
寄件者: lo mingkong [REDACTED]
寄件日期: 2025年10月24日星期五 11:38
收件者: Andrea Wing Yin YAN/PLAND
主旨: (A/YL-KTN/1151) Response to Departmental Comments and Public Comments
附件: TPB_L06 RtoC.pdf; 20251024 AMO_RTC.pdf; Appendix 1-4.pdf; 回應公眾意見-Full.pdf

類別: Internet Email

Dear Ms.Yan,

In response to the comments suggested by the Antiquities and Monuments Office of Development Bureau dated 16.10.2025 and the Public Comments from 29.7.2025 to 19.8.2025, we would like to submit herewith response to comments for your consideration.

Should you have any queries or require further information, please feel free to contact the undersigned at [REDACTED]

Best Regards,

Lo Ming Kong
Top Bright Consultants Ltd.
[REDACTED]
[REDACTED]



才鴻顧問有限公司
TOP BRIGHT CONSULTANTS LIMITED

Your Ref.: A/YL-KTN/1151

Our Ref.: 25/858/L06

October 24, 2025

Secretary
Town Planning Board
15/F., North Point Government Offices
333 Java Road, North Point
Hong Kong

By Email

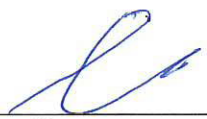
Dear Sir/Madam,

Temporary Place of Recreation, Sports or Culture with Ancillary Facilities and Associated Filling of Land for a Period of 3 Years in “Agriculture” and “Village Type Development” Zones, Lots 655(Part), 656(Part), 657(Part), 668(Part), 669(Part), 671(Part), 672SA(Part), 674(Part), 678(Part), 679(Part), 680(Part), 681, 682(Part), 684RP(Part), 763SA(Part), 763RP(Part), 764, 765, 766(Part), 768(Part), 769(Part), 770(Part), 771(Part), 772(Part), 781(Part), 782(Part), 783(Part), 784(Part), 785(Part), 786(Part), 787, 788(Part), 1615(Part) and Adjoining Government Land in DD109, Shui Mei Tsuen, Kam Tin North, Yuen Long, New Territories (Application No.: A/YL-KTN/1151)

In response to the comments suggested by the Antiquities and Monuments Office of Development Bureau dated 16.10.2025 and the Public Comments from 29.7.2025 to 19.8.2025, we would like to submit herewith response to comments for your consideration.

Should you have any queries or require further information, please feel free to contact the undersigned at [REDACTED]

Yours faithfully,
For and on behalf of
Top Bright Consultants Ltd.



Lo Ming Kong

Encl.
c.c. Kam Tin Country Club Ltd. (the Applicant)



Responses to Departmental Comments

Departmental Comments		Responses
A.	Antiquities and Monuments Office of Development Bureau [Email dated 16.10.2025] (Contact Person: Ms. Kelly LAU Tel: 2208 4462)	
	As the application site is situated within the Yuen Shan Site of Archaeological Interest, the applicant is required to confirm / clarify with the Antiquities and Monuments Office (AMO) whether there is any ground excavation proposed for the development including but not limited to site formation works, drainage works, sewerage works, construction of septic tank etc. If affirmative, the applicant is required to provide details of the proposed works, e.g. the location, extent and depth of the proposed ground excavation for AMO's further comment.	➤ According to the Geographical Information System on Hong Kong Heritage, the Yuen Shan Site of Archaeological Interest is outside the Application Site boundary (see Appendix 1). ➤ The Application Site is currently used for the applied use. Therefore, no site formation works nor construction of septic tank/sewerage works is required (see Appendix 2). ➤ Additional drainage would be required as recommended in the Drainage Impact Assessment. The location, extent and depth of the proposed ground excavation are shown in the attached Plan A (see Appendix 3 and 4).

香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書處

各城市規劃委員會委員：

新界元朗錦田北水尾村丈量約份第 109 約多個地段和毗連政府土地
臨時康體文娛場所連附屬設施和相關的填土工程（為期三年）的規劃申請
回應公眾人士的意見
(規劃申請編號：A/YL-KTN/1151)

