

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段及毗連政府土地

擬議臨時康體文娛場所 (休閒農場) 連附屬燒烤場設施

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. 休閒農莊的營運說明-----P.2-3
3. 申請原因-----P. 4
4. 有關訪客的交通安排及說明-----P.5-9
5. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.10-11

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，提交有關新界大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段及毗連政府土地的規劃申請，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) 連附屬燒烤場設施及相關填土工程。
2. 申請地點位於大埔汀角村附近，在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「農業」。
3. 申請地點的面積約 4,005 平方米，上蓋總面積約 109 平方米。
4. 擬議發展的農場涉及的耕種面積約 2410 平方米，佔申請範圍約 60.2%。
5. 擬議發展涉及的附屬燒烤場面積約 500 平方米，約可以擺放 6 至 8 張燒烤桌，同一時間最多容納人數為 40 人。
6. 擬議發展涉及 1,095 平方米的填土範圍，主要用作汽車掉頭及固定構築物之用，填土物料為混凝土，申請人確認不會在申請地點範圍內進行任何額外的填土工程。
7. 申請地點將設有 4 個臨時構築物，總樓面面積約 109 平方米。
8. 申請地點設置 6 個訪客或職員停車位。
9. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 9 時 (包括公眾假期)。
10. 擬議發展的農場預計每天最多 4 名職員及 60 名訪客。
11. 擬議發展的農場間中會有臨時活動，包括市集、攤位遊戲及嘉年華等。
12. 申請人不會使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統。
13. 現有的圍網範圍和是次規劃申請的界線並非完全一致，申請人承諾如規劃申請批出後，申請人將會按照申請範圍設置圍網，以確保圍網範圍與申請界線完全吻合。
14. 申請人地點鄰近「CPA」和「SSSI」地帶，申請人將會設立生態緩衝區 (沒有任何發展)，並設置圍欄和告示，提醒訪客不要走近該緩衝區。
15. 本擬議休閒農場是一個完全獨立的營運實體。本項目擁有獨立的行政管理、獨立的訪客出入口及專屬的設施，與鄰近的食肆及燒烤場 (A/NE-TK/859) 沒有任何營運、商業或設施共享之關聯。

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. 擬議的燒烤場區域（約 500 平方米）純屬休閒農場的輔助設施，其主要是為到訪家庭及團體提供「從農田到餐桌」的體驗空間，讓訪客享用親自採摘的農作物，具有高度的營運協同效應，還有以下原因：
 - 提高人均消費：入場體驗農耕樂的遊客會順便留在燒烤場消費。
 - 延長留客時間：燒烤活動通常長達 3 至 4 小時，大幅增加訪客留在農場的時間。
 - 自家農產直銷：燒烤場可直接供應農場種植的有機蔬菜、粟米或自製醬料。
 - 減少剩食浪費：外觀不完美的優質蔬果可轉作燒烤食材，提升農作物利用率。
 - 廚餘循環再生：燒烤場產生的生鮮廚餘（如菜葉）可直接用作農場堆肥。
 - 擴大客群結構：除了喜愛園藝的長者，還能吸引年輕人、企業團隊及家庭聚會。
 - 增強社交宣傳：燒烤與採摘的熱鬧氛圍極具「打卡」價值，能帶動自發性的網絡宣傳。
 - 實現「食農教育」：遊客可以體驗「親手採摘、現場燒烤」，深刻體會食材從田園到餐桌的過程。
3. 燒烤區與農田區域之間將設置清晰的物理分隔（例如低矮木圍欄、綠化盆栽及不同材質的地面鋪設），申請人承諾嚴格限制燒烤活動於指定範圍內進行，絕不侵佔農田。
4. 現時申請地點鋪設的人造草皮屬臨時性質，如規劃申請批出後，申請人會移除現有的人造草皮，並對進行翻土及鬆土工程，引入符合農業耕種的泥土，確保土壤肥沃、透氣，適合用作農業耕種。
5. 燒烤區不涉及任何混凝土填土工程，該區域將保持現有人造草狀態，只在上面擺放燒烤桌椅等。
6. 擬議休閒農莊的四個上蓋由臨時物料搭建。

