根據《城市規劃條例》(第 131 章)
第 16 條遞交的許可申請

新界大埔水窩村丈量約份第 8 約地段第 218 號 B 分段第 3 小分段擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)及建造屋宇相關的填土工程

規劃補充資料文件

地政顧問兼獲授權代理人: 黃榮健先生
城市規劃顧問: 才鴻顧問有限公司
土木工程顧問: 何田顧問工程師有限公司

2026 年 10 月

行政摘要

這宗規劃申請乃代表土地擁有人 (“申請人”) 呈交，在新界大埔水窩村丈量約份第 8 約地段第 218 號 B 分段第 3 小分段(“申請地點”) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)及建造屋宇的相關填土工程(“擬議發展”)。申請地點位於林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11 上的「農業」地帶。根據該大綱圖的註釋，「屋宇」(新界豁免管制屋宇-小型屋宇) 在「農業」地帶內是屬於第二欄用途，需要向城市規劃委員會 (“城規會”) 提交規劃許可申請。

申請人曾經於 2022 年 7 月向城規會提出申請興建小型屋宇的建議(申請編號: A/NE-LT/731)，經城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議討論後拒絕申請。過去數年，申請人雖然不斷尋找合適的土地興建小型屋宇，惜未能如願以償。為解決家庭成員急切的住屋問題，申請人經研究前次在同一地點申請興建小型屋宇的個案後，決定向城規會提交本規劃申請。

申請地點座落新界大埔水窩村及麻布尾村兩條村落的相互重疊的認可鄉村範圍內。擬議發展是興建一幢 3 層高(高度為 8.23 米)的新界豁免管制小型屋宇，地盤面積約 98.6 平方米。小型屋宇的擬議覆蓋面積是 65.03 平方米，擬議總樓面面積約 195.09 平方米。申請地點的現有地面水平和擬建的地面水平大致相約，小規模地平面平整便可。擬建的地面水平會維持在與毗鄰的地平面不高於 1.5 米，填土工程面積約為 98.6 平方米。

此規劃申請補充資料說明申請地點目前情況、周邊環境及擬議發展用途外，亦提供了新界原居民小型屋宇政策的相關資料，並就 2022 年 12 月 9 日城規會拒絕上次規劃申請的原因作出回應，以及提供支持本申請個案的理由。鑑於「新界小型屋宇政策」是政府唯一一項協助新界原居民解決住房問題的政策，申請人懇請城規會各委員能體恤考慮批准本申請。

Executive Summary

This planning statement is prepared on behalf of the Applicant in support of an application for the construction of a New Territories Exempted House (NTEH) - Small House and Associated Filling of Land (the "Proposed Development") at Lot 218 S.B ss.3 in DD 8, Shui Wo Tsuen, Tai Po, New Territories (the "Application Site"). The Application Site falls within the "Agriculture" ("AGR") zone on the approved Lam Tsuen Outline Zoning Plan ("OZP") No. S/NE-LT/11. According to the Notes of the OZP, "House" (New Territories Exempted Houses - Small Houses) use within the "AGR" zone is listed under Column 2 of the OZP, for which planning permission is required from the Town Planning Board (the "Board").

The Applicant had previously submitted a planning application (Application No.: A/NE-LT/731) to the Board in July 2022 seeking permission to build a small house at the Application Site. The application was rejected by the Rural and New Town Planning Committee of the Board. Over the years, the Applicant has made every effort to find an alternative site for the construction of the proposed Small House, but without success. Having reviewed the details of the previous application for the construction of a small house at the same location, the Applicant has decided to submit this planning application to the Board to address the urgent housing needs of his family members.

The Application Site is located within the overlapping recognized 'Village Environs' ('VE') of Shui Wo Tsuen and Ma Po Mei Tsuen. The proposed development involves constructing a 3-storey NTEH with a height of 8.23m and a site area of approximately 98.6 square metres. The proposed roofed over area of the small house is 65.03 square metres, and the proposed gross floor area is approximately 195.09 square metres. As the existing ground level at the application site is similar to the proposed ground level, only minor ground levelling will be required. The proposed ground level will be maintained at a height no more than 1.5 metres above the ground level of the adjacent site; the area covered by the land filling works is approximately 98.6 square metres.

This supplementary planning statement outlines the current conditions of the Application Site, its surrounding environment, and the proposed development use. The Applicant has also provided information relating to the Small House Policy for indigenous inhabitants of the New Territories and responded to the reasons given by the Board for rejecting the previous planning application on 9th December 2022. Other supporting information for this application has also been presented. As the "Small House Policy" is the only government policy that assists indigenous villages in the New Territories in resolving their housing problems, the Applicant respectfully requests the Board to give sympathetic consideration and approve this application.

目　錄

	頁數
目錄	i
圖則	ii
附件	ii
申請摘要	1
1. 引言	2
2. 申請地點現況	3
周邊土地用途	
交通	
3. 城市規劃背景及規劃申請	4
分區計劃大綱核准圖	
評審新界豁免管制屋宇/小型屋宇發展規劃申請的臨時準則	
在同一規劃地帶過往的小型屋宇申請	
申請地點過往的規劃申請	
本次申請	
4. 新界原居民小型屋宇政策相關資料	6
政策的由來	
鄉村範圍的註釋	
分區規劃大綱圖(OZP)「鄉村式發展」地帶的誕生	
地政主任工會罷工壞了「鄉村式發展」地帶的制定	
地政總署制定鄉村範圍界線(VEB)補救行動	
5. 擬議發展	10
佈局	
地盆平整	
排水及污水處理設施	
6. 申請理據	10
1990 年「鄉村式發展」地帶(V)制定之初已出問題	
2017 年先例批准個案	

回應上次規劃申請(A/NE-LT/731)否決的理由(i)
回應上次規劃申請(A/NE-LT/731)否決的理由(ii)
回應上次規劃申請(A/NE-LT/731)否決的理由(iii)
城規會 2022 年拒絕前次規劃申請理由存疑
越村申請個案數字被完全忽略
其他申請理據

7. 結論 16

圖則

圖 1 位置圖
圖 2 申請地點
圖 3 附近周邊區域位置圖
圖 4 林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11(節錄)
圖 5 鄉村範圍圖
圖 6 航拍照片

附件

附件 1 林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11 土地用途表(節錄)
附件 2 規劃申請編號:A/NE-LT/731 及 732 會議文件(圖 A-1)
附件 3 規劃申請編號:A/NE-LT/731 及 732 會議文件(圖 A-2a)
附件 4 《評審新界豁免管制屋宇/小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》
附件 5 林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11 說明書第 9.1.1 及 9.1.2 段(節錄)
附件 6 申請地點污水處理及天然雨水排放圖則
附件 7 (規劃申請編號:A/NE-LT/731 及 732)會議文件(節錄)
附件 8 申請地點地盆平整圖則
附件 9 申請地點測量圖則

新界大埔水窩村丈量約份第 8 約地段第 218 號 B 分段第 3 小分段

擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)及建造屋宇相關的填土工程的規劃申請

規劃申請補充資料

申請摘要

申請人: 李振平先生

申請用途: 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)及建造屋宇相關的填土工程

現時用途: 空置土地

申請地點: 新界大埔鄉水窩村丈量約份第 8 約地段第 218 號 B 分段第 3 小分段

地盤面積: 約 98.6 平方米

圖則: 林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11

規劃地帶: “農業”地帶

過往申請: A/NE-LT/731 (於 2022 年 12 月 9 日被城規會否決)

1. 引言

1.1 此規劃申請補充資料 (Supplementary Statement) (以下簡稱「本報告書」)旨在支持一宗遞交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃申請(下稱「本次申請」)。申請地點位於新界大埔水窩村丈量約份第 8 約地段第 218 號 B 分段第 3 小分段(下稱「申請地點」)**(見圖 1 及圖 2)**。申請人為新界大埔鄉前六鄉涌尾村原居村民李振平先生 (Mr. Li Chun Ping) (下稱「申請人」)，亦是申請地點的現行土地擁有人。該申請的用途為”擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)及建造屋宇相關的填土工程”(以下簡稱「擬議用途」)。本個案獲授權代理人為黃榮健先生(下稱「本人」) 。

1.2 申請地點位於水窩村及麻布尾村兩條村落的相互重疊認可鄉村範圍(Village Environs 「VE」)之內**(見圖 5)**，屬於申請人擁有的一塊私人農地。該土地雖然大部份位於水窩村認可鄉村範圍，以及 100%位於麻布尾村認可鄉村範圍之內，卻是座落林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11(下稱「分區計劃大綱圖」)中的「農業」地帶**(見圖 4)**。根據該分區計劃大綱圖的土地用途表，在「農業」地帶申請作「屋宇」用途屬於該地帶的第二欄「須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途」**(見附件 1)**。

1.3 申請人於 2022 年 7 月曾向城規會提出在申請地點申請興建小型屋宇的建議(申請編號: A/NE-LT/731)。城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2022 年 12 月 9 日拒絕申請建議，大埔地政處亦因此於 2023 年擱置申請人於 2017 年所提交的興建小型屋宇申請，除非城規會日後批准有關土地規劃許可申請，才會接受處理申請。過去數年申請人雖然不斷另外尋找合適土地興建小型屋宇，惜未能如願以償。為解決家庭成員急切的住屋問題，申請人經研究前次在同一地點申請興建小型屋宇的個案後，決定向城規會提交本次申請。

1.4 為方便委員會審議本申請個案，以下各節將說明申請地點目前情況、周邊環境及擬議發展用途，並在本文第四節提供“新界原居民小型屋宇政策相關資料”；在第六節“申請理據”將會就 2022 年 12 月 9 日城規會拒絕上一次規劃申請的原因作出回應以及支持本申請個案的理由。申請人希望在提交詳盡申請資料後，城規會能以解決原居民居住問題為前題，從寬考慮批准本申請。

2. 申請地點現況

2.1 申請地點位於新界大埔林村鄉水窩村大陽輋路東側，距離林錦公路與水窩村路交界約 260 米。申請地點面積約 98.6 平方米，現時為空置草地。惟部份土地在未經業權人同意的情況下被人用作前往毗連地段(丈量約份第 8 約地段第 219 號 B 分段餘段)的臨時行車通道 (見圖 2)。

周邊土地用途

2.2 申請地點為大埔林村三條村落(水窩村、大芒輋村及麻布尾村)的中心位置(見附件 2)，座落連接水窩村及大陽輋村的大陽輋路旁，道路兩旁均建有村屋，附近甚具「鄉村集群」特色。

周邊土地用途



2.3 申請地點以北約 83 米，沿著大陽崋路的兩旁，已建造了很多幢新界小型屋宇(註：即丈量約份第 8 約地段第 231 號 D 分段及 234 號 C 分段等)，而申請地點西南面約 48 米，大陽崋路的東南面一幅狹長土地(註：即丈量約份第 8 約地段第 215 D 分段 及 F 分段等)，於不久未來，將再有六幢已獲批准的新界小型屋宇準備興建**(見上圖及附件 3)**。

