

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 1430 號(部份)、
第 1431 號(部份)、第 1439 號(部份)及第 1440 號(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.4-7

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 1430 號(部份)、第 1431 號(部份)、第 1439 號(部份)及第 1440 號(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，在《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 1,500 平方米，上蓋面積為 74 平方米，露天地方面積為 1,426 平方米。
4. 擬議發展涉及的耕種面積約 1295 平方米，佔申請範圍約 86.3%。
5. 申請地點將設有三個構築物，總樓面面積合共約 130 平方米。
構築物 1：辦公室、接待處、更衣室及儲物室；2 層高，每層 56 平方米，總面積不多於 112 平方米，高度不多於 7 米；構築物 2：洗手間；1 層高，不多於 10 平方米，高度不多於 3 米；構築物 3：電錶房；1 層高，不多於 8 平方米，高度不多於 3 米。
6. 擬議發展的農場預計每天最多 2 名職員及 20 名訪客。
7. 申請地點亦涉及一個私家車泊車位，只供職員使用，不對外開放。
8. 申請地點可從錦上路經一條地區道路前往，擬議發展的營運時間為每天上午九時正至下午六時正，包括星期日及公眾假期。
9. 擬議發展涉及部份填土範圍(約 205 平方米)，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。

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「農業」中的「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. 城市規劃委員會曾批准申請地點作相同用途(請參考城規會編號：A/YL-SK/359)，申請人懇請城市規劃委員會對本申請作出相同的對待，申請人早前已向元朗地政處申請短期豁免書，但至今仍未批出，所以無法完成部份附帶條件，申請人承諾這次一定會履行所有相關的附帶條件。
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 1430 號(部份)、第 1431 號(部份)、第 1439 號(部份)及第 1440 號(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。

休閒農莊的營運說明

1. 擬議休閒農莊的耕種面積約 1295 平方米。
2. 擬議休閒農莊是涉及商業營運和收費的。
3. 擬議休閒農莊的營運模式：把土地分成不同的部份，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，包括舉辦不同的農業工作坊、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。
4. 擬議休閒農莊涉及少許填土工程，用作固定構築物。
5. 擬議休閒農莊的上蓋將會由臨時物料搭建。
6. 擬議休閒農莊預計每天最多 2 名職員及 20 名訪客。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申點地點涉及幾個私家地段，不涉及任何政府土地。

擬議農場涉及三個上蓋構築物，申請人已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，下面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，而私家車位的佔地面積約 2.5 米 x 5 米，這停車位不會開放給訪客，只供職員內部使用。

4. 公共交通工具

申請地點距離錦上路約 280 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 3-5 分鐘即能到達農場，交通方便。



5. 預計交通流量報告

時段		星期一至星期日，包括公眾假期		
		職員車輛（私家車）		
		進入(輛)	離開(輛)	合共(輛)
繁忙時間	09:00 – 10:00	1	0	1
	17:00 – 18:00	0	1	1

6. 預計行人進出流量報告（由錦上路至申請地點）

時段		星期一至星期日，包括公眾假期	
		行人	
		進入(個)	離開(個)
09:00 – 10:00		0	0
10:00 – 11:00		4	2
11:00 – 12:00		4	1
12:00 – 13:00		3	4
13:00 – 14:00		2	1
14:00 – 15:00		3	3
15:00 – 16:00		2	1
16:00 – 17:00		2	4
17:00 – 18:00		0	4
合共(個)		20	20

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 排污方面

申請用途涉及一個洗手間，主要供職員及訪客使用，不會對外開放。申請人會按照環保署的規定和指引，在合適的地點上建造一個容量足夠的化糞池作洗手間的排污，不會讓污水流出影響周邊環境。

11. 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。

12. 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。

13. 綠化園景方面

申請人不會砍伐現存的樹木，並會好好打理保養它們。

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 1430 號(部份)、第 1431 號(部份)、第 1439 號(部份)及第 1440 號(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。