

申請人劉祉溢_規劃理據書

Planning Justification Statement

(根據《城市規劃條例》第 131 章第 16 條)

1. 申請資料

申請用途：

興建新界豁免屋 (New Territories Exempted House / Small House)

申請地點：

新界北區粉嶺簡頭村

LOT No. 1587 S.A ss.2 S.A IN D.D.76

申請人：

新界原居民 (男性)，年滿 18 歲，並未曾行使丁屋權利

2. 申請背景及土地業權

申請地點為 LOT No. 1587 S.A ss.2 S.A in D.D.76，屬私人土地，並由申請人單獨擁有，不涉及其他業權人同意問題。

申請人為簡頭村之新界原居民，符合現行「小型屋宇政策」下的丁屋申請資格。

3. 規劃環境及地點特性

3.1 與認可鄉村的關係

根據所提交的樓宇位置圖及園境設計圖顯示：

申請地點位於 簡頭村認可鄉村 300 呎範圍內

申請地點緊貼現有村屋群

申請人現有的村屋亦位於申請地點附近，顯示該地點屬現有鄉村發展的一部分

因此，擬議發展屬於鄉村的自然延伸 (Village Infill / Village Extension)，並非跳出村落

的零散或孤立發展。

3.2 周邊發展情況及先例

申請地點周邊已存在多幢已建成及已獲批的丁屋發展個案，顯示：

該區已被既有鄉村發展所影響

擬議丁屋與周邊土地用途在性質上完全一致

批准本申請可維持城規會在同區處理類似個案時的一致性原則（Consistency Principle）

4. 擬議發展詳情

4.1 發展規模

擬建新界豁免屋將：

不超過 3 層

建築高度不超過 8.23 米（27 呎）

建築上蓋面積約 65.03 平方米（700 平方呎）

完全符合現行丁屋政策及《建築物條例（新界適用）》的規定。

4.2 地盤布局及技術安排

根據所提交的地盤布局圖：

擬建丁屋位置清晰，與地界保持合理距離

設有化糞池及滲水系統，符合鄉郊地區的基本排污要求

雨水將透過現有排水安排妥善處理，不會對鄰近土地或村路造成不良影響

申請地點可使用現有村路作出入，不會產生新增交通負擔

5. 對周邊環境的影響評估

5.1 對農業及土地用途的影響

申請地點並非活躍農地

擬議發展規模細小

不會造成農地零散化或影響整體農業用途

5.2 對景觀及自然環境的影響

擬建丁屋屬低密度、低高度發展

與現有村屋外觀及尺度相若

不涉及具高生態或保育價值的自然生境

因此，對周邊景觀及自然環境的影響屬可接受水平。

6. 規劃政策考慮

6.1 《基本法》第 40 條

《基本法》第 40 條保障新界原居民的合法傳統權益，而興建丁屋屬該等受保障的傳統權益之一。

6.2 城規會對非「鄉村式發展」地帶的丁屋考慮原則

雖然申請地點並非劃為「鄉村式發展 (V)」地帶，但根據城規會一貫實務，只要：

位於認可鄉村 300 呎範圍內

與現有村屋形成連續發展

不造成不可接受的規劃或環境影響

有關丁屋申請一般均被視為可接受。

本申請完全符合上述考慮原則。

7. 結論

綜合以上理據：

申請人具備合法丁屋資格

申請地點位於認可鄉村 300 呎範圍內

擬議發展屬鄉村自然延伸

附近已有多宗丁屋獲批及建成先例

對交通、排水、農業及環境不會造成不良影響

本申請在規劃上屬合理及可接受，懇請城規會根據《城市規劃條例》第 16 條，批准有關興建新界豁免屋的申請。