背景

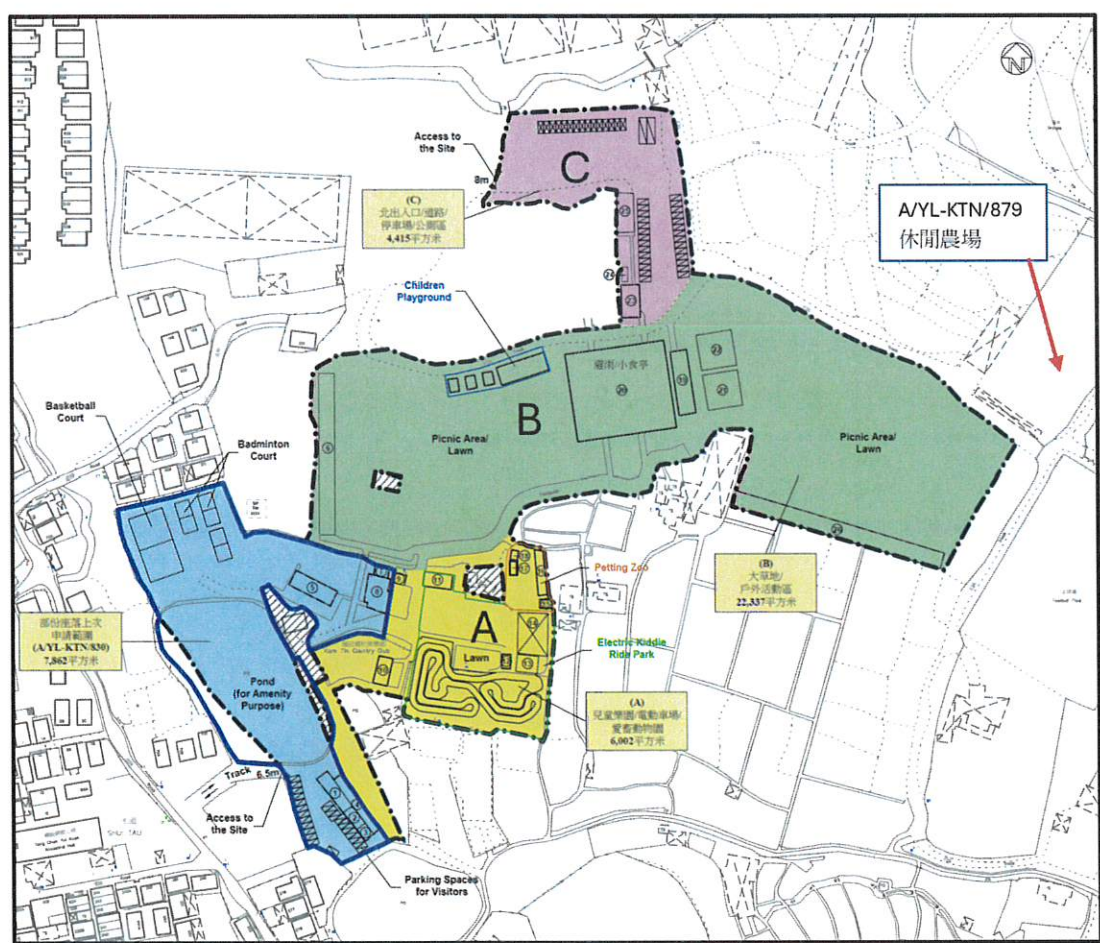
1. 申請人「錦田鄉村俱樂部有限公司」(下稱“本公司”) 於 2006 年由幾位錦田水頭村及水尾村原居民組成，目的是在水尾村東面約 8,000 平方米的漁塘及荒廢農地，向城規會申請作康樂用途(野餐和燒烤)及其附屬設施(見附件 1)，給予前來兩村參觀文物古蹟及歷史建築的本地及外地遊客提供一個具鄉郊特色的休息及戶外活動場地。從 2007 年至今，本公司曾先後向城規會提出共 6 次規劃申請(包括申請延期)，均獲批准。
2. 本公司上次向城規會申請規劃許可(申請編號: A/YL-KTN/830)，批准日期由 11.6.2022 至 10.6.2025，總面積約 8,520 平方米，大部份雖然屬於私人土地，為保存兩村原來面貌及尊重村民前往本村及毗連地區的權益，申請範圍從未完全圍封，村民往返及遊人在附近景點參觀完畢後可穿越本俱樂部，亦不收取入場費用。
3. 本公司於 2025 年 7 月 9 日向城規會提交標題規劃申請。城規會於 2025 年 7 月 29 日至 2025 年 8 月 19 日給予公眾提供意見，期間共有 6 位眾人士及 1 公司/機構提供意見。本公司現就公眾人士所發表的部份意見，作出以下回應：

申請範圍比之前擴大

4. 與先前規劃申請的範圍(申請編號: A/YL-KTN/830) 相比，本申請的土地範圍涵蓋(1)大部份上次規劃申請範圍(約 7,862 平方米)及 (2)新增面積約 32,754 平方米，總面積合共約 40,616 平方米。新增面積位於先前規劃申請圍的東面，

原為荒廢農地，目前百分之八十七用作露天兒童電動車場、草地、道路及露天停泊車輛場地。本公司近年亦在此範圍蓋搭一些臨時構築物，放置兒童遊樂氣球、涼亭、小食亭、洗手間等設施。2025 年 6 月 26 日，部份新增範圍的 22 個地段共 50 多位土地業權人/祖堂司理接獲規劃監督通知，認為上述土地有或曾有違例發展(包括康樂用途、食肆用途、停泊車輛場地用途及貯物用途)。為使水尾村能繼續發展本土旅遊，有關土地持份者決定由本公司向城規會提交康樂用途的規劃申請，以便進一步完善土地管理(例如修剪野草)。相關地段將保持原貌，不設圍欄。有關康樂設施分佈(附件 2)及簡介如下：

申請範圍康樂設施分佈圖



功能 / 用途		面積
	先前規劃許可 A/YL-KTN/830(部份) --- 接待及康體區	7,862 平方米
	新增 A 區 ---- 兒童樂園	6,002 平方米
	新增 B 區 ---- 大草地/避雨亭/小食亭/戶外活動區	22,337 平方米
	新增 C 區 ---- 停車場/道路	4,415 平方米
總面積:		40,616 平方米

