

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/615B 號  
考慮日期：2023年6月9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/NE-KLH/615

- 申請人 : 文紫廷祖(司理人包括文偉樂先生、文健洪先生及文家昌先生)，由許軍兒先生代表
- 地點 : 新界大埔南華莆第 9 約地段第 477 號餘段
- 地盤面積 : 214.91 平方米
- 契約 : 集體政府租契(批租作農業用途)
- 圖則 : 《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》
- 用途地帶 : 「綠化地帶」
- 申請事項 : 臨時貨倉(為期三年)

**1. 建議**

- 1.1 申請人申請規劃許可，要求在申請地點關設臨時貨倉，為期三年。申請地點所在地區在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》劃為「綠化地帶」。根據該分區計劃大綱圖的《註釋》，在「綠化地帶」的任何土地或建築物進行為期不超過三年的臨時用途或發展，必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請地點已鋪設硬地面，現時被佔用作申請用途，但無有效的規劃許可。
- 1.2 根據申請人的資料，申請用途涉及六個單層構築物，包括一個貯物房、一個辦公室、貨倉及一個蔭棚，總樓面面積為 175.11 平方米，構築物高度由

2.44 米至 4.27 米不等，會用以存放包裝食物。申請地點可經由一條連接大窩西支路的區內路徑前往。場內會設置一供輕型貨車使用的上落客貨處，作業時間為每日上午八時至晚上八時。申請人提交的地盤布局設計圖載於繪圖 A-1。

1.3 申請人為支持其申請，提交了以下文件：

- (a) 二零二二年八月二十四日 (附錄 I 及 Ia)  
收到的申請表格及二零二二年八月三十一日收到的補充資料
- (b) 二零二二年十二月二十二日 (附錄 Ib)  
日收到的進一步資料
- (c) 二零二三年四月二十一日 (附錄 Ic)  
收到的進一步資料

1.4 在二零二二年十月十四日及二零二三年二月十七日，小組委員會兩度同意按申請人的要求，每次延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。

## 2. 申請人提出的理據

申請人為支持其申請而提出的理據，詳載於申請表格、補充資料及進一步資料(附錄 I 至 Ic)。有關理據撮錄如下：

- (a) 申請地點已空置，衛生環境惡劣。申請的貨倉用途會存放包裝食物(例如餅乾及糖果等)，有助改善環境和更善用荒廢土地；
- (b) 申請地點的臨時構築物已搭建多年，現有申請不會涉及挖土及填土工程；

- (c) 申請地點可經由現有區內路徑前往，而擬議用途所產生的行車流量約每日三架次，預料不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (d) 擬議貨倉只供存放包裝食物，不會存放化學品、殺蟲劑或任何潛在污染物。場內亦不設洗手間，因此預計申請用途不會產生污水。申請人會安排員工每日清理申請地點的廢物，並會在申請地點的當眼位置張貼告示，提醒員工不得污染集水區。由於會採取上述擬議措施，申請人相信集水區受污染的風險不會大幅增加。

### 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」。有關的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

關於「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」的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 10」)適用於這宗申請。相關評審準則載於附錄 II。

### 5. 背景

申請地點現時沒有涉及任何規劃執管行動。

### 6. 先前的申請

沒有先前的申請涵蓋申請地點。

### 7. 同類的申請

7.1 在申請地點附近的同一「綠化地帶」內，有三宗涉及兩幅用地的同類申請(編號 A/NE-KLH/525、

584 及 605)，擬闢設臨時貨倉分別存放康樂用品、建築材料及展覽用品(圖 A-1 及 A-2)。該等同類申請分別在二零一七年四月七日、二零二零年九月一日及二零二二年五月六日，獲小組委員會批出規劃許可。批出許可主要是考慮到先前曾批出同類規劃許可，貨倉用途位置亦靠近「露天貯物」地帶，加上政府部門沒有負面意見，而且申請用途不大可能會對周邊地區的環境及水質造成負面影響。

7.2 有關同類申請的詳情概述於附錄 III，相關位置在圖 A-1 及 A-2 顯示。

## 8. 申請地點和周邊地區(圖 A-1 至 A-4)

8.1 申請地點：

- (a) 已鋪設硬地面，大部分範圍被臨時構築物佔用；
- (b) 位於上游間接集水區內；以及
- (c) 可經由連接大窩西支路的區內路徑前往。

8.2 周邊地區富鄉郊特色，有臨時構築物、一個苗圃及樹羣。南面約 100 米處是有待取得規劃許可的貨倉和上文第 7.1 段提及的「露天貯物」地帶。申請地點的西面隔着明渠的地方是南華莆村落的中心區。

## 9. 規劃意向

「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，以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。

## 10. 相關政府部門的意見

10.1 除了下文第 10.2 段所列政府部門外，其他獲徵詢意見的政府部門，對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關部門就這宗申請提出的一般事項意見載於附錄 IV；他們就建議的指引性質的條款所提出的指引性質意見，則載於附錄 V。

10.2 下列政府部門反對這宗申請。

### 供水

10.2.1 水務署總工程師／建設的意見：

- (a) 他反對這宗申請，理由是申請地點部分範圍連同若干臨時構築物侵佔了頭壩涵道洞的水務專用範圍；
- (b) 申請地點位於上游間接集水區內；
- (c) 申請人提交的資料，不足以證明和說明集水區受污染的風險不會因申請用途而大幅增加。因此，貨倉的營運及維修，以致在貨倉及辦公室工作的員工所產生的污水排放，均會對集水區造成污染風險；以及
- (d) 車輛會在申請地點裝卸貯存物，對集水區造成油污污染風險，然而，申請人的申請書並無說明有何解決辦法，確保集水區內任何時候都不會出現燃油滲漏及濺溢情況。

## 11. 在法定公布期內收到的公眾意見(附錄 VI)

城規會公布這宗申請供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會接獲兩份來自個別人士的公眾意見，表示反對申請，主要理由是有關建議懷疑涉及違例發展，而且

會對環境、交通、消防安全及保安等方面造成負面影響。

## 12. 規劃考慮因素及評審

- 12.1 這宗申請要求在申請地點闢設臨時貨倉，以存放包裝食物，為期三年。在分區計劃大綱圖上，申請地點劃為「綠化地帶」。申請用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向。「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，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，原因是申請地點已被現有臨時構築物佔用。儘管如此，申請書並無提供足夠資料，以證明有特殊需要在「綠化地帶」進行貨倉用途。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。
- 12.2 申請地點位於上游間接集水區內。由於申請地點部分範圍連同若干臨時構築物侵佔了頭壩涵道洞的水務專用範圍，水務署總工程師／建設反對這宗申請。此外，申請人未能證明貨倉的日常營運及維修（例如在貨倉工作的員工會產生污水排放、裝卸車輛會出現燃油滲漏及濺溢情況）不會大幅增加集水區受污染的風險。水務署總工程師／建設認為集水區有受污染的風險。就此而言，這宗申請不符合規劃指引編號 10。
- 12.3 申請地點已鋪設硬地面，大部分範圍被臨時構築物佔用。申請地點所在地區有臨時構築物、一個苗圃及樹羣。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。其他相關的政府部門人員，包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北和消防處處長，則對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

12.4 在同一「綠化地帶」內，有三宗擬作臨時貨倉的同類申請(編號 A/NE-KLH/525、584 及 605)，涉及兩幅位於申請地點以南的用地。該等同類申請獲小組委員會批出規劃許可，主要是考慮到先前曾批出同類許可，貨倉用途位置亦靠近「露天貯物」地帶，加上政府部門沒有負面意見，而且申請用途不大可能會對周邊地區的環境及水質造成負面影響。就這宗申請而言，申請地點距離「露天貯物」地帶約 100 米，先前不曾獲批准作貨倉用途。此外，水務署總工程師／建設反對這宗申請，原因是申請範圍侵佔了水務專用範圍，而申請人亦未能證明擬議發展不會大幅增加集水區受污染的風險。獲批准的同類申請的規劃情況，並不適用於現有申請。

12.5 公眾反對這宗申請的意見已詳載於上文第 10 段，上述政府部門意見及規劃評估亦適用。

### 13. 規劃署的意見

13.1 基於第 12 段所作的評估，並考慮到上文第 11 段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」主要利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合城規會「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」的規劃指引(即「規劃指引編號 10」)，當中包括申請書沒有足夠資料，以證明有關發展符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。

- 13.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年六月九日止。此外，下列為建議的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六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥善維修保養已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年十二月九日或之前)，就上游間接集水區的水污染問題提交風險評估報告／預防措施建議，而有關報告／建議必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二四年三月九日或之前)落實報告針對水污染而提出的緩減措施／預防措施建議，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時獲批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時獲批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

#### 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，以決定批給還是拒絕批給許可。
- 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什麼拒絕理由。
- 14.3 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，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，以及臨時許可的有效期應於何時屆滿。

15. 附件

附錄 I	二零二二年八月二十四日收到的申請表格
附錄 Ia	二零二二年八月三十一日收到的補充資料
附錄 Ib	二零二二年十二月二十二日收到的進一步資料
附錄 Ic	二零二三年四月二十一日收到的進一步資料
附錄 II	城規會規劃指引編號 10 的相關摘錄
附錄 III	同類的申請
附錄 IV	政府部門的一般事項意見
附錄 V	建議的指引性質的條款
附錄 VI	公眾意見書
繪圖 A-1	申請人提交的布局設計圖
圖 A-1	位置圖
圖 A-2	平面圖
圖 A-3	航攝照片
圖 A-4	實地照片

規劃署

二零二三年六月

2022年 8月 24日  
 此文件在 收到。城市規劃委員會  
 只會在收到所有必需的資料及文件後才正式處理收到

24 AUG 2022

This document is received on  
 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-III  
 表格第 S16-III 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 Proposal Only Involving Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Renewal of Permission for such Temporary Use or Development\***

**適用於祇涉及位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展或該等臨時用途/發展的許可續期的建議\***

\*Form No. S16-I should be used for other Temporary Use/Development of Land and/or Building (e.g. temporary use/developments in the Urban Area) and Renewal of Permission for such Temporary Use or Development.

