicant 申請人 -

- ☐ has obtained consent(s) of "current land owner(s)"^{**}.
已取得 名「現行土地擁有人」^{**}的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" ^{**} obtained 取得「現行土地擁有人」 ^{**} 同意的詳情		
No. of "Current Land Owner(s)" 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has notified "current land owner(s)"[#]
已通知 名「現行土地擁有人」[#]。

Details of the "current land owner(s)" [#] notified 已獲通知「現行土地擁有人」 [#] 的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- ☐ sent request for consent to the "current land owner(s)" on _____ (DD/MM/YYYY)^{#&}
於 _____ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」[#]郵遞要求同意書[&]

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- ☐ published notices in local newspapers on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知[&]
- ☐ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知[&]
- ☐ sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團／業主委員會／互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會[&]

Others 其他

- ☐ others (please specify)
其他（請指明）
- _____
- _____
- _____
- _____

Note: May insert more than one 「✓」.

Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.

註：可在多於一個方格內加上「✓」號

申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

6. Type(s) of Application 申請類別

- ☐ Type (i) Change of use within existing building or part thereof
第(i)類 更改現有建築物或其部分內的用途
- ☒ Type (ii) Diversion of stream / excavation of land / filling of land / filling of pond as required under Notes of Statutory Plan(s)
第(ii)類 根據法定圖則《註釋》內所要求的河道改道／挖土／填土／填塘工程
- ☐ Type (iii) Public utility installation / Utility installation for private project
第(iii)類 公用事業設施裝置／私人發展計劃的公用設施裝置
- ☐ Type (iv) Minor relaxation of stated development restriction(s) as provided under Notes of Statutory Plan(s)
第(iv)類 略為放寬於法定圖則《註釋》內列明的發展限制
- ☒ Type (v) Use / development other than (i) to (iii) above
第(v)類 上述的(i)至(iii)項以外的用途／發展

Note 1: May insert more than one '✓'.

註1：可在多於一個方格內加上「✓」號

Note 2: For Development involving columbarium use, please complete the table in the Appendix.

註2：如發展涉及靈灰安置所用途，請填妥於附件的表格。

(i) For Type (i) application 供第(i)類申請

(a) Total floor area involved 涉及的總樓面面積	sq.m 平方米		
(b) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)		
(c) Number of storeys involved 涉及層數		Number of units involved 涉及單位數目	
(d) Proposed floor area 擬議樓面面積	Domestic part 住用部分		sq.m 平方米 ☐ About 約
	Non-domestic part 非住用部分		sq.m 平方米 ☐ About 約
	Total 總計		sq.m 平方米 ☐ About 約
e) Proposed uses of different floors (if applicable) 不同樓層的擬議用途(如適用) (Please use separate sheets if the space provided is insufficient) (如所提供的空間不足，請另頁說明)	Floor(s) 樓層	Current use(s) 現時用途	Proposed use(s) 擬議用途

(ii) For Type (ii) application 供(ii)類申請

(a) Operation involved 涉及工程	☐ 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	 400 sq.m 平方米	☒ About 約
Depth of filling 填土厚度	 0.1 m 米	☒ About 約	
☒ Excavation of land 挖土			
Area of excavation 挖土面積	 55 sq.m 平方米	☒ About 約	
Depth of excavation 挖土深度	 1.7 m 米	☒ About 約	
(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) (請用圖則顯示有關土地/池塘界線, 以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的範圍及/或範圍))			
(b) Intended use/development 有意進行的用途/發展	填土及挖土工程以作堆土的農業用途		

(iii) For Type (iii) application 供(iii)類申請

(a) Nature and scale 性質及規模	☐ Public utility installation 公用事業設施裝置		
	☐ Utility installation for private project 私人發展計劃的公用設施裝置		
	Please specify the type and number of utility to be provided as well as the dimensions of each building/structure, where appropriate 請註明有關裝置的性質及數量, 包括每座建築物/構築物(倘有)的長度、高度和闊度		
	Name/type of installation 裝置名稱/種類	Number of provision 數量	Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米)(長x闊x高)
(Please illustrate on plan the layout of the installation 請用圖則顯示裝置的布局)			

(iv) For Type (iv) application 供第(iv)類申請

- (a) Please specify the proposed minor relaxation of stated development restriction(s) and **also fill in the proposed use/development and development particulars in part (v) below** –
請列明擬議略為放寬的發展限制並填妥於第(v)部分的擬議用途/發展及發展細節 –

- ☐ Plot ratio restriction 地積比率限制 From 由 to 至
- ☐ Gross floor area restriction 總樓面面積限制 From 由sq. m 平方米 to 至sq. m 平方米
- ☐ Site coverage restriction 上蓋面積限制 From 由% to 至
- ☐ Building height restriction 建築物高度限制
From 由m 米 to 至 m 米
From 由 mPD 米 (主水平基準上) to 至mPD 米 (主水平基準上)
From 由 storeys 層 to 至 storeys 層
- ☐ Non-building area restriction 非建築用地限制 From 由m to 至 m
- ☐ Others (please specify) 其他 (請註明)

(v) For Type (v) application 供第(v)類申請

- (a) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展

填土及掘土工程以作堆棧的農業用途

(Please illustrate the details of the proposal on a layout plan 請用平面圖說明建議詳情)

(b) Development Schedule 發展細節表

- Proposed gross floor area (GFA) 擬議總樓面面積 315.8 sq.m 平方米 ☒ About 約
- Proposed plot ratio 擬議地積比率 0.08 ☒ About 約
- Proposed site coverage 擬議上蓋面積 8.9 % ☒ About 約
- Proposed no. of blocks 擬議座數 10
- Proposed no. of storeys of each block 每座建築物的擬議層數 2 storeys 層
- ☐ include 包括 storeys of basements 層地庫
- ☐ exclude 不包括 storeys of basements 層地庫
- Proposed building height of each block 每座建築物的擬議高度 5.18 mPD 米(主水平基準上) ☐ About 約
- 5.18 m 米 ☒ About 約

☐ Domestic part 住用部分

GFA 總樓面面積

..... sq. m 平方米

☐ About 約

number of Units 單位數目

.....

average unit size 單位平均面積

..... sq. m 平方米

☐ About 約

estimated number of residents 估計住客數目

.....

☒ Non-domestic part 非住用部分

GFA 總樓面面積

☐ eating place 食肆

..... sq. m 平方米

☐ About 約☐ hotel 酒店

..... sq. m 平方米

☐ About 約

(please specify the number of rooms

請註明房間數目)

☐ office 辦公室

..... sq. m 平方米

☐ About 約☐ shop and services 商店及服務行業

..... sq. m 平方米

☐ About 約☐ Government, institution or community facilities

(please specify the use(s) and concerned land

政府、機構或社區設施

area(s)/GFA(s) 請註明用途及有關的地面面積/總樓面面積)

.....

.....

.....

☒ other(s) 其他

(please specify the use(s) and concerned land

area(s)/GFA(s) 請註明用途及有關的地面面積/總樓面面積)

.....

.....

.....

☐ Open space 休憩用地

(please specify land area(s) 請註明地面面積)

☐ private open space 私人休憩用地..... sq. m 平方米 ☐ Not less than 不少於☐ public open space 公眾休憩用地..... sq. m 平方米 ☐ Not less than 不少於

(c) Use(s) of different floors (if applicable) 各樓層的用途 (如適用)

[Block number] [座數]	[Floor(s)] [層數]	[Proposed use(s)] [擬議用途]
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

(d) Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方 (倘有) 的擬議用途

.....

.....

.....

.....

.....

7. Anticipated Completion Time of the Development Proposal**擬議發展計劃的預計完成時間**

Anticipated completion time (in month and year) of the development proposal (by phase (if any)) (e.g. June 2023)

擬議發展計劃預期完成的年份及月份 (分期 (倘有)) (例: 2023 年 6 月)

(Separate anticipated completion times (in month and year) should be provided for the proposed public open space and Government, institution or community facilities (if any))

(申請人須就擬議的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施 (倘有) 提供個別擬議完成的年份及月份)

大約 (2026 年 4 月份)

.....

.....

.....

.....

