

致城市規劃委員會 (規劃許可申請編號: A/YL-SK/381)

就有關部門意見，現回覆如下:-

(1) 環境保護署

- i. What types of workshop activities will be conducted on the site?
- ii. Whether the applicant will follow the “Code of Practice on Handling the Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites” to minimize potential environmental impacts arising from the proposed use
- iii. Any environmental mitigation measures to minimize potential environmental nuisance arising from the proposed use? (For example, whether noisy activities would be conducted within enclosed structures)
- iv. Please clarify the sewerage arrangement of the proposed use. If septic tank and soakaway system would be used, whether the requirements set out in “ProPECC PN 1/23 - Drainage Plans subject to Comment by the Environmental Protection Department” will be followed.

問題 i: 申請地點擬議用途為汽車修理工場及露天存放車輛、汽車零件。

問題 ii: 申請人會遵行《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題實務守則》，使擬議用途對周邊環境的影響減到最低。

問題 iii: 申請地點有關用地的路面妥善鋪設或使用堅硬物料重鋪，特別是用地前面的空地及離通路閘口 5 米以外的地方，以免當車輛行駛時揚起塵埃。

露天部分會鋪上石屎地台，髹上防滲漏地台塗料，並裝設適當的去水設備。

存放在露天地方而可能漏出油污或化學廢物的物料，會放在防滑厚膜上，然後用防水布妥善覆蓋，以免污染泥土。

進行產生噪音的工作時，應盡量遠離所有易受噪音影響的地方。此外，盡可能採取下列措施以盡量減少噪音滋擾：i) 在封閉的建築物內進行；及 ii) 在易受影響的時分 (即晚上十一時至早上七時) 不會進行任何高噪音的工作。

問題 iv: 從申請地點排放的污水會導引至附近的公共污水渠。如沒有公共污水渠，便會設置化糞池及滲水井。

在有關用地採取措施以減少廢物，以及把污水循環再用。

設置排水道及隔油裝置，以減少由徑流帶來的污染物。

申請人會遵照「ProPECC PN 1/23 - 須由環境保護署提出意見的排水圖則」所載的規定。

額外資料:-

根據城市規劃委員會於 2023 年 4 月經修訂的規劃指引編號 13G 擴大了第 2 類地區的覆蓋範圍，將約 320 公頃土地從第 3 類及第 4 類重新分類為第 2 類地區。有關申請地點在指引中屬於重新分類而提升至第 2 類地區。

據了解申請地點附近近年均不斷有土地獲批准規劃許可作露天貯物，有部分土地更已作有關活動多時。而周邊環境更是休耕農地、臨時構築物、工廠、露天貯物場及空置/荒廢用地等用途。我們的申請即使獲批准規劃許可，對周邊環境不會產生重大的不利影響。

根據政府新聞網於 2023 年 4 月 14 日的標題為「修訂規劃指引 應付棕地作業遷移」的報導中提及：

“修訂後，約 320 公頃第三類和第四類土地重新分類為第二類地區，當中約 185 公頃現已被棕地和其他用途佔用，餘下 135 公頃目前未被佔用，可供棕地作業者搬遷業務。”；及

“城規會注意到政府的長遠目標是把棕地作業設置於多層現代產業大樓中。惟並非所有棕地作業都可以在多層大樓中營運。且該類大樓或尚未落成，故部分棕地用途仍需以露天場地形式經營。

城規會強調，重新分類並非縱容「先破壞、後建設」，會根據個別情況，參考規劃因素和申請人提交的技術評估，考慮每項規劃申請。”

申請人和土地使用人承諾假若日後有關部門要求恢復原狀，會積極配合將申請地點恢復原狀。

現附上有關報導。

## 修訂規劃指引 應付棕地作業遷移

2023年4月14日

城市規劃委員會宣布修訂規劃指引，以擴大鄉郊範圍第二類地區涵蓋的土地，應付未來數年新界區大規模發展而需要遷移的棕地作業。經修訂的規劃指引即時生效。

規劃指引把鄉郊範圍分為第一類至第四類，並詳列評審露天貯物/港口後勤用途規劃申請的準則。在第二類地區涵蓋的土地範圍內作露天貯物/港口後勤用途，可獲考慮批出規劃許可。

修訂後，約320公頃第三類和第四類土地重新分類為第二類地區，當中約185公頃現已被棕地和其他用途佔用，餘下135公頃目前未被佔用，可供棕地作業者搬遷業務。

城規會指，隨著新發展區和其他發展項目全面推進，被政府收回和清拆的棕地將從過去數年的30公頃，增至現在至2028年間的200公頃，涉及建造、物流、運輸、回收等行業，當中大部分均對本地經濟有積極貢獻。因此，該會認為擴大第二類地區的覆蓋範圍，將這些作業引導至適合棕地用途的地區，是符合公眾利益的安排。

此外，城規會注意到政府的長遠目標是把棕地作業設置於多層現代產業大樓中，惟並非所有棕地作業都可以在多層大樓中營運，且該類大樓或尚未落成，故部分棕地用途仍需以露天場地形式經營。