- (A) 兒童樂園 (面積約 6,002 平方米): 在新冠病毒疫情後期, 場地設施使用人數錄得上升, 而大部份入場人士均為家長及小童, 本公司遂在園區增設了兒童電動車場、愛畜動物園等設施;
- (B) 租用原有規劃申請範圍(編號: A/YL-KTN/830)毗連的兩幅大草地 (面積約 22,337 平方米): 本公司希望在增加此兩幅大草地, 為訪客提供一個更為寬敞及充滿大自然氣息的戶外活動場地;
- (C) 車輛出入口及停車場 (面積約 4,415 平方米): 此車輛通道及周邊地塊位於場地以北, 一向用作村民/訪客泊車地點。為使該處土地用途符合城市規劃條例, 列入本公司向城規會申請康樂用途附屬停車場的範圍, 加強管理。

申請地點實際運作的範圍與申請範圍並無分別

5. 公眾人士意見中所提及申請地點實際運作的範圍比是次申請範圍為大是由於本公司用地與周邊的私人土地、農場/休閒農莊及其他康樂設施沒有明顯界線, 村民及遊客需要經過申請地點才能到達目的地, 令公眾人士產生錯覺, 以為本公司佔用了很大的土地面積。
6. 公眾人士意見中也提及一些活動情況, 例如 (1) 露營 spotlight, (2) 摘士多啤梨, (3) 場主放羊, 羊咩出圈, (4) 晚上十一時後亦有噪音滋擾等等。查本公司的活動以兒童戶外康體活動及燒烤為主, 並不包括度假屋(帳篷露營)及大型音樂晚會; 毗連申請地點一些農業/休閒農莊相關活動(例如摘士多啤梨及放羊), 與本公司無關。

訪客人數

7. 申請地點附近擁有 10 多處著名文物和歷史建築及度假營/休閒農莊, 地點分散, 由於村民使用鄉村行人路的權益問題, 每日路過本公司活動場地的村民及訪客人數不少, 此類人流並不屬於本公司的訪客。至於本規劃申請範圍預計人數的準則, 是以在本公司登記的訪客、參與活動及付款消費的人數計算。

遊客闖入村民花園偷水果

8. 兩位公眾人士反映若城規會批准此規劃申請，訪客將會闖入村民花園/農田，偷取居民種植的花卉/水果。查本村村屋密度頗高，有花園種花卉/水果的村民不多，本公司將與村代表反映村民意見中提及有居民木瓜被偷摘個案，希能確定小偷身份，交警方處理。

交通問題

9. 至於公眾意見反映，前往申請地點的水頭路是單線雙程行車，在星期六、日及假日營運期間，帶來嚴重的交通擠塞，影響村民出入。不過，自 2018 年青山公路-潭尾段 18 號大型住宅項目峻巒 (Park Yoho)落成後，該屋苑旁已鋪設一條前往水尾村的通道(見申請文件 Figure 4)，舒緩水頭及水尾村交通問題。本公司目前鼓勵訪客利用由峻巒旁的通道前往申請地點，可以直達申請地點 51 個停車位的停車場。此外，多年來本公司均安排工作人員在營運期間的繁忙時段駐守在水頭路路口及申請地點入口指揮交通(見附件 3)。

環境影響

(a) 羊群造成環境污染

10. 據了解，在申請地點附近出沒的羊群是附近一戶村民所飼養，飼養羊群位置座落錦田北分區計劃大綱圖上的“農業”地帶，禽畜飼養屬“農業”地帶經常准許的用途。因此，羊群每天在私人農地上活動是否有違政府相關條例，實有待商榷。若市民對此等放牧活動存有疑問，應向規劃署中央執行管制及檢控組尋求協助。本公司範圍內的愛畜動物園有 2 隻山羊，只供兒童觀賞，有專人照顧，並不涉及公眾意見所指的環境污染行為。

(b) 垃圾處理

11. 對於在營運期間所產生的垃圾問題，本公司將特別處理燒烤場垃圾，使用 2 層垃圾袋包裹及綁好袋口才放入大型有蓋垃圾桶，防止食物殘渣和汁液滲漏及傳出臭味(見附件 4)，並加強清洗園區門口外面放置垃圾桶的地方，保持環境清潔。如有大型活動在園區舉行，本公司將與食環署協調好收集垃圾的時間，不會將垃圾堆積在垃圾站。

(c) 噪音及光污染

12. 有公眾人士反映申請地點在星期六、日及假日營運期間帶來噪音及光污染問題，本公司以日間戶外活動為主，晚間活動以燒烤場/小食亭為主，距民居約150米以上，中間有樹木及構築物阻隔，且活動於晚上十時前結束，以減低噪音及光污染問題。

總結

13. 本公司希望透過以上所提供的資料能回應附近村民意見和訴求，讓他們認識本公司運作情況，釋除公眾人士對是次規劃申請的疑慮。同時，本公司今後亦會多與水頭村和水尾村的村代表聯絡，了解村民對本公司的意見，完善園區的管理，減低對附近村民生活的影響。