8. Vehicular Access Arrangement of the Development Proposal**擬議發展計劃的行人通道安排**

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)) 由流路山深灣路再進入一泥地山路 ☐ 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)
Any provision of parking space for the proposed use(s)? 是否有為擬議用途提供停車位?	Yes 是 No 否	☐ (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示) 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) _____ _____ _____ ☒
Any provision of loading/unloading space for the proposed use(s)? 是否有為擬議用途提供上落客貨車位?	Yes 是 No 否	☐ (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示) 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) _____ _____ _____ ☒

9. 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。

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																													
Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程? (Note: where Type (ii) application is the subject of application, please skip this section. 註：如申請涉及第(ii)類申請，請跳至下一條問題。)	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/或範圍) ☐ 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																													
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"> <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 ☐																													
Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible) 請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可) 本申請的地點是建在一個 山崗上的綠化地帶，在下面是會保留 原有的草木更包括大棵大荔枝樹(德有)																															

10. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
 現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明。

百年的樹齡) 及附近的細小草木(不細數) 所以對環境保護來說,在下取說,已把對向減至最低。在電力能源上,本園因沒有電力公司的電力網絡覆蓋,所以在下使用了太陽能的供電裝置設施,更是自然環境的保護(沒有回購電力的裝置)。

另外草樹園區及草地區是混合為一,約佔本園八成空間,會使用高身筒型鐵網把樹木園上作保護,不讓草木被羊只放牧時咬食。

最後在下在此強調今次的填土面積,由上次申請的20%,減少到今次的不足10%。

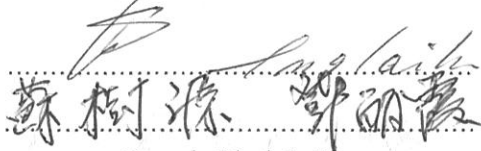
這10%的填土申請只是滿足園內的行人路徑,希望署方批准。

11. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in this application and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion. 本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature
簽署



☒ Applicant 申請人 / ☐ Authorised Agent 獲授權代理人



Name in Block Letters
姓名 (請以正楷填寫)

Position (if applicable)
職位 (如適用)

Professional Qualification(s) ☐ Member 會員 / ☐ Fellow of 資深會員

專業資格

☐ HKIP 香港規劃師學會 / ☐ HKIA 香港建築師學會 /

☐ HKIS 香港測量師學會 / ☐ HKIE 香港工程師學會 /

☐ HKILA 香港園境師學會 / ☐ HKIUD 香港城市設計學會

☐ RPP 註冊專業規劃師

Others 其他

on behalf of
代表

☐ Company 公司 / ☐ Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章 (如適用)

Date 日期

19 / 11 / 2025

(DD/MM/YYYY 日/月/年)

Remark 備註

The materials submitted in this application and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

(a) the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and

處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及

(b) facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.

方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

For Developments involving Columbarium Use, please also complete the following:
如發展涉及靈灰安置所用途，請另外填妥以下資料：

Ash interment capacity 骨灰安放容量@

Maximum number of sets of ashes that may be interred in the niches

在龕位內最多可安放骨灰的數量

Maximum number of sets of ashes that may be interred other than in niches

在非龕位的範圍內最多可安放骨灰的數量

Total number of niches 龕位總數

Total number of single niches

單人龕位總數

Number of single niches (sold and occupied)

單人龕位數目 (已售並佔用)

Number of single niches (sold but unoccupied)

單人龕位數目 (已售但未佔用)

Number of single niches (residual for sale)

單人龕位數目 (待售)

Total number of double niches

雙人龕位總數

Number of double niches (sold and fully occupied)

雙人龕位數目 (已售並全部佔用)

Number of double niches (sold and partially occupied)

雙人龕位數目 (已售並部分佔用)

Number of double niches (sold but unoccupied)

雙人龕位數目 (已售但未佔用)

Number of double niches (residual for sale)

雙人龕位數目 (待售)

Total no. of niches other than single or double niches (please specify type)

除單人及雙人龕位外的其他龕位總數 (請列明類別)

Number of niches (sold and fully occupied)

龕位數目 (已售並全部佔用)

Number of niches (sold and partially occupied)

龕位數目 (已售並部分佔用)

Number of niches (sold but unoccupied)

龕位數目 (已售但未佔用)

Number of niches (residual for sale)

龕位數目 (待售)

Proposed operating hours 擬議營運時間

@ Ash interment capacity in relation to a columbarium means –

就靈灰安置所而言，骨灰安放容量指：

- the maximum number of containers of ashes that may be interred in each niche in the columbarium;
每個龕位內可安放的骨灰容器的最高數目；
- the maximum number of sets of ashes that may be interred other than in niches in any area in the columbarium; and
在該靈灰安置所並非龕位的範圍內，總共最多可安放多少份骨灰；以及
- the total number of sets of ashes that may be interred in the columbarium.
在該靈灰安置所內，總共最多可安放多少份骨灰。

Gist of Application 申請摘要

(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. 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	Lot 1236 SB, 1N 00129 流溪小, 芒井村後(天水圍)		
Site area 地盤面積	3800	sq. m 平方米	☒ About 約
	(includes Government land of 包括政府土地)	sq. m 平方米	☐ About 約
Plan 圖則	S/YL - LFS/11		
Zoning 地帶	GB.		
Applied use/ development 申請用途/發展	填土及掘土工程, 以作估評的農業用途		
(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	☒ About 約 ☐ Not more than 不多於	☒ About 約 ☐ Not more than 不多於
(ii) No. of block 幢數	Domestic 住用		
	Non-domestic 非住用	10 個	
	Composite 綜合用途		

iii) Building height No. of storeys 建築物高度 層數	Domestic (住宅)	m 米 ☐ (Not more than 不多於)	
		mPD 米(主水平基準上) ☐ (Not more than 不多於)	
		Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於) (☐ Include 包括 ☐ Exclude 不包括 ☐ Carport 停車閣 ☐ Basement 地庫 ☐ Refuge Floor 防火層 ☐ Podium 平台)	
	Non-domestic (非住宅)	不高於 5.18 m m 米 ☒ (Not more than 不多於)	
		mPD 米(主水平基準上) ☐ (Not more than 不多於)	
		Storeys(s) 層 ☒ (Not more than 不多於) (☐ Include 包括 ☐ Exclude 不包括 ☐ Carport 停車閣 ☐ Basement 地庫 ☐ Refuge Floor 防火層 ☐ Podium 平台)	
	Composite (綜合用途)	m 米 ☐ (Not more than 不多於)	
		mPD 米(主水平基準上) ☐ (Not more than 不多於)	
		Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於) (☐ Include 包括 ☐ Exclude 不包括 ☐ Carport 停車閣 ☐ Basement 地庫 ☐ Refuge Floor 防火層 ☐ Podium 平台)	
iv) Site coverage 上蓋面積	8.9 % ☒ About 約		
v) No. of units 單位數目			
vi) Open space 休憩用地	Private 私人	sq.m 平方米 ☐ Not less than 不少於	
	Public 公眾	sq.m 平方米 ☐ Not less than 不少於	

(vii) 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 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) _____ _____	
	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) _____ _____	

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	☒	☐
Block plan(s) 樓宇位置圖	☐	☐
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☐
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☐
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	☐	☐
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	☐	☐
Others (please specify) 其他 (請註明)	☒	☐
位置圖		
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	☐	☐
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估 (噪音、空氣及／或水的污染)	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	☐	☐
Visual impact assessment 視覺影響評估	☐	☐
Landscape impact assessment 景觀影響評估	☐	☐
Tree Survey 樹木調查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影響評估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影響評估	☐	☐
Risk Assessment 風險評估	☐	☐
Others (please specify) 其他 (請註明)	☐	☐
Note: May insert more than one '✓'. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

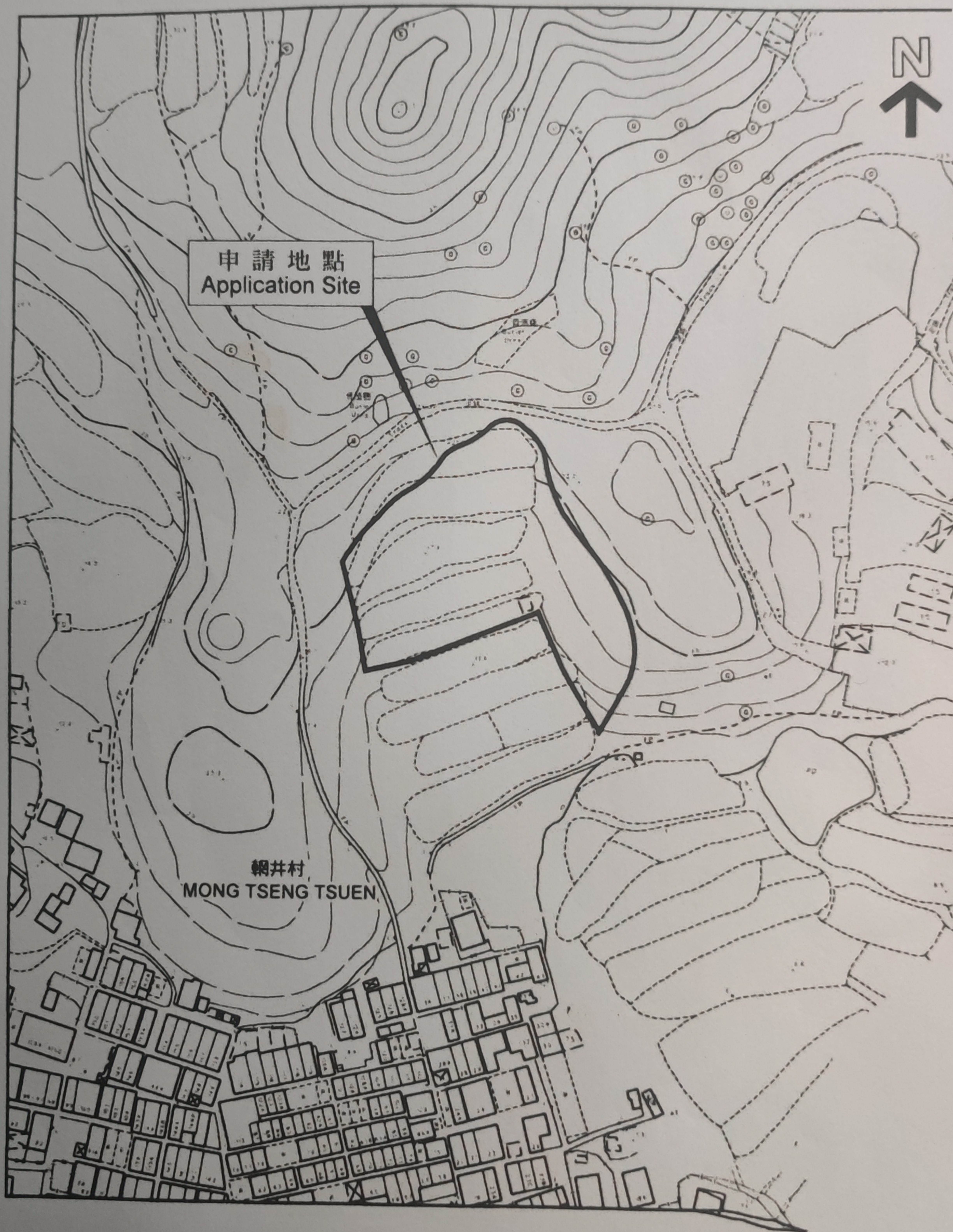
Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

