

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗石崗丈量約份第 114 約地段第 1639 號 A 分段(部份)

擬議臨時康體文娛場所 (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.4-6

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，提交有關新界元朗石崗丈量約份第 114 約地段第 1639 號 A 分段(部份)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) 及相關填土工程。
2. 申請地點位於石崗錦上路附近，在《石崗分區計劃大綱核准圖編 S/YL-SK/9》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 1080 平方米，上蓋總面積為 452 平方米，露天地方面積為 628 平方米，上蓋覆蓋率為 41.9%。
4. 申請地點將設有 4 個構築物，用途及面積如下：
 - 構築物 1：辦公室及流動洗手間；1 層高，面積約 16 平方米，高度不多於 3 米。
 - 構築物 2：溫室；1 層高，面積約 210 平方米，高度不多於 5 米。
 - 構築物 3：溫室；1 層高，面積約 210 平方米，高度不多於 5 米。
 - 構築物 4：農具儲物室；1 層高，面積約 16 平方米，高度不多於 3 米。
5. 申請地點涉及一個私家車停車位，主要給職員或訪客使用。
6. 擬議發展的農場預計每天最多 2 名職員及 20 名訪客。
7. 申請地點可從錦上路經一條鄉村地區小徑前往。
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. 申請地點之前涉及一個相同用途的規劃申請 (A/YL-SK/361)，因申請人未能完成相關附帶條件 (欠渠務的，消防已做好)，該申請已被撤銷，申請人承諾如這次批出，一定會好好完成相關附帶條件。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 擬議發展涉及部份填土範圍 (現場已完成填土工程)，是屬規範化申請，填土用作停泊車輛和固定構築物，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元朗石崗丈量約份第 114 約地段第 1639 號 A 分段(部份)作為期不超過三年的擬議臨時康體文娛場所 (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「小農田」，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，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（現場已完成填土工程），是屬規範化申請，不會再有額外的填土工程。
4. 擬議休閒農莊的四個上蓋（包括 2 個溫室），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錦上路巴士站下車，然後步行前來，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

申點地點涉及一個私家地段，不涉及任何政府土地；擬議農場涉及四個上蓋構築物，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. 擬議發展的農場入口

申請地點可從錦上路經一條地區道路前往，地區道路的闊度約 3.5 米，足夠讓私家車行駛，沿路亦設有避車處。而農地的入口設有約 4 米闊的大閘讓車駛進農場，附件 1 為該鄉村地區道路的照片。

3. 農場內的交通安排

申請用途只提供一個私家車的職員泊車位，不設輕型貨車或其他車輛的上落客或停車位，而每個私家車位的佔地面積約 2.5 米 x 5 米，主要供職員或訪客使用。擬議農莊會採用預約模式運作，訪客需要提前在網上或電話預約才能前往申請地點，如訪客駕車前來，需要先預先向職員查詢該時段是否有車位空置，獲職員確認後才能駕車前來。

4. 公共交通工具

申請地點距離錦上路約 450 米的距離，而錦上路設有小巴及巴士站。

巴士路線包括 64K、64S 及 251A；專線小巴路線為 72 及 72M。訪客及職員可乘坐以上的交通工具到達錦上路，然後步行約 7-8 分鐘即能到達農場，交通方便。



5. 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。

6. 空氣方面

申請地點是一個休閒農場，不會導致任何空氣污染。

7. 噪音方面

申請地點是一個休閒農場，提供一個地點給市民享受田園樂趣，主要都是市民說話的聲音，不會導致噪音污染。

8. 排污方面

申請用途涉及一個流動洗手間，主要供職員及訪客使用，不會對外開放。申請人會定期安排清潔公司來吸糞，確保不會有污水流出來。

9. 渠務方面

申請人會將按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。

10. 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元朗石崗丈量約份第 114 約地段第 1639 號 A 分段(部份)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。