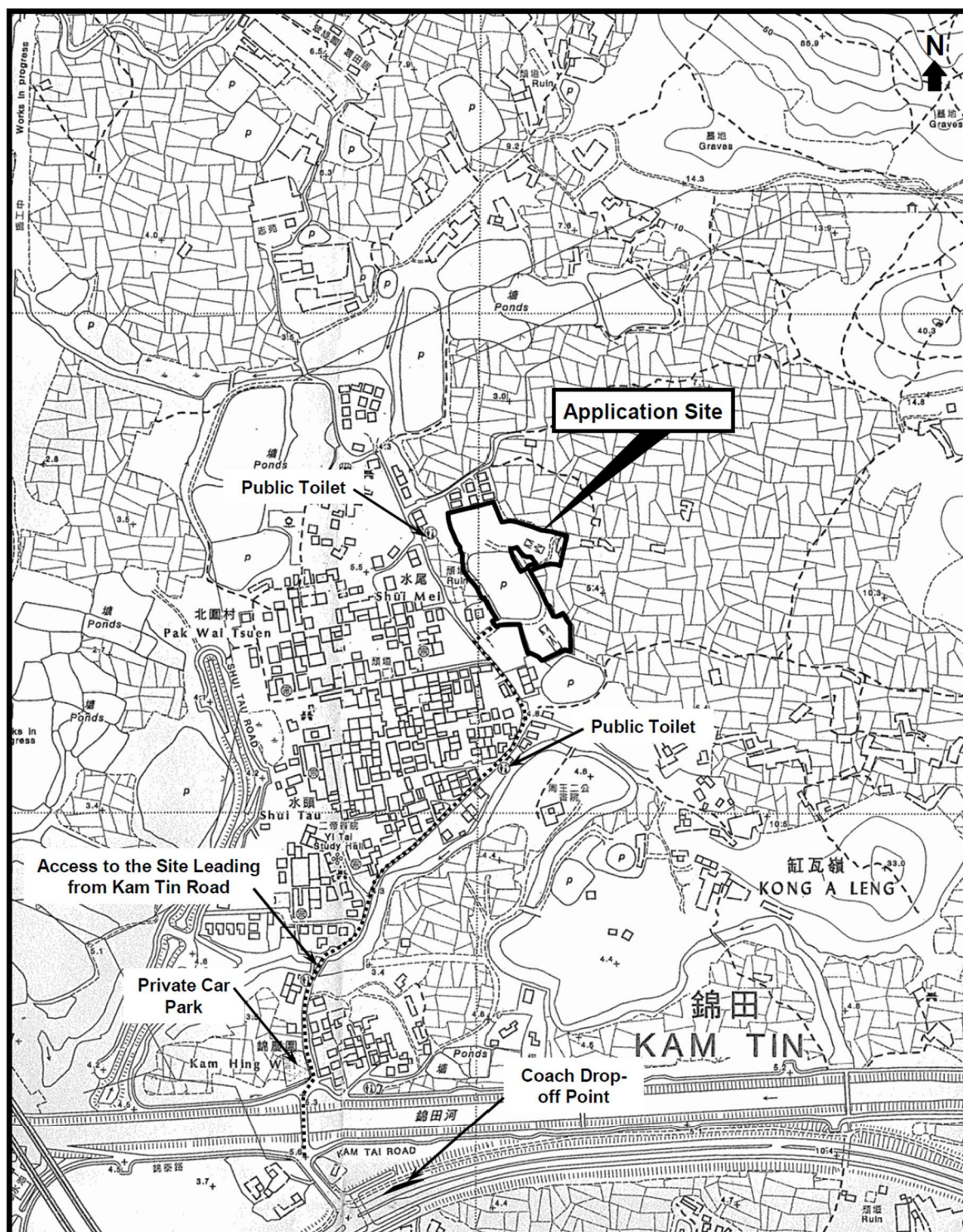


錦田鄉村俱樂部有限公司

2025 年 10 月 22 日

副本抄送：

才鴻顧問有限公司



Top Bright Consultants Ltd.