城規會強調，重新分類並非縱容「先破壞、後建設」，會根據個別情況，參考規劃因素和申請人提交的技术評估，考慮每項規劃申請。

為善用新發展區內有待發展的土地，城規會同意，無論先前是否已獲批規劃許可，若獲得政策支持，該會會從寬考慮涉及受政府發展項目影響而需要遷移的露天貯物/港口後勤用途，並打算搬遷至新發展區內指定為發展用途地點的規劃申請。

(2) 規劃署

- i. Noting that your current operation in Yuen Long South is affected by Yuen Long South Second Phase Development, please provide details of your current operation, such as type of use, site size, number of structures, operational activities, daily vehicles travelling to/ from the Site etc.
- ii. If you have done site search for other potential sites, please provide the details of those potential sites and reasons of not choosing those sites, as well as the reasons of choosing the Application Site.
- iii. Please provide details on the vehicles and vehicle parts repaired/ stored at the Application Site, i.e. number of vehicles, types, size, height and weight and whether paint spraying will be involved.
- iv. Please clarify whether vehicles exceeding 5.5 tonnes will enter/ exit within the Application Site.

問題 i: 現時用途為汽車維修工場，由 2020 年 7 月 3 日營運至今，面積約 368 平方米，構築物 1 個 (內有 2 個工作架)。露天部分用作臨時存放車輛、汽車零件。

主要維修引擎及機械，更換機油、冷卻劑及其他零件，維修制動系統及更換剎車皮，維修空調系統，存放汽車零件、校正車身、汽車年檢前預檢。

每日進出車輛數目不超過 10 架。

問題 ii: 自 2020 年 7 月獲地政總署的清拆登記日起，這 4 年間我們不斷嘗試去找尋合適的地點，曾搜索位於元朗大棠、廈村，錦田，八鄉，新田，屯門新慶村等地點，奈何都因各種原因而未能成功。包括: 有地點為元朗南第三期發展的土地、有地點需承租面積過大、有地點租金呎價十分高昂、有地點涉及業主人數太多未能取得一致共識、更有地點是聯絡不上業主，放租人身份不明。

亦分別於 2023 年 5 月 15 日及 2023 年 12 月 22 日收到地政總署的信函，誠邀參與地政總署的“擬為受政府公共項目影響須遷離的棕地作業經營者而設的租賃招標安排”。

於 2023 年 5 月 15 日招標安排中的土地有(1)新界屯門第 16 區海華路的政府土地；(2)新界屯門楊青路的政府土地；(3) 新界屯門第 40 區浩發里



















## Annex

- (i) First Phase Development of Hung Shui Kiu/ Ha Tsuen New Development Area
- (ii) First Phase Development of Kwo Tung North/ Failing North New Development Areas
- (iii) First Phase Development of Yuen Long South Development Area
- (iv) Second Phase Development of Hung Shui Kiu/ Ha Tsuen New Development Area
- (v) Remaining Phase Development of Kwo Tung North/ Failing North New Development Areas
- (vi) Second Phase Development of Yuen Long South Development Area Development at Kam Tin South Site 1, 4a-1 and 6
- (vii) Long Bin Public Housing Developments
- (viii) Resumption of Land for Development at Tung Chung New Town Extension, Construction of River Park Phase 2 in Area 84, Tung Chung
- (ix) Drainage Improvement Works at Yuen Long - Ha Che
- (x) Widening of Fuk Hang Tsuen Road (between Castle Peak Road - Lam Tei and Fuk Hang Tsuen Lane)
- (xi) Subsidized Housing Development at Shap Pat Heung Road near Lung Tin Tsuen, Yuen Long
- (xii) Subsidized Housing Development near the junction of Yuen Lung Street and Yan Tin East Road, Yuen Long
- (xiii) Subsidized Housing Development at San Wan Road, Failing
- (xiv) Dualing of Hiram's Highway from Marina Cove to Sai Kung Town
- (xv) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Area 48, Failing
- (xvii) Upgrading of Remaining Sections of Kam Tin Road and Lam Kam Road Tolo Harbour Sewerage of Unsewered Areas Stage 2, Chek Nai Prag, Sha Tin
- (xviii) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Ching Hin Road, Sheung Shui
- (xix) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Failing Area 17
- (xx) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development near Tin Tsz Road, Tin Shui Wai
- (xxii) Site Formation and Infrastructure Works for Proposed Public Housing Development at Tin Wah Road, Lau Pau Shan
- (xxiii) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Developments at San Hing Road and Hong Po Road, Tuen Mun
- (xxiv) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Cha Kwo Ling Village, Kowloon East

本消息及任何附件只供收件人使用，而其中可能包含機密資料。敬請注意，未經許可，不得擅自複製或使本消息或任何附件公開。如有未經許可的複製或公開行為，本署恕不承認該行為的合法性，並須負起法律責任。本消息包括任何附件是機密的，未經許可不得將該消息或任何附件公開。如有未經許可的複製或公開行為，本署恕不承認該行為的合法性，並須負起法律責任。 You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

