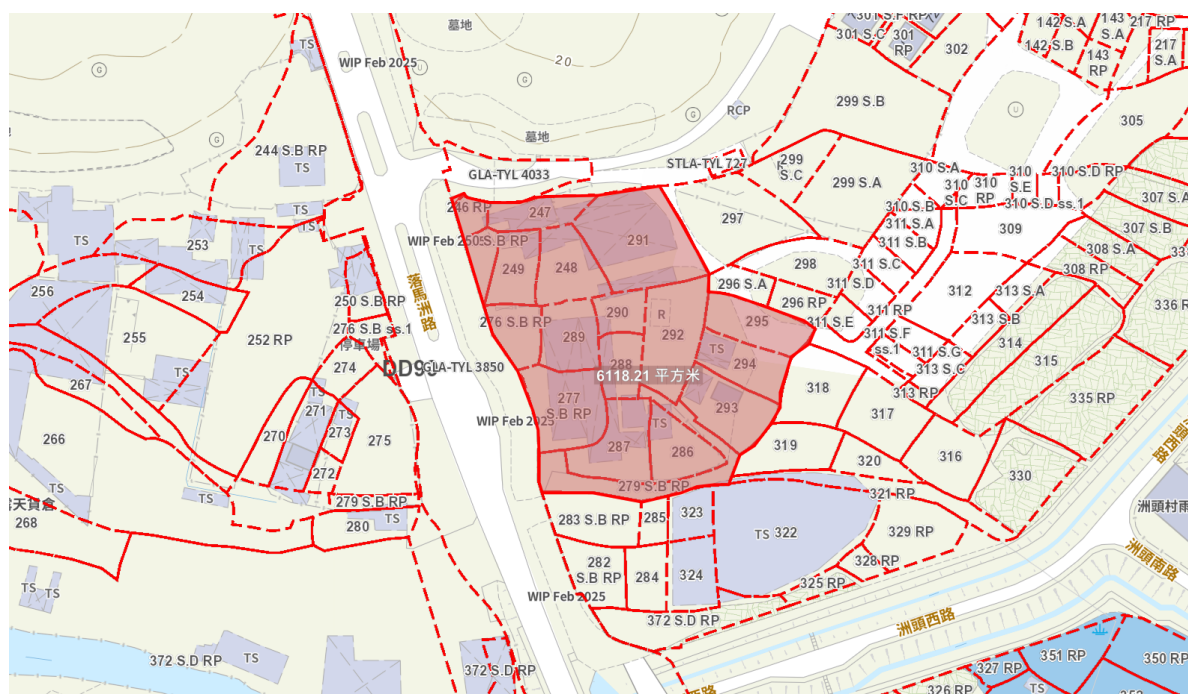


申請理由

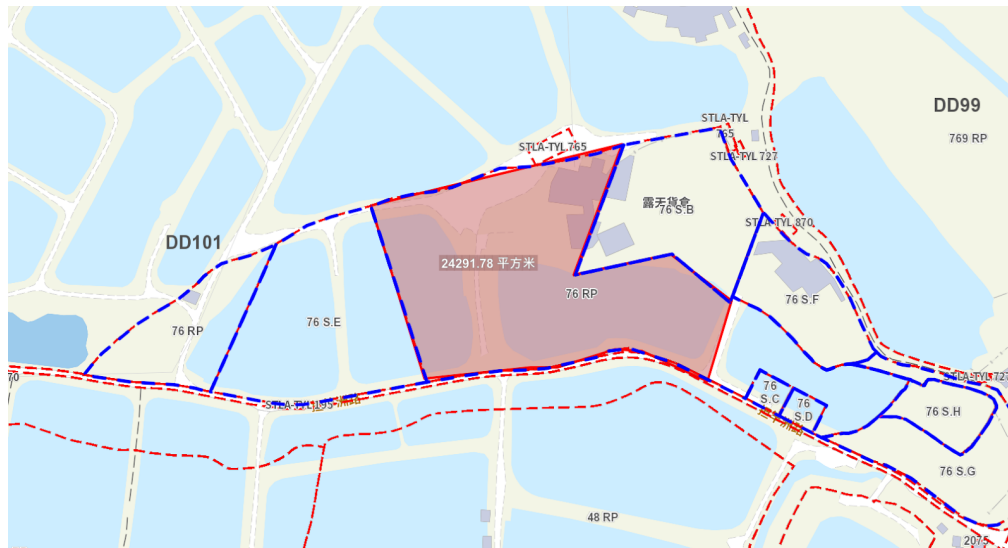
申請地點位於新界元朗新田馬草壟丈量約份第96約地段第762號、第764號、第765號、第766號及第767號及毗連政府土地，面積約 4256 平方米，包括約 212 平方米政府土地。由君君園藝有限公司提出申請，作擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)及教育中心及相關的填土及填塘工程（為期3年）。申請地點位於新田科技城分區計劃大綱核准圖編號S/STT/2 的「綠化地帶」，共涉及5幅私人土地。

