

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11072 號

供城市規劃委員會於 2026 年 9 月 4 日考慮

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/585

在劃為「綠化地帶」的新界元朗流浮山
第 129 約地段第 1236 號 B 分段
進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途

**根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/585**

**在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約
地段第 1236 號 B 分段進行填土及挖土工程，
以作准許的農業用途**

1. 背景

1.1 二零二五年十二月一日，申請人蘇樹源先生及鄧麗霞女士根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途。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》上劃為「綠化地帶」的地方(圖 R-1)。

1.2 二零二六年一月二十三日，城市規劃委員會(下稱「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」)決定拒絕有關申請，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。

1.3 申請地點(面積約為 3 800 平方米)可由深灣路經一條區內路徑前往，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。正如申請人的布局設計圖(繪圖 R-1)所示，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。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

鋪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在申請地點擬議構築物／現有構築物底下的範圍。

1.4 正如**繪圖 R-1** 所示，在申請地點東部擬議行人路／申請所涉的行人路(申請所涉的填土範圍)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，用作儲存太陽能供申請人自用。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)。

1.5 隨文夾附下列文件，以供委員參考：

- (a) 小組委員會文件 (附件 A)
第 A/YL-LFS/585 號
- (b) 小組委員會二零二六年一月 (附件 B)
二十三日的會議記錄摘錄
- (c) 城規會秘書於二零二六年二月 (附件 C)
六日發出的信件
- (d) 申請人二零二六年二月二十七日 (附件 D)
提出申請覆核的信件
- (e) 二零二六年六月四日收到的進一步 (附件 E)
資料
[獲接納並豁免公布和重新計算的
規定]

2. 覆核申請

2.1 二零二六年二月二十七日，申請人根據條例第 17(1) 條申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請

人為支持其覆核申請，提交了書面申述(附件 D)。

2.2 二零二六年五月十五日，城規會應申請人的要求，同意就這宗覆核申請延期兩個月作出決定。二零二六年六月四日，申請人向城規會提交進一步資料，包括實地照片，以顯示申請地點內大部分已鋪築的行人路已恢復原狀(即已移除填土物料和種草)，並澄清覆核申請是為了申請所涉的填土及挖土工程／擬議的填土及挖土工程¹(附件 E)。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持這宗覆核申請而提出的進一步理據分別詳載於其書面申述及進一步資料內(載於附件 D 及 E)，有關理據撮述如下：

在申請地點入口附近進行填土工程的歷史

(a) 申請人就先前在申請地點東北部的入口附近進行填土工程的原因作出解釋，表示先前的土地擁有人以廢料和廢物填滿了該部分的土地。在買入申請地點之前²，申請人已就先前的土地擁有人只以人造草皮覆蓋在已填土土地上而沒有清除下方的廢料和廢物，向規劃署中央執行管制及檢控組作出投訴。然而，有關人員卻把他們的投訴事項置之不理³。申請人在買入申請地點後，由於無法確定廢料和廢物填充物的深度，亦希望鞏固斜坡以回應村民對山泥傾瀉風險的關注，遂以水泥覆蓋所涉的土地。

¹ 根據二零二六年七月拍攝的實地照片(圖 R-4f)，儲水池的挖土工程已經完成。

² 根據土地註冊處的記錄，申請人已在二零一八年八月起成為申請地點的擁有人。

³ 在買入申請地點之前，申請人曾向規劃署中央執行管制及檢控組就對先前的土地擁有人進行的執管行動的情況作出查詢／投訴。如下文第4.3段所詳載，先前的土地擁有人與一宗先前的規劃執管行動(個案編號 E/YL-LFS/433)有關，涉及進行違例填土工程。

- (b) 申請人聲稱已應規劃署的要求清除填土物料並在土地上種草(附件 E)。倘城規會批准這宗申請，申請人會按照擬議計劃落實填土及挖土工程¹。

為闢設行人路及緊急車輛通道進行填土工程

- (c) 申請地點較遠處已鋪築的行人路，旨在根據相關消防安全法例而提供闊度不少於三米的緊急車輛通道。倘城規會認為無須遵從消防安全規定，申請人可收窄已鋪築的行人路的闊度。