- (xxv) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Ngau Chi Wan Village, Wong Tai Sin
- (xxvi) Tuen Mun South Extension
- (xxvii) Proposed Sale Site at Cape Road (south to Ma Hang Estate), Stanley, Hong Kong (to be known as Rural Building Lot No. 1204)
- (xxviii) Drainage Improvement Works at Ts. Kwai Ling
- (xxix) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Choi Shun Street, Sheung Shui
- (xxx) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Tai Kei Leng, Yuen Long
- (xxxi) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Shap Pat Heung, Yuen Long
- (xxxii) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Sha Po, Yuen Long
- (xxxiii) Upgrading of Deep Bay Road
- (xxxiv) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Tai Tau Leng, Sheung Shui
- (xxxv) Route 11 (Section between Yuen Long and North Lantau)
- (xxxvi) Tuen Mun Bypass
- (xxxvii) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Tuen Mun Central - Phase 2
- (xxxviii) Site Formation and Infrastructure Works for Remaining Phases of Public Housing Development at Wang Chau, Yuen Long
- (xxxix) Drainage Improvement Works at North District - Hang Tau, Sheung Shui
- (xl) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at Wa Shan
- (xli) Site Formation and Infrastructure Works for Public Housing Development at A Kung Ngam Village, Eastern, Hong Kong

本消息及任何附件只供收件人使用，而其中可能包含機密資料。敬請注意，未經許可，不得擅自複製或使本消息或任何附件公開。如有未經許可的複製或公開行為，本署恕不承認該行為的合法性，並須負起法律責任。本消息包括任何附件是機密的，未經許可不得將該消息或任何附件公開。如有未經許可的複製或公開行為，本署恕不承認該行為的合法性，並須負起法律責任。 This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.



- (a) 如政府把該批土地的其中一塊土地租賃權批予某位投標者，該批土地餘下的土地不會批予同一名投標者；以及
- (b) 假如政府把該批土地的租賃權批予某位投標者，日後政府若再有此類土地招標，以助因收地和清拆行動，而已選離/即將選離的餘地作業經營者另覓土地，該批土地的中標者已不符合資格，因而不曾獲邀提交標書。

5. 謹請注意，假如貴方是次中標，本處會依據招標公告第 13 段所載，邀請貴方前來簽立租賃協議。

6. 此外，請留意「遞交標書須知」，並點擊以下連結：  
 [redacted] (用戶名稱：  
 [redacted]，密碼：  
 [redacted])，觀看影片以了解更多資訊。

7. 如有需要，貴方可先行預約，並親臨相關地政處，出示本信的正本，要求本處提供：

- (a) 有關文件的硬副本；及/或
- (b) 「投標者個人資料表格填寫須知」、「投標者個人資料表格」、「同意書表格」、「招標公告」、「投標表格」及「不合議投標確認書」的中譯本。

貴方可參閱租賃協議編號 STTTM0102、STTN0073、STTN0076 及 STTN0079 招標公告第 19 段與租賃協議編號 STTTM0123 招標公告第 20 段得悉相關地政處詳細資料，請注意，上文第 7(b) 段所指文件的中譯本，僅供參考。貴方必須使用相關文件的英文本遞交標書。假如本信、「遞交標書須知」、「投標者個人資料表格填寫須知」、「投標者個人資料表格」、「同意書表格」、「招標公告」、「投標表格」、「不合議投標確認書」及「資料便覽」的英文本與中譯本之間，有任何不一致或出現歧義之處，概以英文本為準。

本消息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及/或屬法律特種性的資料。敬請注意，未經許可，不得擅自披露或取用本消息。倘你非受通知收件人，請立即通知本處，並刪除或銷毀本消息。本處概不承擔因取用本處而引致的任何法律責任。 This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

8. 如欲查詢該批土地詳情，請聯絡：

STTTM0102	女士	(電話：[redacted])	傳真：[redacted]
STTTM0123	先生	(電話：[redacted])	傳真：[redacted]
STTN0073	先生	(電話：[redacted])	傳真：[redacted]
STTN0076	女士	(電話：[redacted])	傳真：[redacted]
STTN0079	先生	(電話：[redacted])	傳真：[redacted]

屯門地政專員

(曾思明代行)

連附件

- 副本送
- DLOTM 13/MAT/23 (STTTM0102)
  - DLOTM 46/MAT/23 (STTTM0123)
  - DLON NX 2053 (STTN0073)
  - DLON NX 2056 (STTN0076)
  - DLON NX 1964 (STTN0079)

2023 年 12 月 22 日

本消息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及/或屬法律特種性的資料。敬請注意，未經許可，不得擅自披露或取用本消息。倘你非受通知收件人，請立即通知本處，並刪除或銷毀本消息。本處概不承擔因取用本處而引致的任何法律責任。 This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