此為空白頁。

This is a blank page.

位置圖



布局設計圖

- a 農舍
- b 儲物處
- c 洗手間
- d 瞭望台
- e 羊舍

- f 電房
- g 太陽能板
- h 儲水池
- i TS 1+2

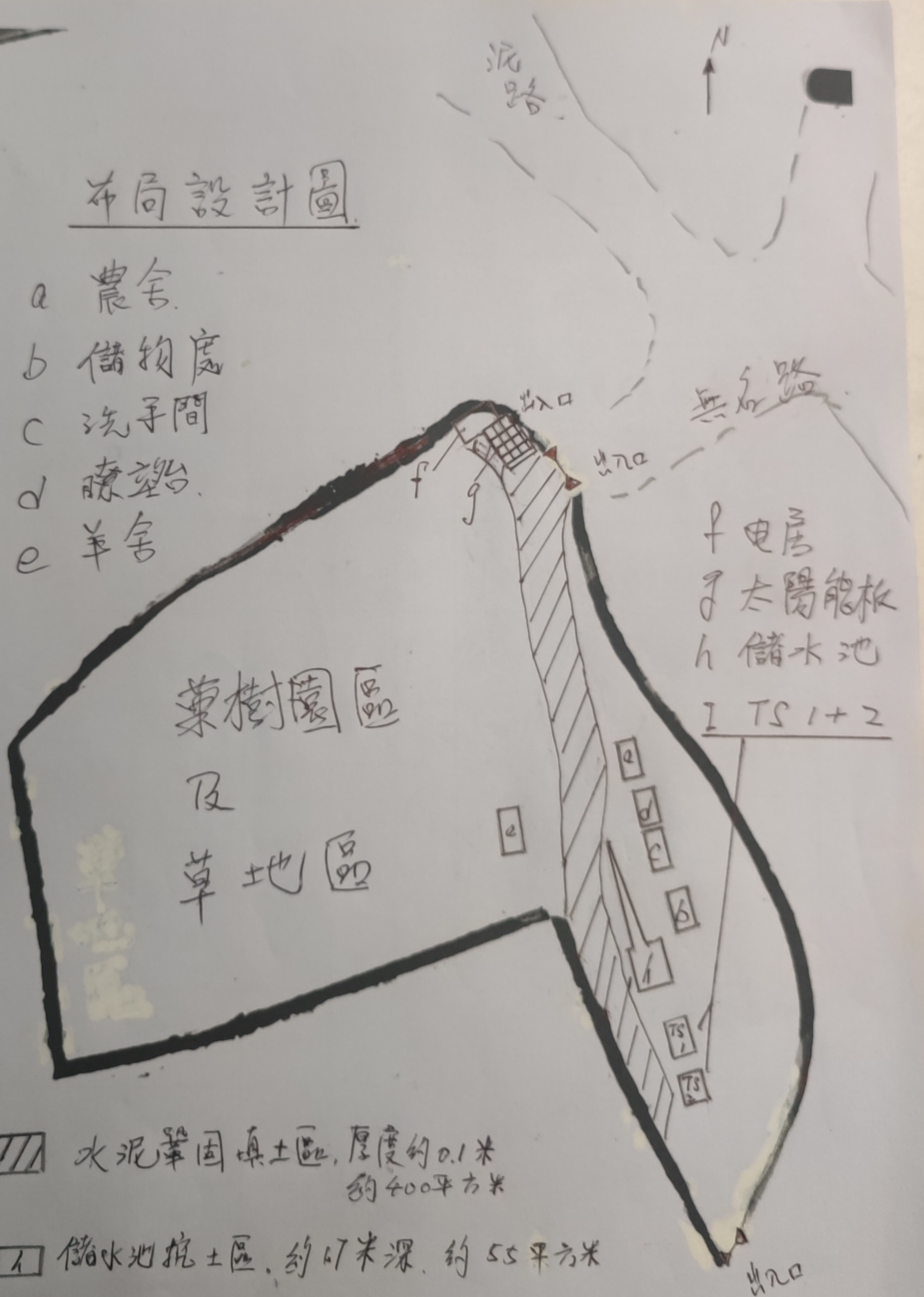
菓樹園區
及
草地區

水泥鞏固填土區, 厚度約0.1米
約400平方米

儲水池挖土區, 約17米深, 約55平方米

scale 1:1000.

井的位置



補充資料

構造物	用途	總樓面面積 (平方米) 約	上蓋面積 (平方米) 約	層數	高度 (米) 約	備注
a	農舍	37.2	37.2	1	5.18m	用石材及鋼材築成
b	儲物室	14.9	14.9	1	2.9	鋼材(貨櫃箱改裝)
c	洗手間	14.9	14.9	1	2.9	鋼材(貨櫃箱改裝)
d	瞭望台	14.9	14.9	1	2.9	鋼材(貨櫃箱改裝)
e	羊舍	60	60	1	3	用玻璃纖維造成共兩個
f	電房	14.9	14.9	1	2.9	鋼材(貨櫃箱改裝)
g	太陽 能板面		60	1	2.5- 2.8	一個鐵架平台,上面裝了 30片太陽能板面,每片24x 1m X 30mm(H) 自用电
h	儲水池	55	55	1	深度 1.7	有蓋
I	TS 1	74	37	2	5.12	用作休息室
I	TS 2	30	30	1	2.3	用作休息室
總 數		315.8	338.8			

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Cop 第A/YL-LFS/585號附錄 Ia

Wilfred Ka Hing CHU/PLAND

寄件者: Wilfred Ka Hing CHU/PLAND
寄件日期: 2026年01月14日星期三 17:04
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Eric Chi Yeung CHIU/PLAND; Belva Yuen King TONG/PLAND; Ada Siu Man CHAN/PLAND
主旨: Fw: 規劃申請編號：A/YL-LFS/585 - 進一步資料

FI for A/YL-LFS/585

From: MISS TANG [REDACTED]
Sent: Wednesday, January 14, 2026 5:01 PM
To: Wilfred Ka Hing CHU/PLAND <wkhchu@pland.gov.hk>
Cc: Ada Siu Man CHAN/PLAND <asmchan@pland.gov.hk>
Subject: Re: 規劃申請編號：A/YL-LFS/585 - 請提供進一步資料澄清申請詳情

以下是填土的三段長及闊度：
第一入口段 約11m闊20m長
中段 約 8m闊13m長
尾段 約 3m闊25m長
以上的填土面積 不包括構 築物下的土地

取得 [Android 版 Outlook](#)

From: MISS TANG [REDACTED]
Sent: Wednesday, January 14, 2026 4:18:08 PM
To: Wilfred Ka Hing CHU/PLAND <wkhchu@pland.gov.hk>
Cc: Ada Siu Man CHAN/PLAND <asmchan@pland.gov.hk>
Subject: Re: 規劃申請編號：A/YL-LFS/585 - 請提供進一步資料澄清申請詳情

以下是填土的三段長及闊度
第一入口段 約11m闊20m長
中段 約 8m闊13m長
尾段 約 3m闊25m長

取得 [Android 版 Outlook](#)