\*其他土地上及/或建築物內的臨時用途/發展(例如位於市區內的臨時用途或發展)及有關該等臨時用途/發展的許可續期，應使用表格第S16-I號。

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.info.gov.hk/tpb/en/plan\\_application/apply.html](https://www.info.gov.hk/tpb/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.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_application/apply.html](https://www.info.gov.hk/tpb/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

202053

1/8

Ry Bet

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/NE - KCH/615
	Date Received 收到日期	24 AUG 2022

- 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.info.gov.hk/tpb/>. 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.info.gov.hk/tpb/>), 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)

文紫廷祖 (Man Tsz Ting Tso): 文偉樂 Man Wai Lok Joe (司理人)、文健洪 Man Kin Hung (司理人)、  
文家昌 Man Ka Cheong Eddy (司理人)

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)

許軍兒 HUI KWAN YEE

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)	D.D.9 Lot No.477RP in Nam Wa Po, Tai Po, N.T.
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 ..... 214.91 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 ..... 175.11 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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/NE-KLH/11 Kau Kung Hang Outline Zoning Plan
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	GB
(f) Current use(s) 現時用途	Vacant land with temporary struture  (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"<sup>#&</sup> (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).  
是唯一的「現行土地擁有人」<sup>#&</sup> (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"<sup>#&</sup> (please attach documentary proof of ownership).  
是其中一名「現行土地擁有人」<sup>#&</sup> (請夾附業權證明文件)。
- is not a "current land owner"<sup>#</sup>.  
並不是「現行土地擁有人」<sup>#</sup>。

- 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)"<sup>#</sup>.  
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」<sup>#</sup>。

(b) The applicant 申請人 -

- has obtained consent(s) of ..... "current land owner(s)"<sup>#</sup>.  
已取得 ..... 名「現行土地擁有人」<sup>#</sup>的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" <sup>#</sup> obtained 取得「現行土地擁有人」 <sup>#</sup> 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)"<sup>#</sup>  
已通知 ..... 名「現行土地擁有人」<sup>#</sup>。

Details of the "current land owner(s)" <sup>#</sup> notified 已獲通知「現行土地擁有人」 <sup>#</sup> 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)<sup>&</sup>  
於 \_\_\_\_\_ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」<sup>#</sup>郵遞要求同意書<sup>&</sup>

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)<sup>&</sup>  
於 \_\_\_\_\_ (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知<sup>&</sup>
- posted notice in a prominent position on or near application site/premises on \_\_\_\_\_ (DD/MM/YYYY)<sup>&</sup>  
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<sup>&</sup>
- sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on \_\_\_\_\_ (DD/MM/YYYY)<sup>&</sup>  
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<sup>&</sup>

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

<b>6. Type(s) of Application 申請類別</b>	
<b>(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas</b> 位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展 <b>(For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas, please proceed to Part (B))</b> (如屬位於鄉郊地區臨時用途/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	臨時貨倉(為期三年)  (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	<input checked="" type="checkbox"/> year(s) 年 ..... 3 ..... <input type="checkbox"/> month(s) 個月 .....
<b>(c) Development Schedule 發展細節表</b>	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	39.8 .....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	175.11 .....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	6 .....
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	.....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	175.11 .....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	175.11 .....sq.m <input type="checkbox"/> 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)	
1.洗手間(面積15.98m2,高度3.05m)、2.寫字樓(面積26.83m2,高度3.05m)、3.貨倉(面積18.6m2,高度2.44m) ..... 4.貨倉(面積11.7m2,高度2.44m)、5. 蔭棚(面積87.12m2,高度4.27m)、6.貨倉(面積14.88m2,高度2.44m) ..... 以上全部構築物皆為一層高..... .....	
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	.....
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)	.....



	<p>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)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	---

<p><b>(B) Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas</b> 位於鄉郊地區臨時用途/發展的許可續期</p>	
<p>(a) Application number to which the permission relates 與許可有關的申請編號</p>	<p>A/ _____ / _____</p>
<p>(b) Date of approval 獲批給許可的日期</p>	<p>..... (DD 日/MM 月/YYYY 年)</p>
<p>(c) Date of expiry 許可屆滿日期</p>	<p>..... (DD 日/MM 月/YYYY 年)</p>
<p>(d) Approved use/development 已批給許可的用途/發展</p>	
<p>(e) Approval conditions 附帶條件</p>	<p><input type="checkbox"/> The permission does not have any approval condition 許可並沒有任何附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has complied with all the approval conditions 申請人已履行全部附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has not yet complied with the following approval condition(s): 申請人仍未履行下列附帶條件：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Reason(s) for non-compliance: 仍未履行的原因：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>(Please use separate sheets if the space above is insufficient) (如以上空間不足，請另頁說明)</p>
<p>(f) Renewal period sought 要求的續期期間</p>	<p><input type="checkbox"/> year(s) 年 .....</p> <p><input type="checkbox"/> month(s) 個月 .....</p>

**7. 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)。

早前因發覺申請範圍有關位置雜草叢生，流浪狗隻隨處便溺，蛇蟲大量滋生，嚴重影響環境衛生及過路村民之安危，更經常被人隨處亂放雜物，註冊業主祖堂便決定將申請地段清理整頓，闢設為一個臨時貨倉以供應用，祇會擺放一些乾貨包裝食物，例如餅乾、糖果、薯片、蝦條等等，更沒有任何工場設施，故除了可改善環境狀況，更可善用未有發展之荒廢土地，懇請 貴委員會給予批准。

**8. 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

.....  
許軍兒 HUI KWAN YEE  
.....

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

29 JUL 2022

..... (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。

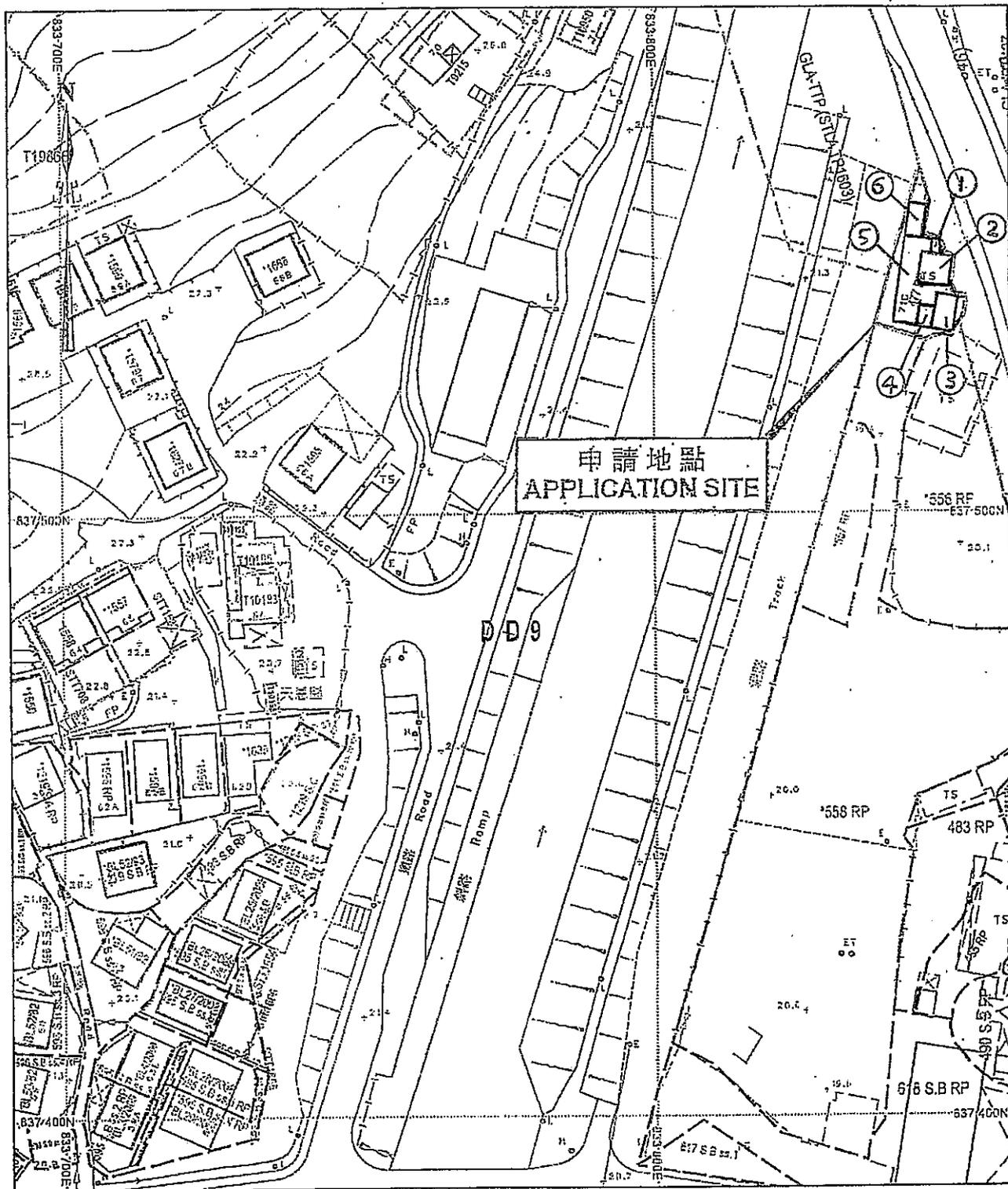
### Gist of Application 申請摘要

(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	D.D.9 Lot No.477RP in Nam Wa Po, Tai Po, N.T.	
Site area 地盤面積	214.91	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/NE-KLH/11	
Zoning 地帶	GB	
Type of Application 申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 位於鄉郊地區的臨時用途/發展為期 <input checked="" type="checkbox"/> Year(s) 年 <u>3</u> <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____  <input type="checkbox"/> Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 位於鄉郊地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 <input type="checkbox"/> Year(s) 年 _____ <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____	
Applied use/ development 申請用途/發展	臨時貨倉(為期三年)	