背景資料方面，申請人君君園藝有限公司為一名搬遷戶，受第一期新田科技城發展計劃影響，需要遷往上述地段再作經營。其營運原址為：丈量約份第99約地段第246號餘段、第247號、第248號、第249號、第250號B分段餘段、第276號B分段餘段、第277號B分段餘段、第279號B分段餘段、第287號、第288號、第289號、第290號、第291號、第292號、第293號（部分）、第294號（部分）、第295號（部分）及毗連政府土地，場地面積約 6118 平方米，樓面面積約 1968 平方米，作園藝用途。

申請人受第一期新田科技城發展計劃影響的原址



搬遷方面，受影響的經營者收到地政署信件後已開始發掘土地作搬遷，團隊曾發掘好幾個場地作搬遷但都不合適，場地一為丈量約份第101約地段第76號餘段（部分），面積為約 24291 平方米，位於「其他指定用途 (濕地保育公園)」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

此地點為「其他指定用途 (濕地保育公園)」，規劃意向為保存濕地和魚塘的生態價值。除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。若要發展作康體文娛場所(休閒農場)及教育中心必需進行填土及填塘工程，有關工程違反規劃意向，因此不適合。

場地二為丈量約份第135約地段第93號(部分)，面積為約 8860 平方米，位於「海岸保護區」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

場地二比受影響範圍大2倍左右，場地大小不符合。此地點為「海岸保護區」，規劃意向為保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。若要發展作康體文娛場所(休閒農場)及教育中心必需進行填土及填塘工程，有關工程違反規劃意向，因此不適合。

最後，團隊找到此申請場地：新界元朗新田馬草壟丈量約份第96約地段第762號、第764號、第765號、第766號及第767號及毗連政府土地，面積約 4256 平方米，比原址小。我們都認為此地最合適不過，便於2024年10月15日向發展局作出諮詢，詢問此申請地段是否合適。於2024年12月12日得到發展局的回覆，有關用途須向城規會申請規劃許可。收到結果後，便立刻向城規會遞交申請，作擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)及教育中心及相關的填土及填塘工程（為期3年）。因申請人希望透過現場教學令市民提升更多耕作知識，因此由原址的園藝用途改至現時申請的休閒農場及教育中心用途。

申請地點地型不規則，場地共有10個構築物，詳情如下：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度 (米)	層數	建築物料	用途
TS1	18	18	3	1	金屬搭建	保安室
TS2	65	130	6	2	金屬搭建	接待處及辦公室
TS3	100	200	6	2	金屬搭建	農具儲物室
TS4	114	228	6	2	金屬搭建	農業教育中心
TS5	80	80	3	1	金屬搭建	農業教育中心
TS6	80	80	3	1	金屬搭建	農業教育中心
TS7	80	80	3	1	金屬搭建	農業教育中心
TS8	10	10	3	1	金屬搭建	洗手間
TS9	10	10	3	1	金屬搭建	洗手間
TS10	10	10	3	1	金屬搭建	洗手間

場地設有耕作區，面積約 2554 平方米，佔申請地點約 60% 土地，主要種植士多啤梨及蔬菜。場地主要由附近居民營運及進行耕作，每天會有6個工作人員在場。餘下面積再扣減上蓋面積約 1135 平方米的土地，佔申請地點約 26.67% 土地。這未有設定範圍會用作流動空間，可作緩衝及車輛迴旋處，以便車輛有足夠空間供轉動及進行人流管制。流動空間即場地設計圖內的未有指示的空白部分，具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。

此申請亦屬靜態康樂場地，場地會供公眾使用，例如供附近居民體驗耕作樂趣，帶他們認識農業耕作及教育他們耕作的知識，因此此規劃申請與綠化地帶的規劃意向不完全衝突。場地每日有約有30個人次，最多可容納或招待約40人。

填土方面，填土總面積約 1662 平方米，填土物料為混凝土及泥土。混凝土部分，填土厚度約 0.6 米，面積約 494 平方米。泥土部分，填土厚度約 0.6 米，面積約 1168 平方米。填塘方面，填塘總面積約 40 平方米，填塘厚度約 0.8 米，填塘物料為泥土(可參閱附件)。進行填土及填塘工程時，申請人會使用5.5公噸的輕型貨車進行工程。

填土及填塘原因有三：首先方便車輛出入，物資補給及運送農產品時，填土可減少泥濘或積水，讓車輛更容易進出。第二，增加可用面積，此申請屬靜態康樂場地，其中會供公眾體驗耕作樂趣。透過填土，可以擴展活動空間，方便公眾活動。第三，構築物建設，填土工程可為構築物提供穩固的基礎。

交通運輸方面，場地只會使用私家車作運送，場地不會有中型或重型貨車或貨櫃車進出。申請地點設有 2 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5 米），作員工上下班、補給物資及上落貨，場地每天會補給物資一次。開放時間為星期一至星期日及公眾假期，每日上午九時至晚上七時。場地出入口（閘門）設於場地西南邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 9 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁青山公路洲頭段，透過青山公路洲頭段貫通新界道路網絡，方便往來各處。