From: Wilfred Ka Hing CHU/PLAND <wkhchu@pland.gov.hk>
Sent: Tuesday, January 13, 2026 5:11:14 PM
To: [REDACTED]
Cc: Ada Siu Man CHAN/PLAND <asmchan@pland.gov.hk>
Subject: 規劃申請編號：A/YL-LFS/585 - 請提供進一步資料澄清申請詳情

蘇先生及鄧女士：

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

就你提交的規劃申請編號：A/YL-LFS/585，請提供以下的進一步資料澄清申請詳情：

1. 申請的填土範圍(400m²)是否只包括佈局設計圖所示的水泥鞏固填土區以及不包括構築物下的土地？填土範圍是否包括構築物F及G下的土地？
2. 請提供申請的填土範圍的長度及闊度

由於城規會將於2026年1月23日的會議考慮有關申請，請你儘快在2026年1月14日（星期三）提交上述進一步資料。

規劃署

屯門及元朗西規劃處

朱家慶

(聯絡電話：2158 6290)



規劃署
Planning
Department

透過規劃工作，使香港成為一個宜居、具競爭力和可持續發展的亞洲國際都會
We plan to make Hong Kong a Liveable • Competitive • Sustainable ASIA'S WORLD CITY



有關「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的摘錄
(規劃指引編號 10)

相關的評審準則如下：

- (a) 按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的(重建除外)。一般來說，委員會只在順應要求，將申請地點的用途改劃作其他合適用途的情況下，才考慮批准發展申請。
- (b) 委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。擬議發展項目的規模及密度，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度，都必須與周圍地區的特色配合。除新界豁免管制屋宇外，住宅發展的地積比率不得超逾 0.4 倍。
- (c) 關於申請興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居村民的需求，申請可能會獲批准；但有關屋宇必須設有合適的排污設施及通道。
- (d) 倘若重建現有住宅樓宇，重建後的樓宇密度通常不得超逾現行的密度。
- (e) 關於申請作政府、機構或社區用途及興建公用事業裝置，必須證明擬議發展是必要的，而且沒有其他地點可供選擇。發展項目的地積比率可超逾 0.4 倍，以減少撥作政府、機構或社區用途土地的面積。
- (f) 與周圍地區特色配合的靜態康樂用途可獲酌情考慮。
- (g) 擬議發展的設計和布局應與周圍環境配合。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，或破壞周圍環境的景觀。

- (h) 擬設的車輛通道和泊車設施應配合發展項目的規模，並符合有關標準要求。車輛通道及泊車設施不得影響現有樹木或其他天然景緻。同時，申請人應提交林木保護及美化環境計劃書。
- (i) 擬議發展不得令現有或計劃提供的基礎設施，例如排污、道路及供水等設施負荷過度，並不得影響區內的排水或令水浸情況惡化。
- (j) 擬議發展必須符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。
- (k) 擬議發展不得令該區整體政府、機構或社區設施負荷過度。
- (l) 擬議發展應備有足夠的減輕污染措施，以防止受到附近污染來源的影響(例如交通噪音)，而該項發展本身也不得是污染的來源。
- (m) 任何擬在斜坡或山坡上進行的發展，皆不得影響斜坡的穩定性。

有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的
城市規劃委員會規劃指引的相關摘錄
(規劃指引編號 12C)

二零一四年五月十六日，城市規劃委員會頒布有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，就濕地緩衝區訂立以下準則：

- (a) 濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。為此，當局已沿濕地保育區朝陸地方向的邊緣劃出約 500 米闊的地帶，指定為濕地緩衝區。多年來，濕地緩衝區內的魚塘數目由於填塘而大幅減少，而部分地區的環境更因露天貯物用途日趨惡化。當局因此可考慮把這些環境已受破壞的地區列作目標地區，容許在區內進行適當的住宅／康樂發展，藉以鼓勵遷離露天貯物用途及／或修復部分已喪失的魚塘。
- (b) 在濕地緩衝區內，任何發展計劃，或任何必須取得城規會規劃許可的重建計劃，均須呈交生態影響評估報告。對於那些可能會對濕地保育區的生態價值帶來負面影響的發展／重建計劃，城規會將不會給予支持，除非生態影響評估可以證明通過積極的措施，負面的影響可以得到舒緩。此外，有關的評估研究亦必須證明有關發展不會導致后海灣的污染量出現淨增加的情況。不過，若干地區用途及次要用途可獲得豁免呈交生態影響評估報告。這些用途載列於附錄 A，臨時用途亦包括在內。

濕地緩衝區內獲豁免呈交生態影響評估報告的用途一覽表

有關濕地緩衝區內的用途／發展的規劃申請，下列用途／發展可獲豁免向城規會呈交生態影響評估報告：

- 臨時用途
- 農業用途(「具特殊科學價值地點」地帶內的用途除外)
- 祠堂
- 銀行#
- 燒烤地點
- 理髮店#
- 美容院#
- 墓地
- 診療所／分科診療所*
- 單層的電力支站
- 政府垃圾收集站^
- 屋宇(只限於現有建築物的改動、修改及／或重建)
- 新界豁免管制屋宇
- 場外投注站#
- 農地住用構築物
- 照相館#
- 「鄉村式發展」地帶或「住宅(丁類)」地帶內的運動場
- 警崗／報案中心
- 郵政局*
- 私人會所#
- 公廁
- 公共圖書館*
- 公用事業設施裝置(只限電線杆、電燈柱、管道及電話亭)^
- 單層的抽水站
- 小食亭
- 零售商店#
- 學校*
- 陳列室(汽車陳列室除外)#
- 神龕
- 社會福利設施*
- 帳幕營地

備註：

獨立建築物除外

* 超過三層高的獨立建築物除外

^ 不適用於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/585 號附錄 IV

根據第 16 條提出涵蓋申請地點的先前申請

被拒絕的申請

	<u>申請編號</u>	<u>擬議用途</u>	<u>用途地帶</u>	<u>考慮日期</u>	<u>拒絕理由</u>
1	A/YL-LFS/359	擬議填土及挖土工程 以作准許的農業用途	綠化地帶	2020 年 7 月 17 日 (經城規會覆核)	(1)及(4)
				2023 年 12 月 6 日 (被上訴委員團 (城市規劃)駁回上訴)	(3)
2	A/YL-LFS/540	填土及挖土工程 以作准許的農業用途	綠化地帶	2025 年 4 月 11 日	(2)及(4)

拒絕理由

1. 不符合規劃意向及規劃指引編號 10，因為已完成的填土及挖土工程涉及清除天然植被，對天然景觀造成負面影響，並且與周邊地區不相協調。
2. 不符合規劃意向及規劃指引編號 10，因為填土及挖土工程與四周環境並不協調，以及申請人未能證明有關填土及挖土工程不會對附近地區的景觀造成不良影響。
3. 申請人未能提出理據證明有需要進行填土及挖土工程。
4. 上訴人未能提出有力的理據，證明有需要進行填土及挖土工程以作農業用途。

過去五年在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上
位於同一「綠化地帶」內根據第 16 條提出的同類申請

獲批准的申請

	申請編號	擬議用途／發展	用途地帶	考慮日期 (小組委員會)
1	A/YL-LFS/382	擬議填土工程 以作准許的農業用途	綠化地帶	2021 年 1 月 8 日

被拒絕的申請

	申請編號	擬議用途	用途地帶	考慮日期 (小組委員會)	拒絕理由
1	A/YL-LFS/434	擬議填土工程 以作准許的農業用途	綠化地帶	2022 年 8 月 26 日	(1)及(2)

拒絕理由

1. 申請人未能證明有需要進行擬議填土工程。
2. 不符合規劃指引編號 10。

建議的指引性質的條款

- (a) 在申請地點展開申請發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，地段擁有人須向地政總署申請短期豁免書，以便在有關地段內已搭建或將搭建的構築物(如有的話)獲得批准。政府會以業主身分考慮有關短期豁免書的申請，但不保證會予以批准。倘短期豁免書獲批准，須附加地政總署認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用和行政費。此外，由於擬議用途屬臨時性質，只有搭建臨時構築物的申請，才會獲得考慮；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不亦不會負責維修保養現時連接申請地點與深灣路的通道。路政署不應負責維修保養任何連接申請地點與深灣路的通道；
- (d) 留意警務處處長的意見，申請人須確保有關地點有足夠空間供大型車輛安全迴轉，以及申請人會作出適當的交通安排；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；
 - (ii) 申請地點並非緊連一條闊度不少於 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由有關當局釐定准許的發展密度；
 - (iii) 倘現時在已批租土地上的構築物是未經建築事務監督批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築工程，不應指定作這宗申請的擬議用途；
 - (iv) 對於在已批租土地上搭建的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據現行針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以

清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的任何建築工程或違例建築工程亦獲接受；

- (v) 任何臨時遮蔽處或改裝作辦公室、貯物、洗手間或其他用途的貨櫃均屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制；以及
- (vi) 根據《建築物條例》規定所作的詳細檢查，會在提交建築圖則的階段進行。

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

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2025年12月17日星期三 11:07
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: KFBG's submissions on three planning applications
附件: 251217 s16 KTS 1109.pdf; 251217 s16 LFS 585.pdf; 251217 s16 LFS 586.pdf
類別: Internet Email

Dear Sir/ Madam,

Attached please see our submissions regarding three applications. There are three pdf files attached to this email. If you cannot see/ download/ open these files, please notify us through email.