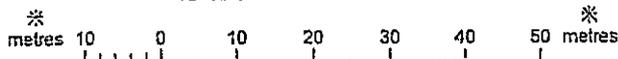
(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及/或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	175.11 <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
(ii) No. of block 幢數	Domestic 住用		
	Non-domestic 非住用	6	
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度/層數	Domestic 住用		m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
			Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
	Non-domestic 非住用	2.44-4.27	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
		1	Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
(iv) Site coverage 上蓋面積	81.4	%	<input checked="" type="checkbox"/> 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  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)  _____		N/A
	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)  _____		N/A

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



地政總署測繪處 Survey and Mapping Office, Lands Department

比例尺 SCALE 1:1000



Locality : DD9  
 Lot Index Plan No. : TP0189062019  
 District Survey Office : Tai Po  
 Date : 24-Jun-2019  
 Reference No. : 3-SW-18C,3-SW-18D

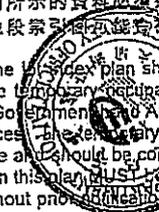
香港特別行政區政府 版權所有  
 © Copyright reserved - Hong Kong SAR Government  
 SMO-P01 20190624090036 10

免責聲明

本圖乃地段索引圖的複本，顯示地段界線的大概位置，包括根據政府撥地、臨時政府撥地、短期租約及政府土地租用牌照而臨時佔用土地的位置。臨時佔用土地的情況可憑藉短期通知出現或終止，因此應向有關的分區地政專員核實。本圖則所示的資料必須經過實地測量予以核實。當有更新或新的地界證據時，地段索引圖可能會被修訂而無須事先通知。

Disclaimer

This plan is a copy of the lot index plan showing the approximate location of lot boundaries, including the temporary occupation of land under Government Land Allocations, Temporary Government Land Allocations, Short Term Tenancies and Government Land Licences. The temporary occupation of land may be created or terminated at short notice and should be confirmed with the District Lands Officer. The information shown on this plan MUST be verified by field survey. The lot index plan may be revised without prior notice if better or new boundary evidence becomes available.



臨時貨倉構築物資料：

號數	用途	面積	高度	備註
1	洗手間	15.98m <sup>2</sup>	3.05m	
2	寫字樓	5.18 x 5.18 = 26.83m <sup>2</sup>	3.05m	
3	貨倉	6.10 x 3.05 = 18.60m <sup>2</sup>	2.44m	
4	貨倉	4.27 x 2.74 = 11.70m <sup>2</sup>	2.44m	
5	蔭棚	87.12m <sup>2</sup>	4.27m	
6	貨倉	6.10 x 2.44 = 14.88m <sup>2</sup>	2.44m	
		建築物總面積：175.11m <sup>2</sup>		

備註：全部建築物均為一層高。

<b>6. Type(s) of Application 申請類別</b>	
<b>(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas</b> 位於鄉郊地區土地上及/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, please proceed to Part (B)) (如屬位於鄉郊地區臨時用途/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	臨時貨倉  (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	<input checked="" type="checkbox"/> year(s) 年 ..... 3 ..... <input type="checkbox"/> month(s) 個月 .....
<b>(c) Development Schedule 發展細節表</b>	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	..... 39.8 .....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	..... 175.11 .....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	..... 6 .....
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	.....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	..... 175.11 .....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	..... 175.11 .....sq.m <input type="checkbox"/> 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)	
1. 雜物房 (面積15.98m <sup>2</sup> , 高度3.05m)、2. 寫字樓 (面積26.83m <sup>2</sup> , 高度3.05m)、3. 貨倉 (面積18.6m <sup>2</sup> , 高度2.44m) ..... 4. 貨倉 (面積11.7m <sup>2</sup> , 高度2.44m)、5. 蔭棚 (面積87.12m <sup>2</sup> , 高度4.27m)、6. 貨倉 (面積14.88m <sup>2</sup> , 高度2.44m) ..... 以上全部構築物皆為一層高..... .....	
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	.....
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)	.....

臨時貨倉構築物資料：

號數	用途	面積	高度	備註
1	雜物房	15.98m <sup>2</sup>	3.05m	
2	寫字樓	5.18 x 5.18 = 26.83m <sup>2</sup>	3.05m	
3	貨倉	6.10 x 3.05 = 18.60m <sup>2</sup>	2.44m	
4	貨倉	4.27 x 2.74 = 11.70m <sup>2</sup>	2.44m	
5	蔭棚	87.12m <sup>2</sup>	4.27m	
6	貨倉	6.10 x 2.44 = 14.88m <sup>2</sup>	2.44m	
		建築物總面積：175.11m <sup>2</sup>		

備註：全部建築物均為一層高。

貴會檔號：TPB/A/NE-KLH/615

致：城市規劃委員會

擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔南華莆第9約地段第477號餘段  
闢設臨時貨倉(為期三年)

本人為上述申請之代理人，現就 貴處轉介水務署及運輸署對相關申請之意見作以下詳細陳述：—

一. 就水務署之意見的概括回應：—

1. 申請場地並沒有建造廁所所以根本不會有污水排出，更沒有任何排污設施；
2. 申請場地祇用作貯放乾貨包裝食品，完全不會有固體廢料、淤泥、農藥、含毒物料、瀝青、化學肥料等之引致污染環境之物品存在，所以絕對不會污染集水區；
3. 申請場地之構築物絕對遠離任何排水道及河流，亦同意會在場地當眼處展示通告提醒任何人士絕對不可以染污集水區；
4. 場地同意在水務署認為需建造指定圍欄阻擋因風力造成之垃圾及雜物，如有任何被污染的混土必定會立即清除，並會即時用適當物料填補相關位置達至水務署之滿意程度；
5. 申請場地內之所有構築物早已存在多年，故本次是無需有興建構築物的工程進行，亦不會有任何挖掘土地或填土等之工程；
6. 申請人絕對明白及聲明會嚴格遵守水務署提供之“Conditions for Working within WGG”內之所有事項條件。

二. 就運輸署之意見的概括回應：—

1. 申請場地是經由一條村中存在已久之泥路到達，每天亦祇會有三數輛汽車會使用，故絕對不會造成交通擠塞及車輛倒流阻塞主要道路之情況出現；
2. 送貨車輛祇會在本地段內附圖之位置裝卸貯放之乾貨包裝食品；
3. 貯放食品會在本地段內裝卸，每天一次，裝卸時間為上午 11 時至下午 3 時 45 分，隨函亦附上上落物料車輛停泊位置圖以供參閱，亦說明祇供輕型貨車停泊。