為闢設儲水池而進行挖土工程

- (d) 有關儲水池是作灌溉及消防安全用途，因為申請地點內及其周邊地方不設消防裝置。

申請地點內的貨車

- (e) 為回應規劃署中央執行管制及檢控組關於移除多餘貨櫃構築物的要求，申請人已買入一部起重貨車以把有關構築物吊走，並正待規劃署中央執行管制及檢控組下達進一步指示⁴。

在申請地點內存放物件

- (f) 根據法例，在私人土地範圍內放置私人物件應是容許的。有關物件，包括木材，經焚燒後可用作植物肥料。

4. 背景

- 4.1 申請地點涉及兩項先前的規劃執管行動個案(編號 E/YL-LFS/381 及 433)，以及一宗正在進行的規劃執管個案(編號 E/YL-LFS/490) (圖 R-2)。

⁴ 根據在二零一九年八月二十九日發出的恢復原狀通知書(關於執管行動個案編號 E/YL-LFS/490)，當局已要求有關人士(即現時的申請人)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)，並在土地上種草(詳載於下文第 4.4 段)。

- 4.2 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。
- 4.3 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，並在入口附近的土地上種草。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。
- 4.4 關於一宗正在進行的規劃執管個案(編號 E/YL-LFS/490)(圖 R-2)，所針對的違例發展涉及在申請地點進行填土工程。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)，並在土地上種草。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，因此當局執行了三次檢控行動，而有關人士分別於二零二二年六月、二零二五年六月，以及二零二六年四月被定罪及罰款。最近

⁵ 申請人曾在二零二二年就執管行動個案編號 E/YL-LFS/490 進行聆訊時向沙田裁判法院，以及在二零二三年就先前的申請編號 A/YL-LFS/359 進行上訴時向上訴委員團(城市規劃)作出類似聲稱，即先前的土地擁有人未有妥為移除建築廢料(詳載於下文第 5.7 及 5.8 段)。

期的實地視察顯示，申請地點大部分範圍已種草，而當局目前正監察這宗個案。

5. 第 16 條申請

申請地點和周邊地區(圖 R-1 及 R-2、圖 R-3 a 至 R-3 d 的航攝照片及圖 R-4 a 至 R-4 f 的實地照片)

5.1 申請地點及周邊地區於小組委員會考慮該宗第 16 條申請時的狀況載於附件 A 第 8 段。根據二零二六年七月拍攝的實地照片，除了申請地點內大部分已鋪築的行人路已種草及已移除硬鋪面外(圖 R-4 a 至 R-4 e)，申請地點的規劃狀況此後並無任何重大改變。

5.2 申請地點：

(a) 可經由一條連接深灣路的區內路徑前往；

(b) 部分範圍有植物覆蓋，而東面部分的部分範圍有一些臨時構築物、改裝貨櫃及一個儲水池(圖 R-3 a 及 R-4 a 至 R-4 e)。部分構築物底下的硬鋪面，但並不屬於這宗申請的部分(圖 R-4 a、R-4 c 及 R-4 f)。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)(附件 A 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 R-4 b 及 R-4 f)。部分構築物及／或太陽能板底下亦存放了一些舊傢俬(圖 R-4 b 及 R-4 c)；以及

(c) 西部有大部分地方長滿植物。

5.3 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)。

規劃意向

- 5.4 「綠化地帶」的規劃意向沒有改變，此地帶的規劃意向載於**附件 A** 第 9 段。「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。由於填土／填塘及挖土工程可能會對鄰近地方的排水及天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。

城市規劃委員會規劃指引

- 5.5 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**附件 A** 的**附錄 II**。
- 5.6 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**附件 A** 的**附錄 III**。

先前申請

- 5.7 正如**附件 A** 第 6 段詳述，申請地點涉及兩宗擬於同一申請地點進行填土及挖土工程以作准許的農業用途的先前申請(編號 A/YL-LFS/359 及 540)，同樣由這宗申請的申請人提交。針對前一宗申請而就城規會的決定提出的規劃上訴於二零二三年被上訴委員團駁回，而後一宗申請則於二零二五年被小組委員會拒絕。該些先前申請的詳情摘述於**附件 A** 的**附錄 IV**，所涉地點的位置則在**圖 R-1** 顯示。