Please do not disclose our email address.

Thank You and Best Regards,

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

Email Disclaimer:

The information contained in this e-mail (including any attachments) is confidential and is intended solely for the addressee. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this e-mail from your system. Any unauthorised use, disclosure, copying, printing, forwarding or dissemination of any part of this information is prohibited. KFBG does not accept responsibility and shall not be liable for the content of any e-mail transmitted by its staff for any reason other than bona fide official purposes. There is no warranty that this e-mail is error or virus free. You should not rely on any information that is not transmitted via secure technology.

The Secretary,
Town Planning Board,
15/F, North Point Government Offices,
333, Java Road, North Point,
Hong Kong.
(Email: tpbpd@pland.gov.hk)

17th December, 2025.

By email only

Dear Sir/ Madam,

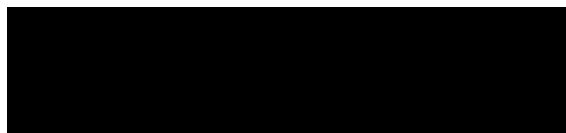
Filling and Excavation of Land for Permitted Agricultural Use
(A/YL-LFS/585)

1. We refer to the captioned.
2. There is a rejected application covering the current application site for similar purpose (A/YL-LFS/359; Proposed Filling and Excavation of Land for Permitted Agricultural Use; rejected (Section 17) in 2020). The reasons for rejection are as follows:

(a) the application is not in line with the planning intention of the “Green Belt” zone and the Town Planning Board Guidelines No. 10 for ‘Application for Development within the Green Belt Zone under Section 16 of the Town Planning Ordinance’ in that the filling and excavation of land, which has been completed, involves clearance of natural vegetation, thereby adversely affecting the natural landscape and being incompatible with the surrounding areas; and

(b) the applicants fail to justify the need for land filling and excavation

3. We urge the Board to look at a photo extracted from the Town Planning Board Statutory Planning Portal 3 showing the site (bounded by red line).

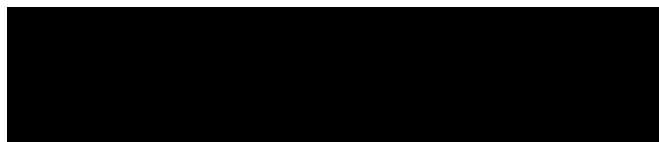




4. Then we urge the Board to look at the below photo which was taken in mid-December 2025.



5. We urge the Board to consider whether the above reasons for rejection are applicable to the current application, and to also consider why the site needs to be filled and excavated for





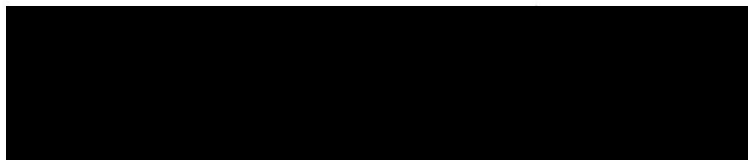
嘉道理農場暨植物園公司
Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation

agricultural use.

6. Please also be reminded that the site is within Green Belt (GB), and this GB zone is adjoining Site of Special Scientific Interest and Conservation Area zones. We urge the Board to also consider the potential cumulative impacts of approving this application.

7. Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden



tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2025年12月27日星期六 3:27
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/YL-LFS/585 DD 129 Mong Tseng Wai, Lau Fau Shan GB
類別: Internet Email

Dear TPB Members,

540 Rejected 11 April

Ongoing legal proceedings. Site within WBA

DAFC commented that paving is not required to act as fire break.

DEP numerous complaints about site

Group of villagers objected

PlanD did not support

There is absolutely no justification to approve the latest attempt to legitimize illegal activities.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: rogeremmerton <rogeremmerton@yahoo.com>
Date: Thursday, 5 December 2024 11:28 PM HKT
Subject: A/YL-LFS/540 DD 129 Mong Tseng Wai, Lau Fau Shan GB

Dear TPB Members,

6 Dec 2023 Appeal rejected. there is absolutely no justification for this submission.

Mary Mulvihill

Re: Appeal Hearing 14, 15 and 28 June; 8 August; and 15 September 2023

Review ; 17 July 2020 rejected again:

84. With the aid of the visualiser, Mr So Shu Yuen, the applicant, showed some site photos and made the following main points:

- (a) the application site (the Site) was bought in 2018; YEAH PROBABLY FROM HIS 'UNCLE'
- (b) the Site was used by the previous landowner as an open storage yard for gravels;

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

(c) despite the Planning Authority (PA)'s requirement to reinstate the land, the previous landowner did not remove the gravels completely, but simply covered the gravels with a layer of soil before grassing the Site. That resulted in a cliff-like slope and rendered some areas inaccessible within the Site;

(d) to remedy, the applicants excavated the cliff-like slope into a more gentle slope for safe access within the Site; and

(e) the applicants would put the majority part of the Site into agricultural use. AND PIGS WILL FLY

the applicant, confirmed that the filling and excavation of land on site was mainly intended for slope stabilisation

Re three similar applications approved within the same "GB" zone, two of the approved applications were for pond filling for agricultural use. As WBA was intended for the protection of wetland within the Wetland Conservation Area, the location of the application sites outside the WBA was a relevant consideration. The remaining approved application No. A/YL-LFS/132, though located within the WBA, was for land filling. It was noted that the fill materials in that application were soil rather than hard paving as compared with the subject application. The planning circumstances of the subject application were different from those of the three approved applications;

Applicant claims he was not aware of the enforcement actions when he purchased the site UMMMM

91. Members noted that the applicant claimed that the excavation and filling of land carried out mainly intended for slope stabilisation. They further noted that the relevant government departments considered that the provision of cement paved area at the Site was not necessary from the slope safety point of view. There was insufficient information to assess the applicants' claim was justified. They generally agreed that there was no strong reason to depart from the RNTPC's decision.

From: [REDACTED]

To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Date: Thursday, 28 May 2020 3:30 AM CST

Subject: Fwd: A/YL-LFS/359 DD 129 Mong Tseng Wai, Lau Fau Shan GB

Dear TPB Members,

The Minutes of 20 March show that this is indeed a Destroy to Build application.

The filling and excavation of land had been carried out at the site without planning permission. The applied use of filling and excavation of land for agricultural use was considered not compatible with the surrounding areas. The Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, PlanD had reservation on the application as the applied use involving extensive hard paving and vegetation clearance was considered not compatible with the landscape character of the surrounding areas, and approval of the application would set an undesirable precedent to encourage similar developments to the area. The cumulative impact

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential
of which would result in a general degradation of the landscape quality of the surrounding environment and undermine the integrity of the "Green Belt" ("GB") zone.

Unfortunately no mention of enforcement action to reinstate the site.

There is clearly no justification for approval.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Wednesday, February 19, 2020 3:40:11 AM
Subject: A/YL-LFS/359 DD 129 Mong Tsen Wai, Lau Fau Shan GB

A/YL-LFS/359
 Lot 1236 S.B in D.D. 129, Mong Tseng Wai, Lau Fau Shan
 Site area : 3,800sq.m
 Zoning: "Green Belt"
 Applied use : **Filling and Excavation of Land**

Dear TPB Members,

Strong objections to this obvious Destroy to Build application. It is clear from Google Maps that unapproved excavation of natural terrain has already taken place.

Approval of this application would in essence open the door for further encroachment on GB.

Instead members should question related departments as to what action is being taken with regard to the damage done to GB and status of enforcement to ensure that the site is restored in line with its planning intention.