交通

2.4 申請地點在大陽崋路側東面，該路接駁大埔水窩路及林錦公路。出入公共交通非常便利，目前林錦公路有公共巴士及專線小巴往返大埔墟。

3. 城市規劃背景及規劃申請

分區計劃大綱核准圖

3.1 本報告上文第 1.2 段已說明申請地點座落林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11 中的「農業」地帶，興建新界小型屋宇須先向城規會申請規劃許可。

3.2 根據該大綱圖的說明書，規劃區佔地約 420 公頃，規劃用地主要為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶。「農業」地帶佔地約 209.4 公頃(50%) 而「鄉村式發展」地帶，則佔地約 85 公頃(20%)。由於政府新界東北發展策略並沒有選定此區為可作策略性增長地區，因此，該區的規劃意向，一方面是透過管制區內的發展和促進農業活動，以保存其鄉郊特色；**另一方面是在適合發展的地點容許鄉村擴展。**

評審新界豁免管制屋宇/小型屋宇發展規劃申請的臨時準則

3.3 城規會於 2007 年 9 月 7 日修訂《評審新界豁免管制屋宇/小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)及根據發展局 2012 年 1 月 11 日新聞公告，城規會在審議與小型屋宇發展有關的規劃申請時，會根據臨時準則審議相關規劃申請。考慮因素包括擬議發展小型屋宇地點的覆蓋範圍是否主要坐落在「認可鄉村範圍」內；有關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供應情況；以及擬議發展會否在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程等各方面，對

附近地區造成不良影響等。有關臨時準則全文(**見附件 4)**。

在同一規劃地帶過往的小型屋宇申請

3.4 自「臨時準則」首次頒布以來，在該地塊周邊同屬「農業」地帶範圍內，共有 11 宗類似的小型屋宇發展申請，其中 8 宗獲批，3 宗遭駁回。

3.5 就那八宗獲批的申請而言，其範圍部分位於「農業」地帶，部分位於「鄉村式發展」 地帶，其中六宗（申請編號: A/NE-LT/356 至 358、398、410 及 486）於 2006 年至 2013 年間獲城規會附帶條件批准，主要理由是擬議發展項目符合「臨時準則」的規定，即擬建小型屋宇的佔地面積有超過 50% 位於「VE」範圍內； 在審議當時，相關鄉村的「鄉村式發展」 地帶普遍缺乏土地以滿足小型屋宇的需求；以及擬議的發展項目能夠接駁至規劃中的污水收集系統。在城規會於 2015 年 8 月正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請後，申請編號: A/NE-LT/600 及 601 於 2017 年經城規會覆核後獲有條件批准，主要基於體恤性考量，因該等地段位於現有鄉村屋宇的填補加插地點，且農業復耕潛力較低。

3.6 其餘三項關於「農業」地帶的（申請編號: A/NE-LT/423、670 及 732），分別於 2011 年、2019 年及 2022 年遭城規會駁回。申請編號: A/NE-LT/423 遭駁回的理由是：申請人未能證明擬議的發展項目位於集水區內，不會對周邊地區的水質造成不良影響；亦未能證明不會對地塊內現有的樹木造成影響。申請編號: A/NE-LT/670 遭駁回的理由包括：不符合「農業」地帶的規劃意圖；「鄉村式發展」 地帶內仍有可用土地；以及無法接駁至該區現有 / 規劃中的污水系統。關於申請編號：A/NE-LT/732 於 2022 年 12 月 9 日遭城規會駁回的理由見以下第 3.7 段(i), (ii)及(iii)。

申請地點過往的規劃申請

3.7 申請地點曾於 2022 年申請作擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)用途(申請編號:A/NE-LT/731)，但於 2022 年 12 月 9 日遭城規會否決申請。否決理由如下：

(i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(ii) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的排水狀況造成負面影響；以及

(iii) 水窩(包括沙壩)、麻布尾和大芒輋的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適今倘申請。

本次申請

3.8 本人黃榮健，作為申請人的獲授權代理人，與城市規劃顧問-才鴻顧問有限公司及土木工程顧問-何田顧問工程師有限公司商討，經深思熟慮，認為有新的證據資料給城規會考慮，故而提出本次的申請。

4. 新界原居民小型屋宇政策相關資料

政策的由來

4.1 由於城規會 1990 年之前，仍未於整個新界制定分區計劃大綱圖。所以，當時新界各認可鄉村原居村民若擬建屋宇，祇須獲地政總署批准之後，便可動工興建。首先，讓本人介紹地政總署新界原居民小型屋宇政策的源流。1898 年，清朝政府與英國簽訂北京條約，將新界租借給英國 99 年。因當時新界已有大約 800 條村落，原居民人數達十萬人，他們絕大部分務農為生，因此，清朝政府在條約中聲明，英國人必須尊重新界原居民(Inhabitants)的傳統習俗，不得無理迫害(Non-Expropriation Clause)。而當時習俗之一，鄉村男丁長大，到 15 歲加冠之禮後，便是成人，約定俗成之下，便可以有資格於村內覓地建屋成家，娶妻生子，開枝散葉。

4.2 所以，早期新界戰前管理新界的理民府，尊重北京條約的精神，准許成年的村民，在其村落的 VE 鄉村範圍之內，擇地建屋，並派職員入村舉行所謂的象徵式「規限性祠堂拍賣土地」(Restricted Village Auction)，把該幅建屋土地批發給有關村民建屋。另外，新界理民府根據 1905 年農地集體官批地契內條款，亦可以將鄉村範圍(VE)內該男丁擁有的私人農地，以建屋牌照(Building Licence)形式，改為屋地作居住用途，而不須要補地價給政府。

鄉村範圍的註釋

4.3 至 1972 年，政府與鄉議局更進一步規範優化上述措施，並由當時的行政局頒發行政命令，制定新界原居民小型屋宇政策(下稱「該政策」)。其中有關申請建屋土地的位置，必須位於有關認可村落的鄉村範圍 VE 之內。而所謂 VE，一般來說，是 1972 年該村落最後批建屋宇地點的 300 呎範圍之內的土地 *(As a general guide, applications for N.T. Small House may be allowed in a recognized village within a distance of 300 feet from the edge of last Village Type House built before the implementation of the Small House Policy on 1.12.1972)*。但是，當時沒有圖則顯示有關新界各認可鄉村範圍的正確界線(Village Environs Boundary "VEB")，這個情況持續至 1992/1993 沒有任何改動。

分區計劃大綱圖內 Village Type Development (「V」) Zone「鄉村式發展」地帶的誕生

4.4 至 1989/1990 年間，政府將城市規劃條例引入新界，制定分區計劃大綱圖。就新界各認可村落的鄉村範圍 VE，城規會因應行政局 1972 年頒布的政策，擬議制定有關分區計劃大綱圖之內「鄉村式發展」地帶(V)的界線。正如申請地點的分區計劃大綱圖 S/NE-LT/11 說明書第 9.1.1 及 9.1.2 段所述，此地帶是反映現有的認可鄉村和其他鄉村 VE 的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。當局在劃定「鄉村式發展」地帶(V)的界線時，已顧及現有「鄉村範圍」的界線(Village Environs Boundary「VEB」)**(見附件 5)**。

4.5 但是，本人有理由相信，這只是城規會當時制定分區計劃大綱圖 V 地帶的初衷主觀意願。客觀來說，由於地政總署有關新界各認可村落 VEB 的圖則界線，當時仍

未制定，鄉村範圍純是一個頗為抽象的描述，即上述第 4.3 段的內容。所以，基於這個原因，某程度上便造成今天 V 與 VEB 周邊互不吻合的現象。

地政主任工會罷工壞了「鄉村式發展」地帶的制定

4.6 另外，1989/1990 年之間，發生了一件現今鮮為人知及提及的事情，嚴重使到地政總署完全沒有向城規會就 V 的擬議制定，表達有關意見。當時，恰巧地政總署的地政主任(“LE”)工會，為了爭取地政主任職級的前途福利，採取工業行動，該會通知署方及號召會員，針對某些工作罷工，不會執行處理。其中之一，便是拒絕回應城規會制定土地規劃意向的諮詢，即 IDPA-DPA-OZP 過中流程。當時各新界分區地政主任職級眾志成城，拒絕回應城規會的諮詢 (註：本人當時在北區地政處服職 (職位：Land Executive/Fanling Central (“LE/FC”))，親歷過中發生的一切事情。而本人是於 1980 年轉職當時的新界理民府為地政主任 LE，至 2013 年升遷至首席地政主任(“PLE”)退休，處理新界土地行政工作長達 33 年，對新界土地數十年來的演變發展，瞭如指掌，融會貫通。

4.7 那便是說，所有分區計劃大綱圖內「鄉村式發展」地帶(V)規劃誕生，純是單方面由城規會概括性(Broad Brush Approach)，依據一己理念制定，中間完全沒有地政總署的意見參與。因此，以上第 4.4 段引述有關城規會聲稱制定「鄉村式發展」地帶(V)之前已顧及鄉村範圍 VEB 界線，祇是城規會的主觀願望，實際上並沒有達到目的。現列舉以下例子，支持本人的意見：－

(i) 正如第 4.5 段所述，新界認可村落「鄉村式發展」V 地帶界線與鄉村範圍界線 VEB，很多都互不吻合，而此申請個案便是明顯例子。另外一點，此個案更加令人難以信服的，是水窩村和麻布尾村兩條村落毗連相互重疊的 VE，竟然被劃為「農業」地帶(見圖 5)。若要追究原因，肯定是當初城規會於 1990 年制定的 IDPA-DPA-OZP，未能獲取大埔地政處有關此兩條村落的意見而造成的；

(ii) 有些新界鄉郊地方，於戰後因大量國內移民聚居一起(Rural Settlement Patterns)，城規會不知就裏，誤以為該等鄉郊聚居地方是新界認可村落，誤劃這些土地為「鄉村式發展」地帶。就此，北區上水河上鄉青山公路出口對面當年有一大片土地，便是其中例子，事件導致 1992/1993 年曾有十多位

上水鄉原居民擬於此地帶向北區地政處申建新界小型屋宇，當時本人是北區地政處的 LE/FC，經研究後發覺此片土地壓根兒沒有認可村落，故拒絕所有有關申請，後雖經上水鄉委會主席劉應和先生為他們申訴，北區地政專員仍是維持本人的決定。後來聽說，此「鄉村式發展」地帶(v)被重新劃為 R 低密度住宅用途，並於二十多年前作出相關發展用途；

(iii) 同樣情況亦發生於長洲這小島，島上有部份土地被劃為「鄉村式發展」地帶(V)，但長洲卻沒有原居民認可村落(註：針對以上(ii)及(iii)所述情況，現今地政訓令已清楚道明「鄉村式發展」地帶(V)，若然不是被一條認可村落的 VE 土地圍繞著，是不准根據政策興建新界小型屋宇)；及