Extracted Plan Based on Map
Series HP5C of Sheet No.
6-NE-A

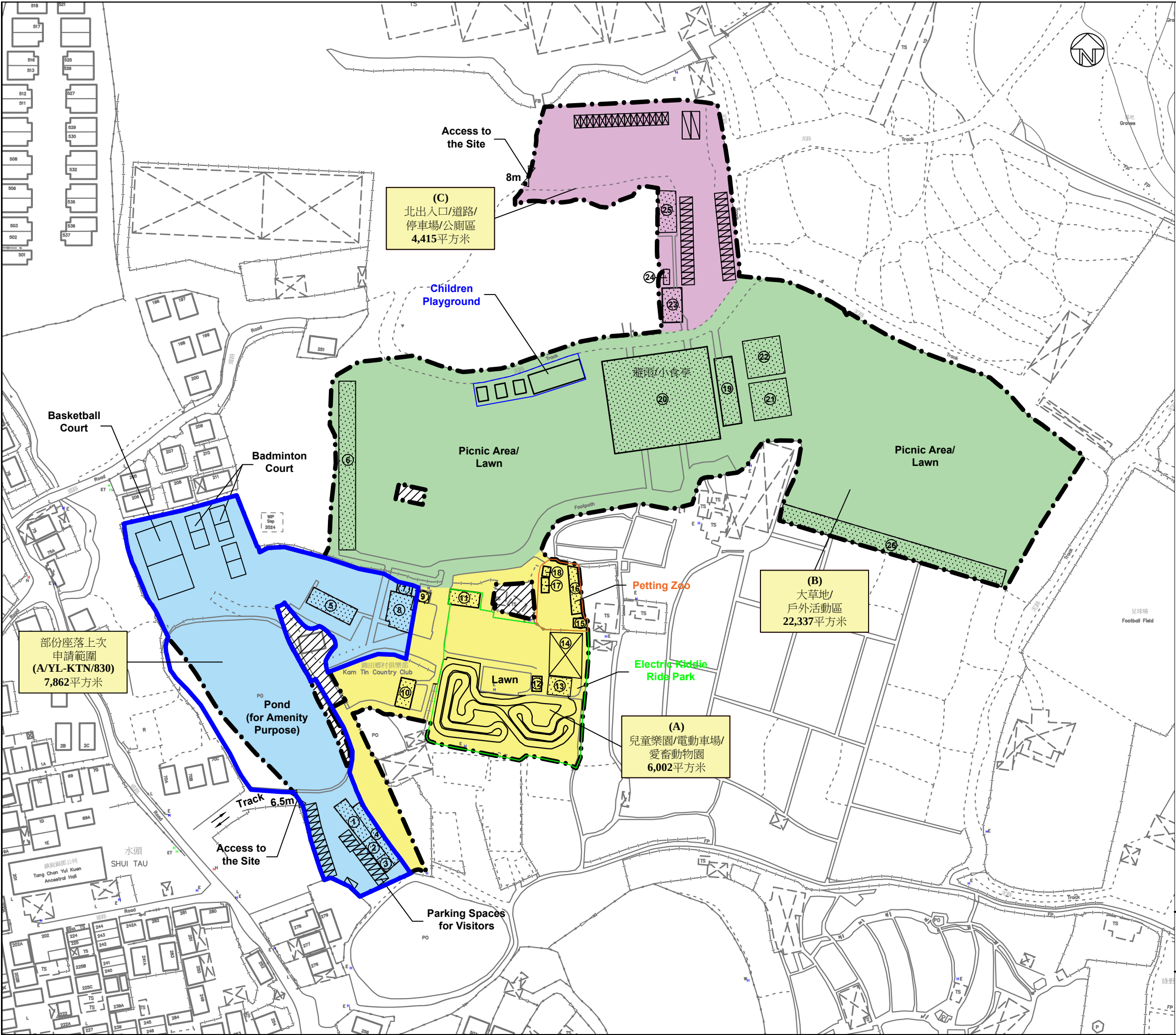
Plan Showing the General Area

Scale 1 : 5 000

FIGURE 3A

For Identification Purpose

Date: 2.5.2007



- LEGEND:**
- Application Site (Area: about 40,616 sq.m.)
 - Area Excluded from the Application Site
 - Temporary Structures
 - Loading/Unloading Spaces for Medium Goods Vehicles (3.5m x 11m) (2 nos.)
 - Parking Spaces for Visitors (2.5m x 5m) (51 nos.)
 - Drop-off Spaces for Taxis (15 nos.)

Details of Structures:

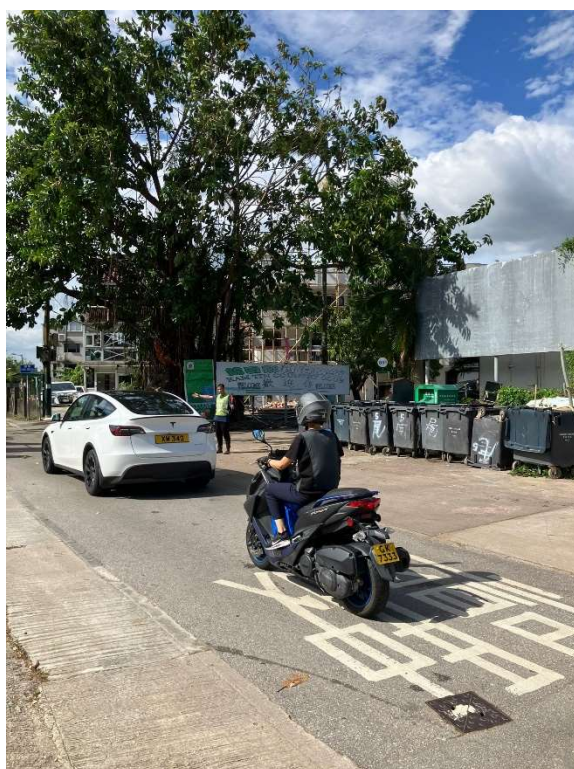
Structure No.	Uses	No. of Storey	Floor Area (m ²)	Height (m)
1	Visitor Centre	1	104	2.5
2	Site Office/Reception	1	42	2.5
3	Storeroom	1	27	2.5
4	Shade Shelter	1	110	2.5
5	Shelter for Children Playground	1	134	3.5
6	Shade Shelter for Picnic Area	1	450	4.0
7	Washroom	1	26	2.5
8	Storeroom and Shade Shelter	1	136	3.0
9	Shelter for Children Game Area	1	22	3.0
10	Shelter for Handicraft Making	1	71	3.0
11	Shelter for Storage	1	74	3.0
12	Ticket Office and Shelter	1	23	3.0
13	Shelter for Electric Kiddie Ride	1	67	4.5
14	Tent Canopy for Electric Kiddie Ride	1	226	4.5
15	Storeroom	1	20	3.0
16	Shed for Rabbits Petting	1	82	3.0
17	Kiosk	1	18	3.0
18	Shed for Goats Petting	1	12	3.0
19	Food Storage and Serving Area	1	196	4.5
20	Shelter for Barbecue Area	1	1,573	5.0
21	Shelter for Barbecue Area	1	225	5.0
22	Shelter for Barbecue Area	1	225	5.0
23	Washroom	1	107	3.5
24	Nursery Room	1	15	2.5
25	Storeroom	1	120	3.0
26	Shade Shelter for Picnic Area	1	638	4.0
Total:				4,743



