

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約

地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號

臨時康體文娛場所 (休閒農場) 及相關填土工程 (為期 3 年)

申請報告書及擬議發展的計劃細節

目 錄

1. 擬議發展細節-----P.1
2. 申請原因-----P.2
3. 休閒農莊的營運說明-----P.3
4. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.4-5

擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條，提交有關新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時康體文娛場所 (休閒農場) 及相關填土工程。
2. 申請地點位於蓮麻坑路附近，在《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 1500 平方米，上蓋面積為 120 平方米，露天地方面積為 1380 平方米，上蓋覆蓋率為 8%。
4. 申請地點將會進行填土工程，填土物料為泥凝土，厚度為 0.2 米，主要用作擺放構築物和行人路的用途。
5. 申請地點將設有 5 個構築物，用途及面積請參考 List Of Structure。
6. 申請地點涉及兩個私家車停車位，主要給職員/訪客停泊，停泊在構築物 1 內。
7. 擬議發展的農場預計每天最多 2 名職員及 20 名訪客。
8. 擬議發展的營運時間為星期一至星期日上午九時至下午六時，包括公眾假期。

申請原因

1. 申請地點是農業地帶，而擬議用途為休閒農場，申請用途屬「第二欄用途」，與規劃意向相符，和周邊環境及用途協調。
2. 在新農業政策下，休閒農場是指營運仍以商業務農為主，並以提供與其作業有關的有限度休閒活動為輔的農場，目的是擴大農民可推廣其農業產品和介紹其務農活動的平台。擬議發展能夠推廣可持續休閒耕種，符合政府推行的新農業政策，鼓勵市民參與綠化活動及透過種植活動提高綠化環保的意識。
3. 擬議發展只是臨時三年的性質，不會影響農業用途地帶的長遠規劃意向。
4. 擬議發展涉及部份填土範圍，用作固定構築物，不會破壞天然環境，不會砍伐樹木，不會對周邊地區及環境帶來負面影響。

根據以上各點，申請人誠意懇求城市規劃委員會寬大批准新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號作為期不超過三年的臨時康體文娛場所（休閒農場）及相關填土工程。

休閒農莊的營運說明

1. 擬議休閒農莊是涉及商業營運和收費的。
2. 擬議休閒農莊的營運模式：把土地分成不同的部份，然後租給不同的訪客，每月收取一個固定費用，讓他們在自己租用的「小農田」內進行耕種和農業活動，包括舉辦不同的農業工作坊、定期撒種子、淋水，施肥等，待農作物收成期時，他們可以取回自己的農作物，而他們主要是種植時令蔬菜及水果。
3. 擬議休閒農莊涉及少許填土工程。
4. 擬議休閒農莊的上蓋將會由臨時物料搭建。
5. 擬議休閒農莊預計每天最多 2 名職員及 20 名訪客。
6. 申請人預計訪客會從蓮麻坑路小巴站下車，然後步行前來（約 3 分鐘距離），訪客在前往農場時需預先致電預約，每天預計不會多於 20 名訪客，同一時段不會多於 8 名訪客。



擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申點地點涉及 2 個私家地段，不涉及任何政府土地。該地段為政府集體官契的農地，擬議發展涉及 5 個上蓋構築物，如申請獲城規會批准，申請人將會向地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可從從蓮麻坑路前往，入口設有約 4 米闊的大閘讓訪客步行到農場。

3. 擬議發展的交通安排

申請地點涉及 2 個私家車停車位。

擬議農場將會採用預約模式運作，客人需要提前電話預約才能駕車前往申請地點。

申請人會在營業時間內安排職員負責管理申請地點的出入口車輛流量管制，每次有訪客車輛要進入申請地點時，都需預先 30 分鐘通知該職員，等職員視察現場後，確保申請地點內有空置車位，才通知訪客可以在指定時間內進入申請地點，而該職員亦會站在申請地點的出入口協調車輛出入，指揮交通，確保不會有車輛排隊阻塞出入口或周邊地方。

申請人會在營業時間內，安排職員負責管理申請地點出入口的交通，並會在申請地點的入口安裝車輛出入感應警報器。每當有車輛靠近申請地點出入口時，警報器會發出聲響，提醒周邊行人這裡將有車輛出入，叫他們注意路面交通。

4. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時露天農場及上蓋的技術指引，將對周邊環境的影響減到最低。

5. 空氣方面

申請地點是臨時休閒農場，不會對空氣造成污染。

6. 噪音方面

申請地點是臨時休閒農場，不會有重大的噪音影響。

7. 排污方面

申請用途涉及臨時洗手間，位於構築物 2 內，申請人會租用流動洗手間，並定期找清潔公司來清理。

8. 渠務方面

申請人會將按照渠務處的指引和要求建造雨水排水渠，不會影響周邊環境。

9. 消防方面

申請人會將按照消防處的指引和要求放置消防裝置。

10. 綠化園景方面

申請人不會砍伐現存的樹木，並會好好打理保養它們。

申請人承諾如獲城規會批准擬議用途，將會盡力減少對周邊環境影響，並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點。

懇請城市規劃委員會寬大批准新界文錦渡蓮麻坑路丈量約份第 90 約地段第 467 號 A 分段(部份)及第 468 號作為期不超過三年的臨時康體文娛場所 (休閒農場) 及相關填土工程。