Mary Mulvihill

呈：元朗民政事務處

民政專員暨規劃署署長台鑑！

貴處檔號：(3) in 017-2811-045-040-014-0047-P001

有關新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段

擬議填土及挖土工程以作准許農業用途

(覆核申請編號：A/YL-LFS/585)



我等輞井圍居民強烈反對該個案申請填土及挖土工程，理由如下：

(一) 單一農業耕種無需要特大動作挖土填泥，又申請搭建屋宇。該地段土地本是梯田，若挖土填泥，若然處理不妥善，沒有一個專業標準建設土力報告及渠務報告！雨季期間會引發雨水及泥石流向下滑坡，有極大危險存在。

(二) 如批准該地段填泥挖土，極度不適宜！皆因側邊有條行人路供本區村民出入。填泥後該行人路段有冇受影響及如何保護本圍村民的平安。

(三) 該擬議發展地段側有個發水井，如何保圍中居民合境平安！

(四) 該擬議發展地段上側及右側皆是本圍祖先的葬區，現時已經有歷史淵源祖墳數拾個存在。若然填土及挖土會影響風水，影響村民自身健康！

(五) 因本圍坐落在該發展土地祇是只尺之隔，下游有頗民房屋宇。若然渠務處理不當，雨水及沙石泥會直沖下游，必然流經村民的房屋，恐引發水浸！因現時只有惟一一條不標準的自然渠道流入村，到時排水情況可以想像得到。

(六) 現時沒有標準道路供該地段的發展，祇有一條泥路供居民使用。

(七) 本圍村民的最關切素求是有幾點：(1) 村民的祖墳坐落在該發展地段周邊；(2) 填土及挖土後，泥石流會否沖滑落下游；(3) 渠務會否妥善建設處理好？

祈盼有關審批部門慎重處理，使本圍居民安居樂業！特此函達！惟盼！

輞井圍村代表 鄧南盛 及村民謹上及簽署：

鄧景陽 林宅 鄧長芳 (鄧南盛)

黃明邦 鄧炳烈

鄧振林 鄧永強

鄧椿林 薛炳就 鄧植和

鄧國強

2025 年 12 月 26



Lenovo

布局設計圖

- a 農舍
- b 儲物房
- c 洗手間
- d 瞭望台
- e 羊舍

菜樹園區
及
草地區

- f 電房
- g 太陽能板
- h 儲水池
- I TS 1+2

水泥鞏固填土區，厚度約0.1米
約400平方米

儲水池挖土區，約17米深，約55平方米

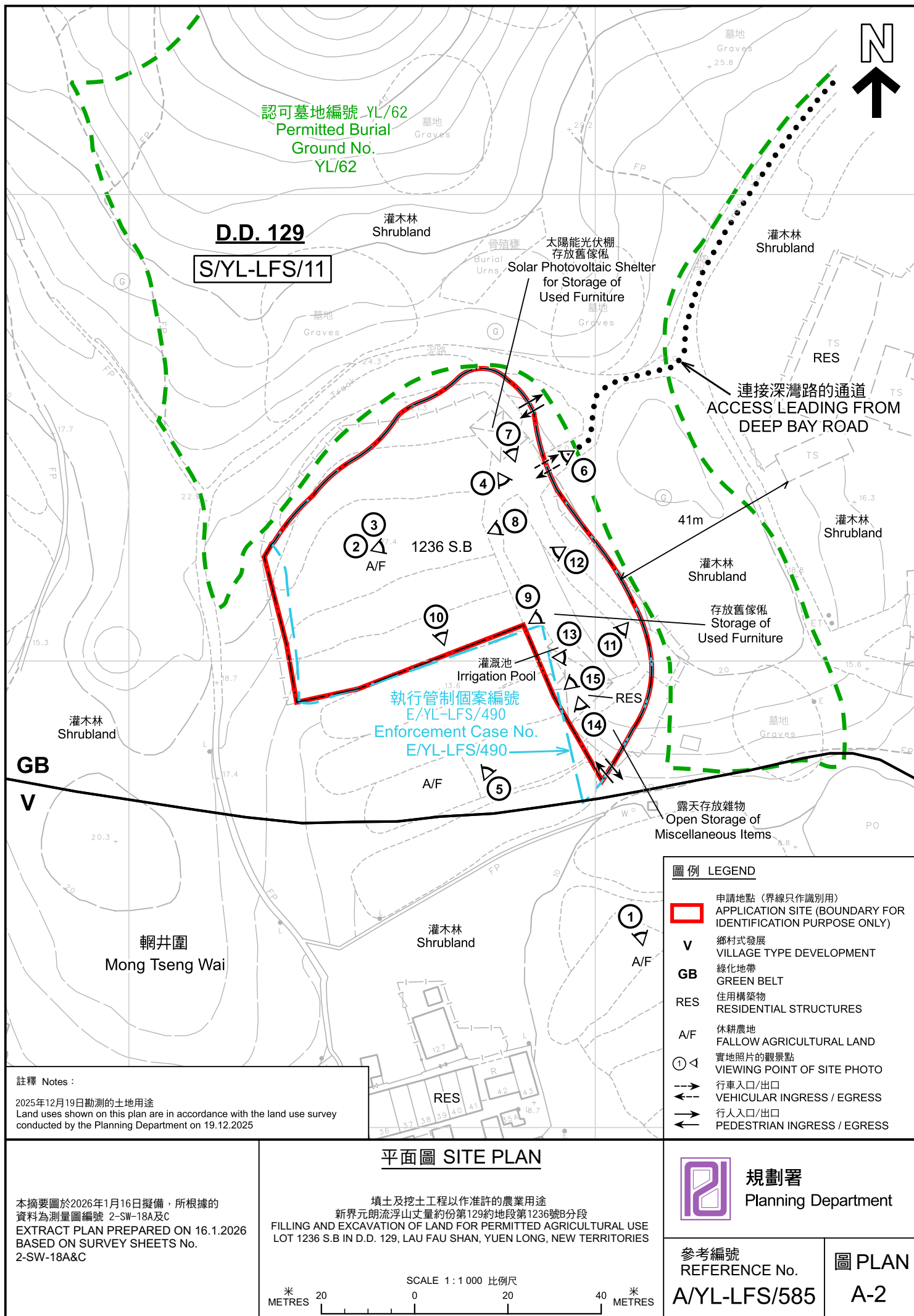
scale 1:1000

井的位置

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

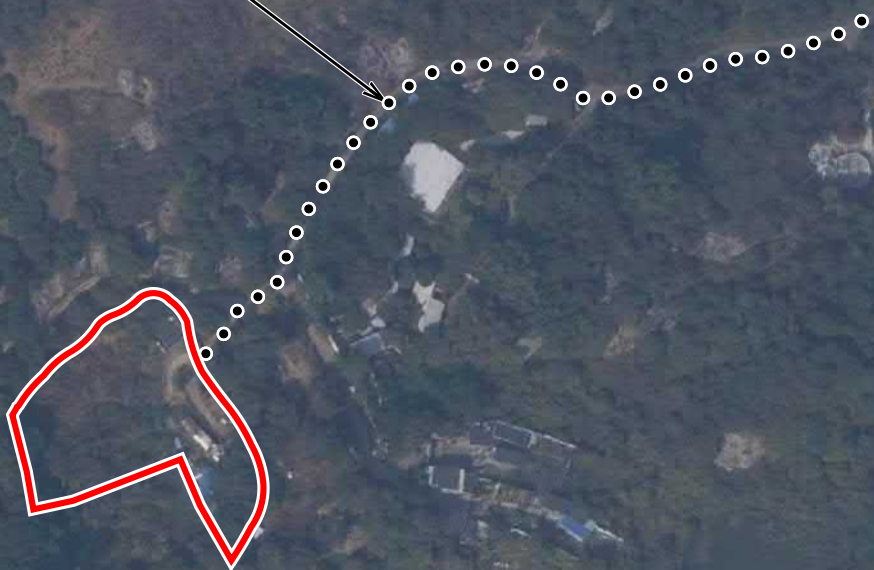
繪圖 DRAWING
A-1

(摘錄自申請人於1. 12. 2025呈交的申請書)
(Extract from Applicant's
Submission of 1.12.2025)





連接深灣路的通道
ACCESS LEADING FROM
DEEP BAY ROAD



輞井圍
Mong Tseng Wai

圖例 LEGEND



申請地點(界線只作識別用)
APPLICATION SITE
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY)

本摘要圖於2025年12月23日擬備，所根據
的資料為地政總署於2025年1月3日拍得
的航攝照片編號 E246551C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.12.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No.
E246551C TAKEN ON 3.1.2025
BY LANDS DEPARTMENT

2025年1月3日拍攝的航攝照片
AERIAL PHOTO TAKEN ON 3.1.2025

填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-3a



連接深灣路的通道
ACCESS LEADING FROM
DEEP BAY ROAD



輞井圍
Mong Tseng Wai

圖例 LEGEND



申請地點(界線只作識別用)
APPLICATION SITE
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY)