附件

- (i) 洪水橋／厦村新發展區第一期發展計劃
- (ii) 古河北／粉嶺北新發展區第一階段發展計劃
- (iii) 元朗南發展區第一期發展計劃
- (iv) 洪水橋／厦村新發展區第二期發展計劃
- (v) 古河北／粉嶺北新發展區餘下階段發展計劃
- (vi) 元朗南發展區第二期發展計劃
- (vii) 錦田南公營房屋發展計劃第1、4a-1和6號用地
- (viii) 朗邊公營房屋發展計劃
- (ix) 收回土地以便進行東涌新市鎮擴展計劃，於東涌第84區興建河畔公園第二期
- (x) 元朗區雨水排放系統改善工程 - 下擴
- (xi) 擴闊福亨村路工程(介乎青山公路 - 藍地段至福亨村里)
- (xii) 元朗十八鄉路近龍田村的資助房屋發展
- (xiii) 元朗元龍街與收田東路交界附近的資助房屋發展
- (xiv) 粉嶺新運路資助房屋發展
- (xv) 巨湖居至西貢市之間的西貢公路分隔車道工程
- (xvi) 粉嶺第48區公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xvii) 錦田公路和林錦公路餘段改善工程
- (xviii) 吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第2階段 - 沙田赤泥坪
- (xix) 上水清曉路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xx) 粉嶺第17區公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxi) 天水圍天慈路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxii) 流浮山天華路擴闊公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxiii) 屯門新慶路及康賢路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

(XXIV) 九龍東茶果嶺村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

本消息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及／或屬法律規例的資料，敬請注意，未經許可，不得擅自披露或向本信息，倘本信息無誤，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息，本署將不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。 This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or highly privileged. You are hereby notified that no unauthorized disclosure or use of this message is permitted. If you are a recipient of the message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

- (XXV) 黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (XXVI) 屯門南延線
- (XXVII) 擬議位於香港赤柱環島道(南至馬坑墩以南)的實地(被稱為鄉郊建屋地段第1204號)

- (xxxviii) 打鼓嶺雨水排放系統改善工程
- (xxxix) 上水彩匯街公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxxx) 元朗大旗嶺公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxxxi) 元朗十八鄉公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxxii) 元朗沙埔公營房屋發展之工地平整和基礎建設工程
- (xxxiii) 深灣路改善工程
- (xxxiv) 上水大頭嶺公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxxv) 十一號幹線(元朗至北大嶼山段)
- (xxxvi) 屯門繞道
- (xxxvii) 屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第二期
- (xxxviii) 元朗橫洲其餘公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
- (xxxix) 北區雨水排放系統改善工程 - 上水坑頭
- (xl) 上水華山公營房屋發展的工地平整及基礎建設工程
- (xli) 香港東區阿公岩村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

(中文譯本)

本消息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及／或屬法律規例的資料，敬請注意，未經許可，不得擅自披露或向本信息，倘本信息無誤，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息，本署將不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。 This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or highly privileged. You are hereby notified that no unauthorized disclosure or use of this message is permitted. If you are a recipient of the message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.



電話 Tel: [REDACTED]  
圖文傳真 Fax: [REDACTED]  
電郵地址 Email: [REDACTED]  
本處熱線 Our Ref: (31) in DL0TM 13/M/A/T23 Pt.2  
(查詢請註明本處編號 Please quote this reference in your reply)



D.S. Motor Services  
[REDACTED]

By Registered Service  
11 April 2024

(Attn.: Poon Hoi Sang)  
Dear Sir / Madam,

Tenancy of Government Land at  
Ho Yeung Street, Area 40, Tuen Mun, New Territories  
Short Term Tenancy No. STTM0102

I regret to inform you that your offer for the captioned tender has not been accepted and therefore return herewith the cashier's order amounting \$153,000.00 issued by Chong Hing Bank Limited for your retention.

Yours faithfully,  
*Julie Kwan*  
(Julie KWAN)  
for District Lands Officer, Tuen Mun  
Encl.

本消息及任何附件只供收件人使用，其中可能含有機密及/或受法律規定的資料。未經許可，不得向任何人士披露。  
你本應將傳真給：蕭立如君知悉，並請將傳真或親本收妥。本電文不保證因使用本電文而引致的任何法律責任。  
This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

於 2024 年 3 月，經朋友口中得知，申請地點放租，經視察後，申請地點的位置十分適合我們、面積都與我們現時的運營地點面積相約。雖然業主得知我們乃小本經營，資金有限，願意以較相宜的租金將土地租予我們，可惜與業主深入接觸後得知有關地點位於「農業」地帶。頓時感到又回到最初的起點。面對搬遷的日子愈來愈近，經濟不景，經營成本上升，感到前路茫茫。

在得知發展局協助受影響的棕地作業者的支援 - 「支接受政府項目收回土地及清拆行動影響的棕地作業」，隨即我們馬上就填妥有關表格向發展局查詢有關申請地點。

在收到該局的回覆 (見附件 3) 並細閱內容後，決定向城市規劃委員會就申請地點申請為期不超過 3 年的臨時規劃許可，以作最後嘗試。



D.S. Motor Services <[REDACTED]>

Re: DPFO - BF0173 - 遷新汽車服務 - Shek Kong, Yuen Long

DPFO/DEVB\_sdr@caw.gov.hk>

2024年9月22日 下午4:08

林小姐：

關於2024年4月15日及17日有關場地重置的查詢，我們已協助了相關部門提供初步意見，現將有關收到的部門意見轉載如下：

#### 渠務署

查詢地址（大馬路份第108約地段第1089號A分拆路段（部分））在《石塘咀西區大型發展區渠務SM-SK9》上劃為「農業」地帶。查詢地點有臨時構築物、植被、土地用途存放車輛，以及部分空置土地。渠務署主要是劃作「鄉村式發展」地帶的綠茵園、常利源伙辦綠地、臨時構築物、工廠、廢次的物場及空地/農用空地等用途。