7. 農田區域主要種植適合本地氣候的季節性低強度作物，如有機香草、沙律菜、草莓、車厘茄及季節性蔬菜。
8. 申請人會安排職員指導訪客進行耕種體驗，包括進行翻土、播種及採摘，推廣生態農業教育。
9. 耕種面積會設置約 1000 平方米的臨時溫室（看下圖，臨時塑膠溫室棚）用作生產優質農作物如甜椒、車厘子番茄、白玉苦瓜、蜜瓜、迷你青瓜及百合切花等。對有機耕作而言，使用溫室更為有利，因其密封式操作可以加強防禦病蟲害入侵及避免作物受外來環境污染。
10. 由於以上 1000 平方米為可移動及臨時的溫室棚，而且會隨著季節種不同的樹物而有所變動，因此不計算在總樓面面積內。



申請原因

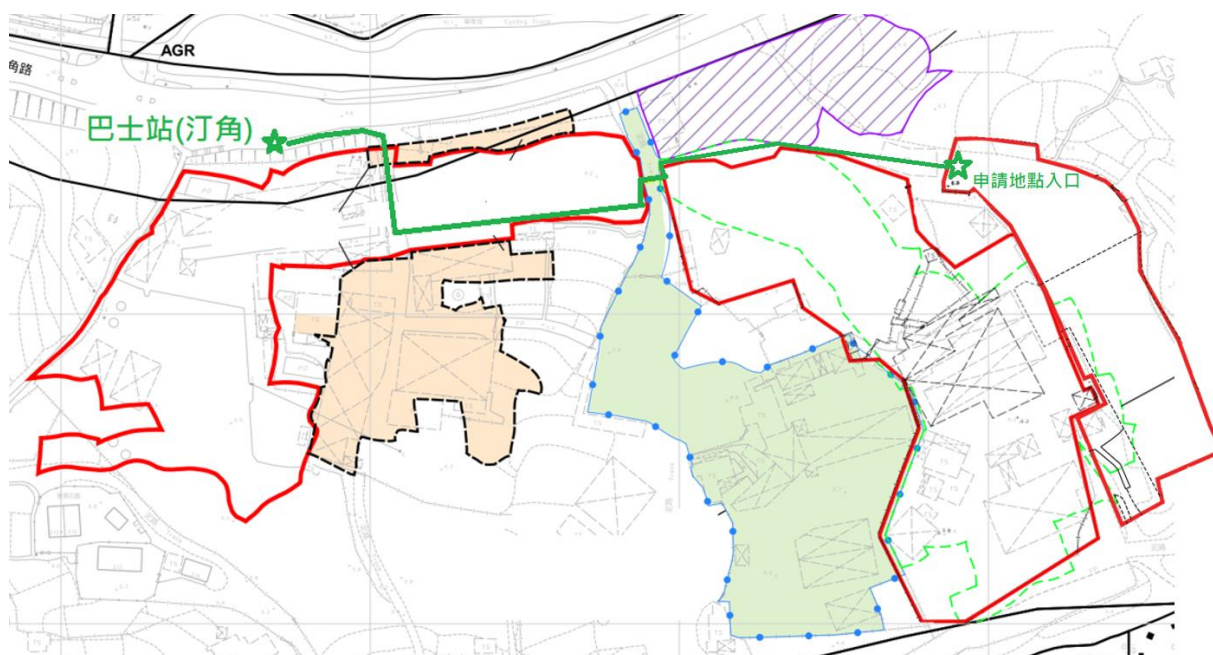
1. 申請地點是農業地帶，而擬議用途為休閒農場，申請用途屬「第二欄用途」，與規劃意向相符，和周邊環境及用途協調。
2. 在新農業政策下，休閒農場是指營運仍以商業務農為主，並以提供與其作業有關的有限度休閒活動為輔的農場，目的是擴大農民可推廣其農業產品和介紹其務農活動的平台。擬議發展能夠推廣可持續休閒耕種，符合政府推行的新農業政策，鼓勵市民參與綠化活動及透過種植活動提高綠化環保的意識。
3. 擬議發展只是臨時三年的性質，不會影響農業用途地帶的長遠規劃意向。
4. 擬議發展能提供一站式娛樂：結合大自然生態與休閒飲食，成為都市人週末避世的熱門去處。
5. 擬議發展涉及部份填土範圍，用作固定構築物，不會破壞天然環境，不會砍伐樹木，不會對周邊地區及環境帶來負面影響。
6. 申請人會採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的緩解環境影響措施，以盡量舒緩擬議發展對環境造成的滋擾。
7. 申請地點的工作人員約 3-4 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。

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大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段及毗連政府土地作為期三年的臨時康體文娛場所（休閒農場）連附屬燒烤場設施及相關填土工程。