2019年10月2日拍攝的航攝照片
AERIAL PHOTO TAKEN ON 2.10.2019

填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES

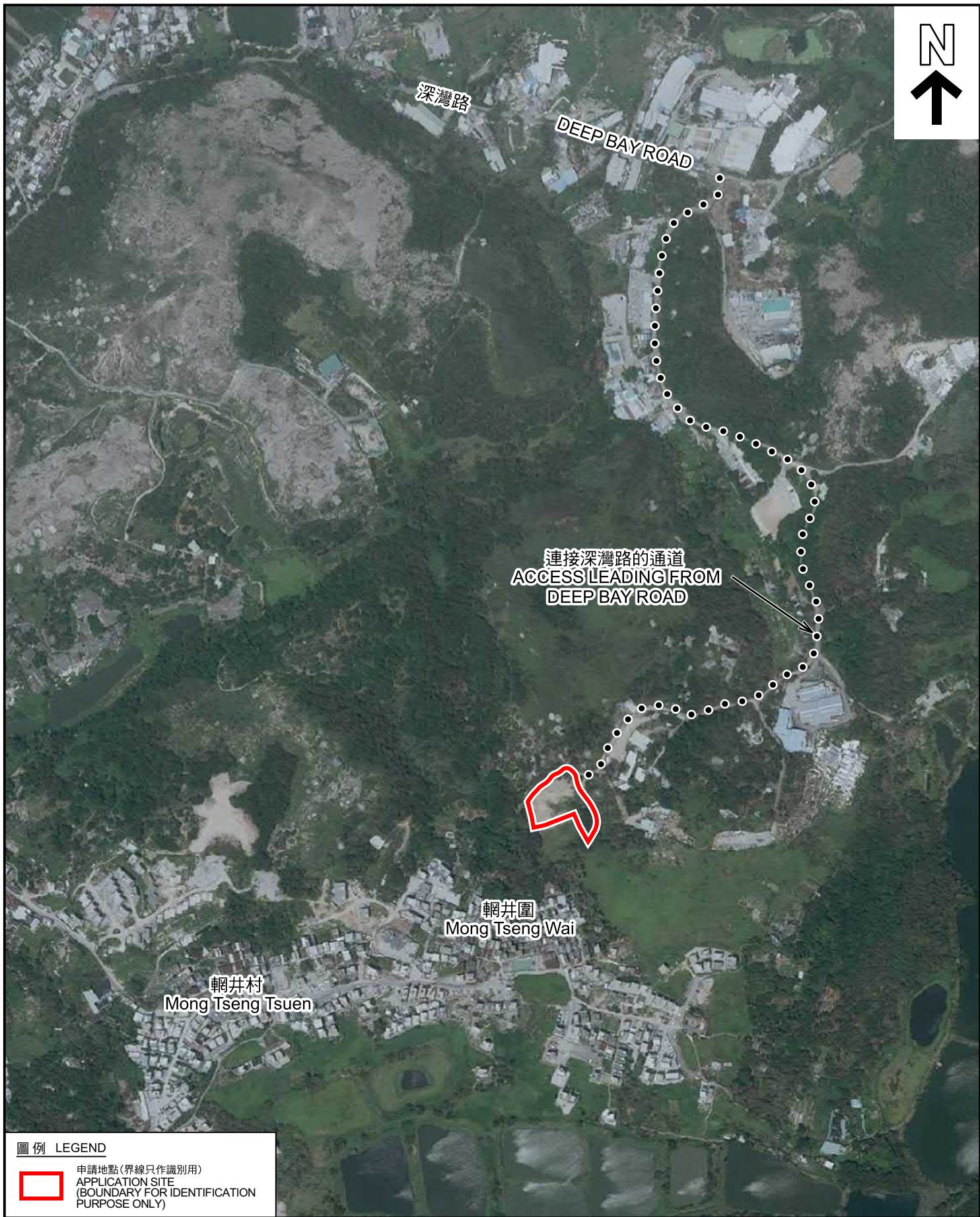


規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-3b

本摘要圖於2025年12月23日擬備，所根據的資料為地政總署於2019年10月2日拍得的航攝照片編號 E070086C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.12.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No.
E070086C TAKEN ON 2.10.2019
BY LANDS DEPARTMENT



圖例 LEGEND



申請地點(界線只作識別用)
APPLICATION SITE
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY)

本摘要圖於2025年12月23日擬備，所根據的資料為地政總署於2018年9月21日拍得的航攝照片編號 E046040C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.12.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No.
E046040C TAKEN ON 21.9.2018
BY LANDS DEPARTMENT

2018年9月21日拍攝的航攝照片
AERIAL PHOTO TAKEN ON 21.9.2018

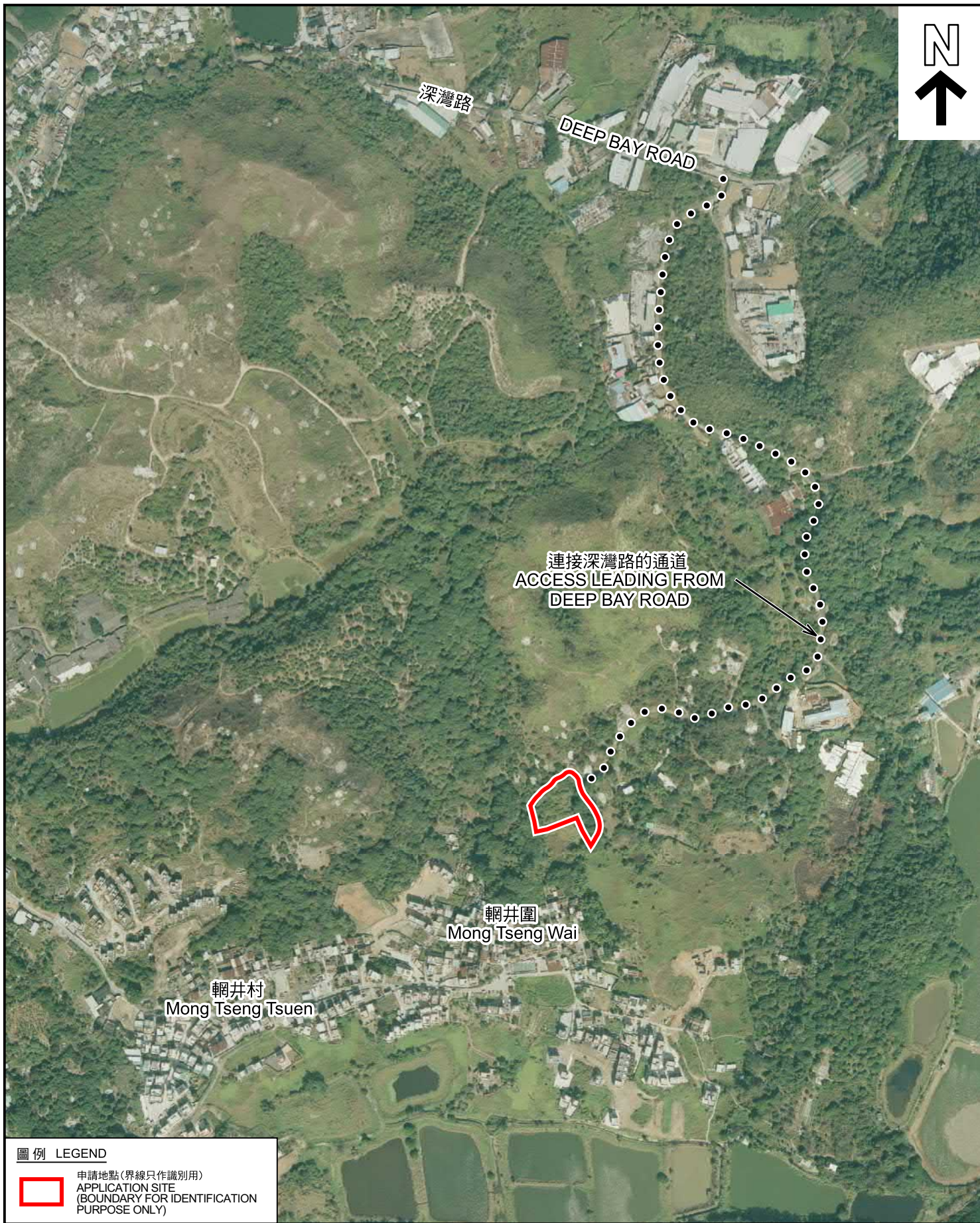
填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-3c



圖例 LEGEND

 申請地點(界線只作識別用)
APPLICATION SITE
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY)

2015年1月14日拍攝的航攝照片
AERIAL PHOTO TAKEN ON 14.1.2015

填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-3d

本摘要圖於2025年12月23日擬備，所根據的資料為地政總署於2015年1月14日拍得的航攝照片編號 CW111854
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.12.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No.
CW111854 TAKEN ON 14.1.2015
BY LANDS DEPARTMENT



申請地點界線只作識別用 APPLICATION SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2026年1月15日擬備，所根據的資料為攝於2026年1月14日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.1.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 14.1.2026