行車通道平坦寬廣且沒有彎位，可供駕駛者安全使用。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

青山公路洲頭段實況照片



行車通道實況照片



基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，有關泊車位不是供訪客使用，只會供員工使用，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。申請地點有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對及附近交通構成壓力。

總括而言，申請地點的運輸工作並無迫切性，運輸工作可按交通情況靈活調配，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

	星期一至六		
	私家車		
	入	出	每小時車輛出入次數
09:00 - 10:00	2	0	2
10:00 - 11:00	0	0	0
11:00 - 12:00	0	2	2
12:00 - 13:00	2	0	2
13:00 - 14:00	0	0	0
14:00 - 15:00	0	0	0
15:00 - 16:00	0	0	0
16:00 - 17:00	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0
18:00 - 19:00	0	2	2
以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。			

訪客需乘搭公共交通工具到達申請場地，方法有六：包括九巴 76K線、B1線、276B線，公共小巴則有 51B線、51K線、508線。巴士線及小巴線途經青山公路 — 古洞段，乘客可於古洞北福利服務綜合大樓總站或新田運輸交匯處上落車再步行約15-20分鐘即到目的地。

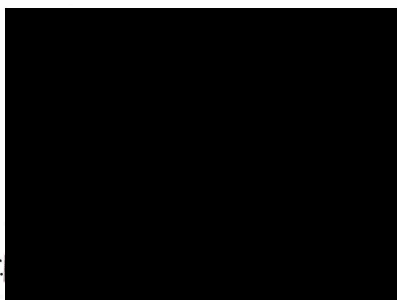
場地洗手間是臨時式廁所，廁所會有便槽，便槽底部空間供儲存糞便，儲存容量為600升。作業者會定期聘請專業技術人員進行吸糞工作，所有污水皆獨立儲存在流動洗手間內。洗手間污水不會排放到場內排水系統，故場地不需進行挖土以設置化糞池及排污渠。

申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，亦能繼續與社區保持和諧。在完善管理下，亦可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

申請地點發展性質，形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。申請地點內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用、不會使用公共廣播系統、不會設立工場，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府就現實需要於鄉事發展，擬議發展便會自然地消失。申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

電話 Tel:
圖文傳真 Fax:
電郵地址 Email:
本署檔號 Our Ref.:
來函檔號 Your Ref.:



地政總署
土地徵用組
新田落馬洲小組
SAN TIN LOK MA CHAU TEAM
ACQUISITION SECTION
LANDS DEPARTMENT

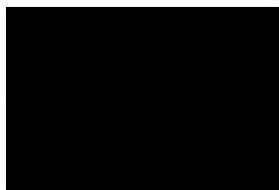
我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界荃灣青山公路 382 至 392 號中染大廈 27 樓
27/F, CDW Building, 382-392 Castle Peak Road,
Tsuen Wan, New Territories.

網址 Website: www.landsd.gov.hk

覆函請註明本署檔號

Please quote our reference in your reply



君君園藝有限公司

先生／女士：

收回土地以便在元朗進行新田科技城發展計劃（第一期）

丈量約份第 99 約地段第 246 號餘段、第 247 號、第 248 號、第 249 號、
第 250 號 B 分段餘段、第 276 號 B 分段餘段、第 277 號 B 分段餘段、第
279 號 B 分段餘段、第 287 號、第 288 號、第 289 號、第 290 號、第 291
號、第 292 號、第 293 號（部分）、第 294 號（部分）、第 295 號（部分）
（放寬租約牌照：[REDACTED] 及農用構築物批准書編號：[REDACTED]）及
毗連政府土地

露天／戶外業務清拆編號： [REDACTED]

貴公司在上址經營的露天／戶外業務，因上述工務計劃影響而須
清拆。根據現行政策，在上址經營露天／戶外業務的經營者，如經調
查確定符合資格後，將可獲發特惠津貼。其他未符合資格的人士，則
不會獲發任何特惠津貼。

故現請貴公司於**2024年12月21日**或之前向本辦事處提供下列文
件的副本，以便評核貴公司是否符合資格申領特惠津貼。

- (1) (a) 經營人之香港身份證 (b) 合夥人之香港身份證
(c) 香港公司註冊證書
- (2) 有關業務在清拆前登記日（即**2024年3月8日**）前2年的營運單據：
 - (a) 報稅單或繳稅單 (b) 營業損益表
 - (c) 火險保單單據 (d) 僱員保險單據

- (e) 器材保養單據
- (g) 供電單據
- (i) 供水單據

- (f) 商業登記證
- (h) 電話單據
- (j) 資訊服務單據

(3) 其他有效證明文件

本處將於稍後時間再與你聯絡以便查閱上述文件的正本。如有需要，本處可能要求貴公司提供一切其他所需資料及文件。

如貴公司對此事有任何查詢，請於辦公時間內致電[REDACTED]與本署職員李先生聯絡。

總產業測量師／土地徵用

(梁鈞豪



代行)

2024年10月21日