附件2
FOR IDENTIFICATION PURPOSE
Scale: 1 : 1 500 (A3)

佈局圖

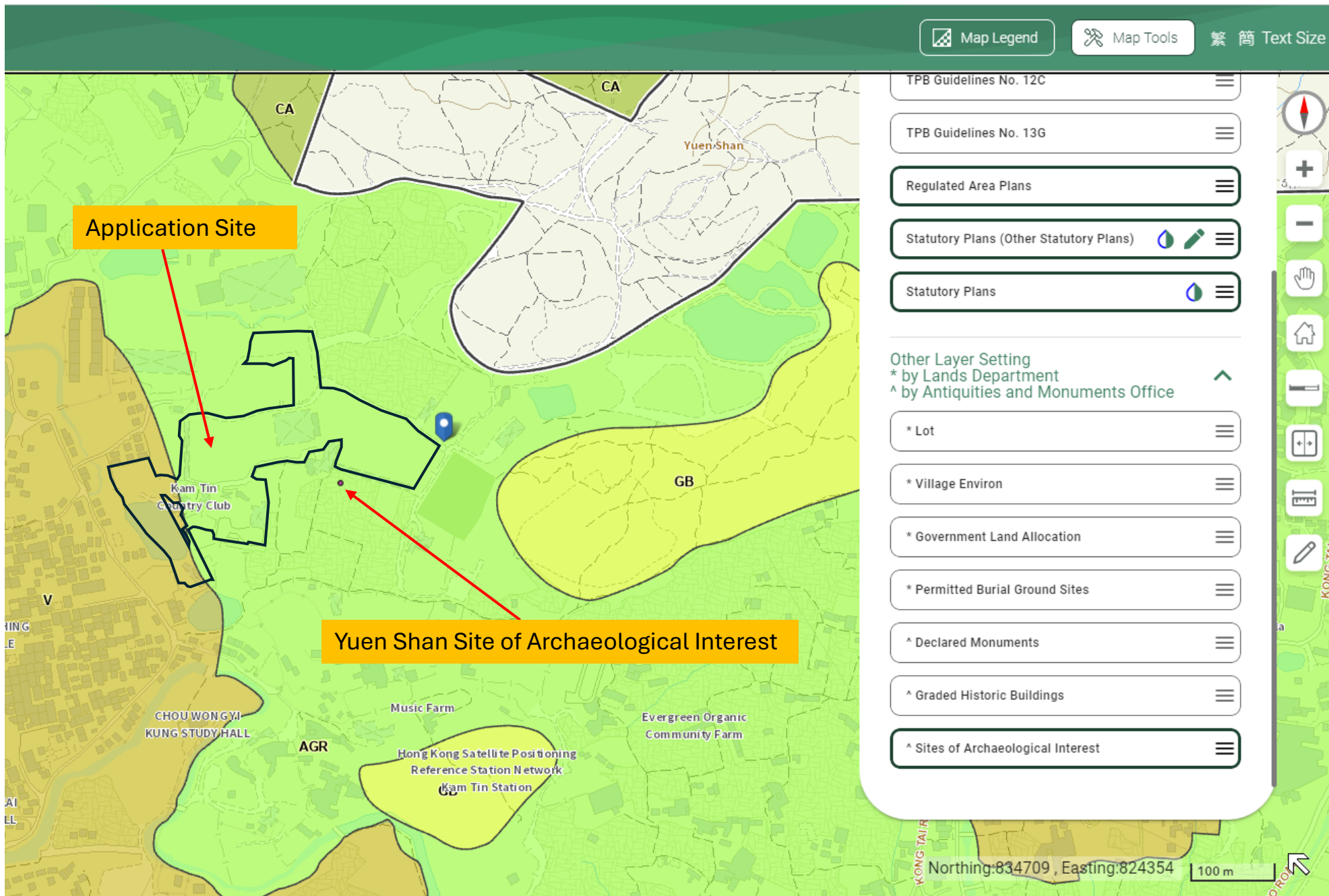
錦田鄉村俱樂部職員駐守在水頭路路口及
