

行政摘要

根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條遞交的許可申請擬議在新界馬草壟丈量約份第 96 約地段第 1275 號(部份)、第 1279 號(部份)、第 1280 號、第 1281 號(部份)、第 1282 號及第 1284 號(部份)作擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施和相關的填土工程(為期 3 年)

1. 本擬議申請擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施和相關的填土工程(為期 3 年),座落於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MTL/3 上的「農業」地帶。根據該大綱圖的註釋,「康體文娛場所(休閒農場)」需屬於「農業」地帶內的第二欄用途,然而臨時用途或發展須先向城規會提出申請。
2. 本擬議發展的地盤面積為約 1,485 平方米,不涉及政府土地,總樓面面積為約 96 平方米,為 3 個樓高一層(高度不超過 3.5 米)的接待處及辦公室、農業教育室及存放農具,涉及填土工程。申請地點不設停車位及上落客貨車位。擬議發展的營運時間為星期一至日早上 9 時至下午 6 時(包括公眾假期)。
3. 規劃申請理據如下:
 - 3.1 本擬議發展符合「農業」地帶的規劃意向;
 - 3.2 本擬議發展為臨時性質,因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展;
 - 3.3 本擬議發展配合新農業政策, 休閒農場是指營運仍以商業務農為主,並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;
 - 3.4 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響;
4. 根據以上各點,申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界馬草壟丈量約份第 96 約地段第 1275 號(部份)、第 1279 號(部份)、第 1280 號、第 1281 號(部份)、第 1282 號及第 1284 號(部份)作擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施和相關的填土工程(為期 3 年)。

申請報告書

1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界馬草壟丈量約份第 96 約地段第 1275 號（部份）、第 1279 號（部份）、第 1280 號、第 1281 號（部份）、第 1282 號及第 1284 號（部份），現根據城市規劃條例第 16 條在上述地點向城市規劃委員會作出規劃許可申請擬議臨時康體文娛場所（休閒農場）連附屬設施和相關的填土工程（為期 3 年）。

1.2 本議臨時康體文娛場所（休閒農場）連附屬設施是希望充分利用鄉郊土地資源，提供休閒農場給普羅大眾，有更多機會接觸農業的同時推動香港農業及綠化環保發展。

2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 1,485 平方米，當中不涉及政府土地，總樓面面積為約 96 平方米，構築物樓高不多於一層而高度不超過 3.5 米，上蓋面積為 6%，地積比率為 6%。涉及填土工程，填土面積為約 245 平方米，填土物料為水泥，厚度為不超過 0.2 米。整個範圍內有 3 個樓高一層的構築物（高度不超過 3.5 米），總樓面面積為約 96 平方米，用途為接待處及辦公室、農業教育室及存放農具。擬議發展的營運時間為星期一至日早上 9 時至下午 6 時（包括公眾假期），場內會有 2 名工作人員，只會在工作時間內工作。

構築物列表				
構築物	用途	上蓋面積	總樓面面積	高度
B1	接待處及辦公室	約 32 平方米	約 32 平方米	不多於 3.5 米(1 層高)
B2	農業教育室	約 32 平方米	約 32 平方米	不多於 3.5 米(1 層高)
B3	存放農具	約 32 平方米	約 32 平方米	不多於 3.5 米(1 層高)

2.2 本擬議申請地點可從馬草壟路前往，申請場內出入閘口闊度約 7 米

（位於東南面），場內不設停車位及上落客貨車車位，工作人員及訪客可在馬草壟信義村小巴士站 51B 號小巴下車後步行約 2 分鐘到達休閒農場，由於是預約制，每日接待不會多於 20 人，申請地點內並不會使用任何形式的擴音器及廣播器。

2.3 本擬議申請地點會有約 1060 平方米（百分之七十一）的種植範圍，主要是種植一些樹木及農作物，現時場內土地全為草地，日後填土面積為約 245 平方米，填土物料為混凝土，主要作為行人路及擺放臨時構築物之用，當規劃申請許可終止會按附帶條件要求還原已填土位置。

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MTL/3 上的「農業」。根據該大綱圖的註釋，「康體文娛場所（休閒農場）」需屬於「農業」地帶內的第二欄用途，然而臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。

4. 規劃申請理據

4.1 本擬議發展符合「農業」地帶的規劃意向；

4.2 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展；

4.3 本擬議發展配合新農業政策，休閒農場是指營運仍以商業務農為主，並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；

4.4 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；

5. 總結

5.1 本擬議發展為臨時性質，旨在提供康體文娛場所（休閒農場）給普羅大眾，有更多機會接觸農業的同時推動香港農業及綠化環保發展，用途符合規劃意向，不會對生態、環境、空氣及噪音帶來負面影響。若此申請獲得批准後，有關構築物亦會向地政署申請短期豁免書，相關消防裝置、排水設施及一切附帶條件會嚴格遵守及履行。

5.2 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界馬草壟丈量約份第 96 約地段第 1275 號（部份）、第 1279 號（部份）、第 1280 號、第 1281 號（部份）、第 1282 號及第 1284 號（部份）作擬議臨時康體文娛場所（休閒農場）連附屬設施和相關的填土工程（為期 3 年）。