

根據《城市規劃條例》（第 131 章）

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗八鄉上村丈量約份第 112 約地段 201 號(D-F) (RP) (Part)

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 - 5
4. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.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，提交有關新界元朗八鄉上村丈量約份第 112 約地段 201 號(D-F) (RP) (Part) 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. 申請地點位於錦上路附近，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 1070 平方米，上蓋面積為 325 平方米，露天地方面積為 745 平方米，上蓋覆蓋率為 30%。
4. 申請地點將會進行填土工程，填土物料為水泥，厚度為 0.1 米，主要用作停車位和行車路的用途。
5. 申請地點將設有 6 個構築物，用途及面積請參考申請地點佈局圖 1 及申請地點佈局圖 2。
6. 申請地點涉及三個私家車停車位，主要給職員及訪客停泊使用，停泊在構築物 F 內。
7. 擬議發展的營運時間為星期一至星期六上午八時至下午六時，星期日及眾假期休息。
8. 擬議發展的農場預計每天最多 2 名職員及 10 名訪客。

申請原因

1. 本公司 嘉耀園藝有限公司原址於上水古洞河上鄉第九十五約 1017 地段, 因應政府的古洞北/粉嶺北新發展區下階段發展計劃, 本公司須另覓新地點為公司園藝種植業務發展, 而該申請地點為新選址。同時為了盡快完成舊址搬遷和配合政府該計劃順利進行, 希望城規會接納本公司申請。
(附上副件 A、B)
2. 申請地點是農業地帶, 而擬議用途為休閒農莊, 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園藝種植活動的平台。擬議發展能夠推廣大眾有關自然保育及再生農業的理念, 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, 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。

休閒農莊的營運說明

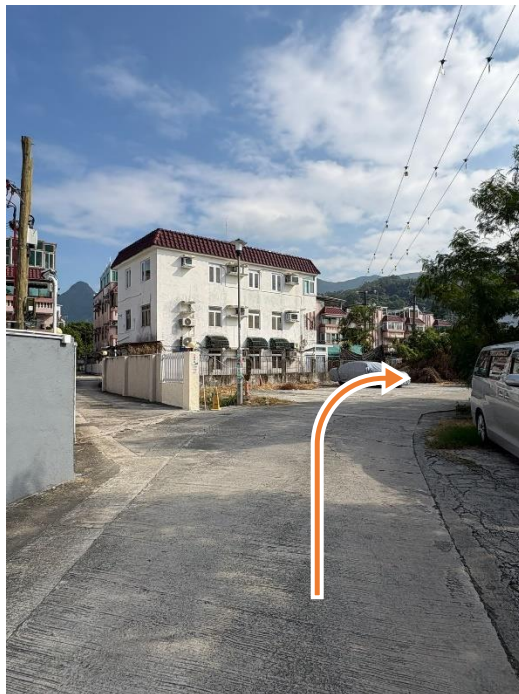
1. 擬議休閒農莊是涉及商業營運和收費的。
2. 擬議休閒農莊的營運模式：主要日常活動為進行花卉及農作物種植,作為定期輸出。申請地點除了給予不同訪客免費前來參觀的同時，如訪客對有關農產品、農具及園藝服務有興趣可即時查詢或購買。此外，本地點會定期舉辦不同栽種教育活動和農業活動，包括舉定期撒種子、淋水、施肥等工作坊，待農作物收成期時，他們可以取回自己的農作物。
3. 擬議休閒農莊涉及少許填土工程。
4. 擬議休閒農莊的上蓋構築物將會由臨時物料搭建。
5. 擬議休閒農莊預計每天最多 2 名職員及 10 名訪客。
6. 申請人預計訪客會從黎屋村巴士站下車，然後步行前來（約 5 -10 分鐘距離），訪客在前往農場時需預先致電預約，每天預計不會多於 10 名訪客，同一時段不會多於 5 名訪客。

申請地點交通 1

進入申請地點可由錦上路轉入上村,由天匯物業左邊進入,路線圖如下.