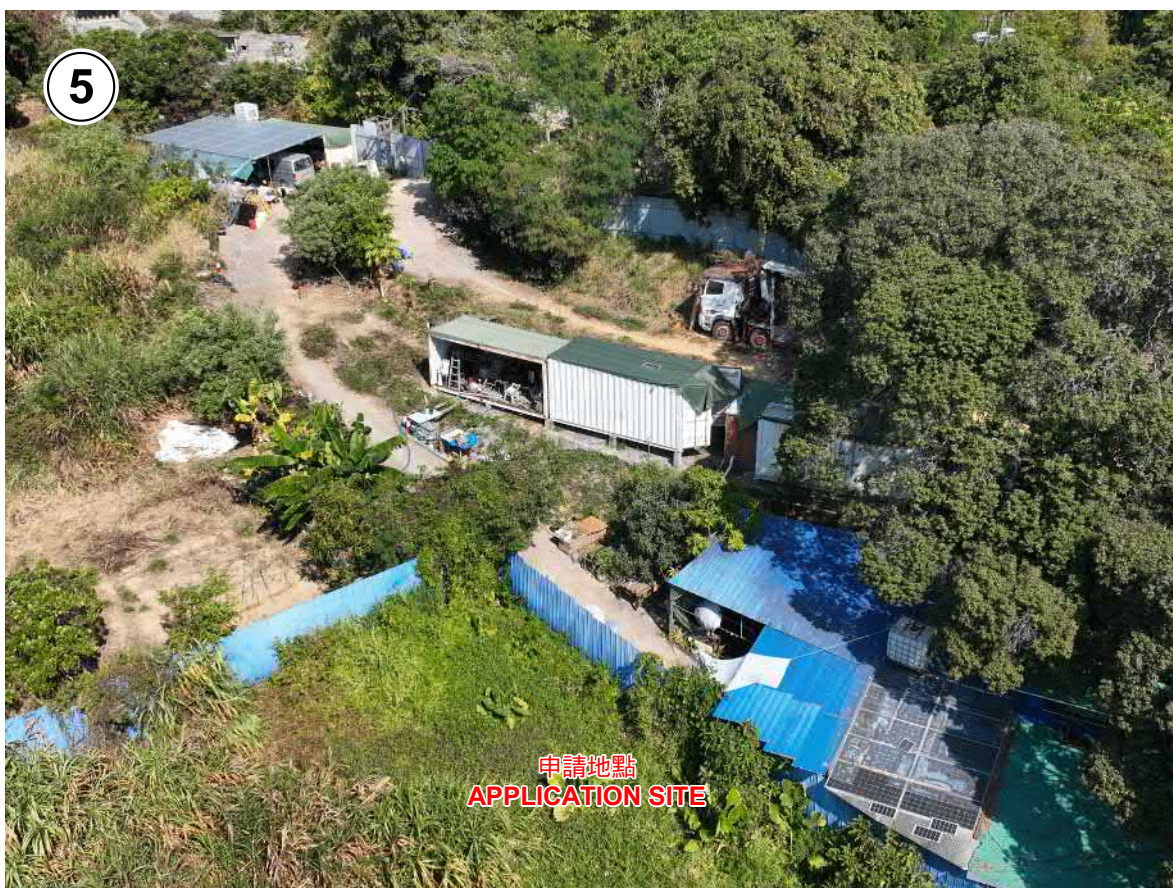
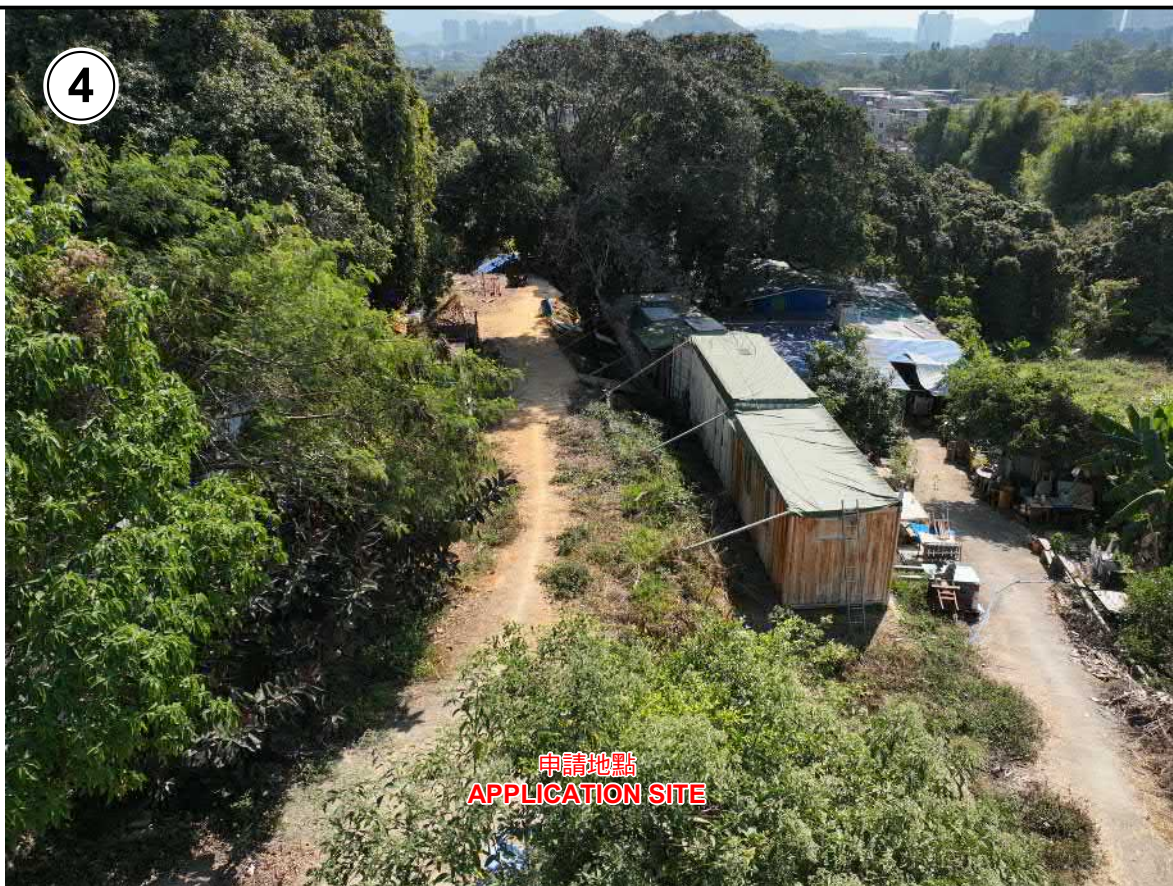
填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-4a



實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2026年1月16日擬備，所根據的資料為攝於2026年1月14日的實地照片
PLAN PREPARED ON 16.1.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 14.1.2026

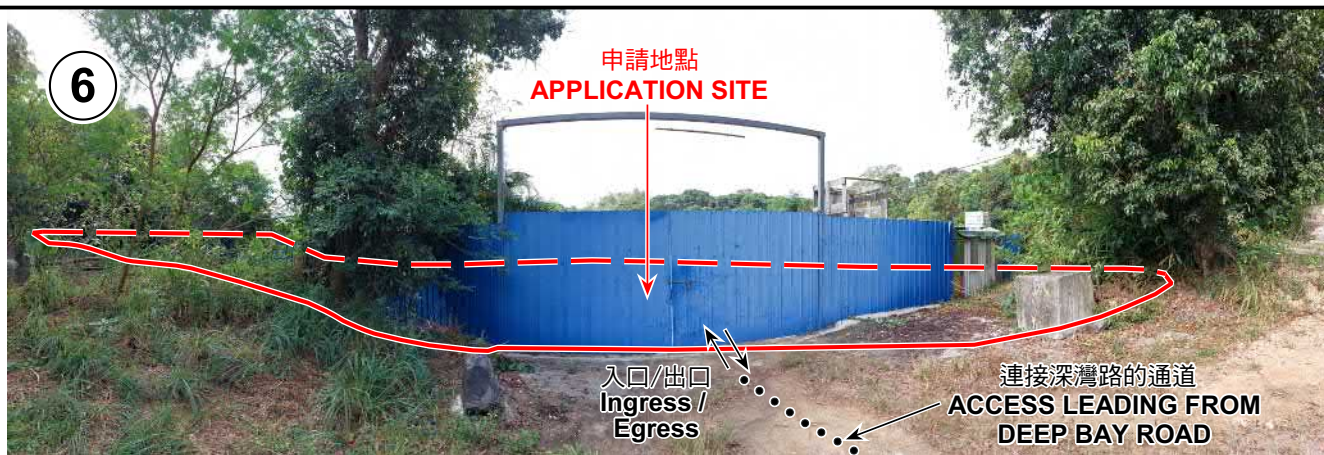
填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-4b



7



申請地點界線只作識別用 APPLICATION SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2026年1月16日擬備，所根據的資料為攝於2025年12月19日的實地照片
PLAN PREPARED ON 16.1.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 19.12.2025

填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-4c



實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2026年1月16日擬備，所根據的資料為攝於2025年12月19日的實地照片
PLAN PREPARED ON 16.1.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 19.12.2025

填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-4d



實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2026年1月16日擬備，所根據的資料為攝於2025年12月19日的實地照片
PLAN PREPARED ON 16.1.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 19.12.2025

填土及挖土工程以作准許的農業用途
新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1236號B分段
FILLING AND EXCAVATION OF LAND FOR PERMITTED AGRICULTURAL USE
LOT 1236 S.B IN D.D. 129, LAU FAU SHAN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-LFS/585

圖 PLAN
A-4e