構建的汽車修理工場用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。儘管如此，如建議用途為期不超過3年，在平面高度位置劃為農業（填地章）用途並設置風控可，申請人遞交相關申請時，須在規劃申請文件中提供相關資料、技術評估（包括對交通、渠務、排水、渠務和建設標準等方面帶來潛在負面影響），以及建議的緩解措施。請注意，如有關用途涉及填土或填塘工程，申請人亦應一併向渠務署申請。

此外，根據「操作露天貨物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第18條提出的規劃申請」的規畫指引編號13G，凡用作與貨運相關的貯物、修理或拆毀用途而以露天運作為主（一般指不足超過地盤面積的50%）的地點，其所有一切作業均須符合所界定的「露天貯物」用途。至於在汽車修理工場的臨時構築物例如由鐵線片搭建而成的開放式車位間，也列為指引所界定的「露天貯物」用途。有關地段在指引中屬於第2類地區，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過其他規劃許可的附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效填地章3年的臨時規劃許可。

申請人亦應注意以下事項：

- 預期發展自然護理區會對在「農業」地帶內的策劃汽車修理工場用途提出反對。
- 擬議汽車修理工場可能對附近居民造成環境方面的負面影響和滋擾，並預料相關部門（包括渠務署渠務署）會就該用途對周邊在用構築物造成的潛在滋擾提出關注。
- 至離有關地帶的車輛須途經雙線行車的金水南路，預料會對附近交通造成負面影響。

運輸署（只在英文）

附件 3

The applicant should demonstrate the smooth manoeuvring of vehicles to / from nearest Kam Shui South Road, along the local access and within the site.

#### 渠務署

渠務署目前於查詢地點附近沒有公共排水系統。

查詢地點的位置現時並未鋪設地面，雨水可經地面滲入泥土。若相關發展項目涉及大量鋪設不透水地面（如混凝土或瀝青地面），申請人應評估有關土地的地面排水，並提供所需措施，以舒緩發展項目所帶來的負面排水影響。

查詢地點東面和東南面的地盤土地地勢有小許傾高，申請人須在其土地範圍建造地面排水道，收集來自地盤土地流入該地段及其土地範圍流出的雨水，並在確保不會令現有排水系統負荷過重的情況下，接駁至現有排水網絡。

環境保護署或有關人士對開發項目提交排放污水建議書（如設置化糞池系統）。

#### 漁農自然護理署

由於申請人提出之用途均屬臨時農業用途，且附近沒有農業基本設施包括灌溉及水溝，適合用作不同的農業活動，故有關申請不獲漁護署支持。

【重要備註：就漁農自然護理署的意見，本處建議發展地盤負責人，如提出相關申請時應提供相關資料或方案，以緩解對擬議場地及附近環境潛在的負面影響。】

- 我們仍在協助尚未回覆意見的部門，並建議等候有關意見才就有關地點作出決定。如有任何疑問，請致電 [REDACTED] 與下列專人人士聯絡。

發展局規劃地政科

項目促進辦事處

女士

聯絡專用文刊

聯絡專用文刊  
聯絡專用文刊

[See attachment "查詢表格\_支援受政府項目收回土地及遷拆行動影響的宿地作業.pdf"]