(iv) 元朗八鄉大江埔村屬新界認可村落之一(註 : Post 1898 類別)。元朗地政處就此現已制定了該村的鄉村範圍界線 VEB 有關圖則，但相關 OZP 自 1990 年至今仍將土地規劃為農業用地，明顯是城規會未能履行上述第 4.4 段所述初衷目的的另一個証據。

地政總署制定鄉村範圍界線(VEB)補救行動

4.8 時間去到 1992/1993 年間，地政總署高層發現全新界 OZP 內的「鄉村式發展」地帶(V)已橫空出世，但該署對新界各認可鄉村範圍 VE 的範圍界定，仍然是停留於第 4.3 段的文字描述狀態，即一般來說，乃是 1972 年村內最後批建屋宇 300 尺範圍之內，當時仍然沒有圖則清楚界定顯示鄉村範圍界線 VEB 的正確所在位置。這樣的情況，實在流於籠統。就此問題，地政總署高層便下達命令到每一個新界分區地政專員，必須為區內的所有各新界認可村落，制定相關圖則，清楚顯示鄉村範圍界線 VEB。當時本人的職位仍是 LE/FC，負責制定轄下北區某些村落 VEB 的時候，遵循上級總地政主任莊偉才先生指令，不須要理會鄉村式發展 V 地帶覆蓋範圍，VEB 純是參照新界各認可村落 1972 年最後批建屋宇 300 尺範圍之內的土地而制定的。有關上述 1989-1993 發生的事情，本人最近曾走訪莊先生，他證實本人以上所述，真實無訛。

4.9 基於以上所述，便是為甚麼今天「鄉村式發展」地帶(V)及認可鄉村範圍(VEB)周邊界線完全互不吻合的原因。以致城規會因應於 VE 之內改變土地規劃用途，擬建

新界小型屋宇申請，制定臨時準則段落(B)(a)項，說明申請地點若是 50%以上位於鄉村範圍 VE，便有須要考慮是否給予從寬處理**(附件 4)**。

5. 擬議發展

佈局

5.1 申請人擬議興建一幢 3 層高的新界豁免管制屋宇-小型屋宇，覆蓋面積約 65.03 平方米**(見附件 9)**，高度約 8.23 米，總樓面面積約 195.09 平方米。

地盆平整

5.2 申請地點的現有地面水平和擬建的地面水平大致相約，小規模地平面平整便可。擬建的地面水平會維持在與毗鄰的地平面不高於 1.5 米，填土工程面積約為 98.6 平方米**(見附件 8)**。

排水及污水處理設施

5.3 有關申請地點的污水處理及天然雨水排放建議見附件 6 圖則。

6. 申請理據

1990 年「鄉村式發展」地帶(V)制定之初已出問題

6.1 首先，本人希望城規會明白，為何今倘本人重新提出申請，這是因為本人感到上述第 4.6 - 4.7 段有關 1989/1990 年地政主任工會的罷工行動，是導致申請地點，正如第 1.2 及 2.2 所述，雖然是位於三條村落的中心位置及兩條村落的鄉村範圍 VE 之內，申請地點具備「鄉村集群」特色，卻於 1990 年分區計劃大綱圖制定之初(IDPA-DPA-OZP)，因地政總署大埔地政處沒有回應城規會有關諮詢情況之下，城規會不知就裏，錯誤概括性(Broad Brush Approach)將原本應該劃為「鄉村式發展」地帶(V)的申請地點，劃為「農業地帶」。

6.2 城規會明顯是因以上所述原因，令到它的初心(Original Aspiration)目的沒有成功。申請個案地點明顯是絕對應劃為鄉村式發展 V，以供此兩條村落的原居民，建造新界小型屋宇。所以，今天城規會理應給予申請人從寬/從優考慮，批准申請，撥亂反正，才是合理。

2017 年先例批准個案

6.3 再加上上述第 3.5 段曾述 2017 年在申請地點附近有兩宗同類申請個案(申請編號:A/NE-LT/600 & 601)，是因為建屋地點位於現有鄉村屋宇中間加插填補的位置 (in fill sites among existing village settlement)，更是低潛質作為農業復耕地(low potential for agricultural rehabilitation)，因而獲城規會同情考慮之下獲批准(見附件 7-申請編號:A/NE-LT/731 & 732 會議文件)。再回顧今倘申請個案的地點，2022 年當時城規會討論的時候，完全沒有討論申請地點西南面大約 48 米外被規劃為 V 的私人農地，即丈量約份第 8 約地段第 215 S.D 及 S.F 起沿着大陽輋路陝長形等地段(見上述第 2.3 段)，大埔地政處已批准了六宗建屋牌照申請 (註：此建屋地點東面河邊建屋之前須要建造護土牆，問題仍在處理中)。那便是說，申請地點是此六幢擬建屋宇一個連接中間加插填補點(In-fill site)，連接沿着大陽輋路離申請地點北面 83 米斜坡之上丈量約份第 8 約地段第 231 S.D 及 234 S.C 等地段的多幢屋宇。就此，既然城規會於 2017 年已批准上述兩個個案，敬希城規會能就此亦作同情考慮，批准此項申請。

回應上次規劃申請(A/NE-LT/731)否決的理由(i)

"擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。"

6.4 回顧城規會 2022 年拒絕申請第一個理由，是擬議發展，申請建造新界小型屋宇，違反「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地/農場/魚塘，以及作農業用途等等。還有一點，便是上一倘 2022 年申請內，沒有提出強而有力的土地規劃理由，去支持改變土地用途，由「農業」用地改變為擬議屋宇。就此，本人現提供以下理由，給予城規會再次考慮：一

(i) 基於申請地點北方約 83 米外的土地，多年來已先後建造了十多幢新界小型屋宇，而西南面約 48 米之外，正如以上第 2.3 及 6.3 段所述，亦在不久之將來，再將多建六幢屋宇。申請地點若能夠成功改變土地規劃建造屋宇，便會形成整體水窩村及麻布尾村兩條村落毗連建屋發展更加融洽(In conformity)，具備「鄉村集群」特色(見第 2.2 段內容及航拍照片)，完全看不見任何不配合之處(Not incompatible)，而且申請地點更是一個加插填補點(In-fill site)情況，將南北上述土地建屋發展連貫一起，可以說是與已獲批申請編號 A/NE-LT 600 & 601 大同小異(見以上第 6.3 段內容)。以上已是非常有力的規劃理據，去支持今倘的申請。反觀農業耕作用途土地，本人發覺附近周圍方圓 100 米半徑的土地都找不到。希望城規會實事求是，申請地點建造屋宇，一定比作為農業，更能與周邊附近環境，更加配合；

(ii) 再說，回顧新界歷史，滄桑變化，由 1898 年第 4.1 段所述的務農耕作社會及 1905 年英國政府批地給新界原居民的地契，集體官批(Block Crown Lease)之內的 41,000 英畝共約 354,277 個地段，其中絕大部分是農地及有關農業用途，地契形容(Description)土地為農業(Agriculture)，稻田(Padi)，曬穀地(Threshing Floor)等等。但至上世紀六七十年代，中國大陸糧食運港充裕便宜，新界原居民務農競爭之下，已經不能謀生糊口。這個鉅變，導致他們各自轉行，有一大部份更飄洋過海，到英國、歐洲各地經營餐館，便是明證。今天，如果政府仍是抱殘守缺，故步自封，堅持要將現今附近申請地點保留為農業用地用途，是否有些強人所難，不合情理；及

(iii) 況且，申請人擁有的土地面積細小，加上土壤並不肥沃，不太適宜復耕，這也可能是附近土地完全沒有人耕作的一個重要原因。所以，參照以上第 6.3 及 6.4(i)段所述 2017 年的兩個成功申請個案，敬希城規會考慮也因此順應批准申請。

回應上次規劃申請(A/NE-LT/731)否決的理由(ii)

“擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的排水狀況造成負面影響。”

6.5 就以上問題，可以分為兩部份，一是污水處理，二是天然雨水排放。就此，本人敬請渠務署參閱**附件 6** 渠務報告及相關圖則，由土木工程顧問-何田顧問工程師有限公司擬議解決污水及天然雨水排放的初步處理方法，是否可以接受。其實，在過往無數的城規批准，城規會就申請作出原則性批准後，餘下的渠務或其他問題，城規會都會給予有關申請人六個月至一年的時間去處理，若這個申請個案大原則之下能獲批核建造屋宇，本人感到渠務問題，一定能最終解決。另外，因應申請地點西南面約 48 米的現擬興建的六幢屋宇(見上述 2.3 段)，該地點與申請地點大同小異，都是位於河流以西及大陽輋路以東之間的狹長土地，地勢低窪而有可能出現水浸的問題。若此申請獲得城規會批准，他日申請人將參照該地點解決水浸排洪辦法，計劃將地面提升(**見第 5.2 段內容及附件 8 何田顧問**工程師**有限公司擬議的填土工程圖則**)。

回應上次規劃申請(A/NE-LT/731)否決的理由(iii)

"水窩(包括沙壩)、麻布尾和大芒輋的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。"

6.6 回顧城規會 2022 年拒絕建造新界小型屋宇申請其中一個理由， 是擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇/小型屋苑發展規劃申請的臨時準則」，因為水窩村(包括沙壩)，麻布尾村及大芒輋村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地，並非供不應求。擬議建屋發展應有秩序集中於「鄉村式發展」地帶之內，以便地盡其用。

城規會 2022 年拒絕前次規劃申請理由存疑

6.7 當年城規會 2022 年的說法，是因應水窩村，麻布尾村及大芒輋村，合共 3 公頃的「鄉村式發展」地帶之內，共可以提供 118 屋位，這數字已經能夠大大滿足當時大埔地政處三條村落輪候未批准的 68 宗申請個案。雖然，另外有數字顯示，十年內三條村落男丁滿 18 歲符合申請資格多達 390 人，也因城規會於 8/2015 起，已收緊政策，多於注重輪候未批 68 宗這個數字，所以 390 人這數字便不在考慮之列，而拒絕申請。就此，本人不太認同以上拒絕的理由，原因如下：

(i) 「鄉村式發展」地帶申建小型屋宇經常遭遇很多困難，例如私人農地形狀參差，建屋覆蓋範圍不理想，又或者申請地點缺乏行車通道及消防通道，或位於山野斜坡之上，地盤平整困難，交通不妥善。另外，也有很大批新界農地，其業權為祖堂擁有，箇中利益關係複雜，祖堂地很難在所有利益持份者全部同意之下，被分割給予村民，作為發展為建屋土地。以上原因，都直接間接令到以上評估的 3 公頃 「鄉村式發展」地帶內容納的 118 屋位，實際上沒可能達到這數字；

(ii) 另外，統計數字反映 2022 年未來十年三條村落上述申建屋宇的總人數達 390 ，卻只有 68 人提出申請，餘下的八成人均沒有申請。其實，這也是一個證據，反映大部分村民男丁，均未能找到合適「鄉村式發展」地帶內土地，提出建屋申請，那便是說，「鄉村式發展」地帶內根本未能提供城規會表面計算所得的 3 公頃的「鄉村式發展」地帶的 118 個建屋屋位；及