有關訪客的交通安排及說明

1. 申請人會在出入口設置告示牌告知不得右轉，並會安排職員在汀角路的出入口實時指揮交通，告知駕駛者不得轉右，需繼續駕駛向前至合適地點調頭，禁止在汀角路等待，並在停車場滿時進行流量管制，限制車輛進入。
2. 申請人會盡力保障各訪客的安全，申請人提出以下具體的行人安全及交通管理優化方案：
 - 1.申請人已取得附近規劃申請：A/NE-TK/782 及 A/NE-TK/783 申請人的同意，訪客可以從申請地點出入口經附圖的綠色步行路線步行到巴士站（汀角）。
 - 2.申請人會和其他的申請人協商，在擬議的綠色路徑裡，沿途設立清晰的指示牌及作物理性分隔（如設置清晰標記或防撞欄杆），引導離開場地的顧客使用綠色的步行路線前往巴士站，避免誤入危險路段，確保顧客能安全和順暢地往返。
3. 在週末及公眾假期等營業高峰時段，申請人將增派職員於汀角路出入口及擬議綠色路徑進行人流疏導，防止顧客在入口處聚集，確保路口運作流暢。

從申請地點步行到巴士站（汀角）的路線（綠色路徑）

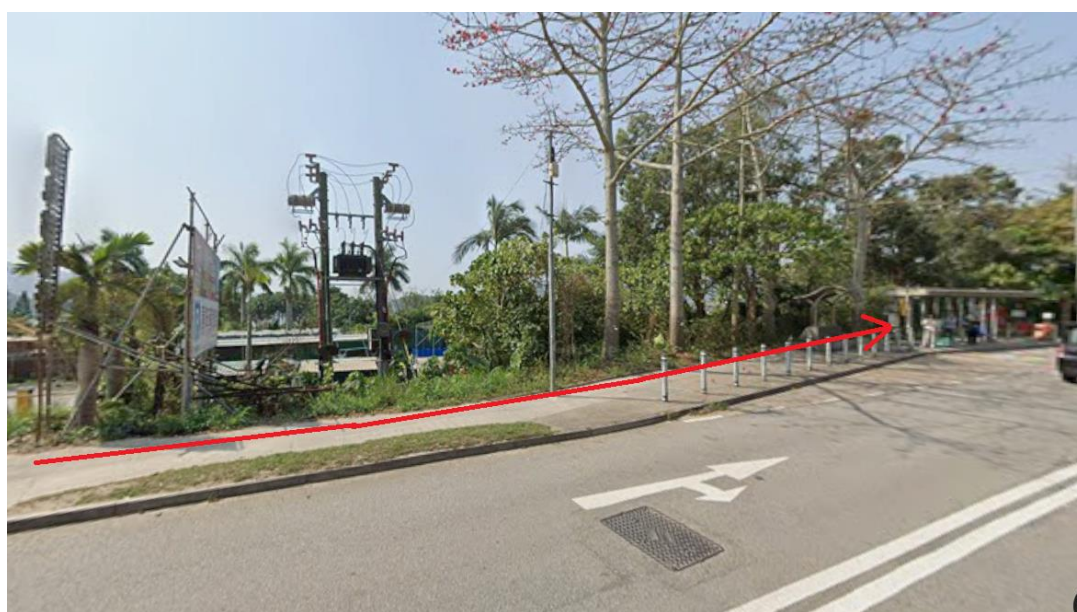
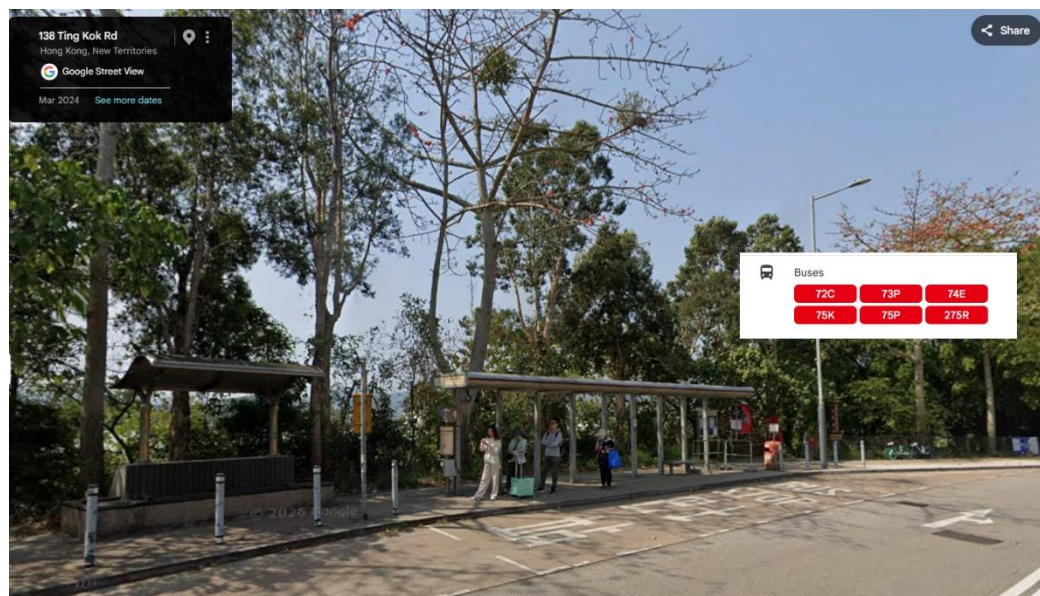