申請地點入口指揮交通的情況



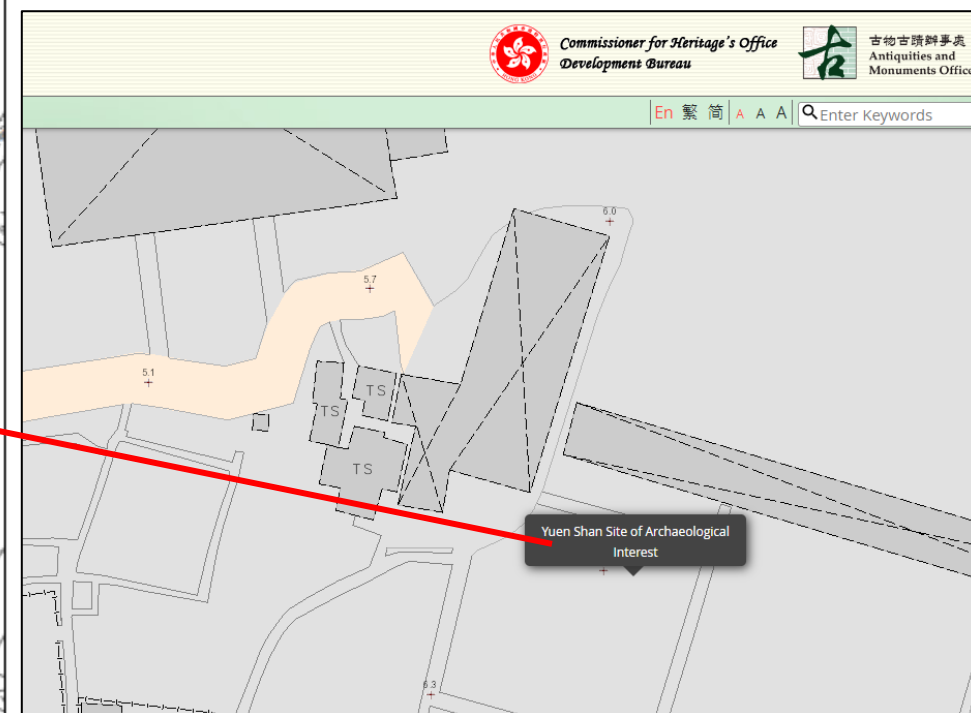
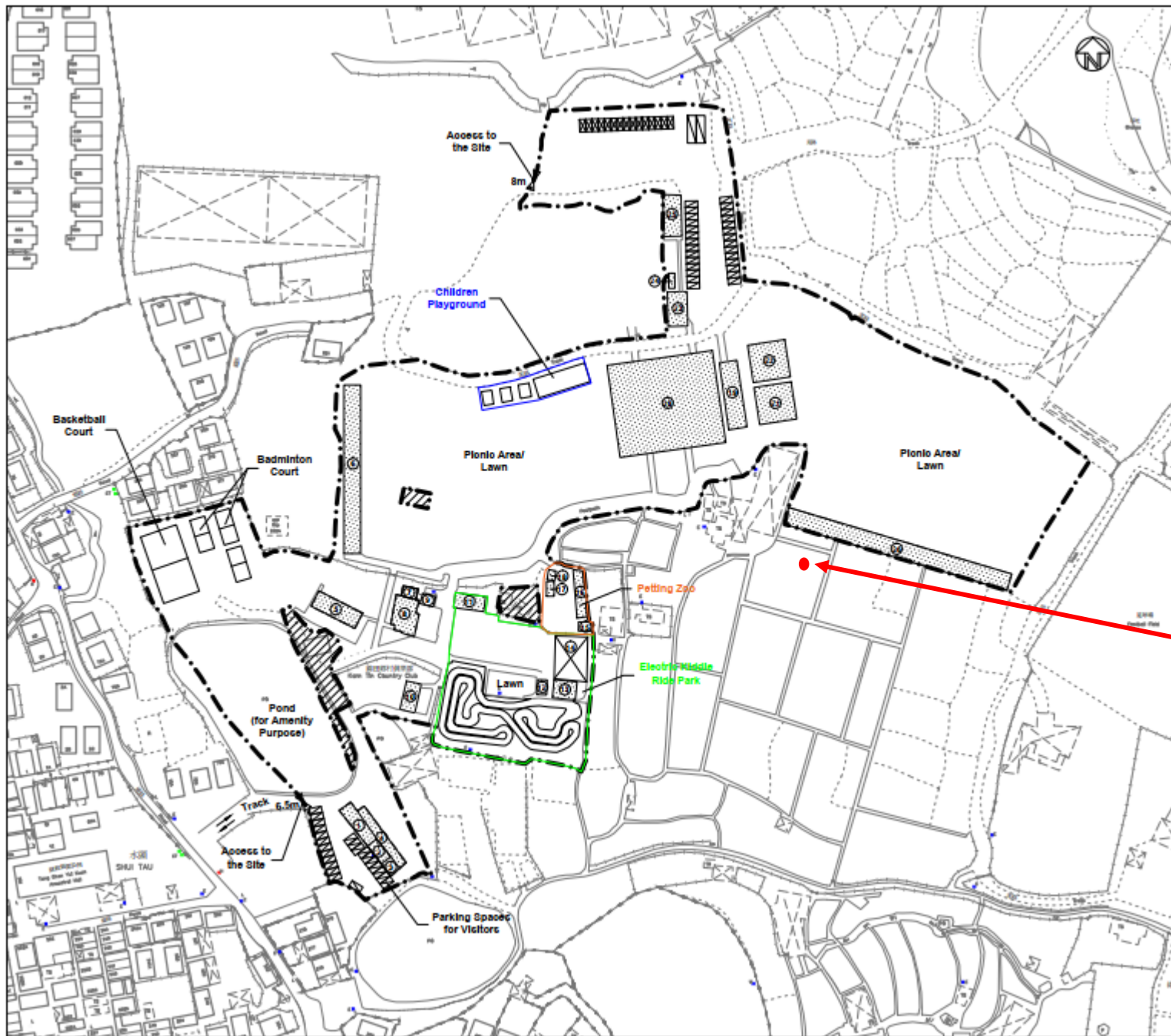
錦田鄉村俱樂部職員在申請地點出入口附近
垃圾站棄置垃圾的情況