代理人：

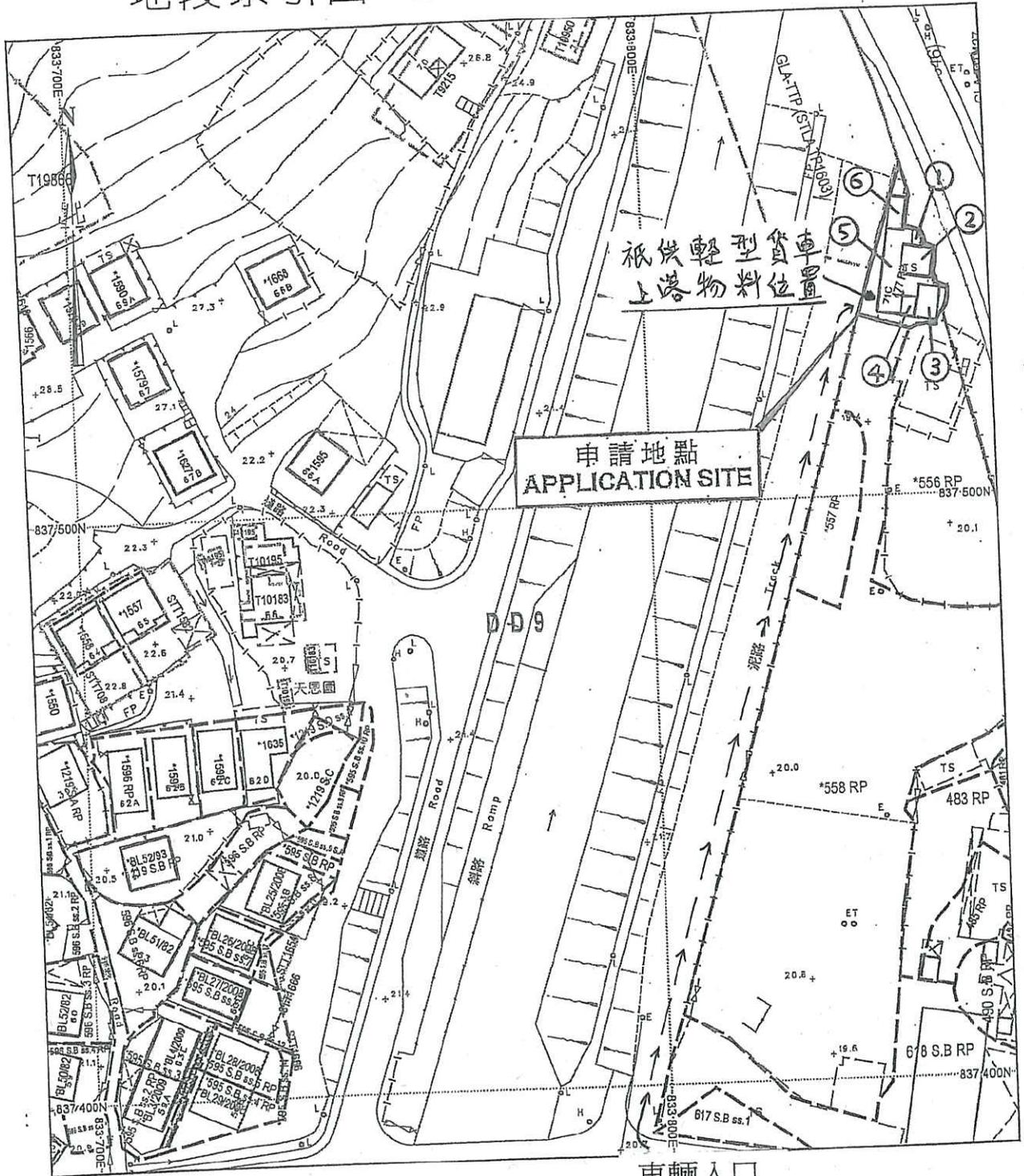
(許軍兒)

日期：22 DEC 2022

聯絡地址：

聯絡電話：

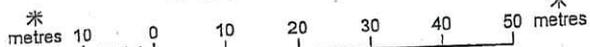
# 地段索引圖 LOT INDEX PLAN Site Plan



地政總署測繪處

車輛入口

比例尺 SCALE 1:1000



Locality : DD9

Lot Index Plan No. : TP0189062019

District Survey Office : Tai Po

Date : 24-Jun-2019

Reference No. : 3-SW-18C,3-SW-18D

香港特別行政區政府 — 版權所有  
 © Copyright reserved - Hong Kong SAR Government  
 SMO-P01 20190624090036 10

免責聲明  
 本圖則乃地段索引圖的複本，顯示地段界線的大概位置，包括根據政府撥地、臨時政府撥地、短期租約及政府土地租用牌照而臨時佔用土地的位置。臨時佔用土地的情況可憑藉短期通知出現或終止，因此應向有關的分區地政專員核證。本圖則所示的資料必須透過實地測量予以核實。當有更佳或新的地界證據時，地段索引圖可能會被修訂而無須事先通知。

Disclaimer  
 This plan is a copy of the lot index plan showing the approximate location of lot boundaries, including the temporary occupation of land under Government Land Allocations, Temporary Government Land Allocations, Short Term Tenancies and Government Land Licences. The temporary occupation of land may be created or terminated at short notice and should be confirmed with the District Lands Officer. The information shown on this plan may be revised without prior notice if better or new boundary evidence becomes available.

貴會檔號：TPB/A/NE-KLH/615

致：城市規劃委員會

擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔南華莆第9約地段第477號餘段  
關設臨時貨倉(為期三年)

本人為上述申請之代理人，現就 貴處轉介水務署對相關申請之意見作以下詳細陳述：—

一. 就水務署之意見的概括回應：—

1. 申請場地祇用作存放貨品，並沒有任何清洗工序會運作，故根本不會有洗滌水排出；場地祇會有一名工人每天整理貨品兩小時便離開，故亦無需應用洗手間，更沒有任何排污設施，所以絕對不會污染集水區；
2. 申請場地祇用作貯放乾貨包裝食品，完全不會有 貴委員會於 2022 年 9 月 2 日信件中轉介水務署所述之(3)及(4)的相同及類似物品或物料存放，所以絕對不會污染集水區；
3. 申請場地並無需要清洗，每日工人祇需打掃，垃圾及廢料亦會每天由工人帶走到附近垃圾站棄置；
4. 申請場地內之所有構築物早已存在多年，故本次是無需有興建構築物的工程進行，故不會有任何物料及物質在場地內增添，申請人亦絕對明白及聲明會嚴格遵守水務署提供之“Conditions for Working within WGG”內之所有事項條件。

代理人：



( 許 軍 兒 )

日期： 21 APR 2023

聯絡地址：

聯絡電話：

城市規劃委員會規劃指引編號 10  
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」的相關摘錄(規劃指引編號 10)

- (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；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 擬議發展不得令該區整體政府、機構或社區設施負荷過度；以及
- (h) 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。

同類的申請

獲批准的申請

申請編號	擬議發展	考慮日期
A/NE-KLH/525	臨時貨倉存放康樂用品 (為期三年)	2017年4月7日
A/NE-KLH/584	臨時貨倉連附屬辦公室 (為期三年)	2020年9月1日
A/NE-KLH/605	臨時貨倉存放展覽用品 (為期三年)	2022年5月6日

政府部門的一般事項意見

1. 土地行政

地政總署地政專員／大埔的意見：

- 申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的第 9 約地段第 477 號餘段，批租作農業用途。倘未獲地政總署事先批准，有關地段不得搭建構築物；
- 地段擁有人在二零一七年二月向地政總署提出短期豁免書申請，要求在地段搭建構築物，在二零一九年六月被拒絕；
- 最近的視察發現，申請地點搭建了若干構築物，而這些構築物(屬於申請地點範圍)的簷蓬卻伸延至毗鄰的簡易臨時政府撥地編號 TP1346(已撥給土木工程拓展署使用)及該署負責的蓮塘／香園圍口岸與相關連接工程的收地範圍；以及
- 指引性質的意見載於附錄 V。

2. 交通

運輸署署長的意見：

- 連接申請地點與大窩西支路的村路並非由運輸署管理。申請人須諮詢該路的管理及維修負責單位；以及
- 在檢視申請人提交的資料後，他對擬議發展沒有其他意見。

3. 農業

漁農自然護理署署長的意見：

- 由於申請地點已被佔用，因此不反對申請。

#### 4. 環境

環境保護署署長的意見：

- 不反對申請；
- 過去三年沒有涉及申請地點的環境投訴；以及
- 指引性質的意見載於**附錄 V**。

#### 5. 景觀

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- 從景觀規劃的角度而言，她不反對申請，理由是預料擬議發展不會對申請地點的現有景觀資源及景觀特色帶來嚴重負面影響；
- 申請地點所在地區具已開拓山谷景觀特色，東面有小型屋宇、臨時構築物、樹羣及快速公路，西面較遠處則有林地。申請地點已鋪設硬地面，被臨時構築物佔用。申請地點內並無發現易受影響的重要景觀資源；以及
- 倘批准這宗申請，無須施加有關美化環境的附帶條件，因為預料申請地點的景觀資源不會受重大影響，而且沒有足夠空間進行有意義的美化工程。

#### 6. 排水

渠務署總工程師／新界北的意見：

- 倘批准申請，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實適用於申請地點的排水建議，以確保不會對毗鄰地區的排水情況帶來負面影響；
- 申請地點附近沒有公共污水渠可供接駁；以及
- 指引性質的意見載於**附錄 V**。

## 7. 消防安全

消防處處長的意見：

- 他原則上不反對這宗申請，但申請人須設置符合消防處要求的消防裝置；
- 考慮到申請建議的設計／性質，預料須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人亦須留意，平面圖須按比例繪製，註明尺寸及佔用性質，並清楚標示擬設消防裝置的位置；以及
- 倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。

## 8. 建築事宜

屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- 不反對這宗申請；以及
- 指引性質的意見載於附錄 V。

## 9. 其他部門

以下政府部門對這宗申請沒有意見：

- 路政署總工程師／新界東；
- 土木工程拓展署土力工程處處長；
- 土木工程拓展署北拓展處處長；以及
- 民政事務總署大埔民政專員。

建議的指引性質的條款

- (a) 留意地政總署地政專員／大埔的意見：
- (i) 倘未獲地政總署事先批准，不得在有關地段搭建構築物；
  - (ii) 除非已取得有效批准，否則申請人須立即清除任何在申請地點的現有構築物。如未有清除，當局會在適當時候採取合適的執行契約條款行動及土地管制行動；
  - (iii) 地段擁有人如欲在有關地段搭建構築物，須向地政總署提出短期豁免書申請。不過，此階段不保證有關的短期豁免書申請會獲得批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮上述申請，倘予批准，署方或會附加其認為合適的條款及條件，包括繳付豁免書費用和行政費；以及
  - (iv) 地政總署不保證申請人會獲得通往申請地點的車輛通道通行權或獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道。申請人須就上述政府土地車輛通道，向相關政府部門釐清維修保養及管理責任誰屬。除非有地政總署或其他相關機關的事先批准，否則不得干擾毗連政府土地的樹木。地政總署不保證申請人會獲得通往申請地點的車輛通道通行權或獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道。
- (b) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點與大窩西支路的村路並非由運輸署管理。申請人須諮詢該路的管理及維修負責單位。
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的相關緩解措施和規定，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 申請人須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流，例如沿申請地點的邊界鋪設尺寸夠大的明渠。如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。申請