2 個附件

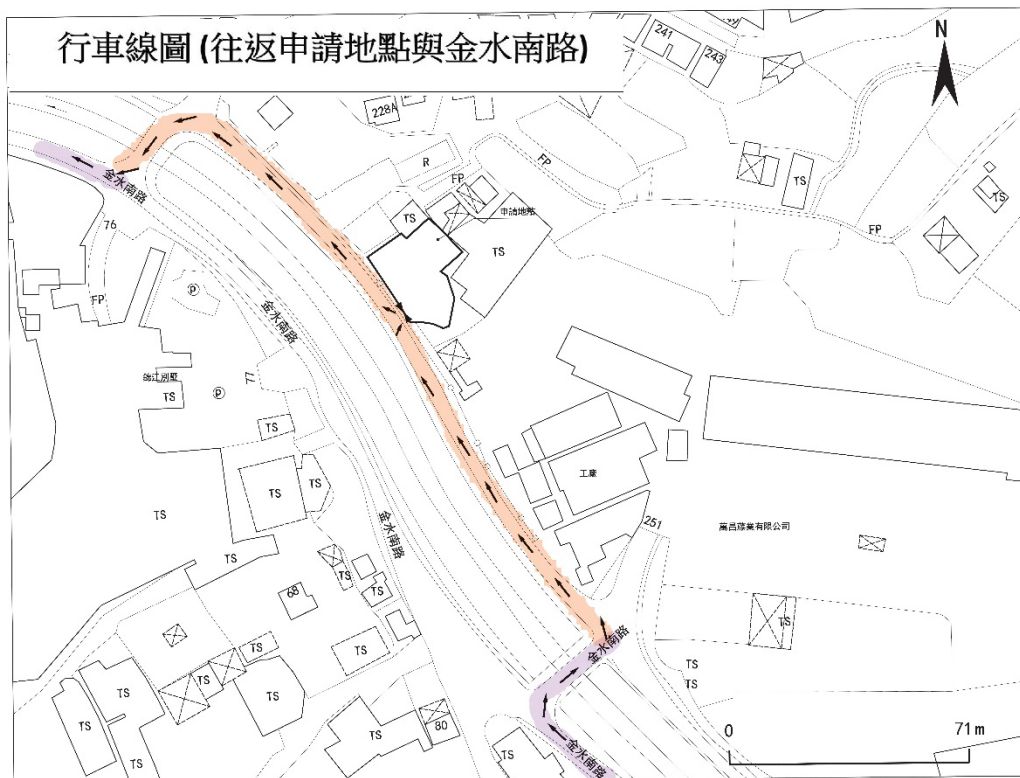


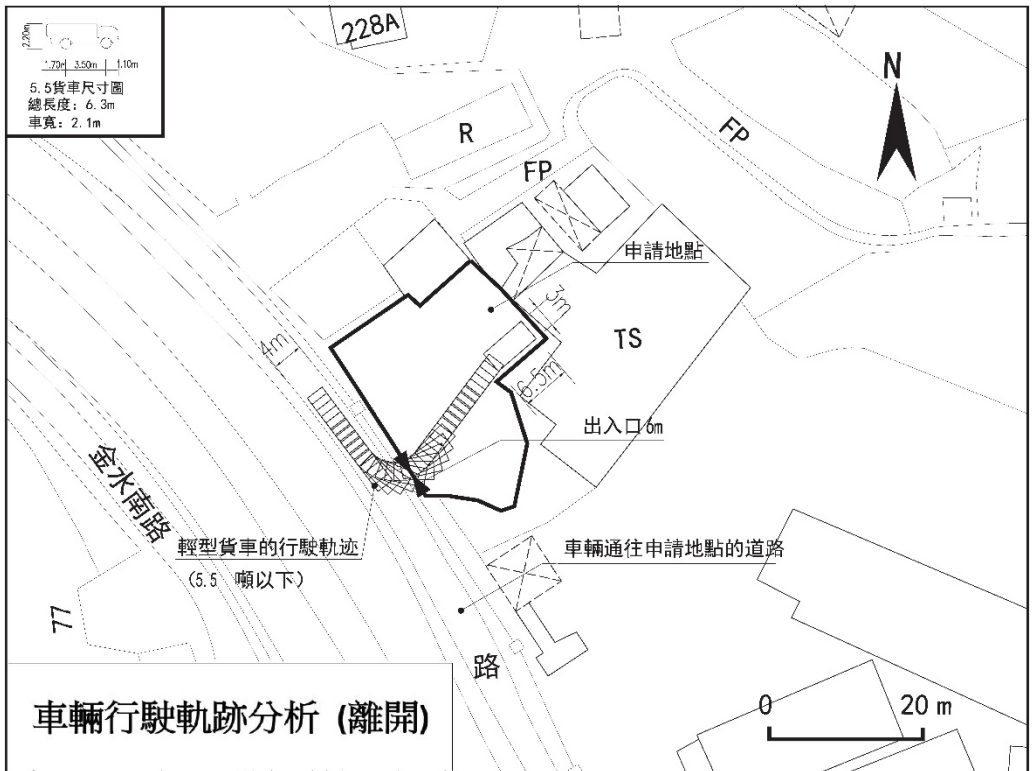
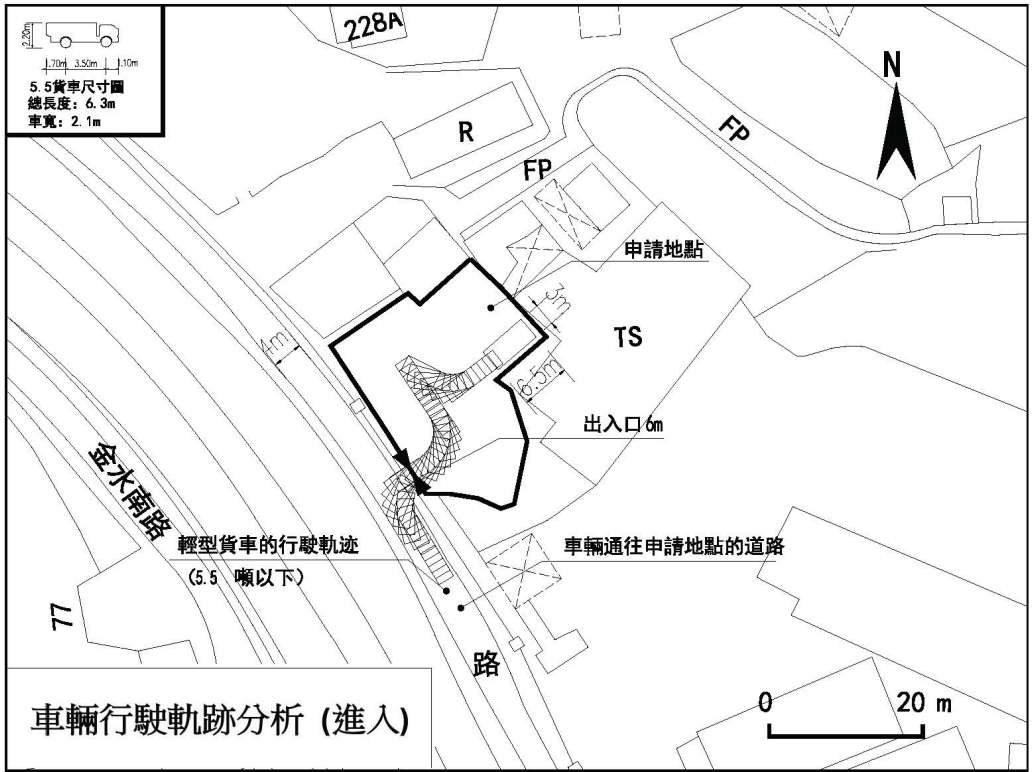
問題 iv: 超過 5.5 公噸的車輛不會在申請地點內進出