(iii) 因此，本人希望城規會就此申請個案作出考慮，根據「臨時準則」段落(B)(a)項，既然申請地點不只是 50%以上，而是 100%完全位於鄉村範圍 VE 之內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地，正如 6.7(i) & (ii)段所述，普遍確實是很難滿足此三條村落村民的需求，申請應可獲從寬批准，才是合理。

越村申請個案數字被完全忽略

6.8 另外，本人更要指出，就村民申請的統計數字，城規會 2022 年考慮只圍繞著上述三條村落。其實，若要獲得真正的統計數字，理論上應從整體「大埔鄉」考慮，將整個大埔鄉之下所有村落的「鄉村式發展」地帶面積，申請小型屋宇的原居民男丁人數總和及十年內男丁滿十八歲符合資格的數字，做一個總體統計分析，才能夠令人信服。原因是城規會完全沒有考慮「越村申請」的因素。

6.9 「越村申請」(Cross Village Application)是地政總署新界小型屋宇政策之下，准許新界某鄉之下某認可村落的男丁，若擁有私人農地於同屬一個「鄉」的另一條村落(註：整個新界，共有二十七個「鄉」，一個「鄉」的範圍內，大概有三四十條村落不等，視乎各「鄉」情況)，村民可以「越村申請」興建小型屋宇。正如這

個城規申請個案，擬建屋宇的私人農地，屬於李振平先生，他來自前六鄉涌尾村，不是上述三條村落原居民，申請是「越村申請」個案。

6.10 所以，既然不能抹煞大埔鄉之下不同村落的原居民「越村」申請的可能性，若要準確做統計土地是否足夠供應，那便需要從整個「鄉」的申請數字及建屋土地總面積出發，作出調查，才能找到確實的答案。

其他申請理據

與附近土地用途協調

6.11 申請地點位於新界大埔鄉水窩村及麻布尾村兩條認可鄉村範圍內，前往申請地點的村路-大陽輋路，是連接水窩村與大芒輋村的主要行車道路。沿著大陽輋路兩旁及附近土地，已有不少小型屋宇及即將興建的小型屋宇地盤，形成一個有特色的「鄉村集群」屋宇集中地(Village Cluster)。批准申請地點建屋，絕對是和附近小型屋宇打成一片。(註: 上次規劃申請文件(RNTPC Paper No. A/NE-LT/731A and 732A) 第 11.2 段「規劃考慮及評估」(“Planning Considerations and Assessments”) 描述申請地點如下 ”The proposed developments are not incompatible with the surrounding areas which are predominately rural in character with a mix of village houses farmland and tree groups”)

「鄉村式發展」地帶可供建屋的土地缺乏

6.12 目前新界鄉郊規劃大綱圖規劃用作「鄉村式發展」地帶面積未能反映土地供應興建小型屋宇的需求。在考慮該地帶內可建屋土地時往往忽視土地業權的現實 ，未能充份反映該地帶內可供建屋土地的實際數字，難以滿足小型屋宇發展的需求。(註: 「鄉村式發展」地帶內的私人土地，有一定數量的地段屬祖堂地或由原居民家族持有，一般情況不向外人出售)

不會帶來其他負面影響

申請地現為空地及被雜草覆蓋，且地內並無珍貴植物品種，因此擬建的小型屋宇發展項目不會對周邊地區造成任何視覺及環境的負面影響。申請地點的非建築區域將進行適當的景觀美化，用作開放空間或花園用途，保留鄉村特色。

7. 結論

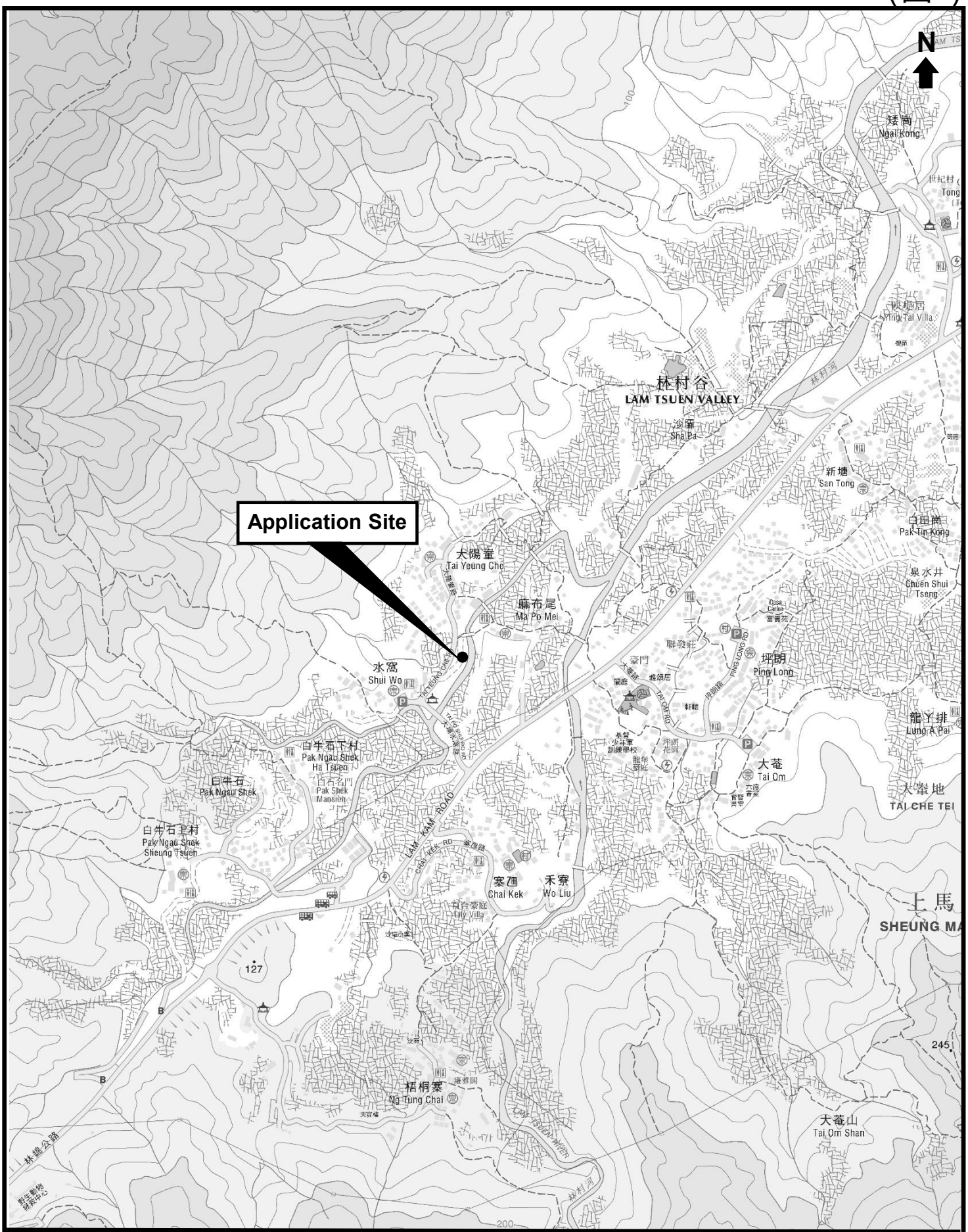
7.1 最後，亦是最重要的，基於以上所述申請地點是屬兩條村落共同 VE，他日若能在此建屋，絕對是非常合理的事情。況且此申請地點更可以和附近已建屋宇更加打成一片，非常融洽(In Conformity)，他日沿著大陽崠路兩旁，三條村落聚匯點形成一個鄉村屋宇集群(Village Cluster)，反映村落重疊交錯的鄉村範圍，這情況完全沒有違背規劃署於 2022 年的城規會議中的意見(註：The proposed developments are not incompatible with the surrounding areas which are predominately rural in character with a mix of village houses)，本人認為這樣更反而更加符合地盡其用的原則。

7.2 說一句老實話，上述第 4.6-4.7 段有關 1989/1990 地政主任工會罷工事件，是直接令到城規會將水窩村和麻布尾村兩條鄉村的重疊交錯鄉村範圍土地，在沒有大埔地政處作出回應之下，誤劃為「農業」地帶之內，這可是不爭的事實。

7.3 本人認為現時房屋供應緊絀，城規會應全面考慮善用認可鄉村範圍 VE 的土地。這是一宗新界豁免管制屋宇-小型屋宇的申請，小型屋宇的政策是協助原居民解決住屋的需求，村民在認可鄉村範圍建屋是一項合情、合理、合法的方案。況且，申請沒有違背規劃意向及「評審新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的內容。

7.4 申請地點現為空地及被雜草覆蓋，場地內並無珍貴植物品種，擬建的小型屋宇發展項目不會對周邊地區造成任何視覺、環境衞生、交通及渠務的負面影響，擬建屋宇與周邊地區的特色並非不協調。此外，本次申請擬建屋宇的範圍大部份位於水窩村「認可鄉村範圍」內以及 100%位於麻布尾村認可鄉村範圍之內，符合「評審新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」第(B)(a)段的規定。基於以上理據，本人懇請城規會批准這宗規劃申請。

2026 年 10 月



Extract Plan Based on Map Series HM10C of 7-NW

Location Plan

Scale 1 : 10 000

FIGURE 1

For Identification Purpose

Date: 16.9.2026



地段索引圖
LOT INDEX PLAN

(圖2)

摘要說明：本地段索引圖在其背景的地形圖上標示了各種永久和短期持有的土地的圖像界線。這些土地包括私人地段、政府撥地、短期租約批地，以及其他作核准用途的土地。請注意：(1)本索引圖上的資料會被不時更新而不作事先通知；(2)索引圖的更新或會延後於有關資料的實際變更；以及(3)本索引圖中顯示的界線僅供識別之用，資料是否準確可靠，應徵詢專業土地測量師的意見。

免責說明：如因使用本地段索引圖，或因所依據的本索引圖資料出錯、遺漏、過時或有誤差而引致任何損失或損害，政府概不承擔任何法律責任。

Explanatory notes : This plan shows the graphical boundaries of different kinds of permanent and temporary land holdings with the topographic map in the backdrop. The land holdings as shown may include private lots, government land allocations, short term tenancies and other permitted uses of land. It must be noted that: (1) the information shown on this plan is subject to update without prior notification; (2) there may be time lag between an update and the related changes taken place; and (3) the graphical boundaries as shown are for identification purpose only and interpretation of their accuracy and reliability requires the advice from professional land surveyor.
Disclaimer : The Government shall not be responsible for any loss or damage howsoever arising from the use of this plan or in reliance upon its correctness, completeness, timeliness or accuracy.