Appendix 1



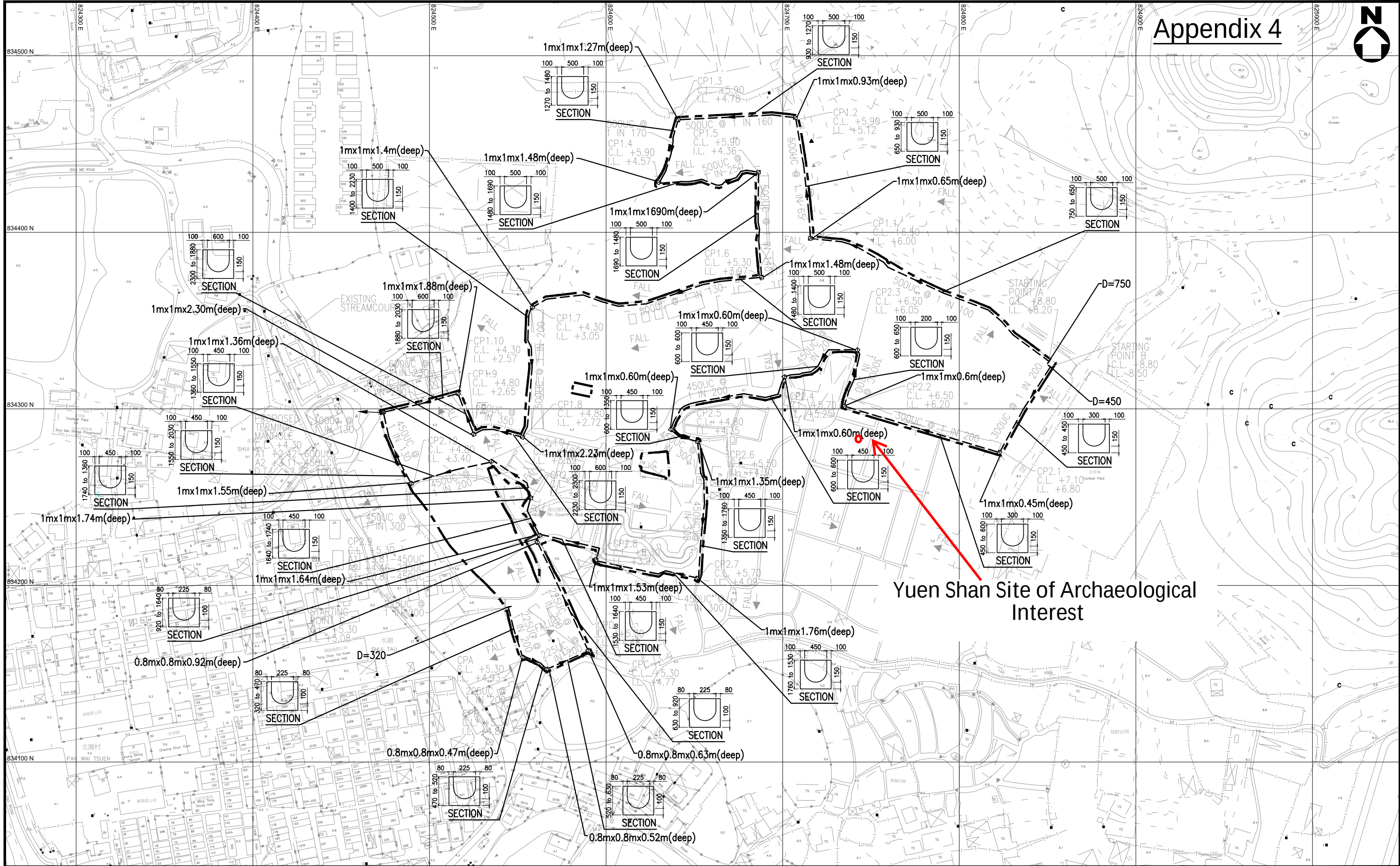
Appendix 2





PROPOSED U-CHANNEL

DRAWING No. **PLAN 2**



Appendix 4

LEGEND:

- THE APPLICATION SITE BOUNDARY
- PROPOSED CATCHPIT
- PROPOSED U-CHANNEL

PROJECT

TITLE

EXTENT OF EXCAVATION

何田顧問工程師有限公司
HO TIN & ASSOCIATES
CONSULTING ENGINEERS LIMITED

SCALE

1 : 2000(A3)

DRAWING No.

PLAN A