人亦須重新設置任何受影響的現有流徑。此外，申請人須確保擬議發展不會阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成不良影響。申請人須妥善維修保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因申請人進行的工程導致經調整的排水系統故障或欠妥而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；

(ii) 申請地點附近沒有公共污水渠可供接駁；

(iii) 申請人須就於申請地段外或政府土地鋪設新排水管／明渠及／或調整／改善現有排水管／明渠提供相關地段擁有人的同意書及／或地政總署的許可；以及

(iv) 申請人須負責排水及排污接駁的費用和工程，以及承擔日後的維修保養責任。

(e) 留意消防處處長的意見：

(i) 申請人須向消防處提交載有擬議滅火水源及消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，註明尺寸及佔用性質，並清楚標示擬設消防裝置的位置；以及

(ii) 倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

(i) 倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例建築工程，不應指定作這宗申請建議的任何用途；

(ii) 對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據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，申請地點任何現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (iii) 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)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則屬《建築物條例》所指的違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
- (iv) 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，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (v) 倘申請地點並非緊連一條闊度不少於 4.5 米的指明街道，當局會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定准許的發展密度。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

220916-151149-26099

提交限期

Deadline for submission:

23/09/2022

提交日期及時間

Date and time of submission:

16/09/2022 15:11:49

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/NE-KLH/615

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Lam Ka Hing

意見詳情

Details of the Comment :

反對，郊區設倉庫及工場必會增加附近車輛出入流量，引至附近交通阻塞、環境污染，增加引發火警危機，影響村民安全及生活質數。

Urgent  Return Receipt Requested  Sign  Encrypt  Mark Subject Restricted  Expand personal&publi



**A/NE-KLH/615 DD 9 Nam Wa Po GB**  
21/09/2022 03:05

From: [REDACTED]  
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>  
File Ref:

Dear TPB Members,

Clearly the 'warehouse' went ahead.

Members should ask why no enforcement action has been taken in so many years.

Prevous objections valid and upheld.

Mary Mulvihill

**From:** [REDACTED]  
**To:** tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>  
**Date:** Sunday, 24 May 2020 3:12 AM CST  
**Subject:** A/NE-KLH/585 DD 9 Nam Wa Po GB

A/NE-KLH/585 WITHDRAWN  
Lot 477 RP in D.D. 9, Nam Wa Po, Tai Po  
Site area : About 214.91sq.m  
Zoning : "Green Belt"  
Applied use : Activity Centre for a Period of 3 Years

Dear TPB Members,

As is frequently the case, this application comes with no indication as to

- the need for the activity centre
- what activities would be carried out there
- is this for public or private use
- who is to fund the enterprise
- what experience does the applicant have in providing such amenities

As there are a number of new members I would recommend that reference be made to Application 539 for a similar project, a rural committee office, also on GB nearby. This application was rejected but then approved on review. There was a lengthy discussion on 27 April 2018 and many of the points are relevant to the current application.

[https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1170tpb\\_e.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1170tpb_e.pdf)

*VO of most other indigenous villages in Kau Lung Hang were located within the relevant "V" zone. While there would not be another application for VO in Nam Wah Po, **allowing the subject application would create a precedent for other development in the "GB" zone and thus might affect the integrity of the "GB" zone and eventually result in a degradation of the general environment;***

*land was still available within the "V" zone of Nam Wa Po; and approval of*

*the application would set an undesirable precedent for other similar applications. During the deliberation, some Members also considered that the **proposed VO should be located within the "V" zone or should utilise the vacant school site located uphill to the northwest of the village.***

*after excluding areas with steep slope, tree clusters, public playground, access/footpath etc., there **was still about 0.5ha of vacant government land within the "V" zone of Nam Wah Po.** Based on site inspection conducted by PlanD, **six pieces of government land within the "V" zone were identified as having potential to accommodate the proposed VO;***

*the six pieces of government land identified by PlanD as having potential for development of VO, as presented in the Paper and PowerPoint presentation, **were either being occupied by squatter, waste materials and villagers' private garden.***

while some of the vacant government land in the village might be covered by government licences, **if required, they could be terminated by LandsD;**

Members must raise similar questions re this application. Green Belt is a precious resource that provides many benefits to the community and should be ring fenced. Sites that have been degraded, as appears to be the case here, should be restored.

Members must also consider the current Audit Commission Report and question the status of the government land under short term lease

***The Audit Commission has slammed the Lands Department for failing to oversee short-term tenancies of government land in Hong Kong, saying 82 per cent of such plots had not changed hands after being allocated to tenants for more than seven years without any formal justification.***

Questions please

Mary Mulvihill

---

**From:** [REDACTED]

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

**Date:** Tuesday, 24 September 2019 3:33 AM CST

**Subject:** A/NE-KLH/576 DD 9 Nam Wa Po GB

A/NE-KLH/576 WITHDRAWN

Lot 477 RP in D.D. 9, Nam Wa Po, Tai Po

Site area : About 214.91m<sup>2</sup>

Zoning : "Green Belt"

Applied Use : Storage

Dear TPB Members,

In 2018 upon review you approved an application for VO on GB. That was 65.03m<sup>2</sup>. Now a further application in the same vein, for purported 'community' storage.

Application is not in line with the planning intention of the "Green Belt" ("GB") which is primarily for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets. There is a general presumption against development within this zone. There is no strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention.

Storage is a brownfield use Google maps show that the site has been stripped of vegetation and covered over. This is obviously a 'destroy to build' application.

Members should reject further brownfield use of GB in this district.

Mary Mulvihill

# 地段索引圖 LOT INDEX PLAN Site Plan

臨時貨倉構築物資料：

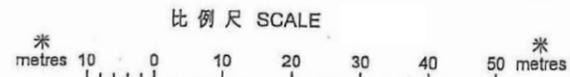


號數	用途	面積	高度	備註
1	雜物房	15.98m <sup>2</sup>	3.05m	
2	寫字樓	5.18 x 5.18 = 26.83m <sup>2</sup>	3.05m	
3	貨倉	6.10 x 3.05 = 18.60m <sup>2</sup>	2.44m	
4	貨倉	4.27 x 2.74 = 11.70m <sup>2</sup>	2.44m	
5	蔭棚	87.12m <sup>2</sup>	4.27m	
6	貨倉	6.10 x 2.44 = 14.88m <sup>2</sup>	2.44m	
		建築物總面積：175.11m <sup>2</sup>		

備註：全部建築物均為一層高。

地政總署測繪處

車輛入口



Locality : DD9  
 Lot Index Plan No. : TP0189062019  
 District Survey Office : Tai Po  
 Date : 24-Jun-2019  
 Reference No. : 3-SW-18C, 3-SW-18D