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

香港特別行政區政府 — 版權所有
© Copyright reserved — Hong Kong SAR Government

FIGURE 2 Site Plan

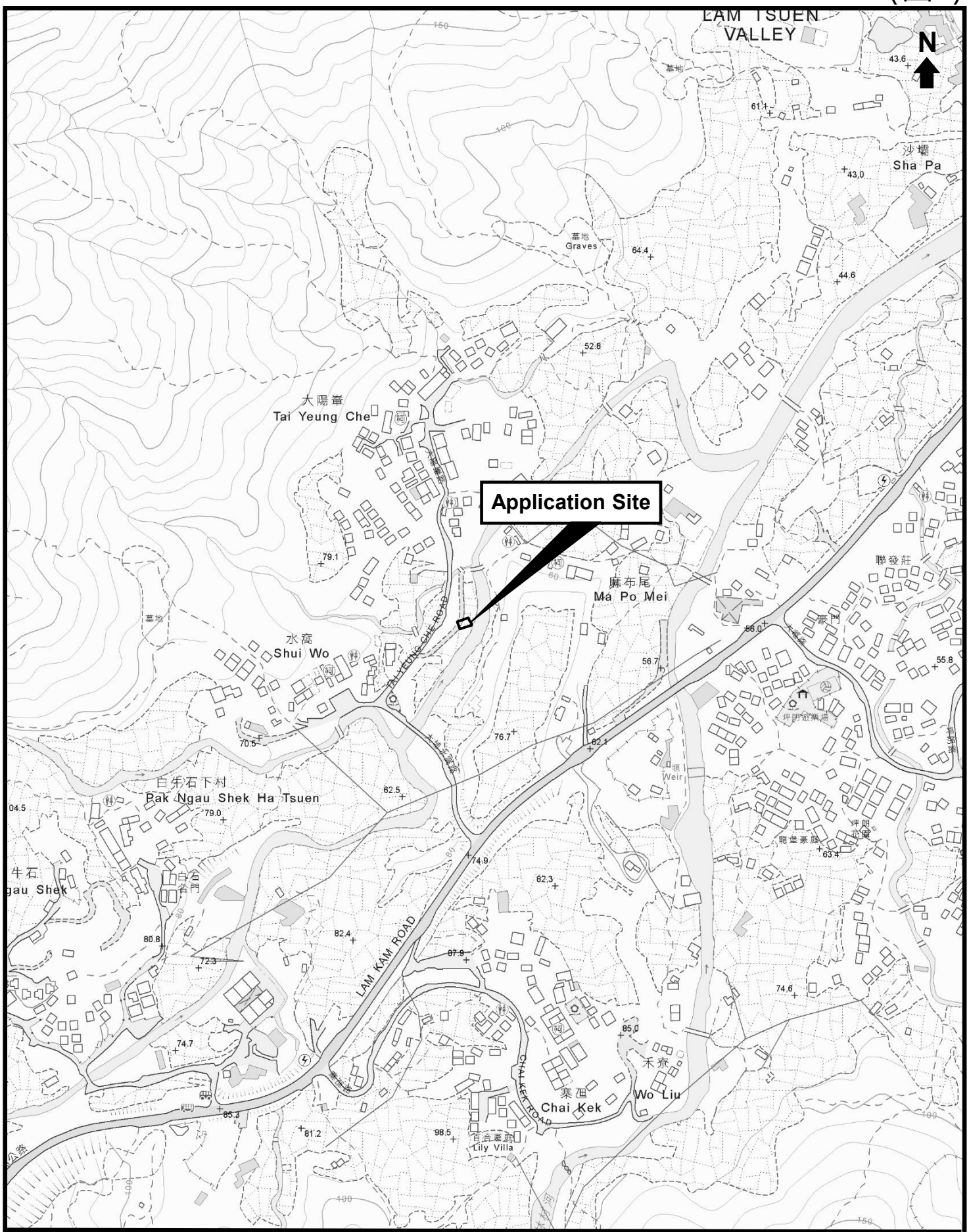
For Identification Purpose

Date: 16.9.2026 **Scale 1 : 1 000**

比例尺 SCALE 1 : 1 000

米 metres 10 0 10 20 30 40 50 米 metres

Locality :	
Lot Index Plan No. :	ags_S00000164141_0001
District Survey Office :	Land Information Centre
Date :	14-Sep-2026
Reference No. :	7-NW-6D



Extracted Plan Based on Map Series HP5C of Sheet No. 7-NW-A

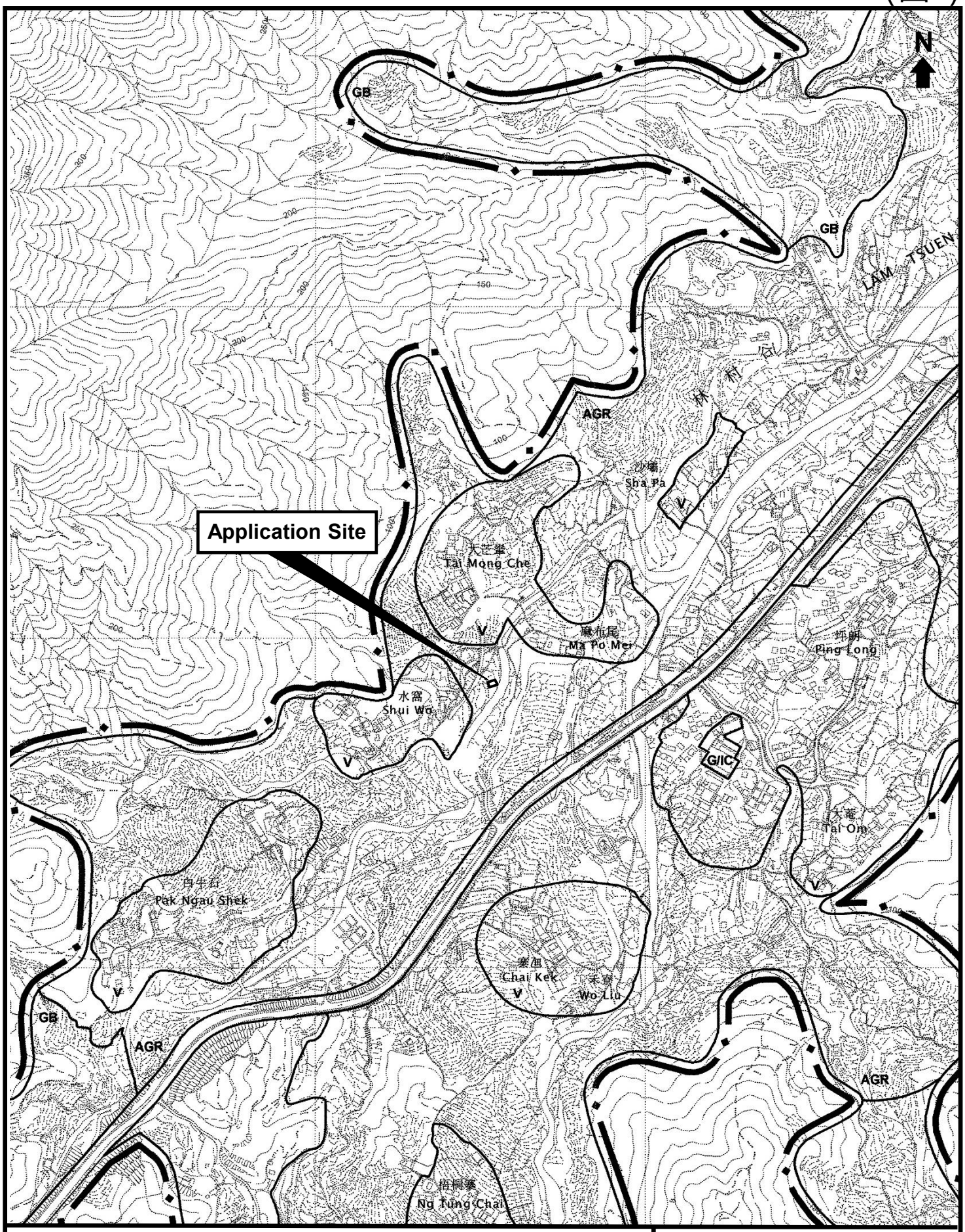
Plan Showing the General Area

Scale 1 : 5 000

FIGURE 3

For Identification Purpose

Date: 16.9.2026



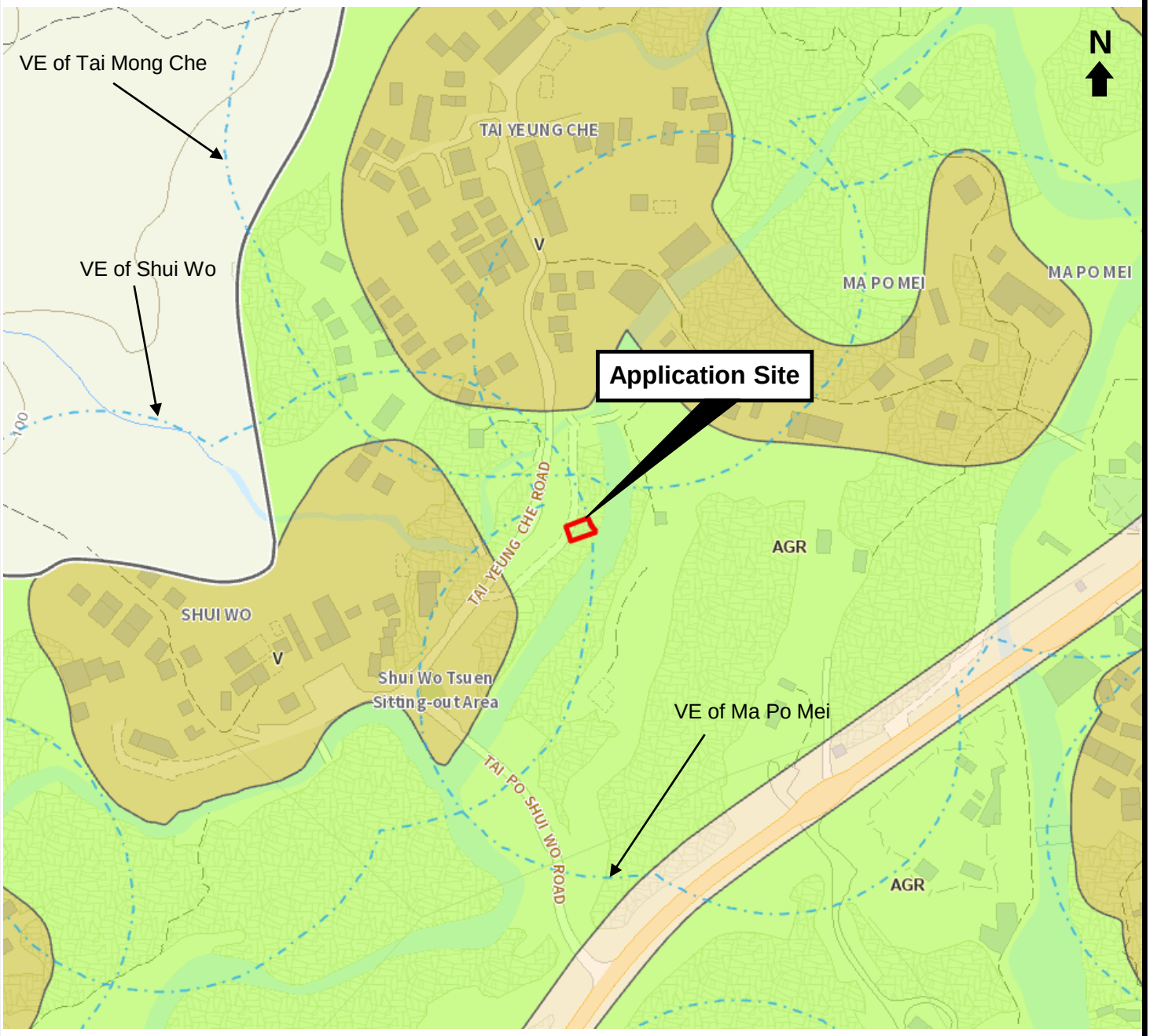
Extract of Lam Tsuen Outline Zoning Plan No. S/NE-LT/11