(3) 運輸署

- (a) The applicant should demonstrate the smooth manoeuvring of vehicles to / from [nearest public road], along the local access and within the site;
- (b) The applicant should note the local access between [nearest public road] and the site is not managed by this Department.

問題 (a)： 申請人現附上 3 幅交通行車分析圖以證明 (1) 車輛可順暢地由最近的公共道路 (金水南路)，沿通道駛入申請地點，及 (2) 車輛可順暢地由申請地點駛出，沿通道至最近的公共道路 (金水南路)。請見附件：行車線圖 (往返申請地點與金水南路)、車輛行駛軌跡分析 (進入) 及 車輛行駛軌跡分析 (離開)。





問題 (b): 申請人知悉最近的公共道路 (金水南路) 與申請地點之間的通道並非由 貴部門管理。

(4) 漁農自然護理署

- (a) The subject site falls within the “AGR” zone and is generally occupied by some sundries. The agricultural activities are active in the vicinity, and agricultural infrastructures such as road access and water source are also available. The subject site can be used for agricultural activities such as open-field cultivation, greenhouses, plant nurseries, etc. As the subject site possesses potential for agricultural rehabilitation, the proposed development is not supported from agricultural perspective.
- (b) Nevertheless, we have no comment on the planning application from nature conservation perspective.

回覆如下:-

雖然申請地點位於“AGR”區域內，據了解申請地點附近近年均不斷有土地獲批准規劃許可作露天貯物，有部分土地更已作有關活動多時。而周邊環境更是休耕農地、臨時構築物、工廠、露天貯物場及空置/荒廢用地等用途。我們的申請即使獲批准規劃許可，對周邊環境不會產生重大的不利影響。

而根據城市規劃委員會於2023年4月經修訂的規劃指引編號13G擴大了第2類地區的覆蓋範圍，有關申請地點在指引中屬於重新分類而提升至第2類地區。

據政府新聞網於2023年4月14日的標題為「修訂規劃指引 應付棕地作業遷移」的報導中提及：

“修訂後，約320公頃第三類和第四類土地重新分類為第二類地區，當中約185公頃現已被棕地和其他用途佔用，餘下135公頃目前未被佔用，可供棕地作業者搬遷業務。”；及

“城規會注意到政府的長遠目標是把棕地作業設置於多層現代產業大樓中。惟並非所有棕地作業都可以在多層大樓中營運。且該類大樓或尚未落成，故部分棕地用途仍需以露天場地形式經營。

城規會強調，重新分類並非縱容「先破壞、後建設」，會根據個別情況，參考規劃因素和申請人提交的技術評估，考慮每項規劃申請。”

申請人和土地使用人承諾假若日後有關部門要求恢復原狀，會積極配合將申請地點恢復原狀。

現附上有關報導。

## 修訂規劃指引 應付棕地作業遷移

2023年4月14日

城市規劃委員會宣布修訂規劃指引，以擴大鄉郊範圍第二類地區涵蓋的土地，應付未來數年新界區大規模發展而需要遷移的棕地作業。經修訂的規劃指引即時生效。

規劃指引把鄉郊範圍分為第一類至第四類，並詳列評審露天貯物/港口後勤用途規劃申請的準則。在第二類地區涵蓋的土地範圍內作露天貯物/港口後勤用途，可獲考慮批出規劃許可。