訪客來的時候，在對面馬路下車，過馬路的紅色路線

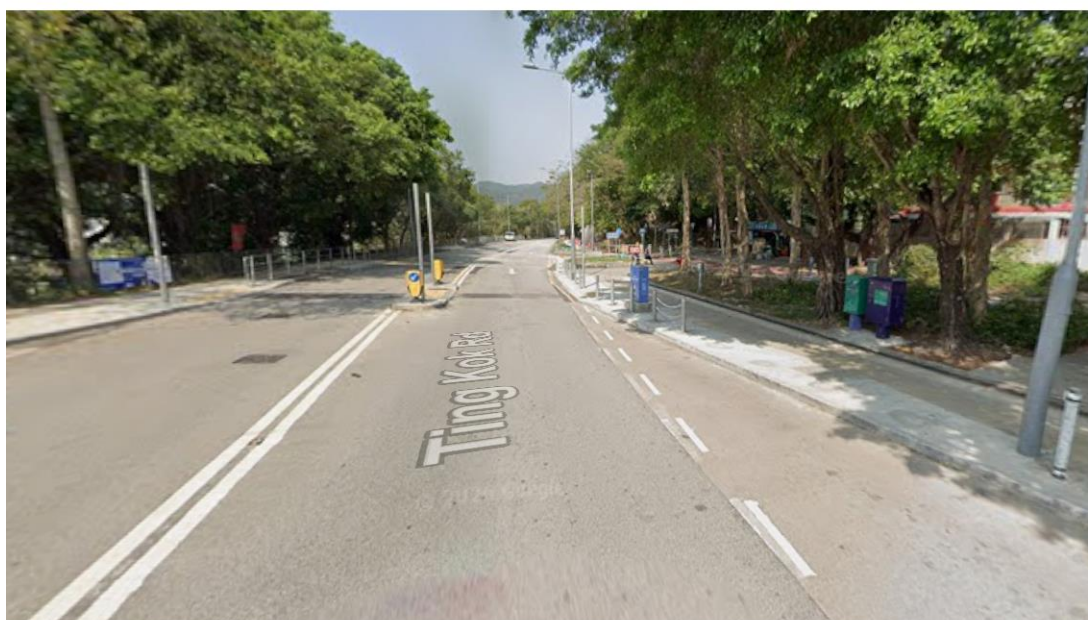


巴士站（汀角）

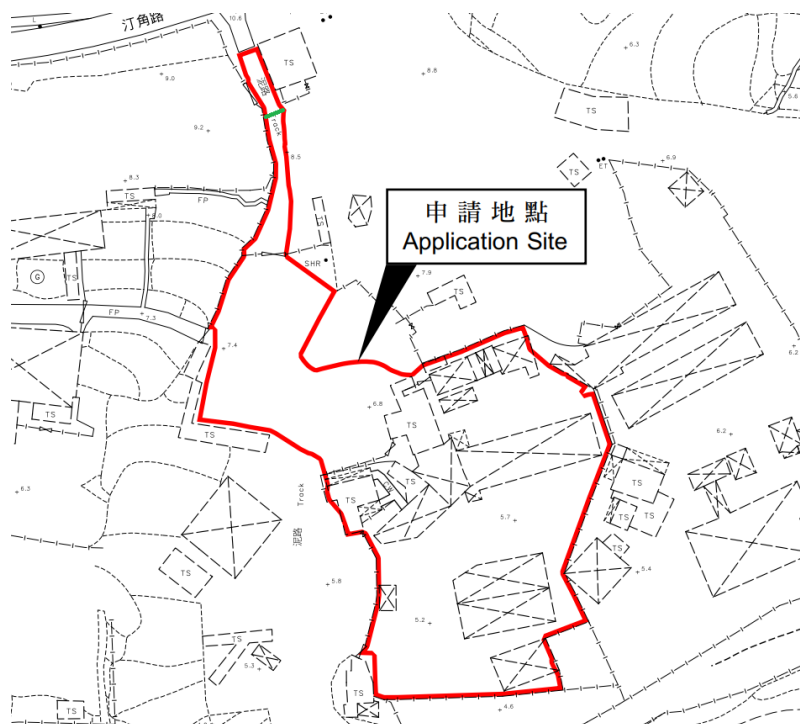
（訪客離開農場前往大埔方向的巴士站）



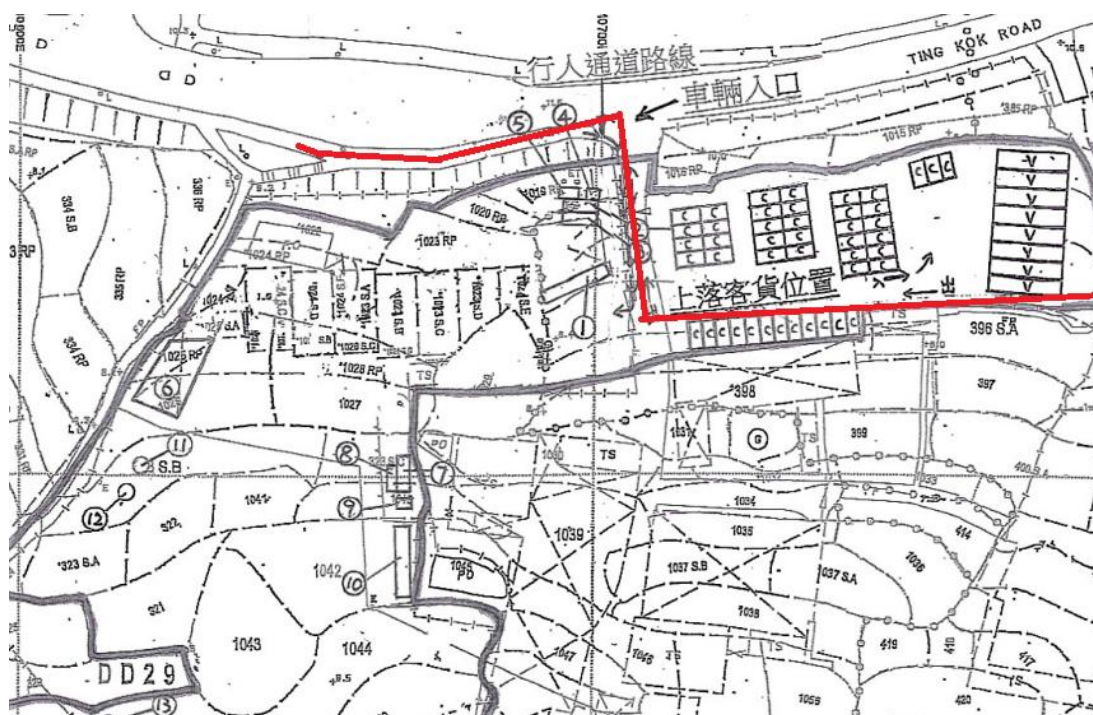
巴士站（汀角）
（訪客前往農場（大尾督方向））
（下車的巴士站）



途經規劃申請：A/NE-TK/782 的路徑（綠色）



途經規劃申請：A/NE-TK/783 的路徑（紅色）



擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申請地點涉及多個私家地段及部份政府土地，擬議發展涉及 4 個上蓋構築物。如獲批准，申請人會向大埔地政處申請短期豁免書及短期租約。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以經大埔汀角路前往。

16. 擬議發展的交通安排

申請地點涉及 6 個私家車停車位，如訪客如需駕車前來，需預先致電預留停車位。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，每次有訪客車輛或送貨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。

3. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時休閒農場的指引，將對周邊環境的影響減到最低。

4. 噪音方面

申請地點是臨時休閒農場，只是訪客產生說話交談的聲音，不會帶來重大的噪

音影響。

5. 排污方面

申請地點已存在一個現有的化糞池 (在地底的)，用作處理污水排放，位於構築物 3 下面，呎吋為 3.8m x 1.2m x 1.2m，申請人會定期安排吸糞公司來吸糞，不會影響周邊的環境。

6. 渠務方面

申請人會按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。

7. 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。

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大埔汀角丈量約份第 17 約多個地段及毗連政府土地作為期不超過三年的臨時康體文娛場所 (休閒農場) 連附屬燒烤場設施及相關填土工程。