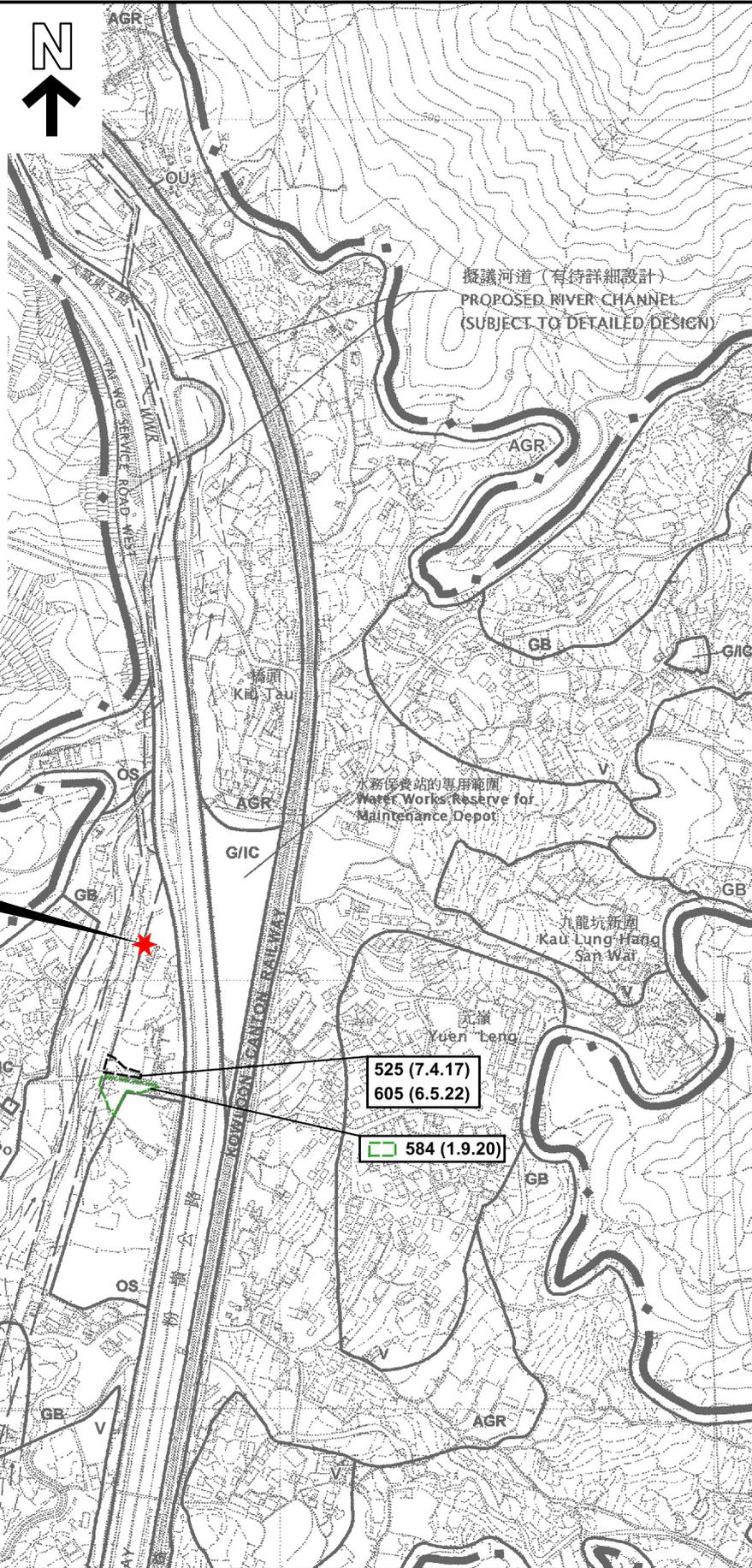
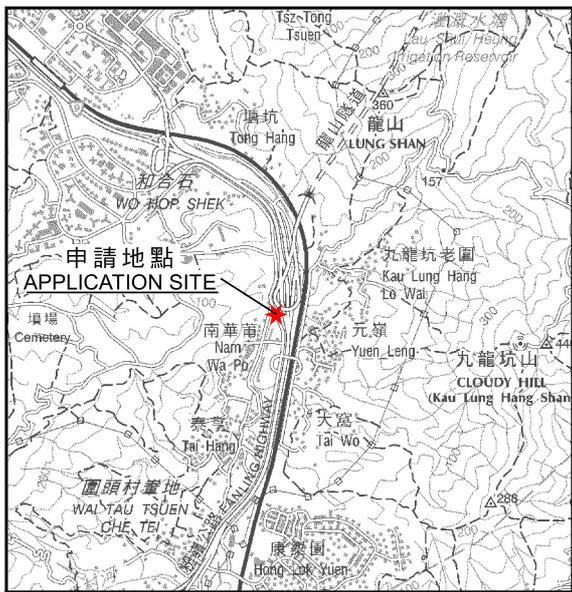
**免責聲明**  
 本圖則乃地段索引圖的複本，顯示地段界線的大概位置，包括根據政府撥地、臨時政府撥地、短期租約及政府土地租用牌照而臨時佔用土地的位置。臨時佔用土地的情況可憑藉短期通知出現或終止，因此應向有關的分區地政專員核實。本圖則所示的資料必須透過實地測量予以核實。當有更佳或新的地界證據時，地段索引圖將予修訂而無須事先通知。

**Disclaimer**  
 This plan is a copy of the lot index plan showing the approximate location of lot boundaries, including the temporary occupation of land under Government Land Allocations, Temporary Government Land Allocations, Short Term Tenancies and Government Land Licences. The temporary occupation of land may be created or terminated at short notice and should be confirmed with the District Lands Officer. The information shown on this plan MUST be verified by field survey. The lot index plan may be revised without prior notice if a better or new boundary evidence becomes available.

香港特別行政區政府 — 版權所有  
 © Copyright reserved - Hong Kong SAR Government  
 SMO-P01 20190624090036 10

參考編號 REFERENCE No. A/NE-KLH/615 繪圖 DRAWING A-1

(來源：申請人建議書)  
 (SOURCE: APPLICANT'S SUBMISSION PLAN)



**要覽圖 KEY PLAN**

SCALE 1 : 50 000 比例尺

申請地點  
APPLICATION SITE

525 (7.4.17)  
605 (6.5.22)

584 (1.9.20)

**圖例 LEGEND**

139 (7.11.97) 獲批准的申請  
APPROVED APPLICATION

139 (7.11.97) 會議日期  
DATE OF MEETING

申請編號  
APPLICATION NUMBER

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**位置圖 LOCATION PLAN**

本摘要圖於2023年5月12日擬備，  
所根據的資料為於2006年10月17日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-KLH/11  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.5.2023  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN  
No. S/NE-KLH/11 APPROVED ON 17.10.2006

擬議臨時貨倉（為期3年）  
新界大埔南華莆丈量約份第9約地段第477號餘段  
PROPOSED TEMPORARY WAREHOUSE FOR A PERIOD OF 3 YEARS  
LOT 477 RP IN D.D. 9, NAM WA PO, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



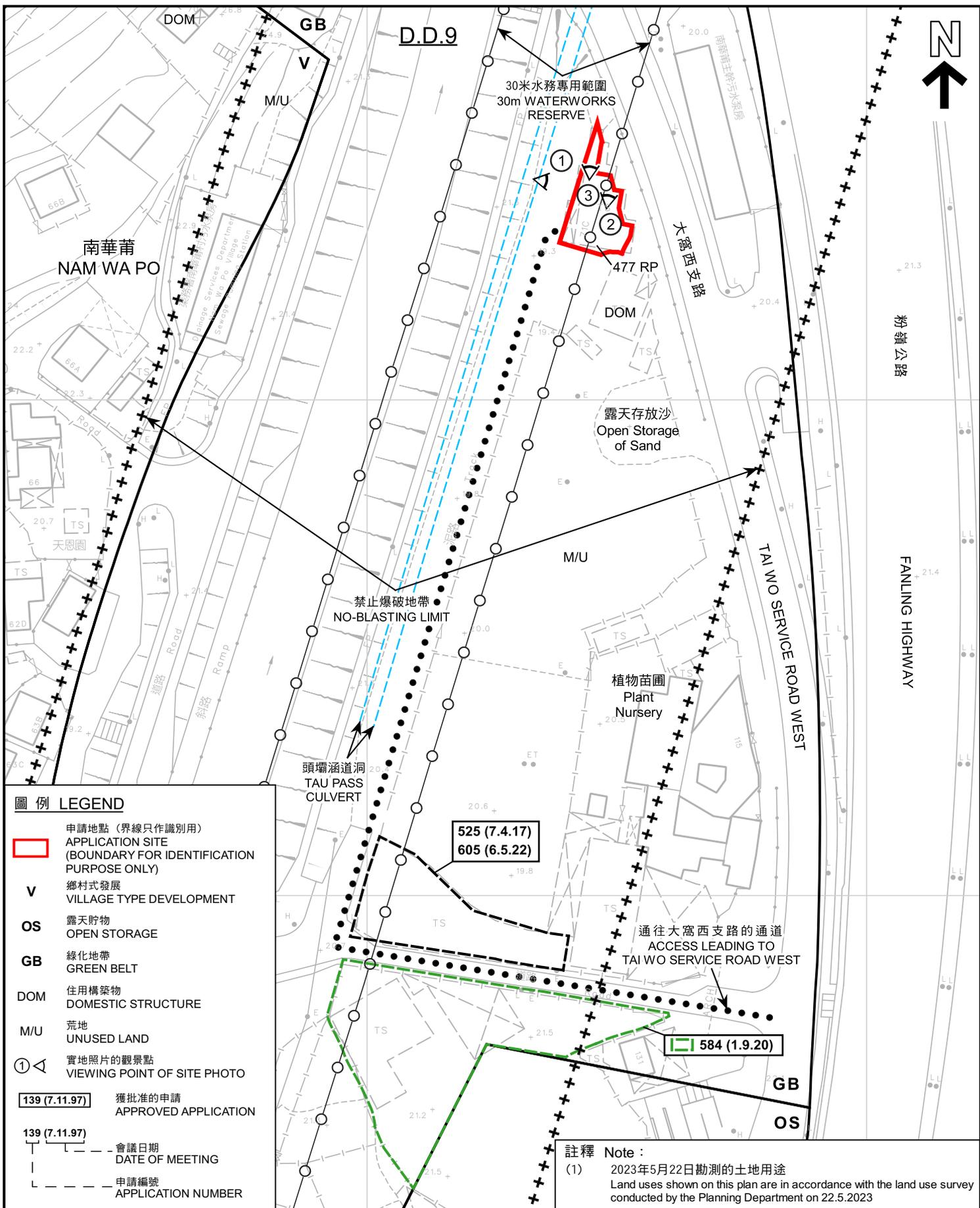
參考編號  
REFERENCE No.