修訂後，約320公頃第三類和第四類土地重新分類為第二類地區，當中約185公頃現已被棕地和其他用途佔用，餘下135公頃目前未被佔用，可供棕地作業者搬遷業務。

城規會指，隨著新發展區和其他發展項目全面推進，被政府收回和清拆的棕地將從過去數年的30公頃，增至現在至2028年間的200公頃，涉及建造、物流、運輸、回收等行業，當中大部分均對本地經濟有積極貢獻。因此，該會認為擴大第二類地區的覆蓋範圍，將這些作業引導至適合棕地用途的地區，是符合公眾利益的安排。

此外，城規會注意到政府的長遠目標是把棕地作業設置於多層現代產業大樓中，惟並非所有棕地作業都可以在多層大樓中營運，且該類大樓或尚未落成，故部分棕地用途仍需以露天場地形式經營。

城規會強調，重新分類並非縱容「先破壞、後建設」，會根據個別情況，參考規劃因素和申請人提交的技术評估，考慮每項規劃申請。

為善用新發展區內有待發展的土地，城規會同意，無論先前是否已獲批規劃許可，若獲得政策支持，該會會從寬考慮涉及受政府發展項目影響而需要遷移的露天貯物/港口後勤用途，並打算撥遷至新發展區內指定為發展用途地點的規劃申請。



(5) 規劃署城市設計及園境組

- (a) Based on site photos taken in July 2024, the site is hard paved with some temporary structures. No significant landscape resources is observed within the site. Significant adverse landscape impact arising from the proposed use is not anticipated.
- (b) According to the aerial photo of 2023, the site is located in a miscellaneous rural fringe landscape character comprising of farmlands, scattered temporary structures and tree groups, village houses within the “V” zone to north and warehouses within the “I(D)” zone to the south. Noting that active farming is observed within the same zone in proximity, there is concern that approval of the application would further alter the landscape character of the “AGR” zone.

回覆如下:-

雖然申請地點位於“AGR”區域內，根據城市規劃委員會於2023年4月經修訂的規劃指引編號13G擴大了第2類地區的覆蓋範圍，將約320公頃土地從第3類及第4類重新分類為第2類地區。有關申請地點在指引中屬於重新分類而提升至第2類地區。

據了解申請地點附近近年均不斷有土地獲批准規劃許可作露天貯物，有部分土地更已作有關活動多時。而周邊環境更是休耕農地、臨時構築物、工廠、露天貯物場及空置/荒廢用地等用途。我們的申請即使獲批准規劃許可，對周邊環境不會產生重大的不利影響。

據政府新聞網於2023年4月14日的標題為「修訂規劃指引 應付棕地作業遷移」的報導中提及：

“修訂後，約320公頃第三類和第四類土地重新分類為第二類地區，當中約185公頃現已被棕地和其他用途佔用，餘下135公頃目前未被佔用，可供棕地作業者搬遷業務。”；及

“城規會注意到政府的長遠目標是把棕地作業設置於多層現代產業大樓中。惟並非所有棕地作業都可以在多層大樓中營運。且該類大樓或尚未落成，故部分棕地用途仍需以露天場地形式經營。

城規會強調，重新分類並非縱容「先破壞、後建設」，會根據個別情況，參考規劃因素和申請人提交的技術評估，考慮每項規劃申請。”

申請人和土地使用人承諾假若日後有關部門要求恢復原狀，會積極配合將申請地

點恢復原狀。

現附上有關報導。

news.gov.hk  
政府新聞網

## 修訂規劃指引 應付棕地作業遷移

2023年4月14日

城市規劃委員會宣布修訂規劃指引，以擴大鄉郊範圍第二類地區涵蓋的土地，應付未來數年新界區大規模發展而需要遷移的棕地作業。經修訂的規劃指引即時生效。

規劃指引把鄉郊範圍分為第一類至第四類，並詳列評審露天貯物/港口後勤用途規劃申請的準則。在第二類地區涵蓋的土地範圍內作露天貯物/港口後勤用途，可獲考慮批出規劃許可。

修訂後，約320公頃第三類和第四類土地重新分類為第二類地區，當中約185公頃現已被棕地和其他用途佔用，餘下135公頃目前未被佔用，可供棕地作業者搬遷業務。

城規會指，隨著新發展區和其他發展項目全面推進，被政府收回和清拆的棕地將從過去數年的30公頃，增至現在至2028年間的200公頃，涉及建造、物流、運輸、回收等行業，當中大部分均對本地經濟有積極貢獻。因此，該會認為擴大第二類地區的覆蓋範圍，將這些作業引導至適合棕地用途的地區，是符合公眾利益的安排。

此外，城規會注意到政府的長遠目標是把棕地作業設置於多層現代產業大樓中，惟並非所有棕地作業都可以在多層大樓中營運，且該類大樓或尚未落成，故部分棕地用途仍需以露天場地形式經營。

城規會強調，重新分類並非縱容「先破壞、後建設」，會根據個別情況，參考規劃因票和申請人提交的技術評估，考慮每項規劃申請。

為善用新發展區內有待發展的土地，城規會同意，無論先前是否已獲批規劃許可，若獲得政策支持，該會會從寬考慮涉及受政府發展項目影響而需要遷移的露天貯物/港口後勤用途，並打算搬遷至新發展區內指定為發展用途地點的規劃申請。