Scale 1 : 7 500

FIGURE 4

For Identification Purpose

Date: 16.9.2026



Legend:

Village Environ ('VE')

Plan Showing the Village Environ

Not to Scale

FIGURE 5

For Identification Purpose

Date: 16.9.2026



Aerial Photo

(Photo taken by the Applicant on 15.9.2026)

Not to Scale

FIGURE 6

For Identification Purpose

Date: 16.9.2026

附件 1

林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11 土地用途表(節錄)

林村分區計劃大綱圖S/NE-LT/11土地用途表(節錄)

S/NE-LT/11

農　業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

備　註

(a) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填塘工程，包括爲改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

(請看下頁)

農　業(續)

備　註(續)

(b)　在《林村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LT/9》的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第16條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土工程，包括爲改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或爲下面所列目的而進行的填土工程：

(i) 爲耕種而鋪上厚度不超過1.2米的泥土；或

(ii)　建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

附件 2

規劃申請編號:A/NE-LT/731 及 732 會議文件(圖 A-1)

規劃申請編號:A/NE-LT/731及732會議文件(圖A-1)　附件2



要覽圖　KEY PLAN

SCALE 1 : 50 000 比例尺

N

大芒輋的鄉村範圍
VILLAGE 'ENVIRONS' OF
TAI MONG CHE

水窩的鄉村範圍
VILLAGE 'ENVIRONS' OF
SHUI WO

麻布尾的鄉村範圍
VILLAGE 'ENVIRONS' OF
MA PO MEI

A/NE-LT/731

A/NE-LT/732

AGR

GB

V

G/IC

LAM KAM ROAD

林村谷

沙壩 Sha Pa

大芒輋 Tai Mong Che

麻布尾 Ma Po Mei

坪朗 Ping Long

水窩 Shui Wo

大壺 Tai Om

白牛石 Pak Ngau Shek

寨仔 Chai Kek

禾寮 Wo Liu

林錦公路

圖 例 LEGEND

申請地點
APPLICATION SITE

界線只作識別用
BOUNDARYFOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2022年11月16日擬備，
所根據的資料為於2006年10月31日
核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-LT/11
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.11.2022
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-LT/11 APPROVED ON 31.10.2006

位置圖　LOCATION PLAN

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
大埔水窩村丈量約份第8約地段
第218號B分段第3小分段及第218號B分段第4小分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 218 S.B ss.3 AND 218 S.B ss.4 IN D.D. 8,
SHUI WO TSUEN, TAI PO

SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LT/731&732

圖PLAN
A-1

附件 3

規劃申請編號:A/NE-LT/731 及 732 會議文件(圖 A-2a)

規劃申請編號:A/NE-LT/731及732會議文件(圖A-2a) 附件3

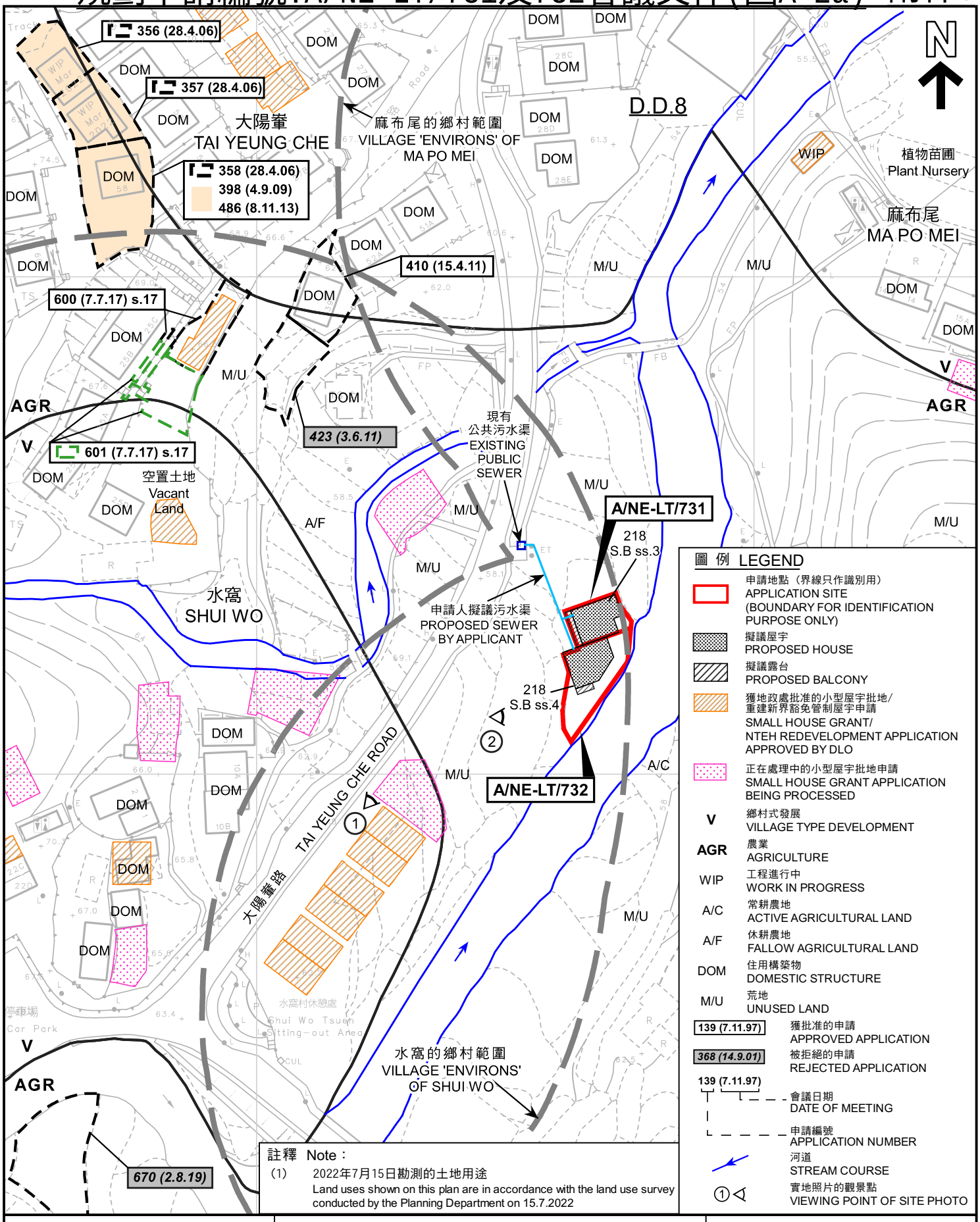


圖 例 LEGEND

- 申請地點（界線只作識別用） APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- 擬議屋宇 PROPOSED HOUSE
- 擬議露台 PROPOSED BALCONY
- 獲地政處批准的小型屋宇批地/重建新界豁免管制屋宇申請 SMALL HOUSE GRANT/ NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION APPROVED BY DLO
- 正在處理中的小型屋宇批地申請 SMALL HOUSE GRANT APPLICATION BEING PROCESSED
- V 鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- AGR 農業 AGRICULTURE
- WIP 工程進行中 WORK IN PROGRESS
- A/C 常耕農地 ACTIVE AGRICULTURAL LAND
- A/F 休耕農地 FALLOW AGRICULTURAL LAND
- DOM 住用構築物 DOMESTIC STRUCTURE
- M/U 荒地 UNUSED LAND
- 139 (7.11.97) 獲批准的申請 APPROVED APPLICATION
- 368 (14.9.01) 被拒絕的申請 REJECTED APPLICATION
- 139 (7.11.97) 會議日期 DATE OF MEETING
- 申請編號 APPLICATION NUMBER
- 河道 STREAM COURSE
- ①◁ 實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

註釋 Note：

(1) 2022年7月15日勘測的土地用途
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey conducted by the Planning Department on 15.7.2022

本摘要圖於2022年12月2日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
7-NW-6D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.12.2022
BASED ON SURVEY SHEET No.
7-NW-6D

平面圖 SITE PLAN

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
大埔水窩村丈量約份第8約地段
第218號B分段第3小分段及第218號B分段第4小分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 218 S.B ss.3 AND 218 S.B ss.4 IN D.D. 8,
SHUI WO TSUEN, TAI PO

SCALE 1 : 1 000 比例尺

米 METRES 20 0 20 40 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LT/731&732

圖 PLAN
A-2a

附件 4

《評審新界豁免管制屋宇/小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》

評審新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的臨時準則

(A) 豁免新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的摘要說明

(a) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請地點坐落在「鄉村式發展」地帶和其他土地用途地帶上，而擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內，則無須申請規劃許可；

(b) 倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的鄉村範圍內，也無須申請規劃許可；

(c) 倘發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的地點涉及下列情況，上述豁免規劃申請的準則並不適用：

(i) 與保育有關的地帶(例如「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶)和「郊野公園」地帶；

(ii) 「綠化地帶」；

(iii) 「休憩用地」地帶內的政府土地；或擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍涉及「休憩用地」地帶；

(iv) 集水區；以及

(v) 顯示爲「道路」的範圍。

(d) 儘管上文第(c)段有所規定，倘申請地點只有很少部分坐落在「鄉村式發展」地帶外(5%或 10 平方米，以較低者爲準)，只要不涉及伐樹和預期不會有負面影響，則不論申請地點涉及的其他地帶爲何，可視作有關分區計劃大綱圖／發展審批地區圖《註釋》說明頁經常准許的用途地帶界線的輕微調整。

(B) 評審規劃申請的準則

(a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於50%坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮；

(b) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於50%坐落在鄉村範圍外，但不少於50%坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；

(c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於50%坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質爲屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；

(d) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；

(e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇爲基礎；

(f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；

(g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；

(h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；

(i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質爲屋地，或申請人能證明該集水區內的水質不會受擬議發展所影響*)；

(j) 倘有需要提供消防裝置和緊急車輛通道，有關裝置和通道必須配合發展規模和符合相關標準；以及

(k) 申請必須符合有關政府部門所有其他法定或非法定的要求，並因應申請地點所屬的土地用途地帶類別，遵守其他相應的城市規劃委員會規劃指引。

* 即申請人能證明由擬議發展產生的排放物符合《水污染管制條例》技術備忘錄所訂定的排放物標準。

(修訂日期: 2007 年 9 月 7 日)