A/NE-KLH/615

圖 PLAN

A-1

SCALE 1 : 7 500 比例尺  
0 100 200 300  
米 METRES



平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2023年6月2日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
3-SW-18C及18D  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.6.2023  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
3-SW-18C & 18D

擬議臨時貨倉 (為期3年)  
PROPOSED TEMPORARY WAREHOUSE FOR A PERIOD OF 3 YEARS  
LOT 477 RP IN D.D. 9, NAM WA PO, TAI PO, NEW TERRITORIES

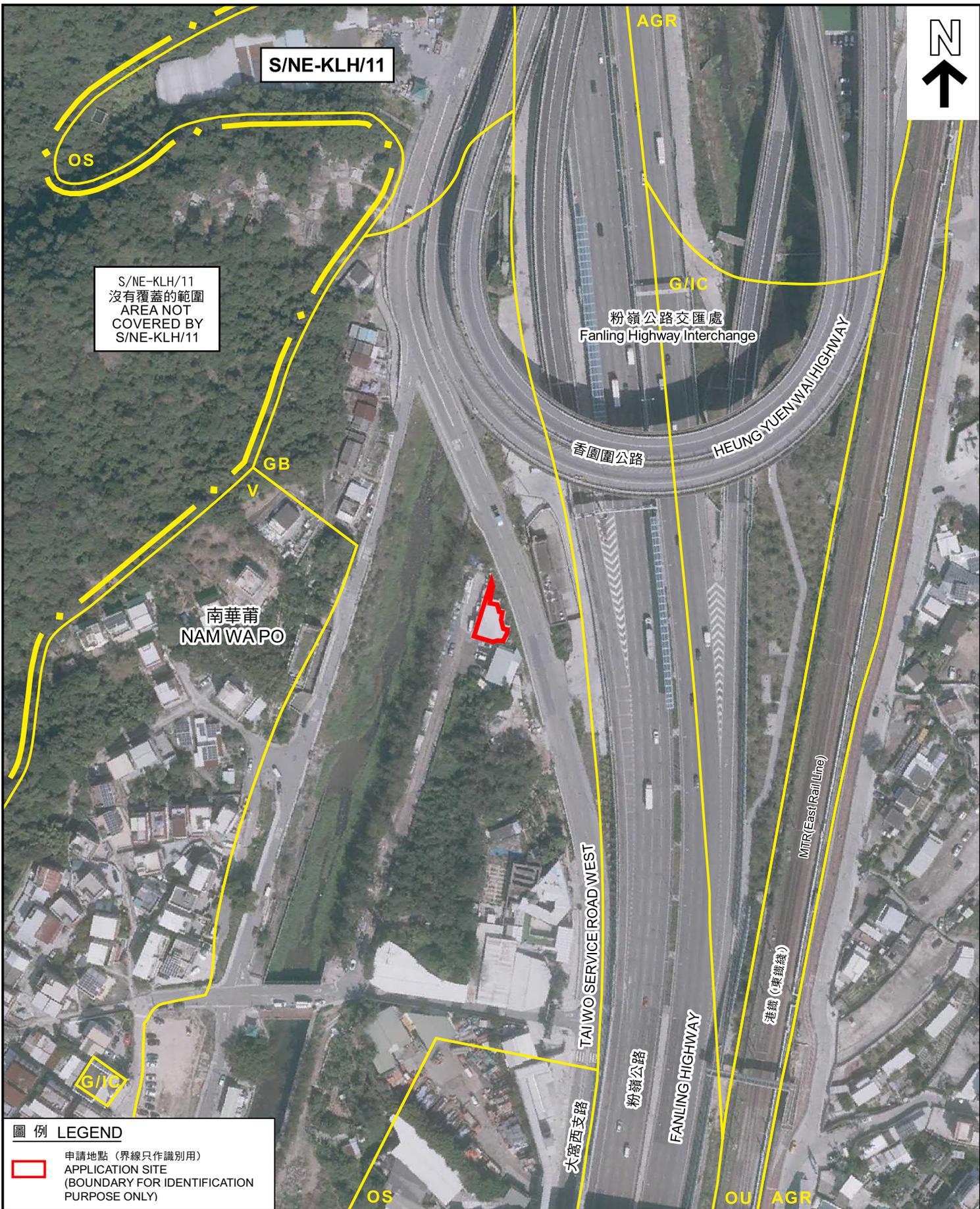
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
A/NE-KLH/615

圖 PLAN  
A-2





S/NE-KLH/11  
沒有覆蓋的範圍  
AREA NOT  
COVERED BY  
S/NE-KLH/11

南華莆  
NAM WAPO

粉嶺公路交匯處  
Fanling Highway Interchange

香園圍公路

HEUNG YUEN WAI HIGHWAY

TAI WO SERVICE ROAD WEST

粉嶺公路

FANLING HIGHWAY

港鐵 (東鐵綫)

MTR (East Rail Line)

圖例 LEGEND

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

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2023年5月12日擬備  
所根據的資料為地政總署  
於2022年2月14日拍得的航攝照片  
編號E147641C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.5.2023  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E147641C  
TAKEN ON 14.2.2022 BY  
LANDS DEPARTMENT

擬議臨時貨倉 (為期3年)  
新界大埔南華莆丈量約份第9約地段第477號餘段  
PROPOSED TEMPORARY WAREHOUSE FOR A PERIOD OF 3 YEARS  
LOT 477 RP IN D.D. 9, NAM WA PO, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



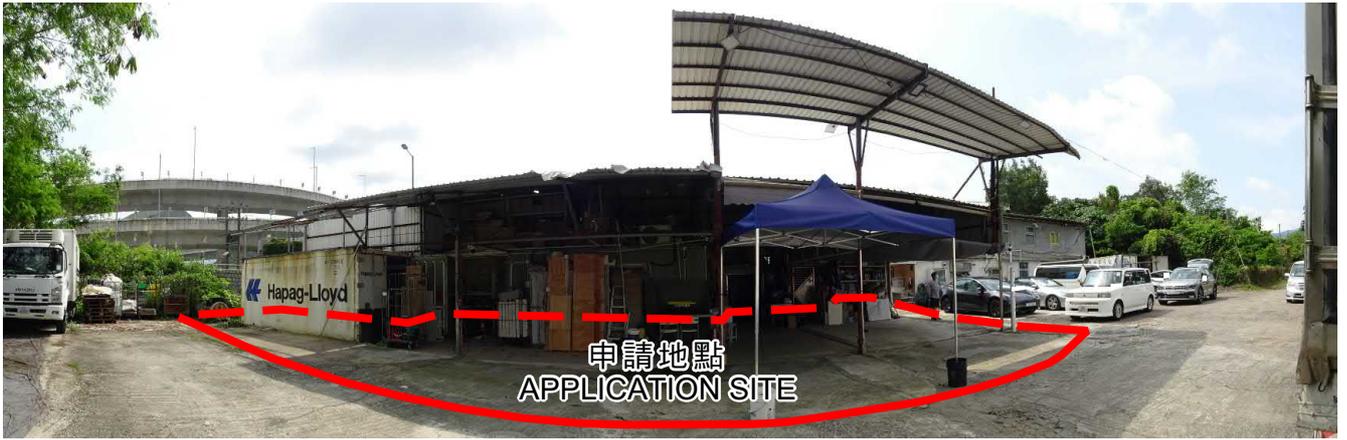
參考編號  
REFERENCE No.

A/NE-KLH/615

圖 PLAN

A-3

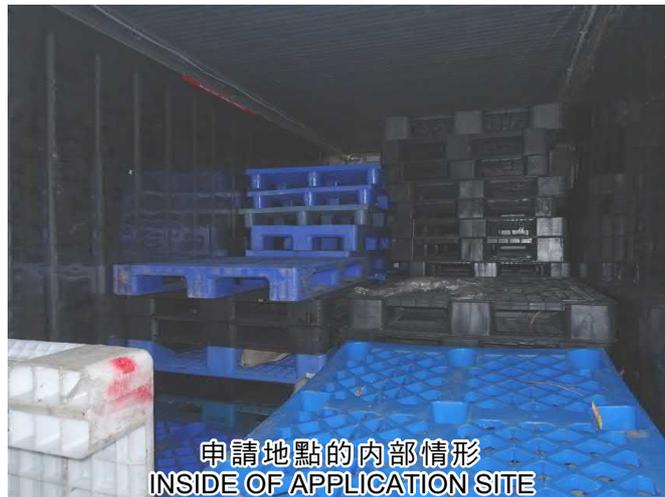
1



2



3



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

**實地照片 SITE PHOTOS**

擬議臨時貨倉（為期3年）  
新界大埔南華莆丈量約份第9約地段第477號餘段  
PROPOSED TEMPORARY WAREHOUSE FOR A PERIOD OF 3 YEARS  
LOT 477 RP IN D.D. 9, NAM WA PO, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



本摘要圖於2023年5月24日擬備，所根據的資料為攝於2023年5月22日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 24.5.2023 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 22.5.2023

參考編號  
REFERENCE No.  
A/NE-KLH/615

圖 PLAN  
A-4

## Agenda Item 15

### Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/NE-KLH/615      Temporary Warehouse for a Period of 3 Years in “Green Belt” Zone,  
Lot 477 RP in D.D. 9, Nam Wa Po, Tai Po  
(RNTPC Paper No. A/NE-KLH/615B)

---

### Presentation and Question Sessions

61.            With the aid of some plans, Mr Jeffrey P.K. Wong, STP/STN, briefed Members on the background of the application, the applied use, departmental and public comments, and the planning considerations and assessments as detailed in the Paper. The Planning Department did not support the application.

62.            Members had no question on the application.

### Deliberation Session

63.            After deliberation, the Committee decided to reject the application. The reasons were :

- “(a) the applied use is not in line with the planning intention of “Green Belt” (“GB”) zone, which is primarily for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets. There is a general presumption against development within this zone. There is no strong planning justification provided in the submission to justify a

departure from the planning intention; and

- (b) the development does not comply with the Town Planning Board (TPB) Guidelines No. 10 (TPB-PG No. 10) for ‘Application for Development within “GB” zone under Section 16 of the Town Planning Ordinance’ in that there is insufficient information in the submission to demonstrate that the development has complied with the development controls and restrictions of areas designated as Water Gathering Ground.”