5.8 申請編號 A/YL-LFS/359 涉及進行填土及挖土工程以作准許的農業用途，其填土範圍有所增加(約 1 130 平方米)，於二零二零年七月十七日被城規會於覆核後駁回，主要理由是申請不符合規劃意向及規劃指引編號 10，因為申請所涉的填土及挖土工程與周邊地區並不協調，以及涉及清除植被，因此會對景觀造成不良影響。此外，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。根據就上訴所作決定的詳情，雖然上訴人聲稱先前的土地擁有人未有按規劃事務監督的要求移除建築廢料，但上訴委員團認為有關理據與申請無關，因為即使上訴人的聲稱是事實，亦不表示上訴人可以任意在申請地點進行填土工程。上訴人的理據應集中於為何需要進行填土工程以利便農業用途。

5.9 申請編號 A/YL-LFS/540 涉及進行填土及挖土工程以作准許的農業用途，其填土範圍有所減少(約 700 平方米)，但仍於二零二五年四月十一日被小組委員會拒絕，主要理由類似，即申請不符合規劃意向及規劃指引編號 10，因為有關發展與周邊地區並不協調，以及申請人未能證明所申請的填土及挖土工程不會對周邊地區的景觀造成不良影響。此外，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。雖然申請人聲稱進行申請所涉的填土及挖土工程乃為了消防安全，但消防處處長表示申請所涉的填土工程並非其部門的要求。

同類申請

5.10 小組委員會於二零二六年一月二十三日考慮第 16 條申請時，在同一「綠化地帶」內有兩宗擬進行填土工程以作農業用途的同類申請(圖 R-1)，而在此之後便再沒有其他同類申請。這兩宗申請的詳情摘

述於附件 A 的附錄 IV，所涉地點的位置則在圖 R-1 顯示。

6. 相關政府部門的意見

- 6.1 相關政府部門就有關的第 16 條申請提出的意見載於附件 A 的第 10 段。他們具指引性質的意見(如有的話)，則載於附件 A 的附錄 V，並於附件 I 重述。
- 6.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。其他相關政府部門維持先前就有關申請提出的意見，對覆核申請沒有進一步意見，惟漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)、消防處處長及民政事務總署元朗民政事務專員除外，有關意見撮錄如下：

農業及自然保育

6.2.1 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，他對申請所涉的發展／擬議發展沒有意見。
- (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。
- (c) 該署在二零一七年八月收到由另一名申請人提交的一宗批准書申請，以便在申請地點搭建農業構築物。該宗申請其後在二零一八年撤回。

消防安全

6.2.2 消防處處長的意見：

- (a) 他原則上不反對這宗申請。
- (b) 進行申請所涉的填土及挖土工程／擬議填土及挖土工程作為消防安全措施並非消防處的要求。

民政事務專員的意見

6.2.3 民政事務總署元朗民政事務專員的意見：

元朗民政事務處接獲一份來自輞井圍村村代表(下稱「村代表」)的意見書(附件 H)。該份意見書表示反對這宗覆核申請，主要理由包括真正的耕種活動無須進行填土工程；申請所涉的工程／擬議工程會破壞申請地點附近墓地的風水；以及申請人的申請書內並無就申請所涉的工程／擬議工程的安全措施和排水設施提供足夠資料。

7. 在法定公布期內就覆核申請所收到的公眾意見

7.1 城規會在二零二六年三月十三日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份公眾意見書，來自嘉道理農場暨植物園公司(附件 G)，表示反對這宗覆核申請，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被拒絕；以及倘這宗申請獲批准，可能會對「綠化地帶」造成累積影響。

7.2 城規會在第 16 條申請階段收到三份公眾意見，表示反對這宗申請。這些意見載於附件 A 第 11 段。

8. 規劃考慮因素及評估

8.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二六年一月二十三日拒絕有關申請的決定。有關申請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，理由詳載於上文第 1.2 段。為支持覆核申請，申請人提交了書面申述(撮錄於上文第 3 段)。雖然申請地點內大部分已鋪築的行人路已種草，並已移除硬鋪面(根據二零二六年七月拍攝的實地照片)，但用地的一般狀況大致維持不變。申請地點部分地方仍有一些臨時構築物、改裝貨櫃及一個儲水池，而部分構築物底下鋪築了硬鋪面⁶。申請地點餘下的西部仍有大部分地方長滿植物，但沒有觀察到有農業活動。自小組委員會於二零二六年一月考慮有關申請以來，有關申請地點的規劃情況並無重大改變。