附件 5

林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11 說明書

第 9.1.1 及 9.1.2 段(節錄)

9. 土地用途地帶

9.1 鄉村式發展：總面積 85.00 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列爲經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

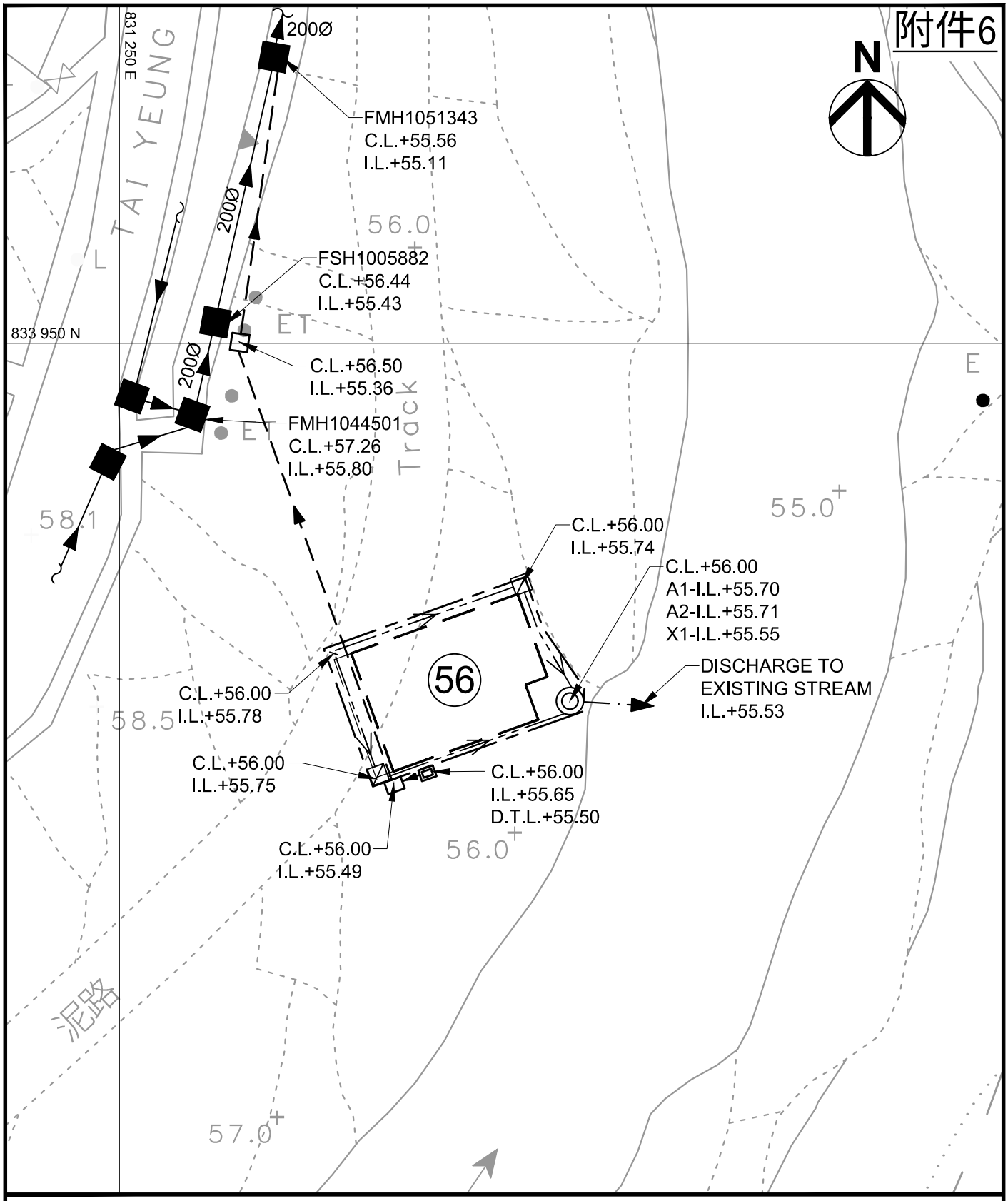
9.1.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有「鄉村範圍」的界線、地形、現有土地用途模式、基礎設施供應情況、已批准的小型屋宇發展申請、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求量預測等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道和墓地，都沒有納入此地帶內。

9.1.3 該區現有人口大部分聚居於 27 條認可鄉村和一條未獲認可鄉村(白田崗)。該等認可鄉村包括較寮下村、坑下莆村、新屋排村、放馬莆村、鍾屋村、新屋仔村、塘面村(又名塘上村)、林村新村、新塘村、泉水井村、社山村、上田寮下村、下田寮下村、龍丫排村、坪朗村、大菴村、麻布尾村、大芒崙村、水窩村、沙壩村、下白牛石村、上白牛石村、寨凹村(包括禾寮)、梧桐寨村、高田磡村、大菴山村和小菴山村。這些鄉村通常設有行人徑和有限的車輛通路，並有自來水和電力供應。整個地區位於上段間接集水區的範圍內。該區現時沒有公共污水渠。根據環保署的資料，當局有計劃爲「鄉村式發展」地區提供污水收集系統。擬議工程暫定於二零零九年展開，至二零一三年竣工。不過，當局現時並無計劃爲該區提供煤氣輸送設施、消防設備和醫院設施。

9.1.4 新的鄉村屋宇應盡量避免興建在靠近林錦公路的地方，否則便須採取足夠的消減噪音措施，例如使用隔音的建築物設計、設置隔音屏障等，以盡量減低交通噪音影響。

附件 6

申請地點污水處理及天然雨水排放圖則



LEGEND

- SUBJECT SITE BOUNDARY
- EXISTING SEWER & MANHOLE
- PROPOSED 150Ø SEWER & TERMINAL MANHOLE (TYPE T10_1, REFER TO DSD STANDARD DRAWING NO, DS1094)
- PROPOSED SEWERAGE MANHOLE (TYPE C1, REFER TO DSD STANDARD DRAWING NO, DS1078A)
- PROPOSED 225 U-CHANNEL @1 IN 200 & CATCH PIT
- PROPOSED 300Ø STORMWATER DRAIN @1 IN 200 & TERMINAL MANHOLE (TYPE T1_1, REFER TO DSD STANDARD DRAWING NO, DS1090A)
- (56) PROPOSED GROUND LEVEL
- FOOTPRINT OF PROPOSED NTEH

何田顧問工程師有限公司
HO TIN & ASSOCIATES CONSULTING ENGINEERS LIMITED

TITLE	SCALE	DRAWING No.
PROPOSED DRAINAGE PLAN	1 : 300 - A4	SS3/DD1

H:\26161_LamTsuen\DRAWING\26161_SS3&SS4_FIG-SF1_00 & SF2_00 & DD1_00.dwg, 9/10/2026 12:13:49, 1:1

附件 7

(規劃申請編號:A/NE-LT/731 及 732)會議文件(節錄)

規劃申請編號:A/NE-LT/731及732會議文件(節錄)

RNTPC Paper No. A/NE-LT/731A and 732A
For Consideration by the
Rural and New Town Planning
Committee on 9.12.2022

APPLICATION FOR PERMISSION
UNDER SECTION 16 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

APPLICATIONS NO. A/NE-LT/731 and 732

Applicants	: Mr. LI Chun Ping	(Application No. A/NE-LT/731)
	Mr. CHANG Kwam Hung	(Application No. A/NE-LT/732)
	All represented by Mr. HUI Kwan Yee	
Sites	: Lot 218 S.B ss.3	(Application No. A/NE-LT/731)
	Lot 218 S.B ss.4	(Application No. A/NE-LT/732)
	All in D.D. 8, Shui Wo Tsuen, Tai Po	
Site Areas	: About 98.6m^2	(Application No. A/NE-LT/731)
	About 185m^2	(Application No. A/NE-LT/732)
Lease	: Block Government Lease (demised for agricultural use)	
Plan	: Approved Lam Tsuen Outline Zoning Plan (OZP) No. S/NE-LT/11	
Zoning	: "Agriculture" ("AGR")	
Applications	: Proposed House (New Territories Exempted House (NTEH) - Small House) on each of the application sites	

1. The Proposals

1.1 The applicants, indigenous villagers of ex-Luk Heung Chung Pui Village and Sha Lo Tung Cheung Uk Village respectively[1] as confirmed by the Indigenous Inhabitant Representative, seek planning permission to build a NTEH (Small House) on each of the application sites (the Sites) **(Plan A-1)**. According to the Notes of the OZP, 'House (NTEH only, other than rebuilding of NTEH or replacement of existing domestic building by NTEH permitted under the covering Notes)' in the "AGR" zone is a Column 2 use requiring planning permission from the Town Planning Board (the Board).

1.2 Details of each of the proposed Small House developments are as follows:

Total floor area	:	195.09m^2
No. of storeys	:	3
Building height	:	8.23m
Roofed over area	:	65.03m^2

[1] District Lands Officer/Tai Po, Lands Department (DLO/TP, LandsD) advises that the applicants' eligibility of Small House grants have yet to be ascertained.

1.3 Layouts of the proposed Small Houses and the proposed sewerage connection are shown on **Drawings A-1** and **A-2**.

1.4 In support of the applications, the applicants have submitted the following documents:

(a)	Application Forms with attachments received on 8.7.2022	**(Appendices Ia** and **Ib)**
(b)	Further Information (FI) received on 21.10.2022	**(Appendices Ic** and **Id)**
(c)	FI received on 15.11.2022	**(Appendix Ie)**

1.5 At the request of the applicants, the Rural and New Town Planning Committee (the Committee) agreed to the applicants' request to defer making a decision on the applications on 26.8.2022.

2. Justifications from the Applicants

The justifications put forth by the applicants in support of the applications stated in Part 8 of the Application Forms at **Appendices Ia** and **Ib** are summarized as follows:

(a) the Sites are vacant agricultural land;

(b) the applicants have no alternative site for the proposed Small House developments; and

(c) there are similar Small House developments in the vicinity of the Sites.

3. Compliance with the "Owner's Consent/Notification" Requirements

The applicants are the sole "current land owners". Detailed information would be deposited at the meeting for Members' inspection.

4. Assessment Criteria

The set of Interim Criteria for Consideration of Application for NTEH/Small House in New Territories (the Interim Criteria) was first promulgated on 24.11.2000. The latest set of Interim Criteria promulgated on 7.9.2007 is at **Appendix II**.

5. Previous Application

5.1 There is no previous application for the Sites.

6. Similar Applications

6.1 There are 10 similar applications for Small House development in the vicinity of the Sites in the same "AGR" zone since the first promulgation of the

Interim Criteria, of which eight were approved and two were rejected.