傳 真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/A/NE-KLH/615

郵遞及傳真函件

許軍兒

先生／女士：

在劃為「綠化地帶」的  
大埔南華莆第9約地段第477號餘段  
關設臨時貨倉(為期三年)

我曾於二零二三年四月二十八日發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這宗申請後，  
決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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，以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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 有關發展不符合有關「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」的城規會規劃指引編號10，因為申請書沒有足夠資料，以證明有關發展符合指定作集水地區的地點的發展管制和限制規定。

就這宗申請擬備的城規會文件已上載於城規會網頁的以下連結([https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/720\\_rnt\\_agenda.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/720_rnt_agenda.html))。現隨函付上就這宗申請擬備的城規會文件中文

本(補充規劃綱領／技術報告(如有的話)除外)及二零二三年六月九日城規會會議記錄的相關摘錄的中英文本，以供參閱。

根據《城市規劃條例》第 17(1)條，申請人如因城規會的決定而感到不滿，可向城規會申請對有關決定進行覆核。如欲提出覆核申請，你須在本信發出日期起計 21 天內(即二零二三年七月十四日或之前)通知我。其後，我會與你聯絡，邀請你及／或你授權的代表出席城規會的聆聽會。城規會須在收到覆核申請的日期起計三個月內考慮覆核申請。所有覆核申請均須予公布，為期三個星期，讓公眾提出意見。

根據《城市規劃條例》，城規會在覆核聆聽會上，只可因應申請人的進一步書面及／或口頭申述，重新考慮原來的申請。如你在現階段決定對原來的建議作出重大修改，便應根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，就修改建議向城規會提交新的申請。

如對上述決定有任何疑問或需要進一步資料，請與沙田、大埔及北區規劃處黃保傑先生聯絡(電話：2158 6372)。

城市規劃委員會秘書  
(梁靜思代行)

二零二三年六月二十三日

傳真文件

傳真號碼：2877 0245

貴會檔號：TPB/A/NE-KLH/615

敬啟者：

根據「城市規劃條例」第 17(1)條要求覆核

D.D.9 Lot No. 477RP

本人為上述申請之代理人，曾向 貴委員會提交上述申請，惟於 2023 年 6 月 23 日收到回覆有關申請被拒絕，現特此向 貴委員會根據「城市規劃條例」第 17(1)條要求覆核，懇請給予安排及回覆。祝安！

此致

城市規劃委員會

代理人：



(許軍兒)

日期： -4 JUL 2023

聯絡地址：

聯絡電話：

同類申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期
A/NE-KLH/525 <sup>1</sup>	臨時貨倉存放康樂用品 (為期三年)	2017年4月7日 (於2019年7月7日 被撤銷)
A/NE-KLH/584	臨時貨倉連附屬辦公室 (為期三年)	2020年9月1日 (於2023年2月1日 被撤銷)
A/NE-KLH/605 <sup>1</sup>	臨時貨倉存放展覽用品 (為期三年)	2022年5月6日

---

<sup>1</sup> 申請編號 A/NE-KLH/525 和 605 涉及同一用地。

Urgent  Return Receipt Requested  Sign  Encrypt  Mark Subject Restricted  Expand personal&publi



Re: A/NE-KLH/615 DD 9 Nam Wa Po GB  
02/08/2023 02:31

From: [REDACTED]  
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>  
File Ref:

R-1.

Dear TPB Members,

Rejected on 9 June.

WSD - object to the application since part of the Site together with some temporary structures encroaches into Waterworks Reserves (WWR) for Tau Pass Culvert there are risks of contamination to the WGG due to operation and maintenance of the warehouses, as well as sewage discharge from staff working in warehouses and office.

Clearly no justification to approve the existing unapproved operation.

Why no mention of enforcement action?

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]  
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>  
Date: Wednesday, 21 September 2022 3:05 AM CST  
Subject: A/NE-KLH/615 DD 9 Nam Wa Po GB

Dear TPB Members,

Clearly the 'warehouse' went ahead.

Members should ask why no enforcement action has been taken in so many years.

Previous objections valid and upheld.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]  
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>  
Date: Sunday, 24 May 2020 3:12 AM CST  
Subject: A/NE-KLH/585 DD 9 Nam Wa Po GB

A/NE-KLH/585 WITHDRAWN  
Lot 477 RP in D.D. 9, Nam Wa Po, Tai Po

Site area : About 214.91sq.m  
Zoning : "Green Belt"  
Applied use : Activity Centre for a Period of 3 Years

Dear TPB Members,

As is frequently the case, this application comes with no indication as to

- the need for the activity centre
- what activities would be carried out there
- is this for public or private use
- who is to fund the enterprise
- what experience does the applicant have in providing such amenities

As there are a number of new members I would recommend that reference be made to Application 539 for a similar project, a rural committee office, also on GB nearby. This application was rejected but then approved on review. There was a lengthy discussion on 27 April 2018 and many of the points are relevant to the current application.

[https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1170tpb\\_e.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1170tpb_e.pdf)

*VO of most other indigenous villages in Kau Lung Hang were located within the relevant "V" zone. While there would not be another application for VO in Nam Wah Po, **allowing the subject application would create a precedent for other development in the "GB" zone and thus might affect the integrity of the "GB" zone and eventually result in a degradation of the general environment;***

*land was still available within the "V" zone of Nam Wah Po; and approval of the application would set an undesirable precedent for other similar applications. During the deliberation, some Members also considered that the **proposed VO should be located within the "V" zone or should utilise the vacant school site located uphill to the northwest of the village.***

*after excluding areas with steep slope, tree clusters, public playground, access/footpath etc., there was still about 0.5ha of vacant government land within the "V" zone of Nam Wah Po. Based on site inspection conducted by PlanD, **six pieces of government land within the "V" zone were identified as having potential to accommodate the proposed VO;***

*the six pieces of government land identified by PlanD as having potential for development of VO, as presented in the Paper and PowerPoint presentation, **were either being occupied by squatter, waste materials and villagers' private garden.***

while some of the vacant government land in the village might be covered by government licences, **if required, they could be terminated by LandsD;**

Members must raise similar questions re this application. Green Belt is a precious resource that provides many benefits to the community and should be ring fenced. Sites that have been degraded, as appears to be the case here,

should be restored.

Members must also consider the current Audit Commission Report and question the status of the government land under short term lease

***The Audit Commission has slammed the Lands Department for failing to oversee short-term tenancies of government land in Hong Kong, saying 82 per cent of such plots had not changed hands after being allocated to tenants for more than seven years without any formal justification.***

Questions please

Mary Mulvihill

---

**From:** [REDACTED]

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

**Date:** Tuesday, 24 September 2019 3:33 AM CST

**Subject:** A/NE-KLH/576 DD 9 Nam Wa Po GB

A/NE-KLH/576 WITHDRAWN

Lot 477 RP in D.D. 9, Nam Wa Po, Tai Po

Site area : About 214.91m<sup>2</sup>

Zoning : "Green Belt"

Applied Use : Storage

Dear TPB Members,

In 2018 upon review you approved an application for VO on GB. That was 65.03m<sup>2</sup>. Now a further application in the same vein, for purported 'community' storage.

Application is not in line with the planning intention of the "Green Belt" ("GB") which is primarily for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets. There is a general presumption against development within this zone. There is no strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention.

Storage is a brownfield use Google maps show that the site has been stripped of vegetation and covered over. This is obviously a 'destroy to build' application.

Members should reject further brownfield use of GB in this district.

Mary Mulvihill

建議的指引性質的條款

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見：
  - (i) 倘未獲地政總署事先批准，不得在有關地段搭建構築物；
  - (ii) 除非申請地點現有的構築物獲得有效批准，否則申請人須立即清除這些構築物。否則，地政總署會在適當時候採取適當的執行契約條款行動及土地管制行動；
  - (iii) 倘地段擁有人擬在相關地段搭建任何構築物，須先向地政總署提出短期豁免書申請。不過，地政總署在現階段不保證有關的短期豁免書申請會獲得批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮短期豁免書申請，倘申請獲得批准，地政總署或會附加合適的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用和行政費；以及
  - (iv) 申請人須就通往申請地點的車輛通道所涉的政府土地，與相關政府部門釐清維修保養及管理責任誰屬。除非獲地政總署或其他相關機關事先批准，否則不得干擾毗連政府土地的樹木。不過，地政總署不保證給予通往申請地點的通行權，或批准設置通往該處的緊急車輛通道。
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點與大窩西支路的鄉村通道並非由運輸署管理，申請人須徵詢負責管理及保養該通道的人士的意見。
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的相關緩解措施和規定，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 申請人須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和申請地點周邊的地面水流，例如沿申請地點的邊界鋪設尺寸夠大的明渠。如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以流經申請地點排走。申請人須重新設置任何受影響的現有流徑。申請人須確保申請用途不會阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成不良影響。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因申請人的工程所修改的排水系統故障或欠妥而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求承擔責任，並作出彌償；
  - (ii) 申請地點附近現時沒有公共污水收集系統可供接駁；
  - (iii) 申請人須出示相關地段擁有人的書面同意及／或地政總署的許可，方可在申請地點以外的地方或政府土地上鋪設新的水渠／渠道及／或改動／改善現有的水渠或渠道；以及
  - (iv) 排水及排污接駁的費用和工程，以及日後的維修保養責任須由申請人承擔。
- (f) 留意消防處處長的意見：
- (i) 申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；以及
  - (ii) 倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，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任何擬議用途；
  - (ii) 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屋宇署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，申請地點任何現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (iii) 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)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (iv) 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，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (v) 倘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。