覆核申請的理據

8.2 申請人為支持這宗覆核申請而提出額外理據，當中包括：(i)在申請地點入口附近填土，是由於先前的土地擁有人曾以廢料及廢物填滿有關土地範圍，申請人其後須以水泥將之覆蓋；(ii)為符合相關消防安全法例的規定，須提供一條闊度至少 3 米的緊急車輛通道，因此進行填土工程以闢設行人路實屬必要，以達致消防安全目的；(iii)挖土工程是為了放置用作灌溉及消防安全用途的儲水池；(iv)申請地點內的起重貨車是用作吊走貨櫃構築物；以及(v)存放私人物品(經焚燒後可用作植物肥料)應屬法律所容許。

8.3 覆核申請的主要發展參數及申請所涉的填土及挖土工程／擬議填土及挖土工程的布局設計維持不變。經考慮申請人在覆核申請中提交的書面申述後，載於**附件 A** 第 12 段的規劃考慮因素及評估仍然有效，有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

⁶ 申請人在目前這宗申請中並無就申請地點內的填土工程申請規劃許可，以把該等硬鋪面納入規範(附件 A 的**附錄 Ia**)。

「綠化地帶」的規劃意向

8.4 這宗申請在申請地點東面部分進行填土及挖土工程(總面積約 455 平方米或佔申請地點約 12%)。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。「綠化地帶」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。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%)會用作行人路及緊急車輛通道，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%)，以用作灌溉及消防安全用途。根據申請人提交的布局設計圖(繪圖 R-1)，申請地點東面部分的填土範圍有 10 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。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，申請所涉的填土及挖土工程／擬議填土及挖土工程並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而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(詳情載於下文第 8.7 至 8.11 段)。

規劃指引編號 12C

8.5 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，主要為灌木叢、林地及休耕農地，東面和北面有認可墓地，以及南面較遠處有輞井圍的鄉村(圖 R-2 及 R-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／擬

議挖土及填土工程，因此有關工程與四周環境並不協調。

規劃指引編號 10

8.6 根據規劃指引編號 10，城規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四周環境配合。土地用途的協調問題已於上文第 8.5 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 R-3 a 至 R-3 d)，申請地點東面部分有大量植物被清除及已進行填土及挖土工程。直至最近，大部分已鋪築的行人路已種草，硬鋪面遭移除。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，因為與先前被拒絕的申請(編號 A/YL-LFS/540)相比，申請所涉的填土範圍／擬議填土範圍已有所減少，以及申請並不涉及砍伐樹木。不過，鑑於下文第 8.7 至 8.11 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力的規劃理據支持批准這宗申請。

填土及挖土的理據

8.7 據申請人在第 16 條申請中所述，申請所涉的填土及挖土工程／擬議填土及挖土工程分別旨在闢設行人路及放置儲水池作農業用途。然而，申請人並未提供有力規劃理據，以證明為何須在申請地點約 10.5% 的範圍鋪設深約 0.1 米的水泥，才可闢設一條闊度介乎 3 米至 11 米的行人路，以便進行農業用途，即種草和種植水果，以及養羊。

8.8 在覆核申請書的第(i)項理據中，申請人解釋，先前的土地擁有人以廢料及廢物填平申請地點入口附近的土地，申請人其後須以水泥覆蓋有關範圍(詳情載

於上文第 3(a)、4.3 及 5.8 段)。比較二零一八年九月及二零一九年十月的航攝照片(圖 R-3c 及 R-3b)，申請地點已由長滿植物變成有部分鋪築了硬鋪面，其東面部分搭建了構築物，而西面部分的大部分地方則仍有泥土覆蓋。在申請人於二零一八年八月購入申請地點後，申請地點東面部分有大量植物被清除，以及已進行填土工程。雖然留意到大部分已鋪築的行人路已在近期種草，但申請書缺乏有關申請地點的農業活動和運作的資料，以及沒有作出解釋，以提供理據證明為何有需要鋪築硬鋪面作為行人路以作農業用途，更何況該行人路有超過一半(即 33 米的長度)極為寬闊(闊 8 至 11 米)(繪圖 R-1 及附件 A 的附錄 Ia)。