6.2 For the eight approved applications which fall partly on "AGR" and partly on "Village Type Development" ("V") zones, six (Nos. A/NE-LT/356 to 358, 398, 410 and 486) were approved with conditions by the Committee between 2006 and 2013 mainly for reasons that the proposed developments were in compliance with the Interim Criteria in that more than 50% of the proposed Small House footprint fell within the 'VE'; there was a general shortage of land to meet the Small House demand in the "V" zone of the concerned villages at the time of consideration; and the proposed developments were able to be connected to the planned sewerage system. After the Board's formal adoption of a more cautious approach in approving applications for Small House development in August 2015, Applications No. A/NE-LT/600 and 601 were approved with conditions by the Board on review in 2017 mainly on sympathetic consideration as the sites were infill sites among an existing village settlement, and possessed low potential for agricultural rehabilitation.

6.3 The remaining two applications (Nos. A/NE-LT/423 and 670) on "AGR" zone were rejected by the Committee in 2011 and 2019 respectively. Application No. A/NE-LT/423 was rejected on the grounds that the applicant failed to demonstrate that the proposed developments located within water gathering grounds (WGG) would not cause adverse water quality impact on the surrounding areas; and that would not cause impact on the existing trees located within the site. Application No. A/NE-LT/670 was rejected on the grounds of being not in line with the planning intention of the "AGR" zone; land still available within "V" zone; and not being able to be connected to the existing/planned sewerage system in the area.

6.4 Details of the above similar applications are summarized at **Appendix III** and their locations are shown on **Plan A-2a**.

7. <u>The Sites and Their Surrounding Areas</u> (**Plans A-1** to **A-4**)

7.1 The Site is:

(a) vacant, generally flat and covered with self-seeded vegetation;

(b) located largely within the 'VE' of Shui Wo and entirely within the 'VE' of Ma Po Mei;

(c) along a natural water course to its east;

(d) accessible via a footpath leading to Tai Yeung Che Road; and

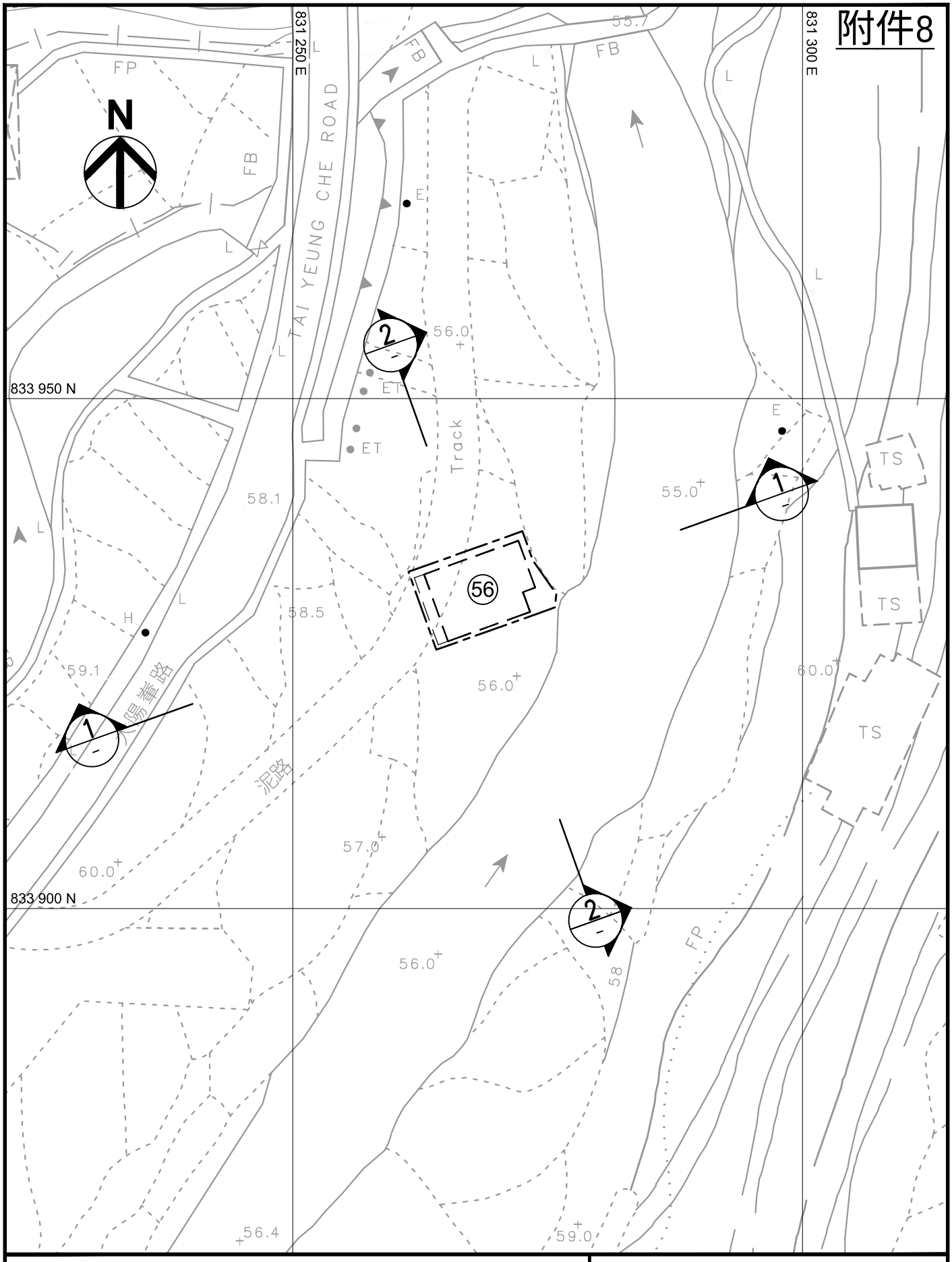
(e) located within the upper indirect WGG.

7.2 The surrounding areas are predominantly rural in character comprising village houses, farmland and tree groups. Tai Yeung Che Road is about 20m to the west of the Sites. Village clusters are found about 65m to the west and 75m to the north inside the "V" zones of Shui Wo and Tai Yeung Che respectively.

附件 8

申請地點地盆平整圖則

附件8



LEGEND

SUBJECT SITE BOUNDARY

FOOTPRINT OF PROPOSED NTEH

(56) PROPOSED SITE FORMATION LEVEL

何田顧問工程師有限公司
HO TIN & ASSOCIATES CONSULTING ENGINEERS LIMITED

TITLE

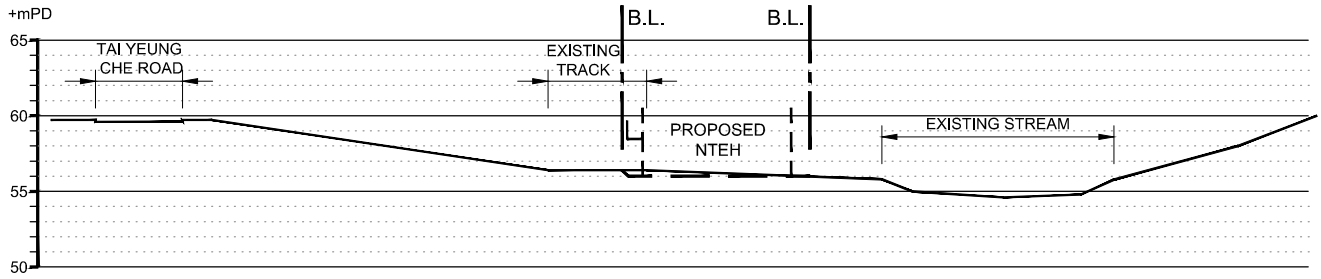
PROPOSED SITE FORMATION PLAN

SCALE 1 : 500 - A4

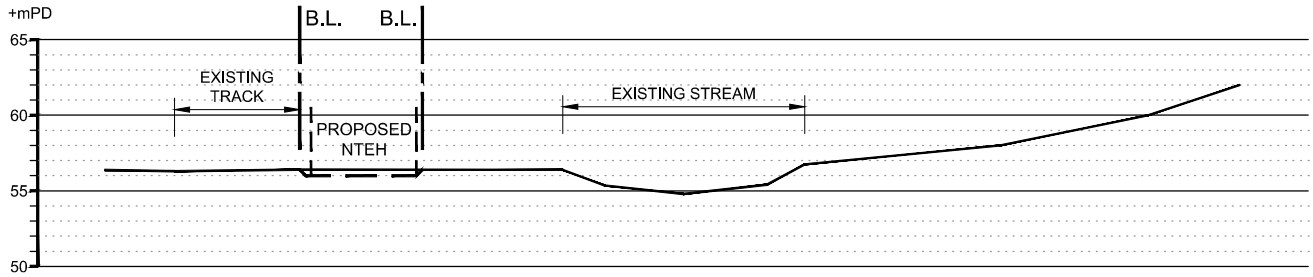
DRAWING No. SS3/SF1

H:\26161_LamTsuen\DRAWING\26161_SS3&SS4_FIG-SF1_00 & SF2_00 & DD1_00.dwg, 9/10/2026 9:43:11, 1:1

附件8



SECTION 1 - 1



SECTION 2 - 2

LEGEND EXISTING GROUND PROFILE PROPOSED GROUND PROFILE	何田顧問工程師有限公司 HO TIN & ASSOCIATES CONSULTING ENGINEERS LIMITED	
TITLE PROPOSED SITE FORMATION SECTIONS	SCALE 1 : 500 - A4	DRAWING No. SS3/SF2

H:\26161_LamTsuen\DRAWING\26161_SS3&SS4_FIG-SF1_00 & SF2_00 & DD1_00.dwg, 9/10/2026 9:45:07, 1:1

附件 9

申請地點測量圖則

附件9

Dimension Plan of the Proposed Small House on Lot 218 S.B ss.3 in D.D. 8 Tai Po



Coloured Pink Area 65.03 Square Metres (About)

Scale 1 : 1000

Balcony

to be connected to the Public Sewage

Side	Bearing ° ' "	Distance in Metres	Pt	Co-ordinate Data (1980 Datum) N	Co-ordinate Data (1980 Datum) E	Remarks
1 - 2	70 22 35	9.542	1	833932.911	831263.120	
2 - 3	160 22 35	4.422	2	833936.116	831272.107	
3 - 4	250 22 35	1.903	3	833931.951	831273.592	
4 - 5	160 22 35	2.990	4	833931.312	831271.800	
5 - 6	250 22 35	7.639	5	833928.495	831272.804	
6 - 1	340 22 35	7.412	6	833925.930	831265.609	
Co-ordinates of the balcony						
8 - 1	70 22 35	1.220	8	833932.502	831261.971	
1 - 6	160 22 35	7.412	1	833932.911	831263.120	
6 - 7	250 22 35	1.220	6	833925.930	831265.609	
7 - 8	340 22 35	7.412	7	833925.520	831264.460	

T.H. & ASSOCIATES LIMITED
(陳德慶測量有限公司)

Approved By

T.H.CHAN (ALS, MHKIS, MRICS,RPS(LS))
Authorized Land Surveyor

[redacted]

Survey Sheet No.: 7-NW-6D

Plan No.: TP/8/218B3-SH2

Date : 19-08-2022