- 8.9 在覆核申請書的第(ii)及(iii)項理據中，申請人表示有需要在申請地點內進行申請所涉的填土及挖土工程／擬議填土及挖土工程，以闢設緊急車輛通道，並設置儲水池，以作消防安全用途。然而，消防處處長表示，消防處並無要求進行申請所涉的填土及挖土工程／擬議填土及挖土工程，以作為消防安全措施。雖然從消防安全的角度而言，消防處處長對這宗申請沒有負面意見，但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／擬議填土及挖土工程，以便在申請地點進行農業用途。
- 8.10 在覆核申請書的第(iv)項理據中，申請人表示申請地點內的起重貨車是用於把貨櫃構築物吊走。根據二零二六年七月十四日拍攝的實地照片，沒有觀察到申請地點有任何起重貨車。
- 8.11 在覆核申請書的第(v)項理據中，申請人聲稱存放於申請地點的私人物品經焚燒後可用作植物肥料。根據二零二六年七月十三日及二零二六年七月十四日拍攝的實地照片(圖 R-4a 至 R-4f)，部分構築物用作存放傢俬及顯然與農業用途無關的雜物。漁護署署長表示，現時未有人申請批准書，以在申請地

點搭建農業構築物。因此，現時無法確定申請所涉的填土及挖土工程／擬議填土及挖土工程是否真正用作利便農業用途。另外，儘管部分構築物底下的土地已鋪築地面，但除了申請所涉／擬議約 400 平方米的已填平範圍外，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。

其他部門意見

8.12 關於申請地點內搭建的違例構築物，地政總署元朗地政專員對這宗申請表示關注。其他經諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長及渠務署總工程師／新界北)分別從環境、交通及排水的角度而言，對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見。

先前及同類的申請

8.13 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 5 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 8.6 段所解釋，這宗申請仍不符合規劃指引編號 10。

8.14 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／擬議填土及挖土工程，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／城規會先前的決定。

公眾意見

8.15 至於民政事務總署元朗民政事務專員轉達的區內反對意見，以及城規會收到公眾就這宗覆核申請所提出的反對意見(所持理由詳載於上文第 6.2.3 段及第 7 段)，請參閱上文第 8.1 至 8.14 段所述的規劃考慮因素及評估。應注意的是，風水並非一項重要規劃考慮因素。

9. 規劃署的意見

9.1 根據在第 8 段所作的評估，並考慮到第 6.2.3 段及第 7 段所述的區內意見和公眾意見，加上自小組委員會於二零二六年一月二十三日考慮這宗申請以來，規劃情況沒有改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，理由如下：

申請所涉的填土及挖土工程／擬議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。

9.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議規劃許可的有效期至二零三零年九月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。此外，也建議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(即在二零二七年六月四日或之前)，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**附件 I**。

10. 請求作出決定

- 10.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。
- 10.2 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人的駁回理由。
- 10.3 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，請委員考慮須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

11. 附件

繪圖 R - 1	布局設計圖
圖 R - 1	位置圖
圖 R - 2	平面圖
圖 R - 3 a 至 R - 3 d	於二零二五年、二零一九年、二零一八年及二零一五年所拍攝的航攝照片
圖 R - 4 a 至 R - 4 f	實地照片
附件 A	小組委員會文件第A/YL-LFS/585號
附件 B	小組委員會二零二六年一月二十三日會議記錄的摘錄

附件 C	城規會秘書於二零二六年二月六日發出的信件
附件 D	申請人於二零二六年二月二十七日發出的申請覆核信件
附件 E	申請人於二零二六年六月四日提交的進一步資料
附件 F	先前及同類申請
附件 G	在覆核申請法定公布期內所收到的公眾意見
附件 H	元朗民政事務專員轉達的區內人士的意見
附件 I	建議的指引性質的條款

規劃署

二零二六年九月