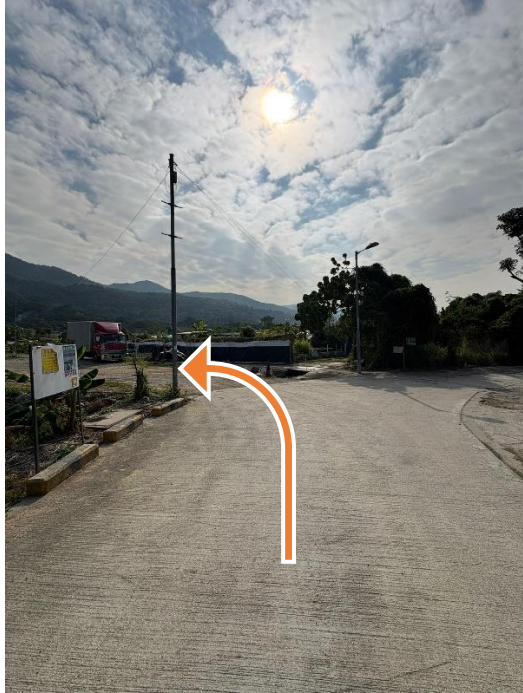
天匯物業左邊進入



進入村後靠右直入



經過上村停車場直入



靠左進入泥路



轉右到達申請地點

申請地點交通 2

可以乘坐九巴 64K,黎屋村站落車



擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申點地點涉及 1 個私家地段，不涉及任何政府土地。擬議發展涉及 6 個構築物，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. 擬議發展的入口

申請地點可從錦上路前往，入口設有約 3 米闊的大閘讓訪客步行到農場。

3. 擬議發展的交通安排

申請地點涉及 3 個私家車停車位。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，每次有訪客車輛要進入申請地點時，都需預先 30 分鐘通知該職員，等待職員視察現場後，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和指揮交通，確保不會造成車輛排隊阻塞出入口或周邊地方。

4. 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。

5. 渠務方面

申請人會將按照渠務處的指引和要求建造雨水排水渠，不會影響周邊環境。

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八鄉上村丈量約份第 112 約地段 201 號(D-F) (RP) (Part) 作為期不超過三年的臨時康體文娛場所（休閒農莊）及相關填土工程。

副件 A

電話 Tel: [REDACTED]
圖文傳真 Fax: [REDACTED]
電郵地址 Email: [REDACTED]
本署檔號 Our Ref: (34) in LD NDA/POL/8/1/518
來函檔號 Your Ref:

來函請註明本署檔號
Please quote our reference in your reply



地政總署
新發展區組
NEW DEVELOPMENT AREA 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.

新界上水龍琛路 39 號上水廣場 15 樓 1501 至 1510 室
Units 1501-10, Level 15, Landmark North,
39 Lung Sum Avenue, Sheung Shui, New Territories

網址 Website: www.landso.gov.hk

[REDACTED]
嘉耀園藝有限公司
[REDACTED]

黃先生：

古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展

業務經營者：嘉耀園藝有限公司

清拆編號：X10/4-10

你／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遷出。本署已於 2024 年 6 月 12 日根據《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)，在涉及的構築物及／或相關範圍張貼告示，通知你／貴公司須於 2024 年 9 月 28 日前停止佔用有關土地。

經審核後，你／貴公司符合領取露天／戶外業務經營者的特惠津貼資格，本署將向你／貴公司發放 [REDACTED] 的特惠津貼。惟你／貴公司須將該等在用地上的不合資格構築物拆卸。

本署將於稍後通知你／貴公司前來領取特惠津貼。在領取特惠津貼前，你／貴公司需已經自願搬離有關土地及向政府交出所有受影響人士／業務遷出後的土地及騰空的構築物，並且需簽署一份彌償書。若你／貴公司希望在搬離有關土地前提早獲發特惠津貼，可聯絡本署以作安排，屆時你／貴公司需簽署一份承諾書承諾你／貴公司會於擬議及本署同意的「預定離場日」(不得遲於上述告示期限)或之前無條件自願搬離有關土地及向政府交出所有受影響人士／業務遷出後的土

副件 B

地及騰空的構築物。在領取提早發放的特惠津貼時，你／貴公司亦需簽署一份彌償書。

本署在此提醒你／貴公司不能將上述經營範圍改作其他用途，並須於上述告示期限／「預定離場日」或之前無條件自願搬離有關土地，並向政府交出所有受影響人士／業務遷出後的土地及騰空的構築物。否則，本署可根據《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)於任何時間採取適當的土地管制行動要求受影響人士／業務遷出有關土地及有關構築物。

日後，如你／貴公司能在上述告示期限／「預定離場日」之前提早向政府交出所有受影響人士／業務遷出後的土地及騰空的構築物，請盡快聯絡本署安排，而交回的土地及構築物內有任何留下的物件，本署會當棄置之廢物處理。

請注意，如你／貴公司同意領取露天／戶外業務經營者的特惠津貼，即表示同意以此作為完全及最終解決你／貴公司就政府收回有關土地的業務經營所提出的騷擾補償申索及同意放棄提出其他任何補償申索。

倘政府日後發現你／貴公司的特惠津貼申請有不誠實成分或提供失實資料，你／貴公司須在政府要求下立即全數償還有關特惠津貼連利息，否則政府會向你／貴公司提出有關法律行動。

如你／貴公司對此事有任何查詢，請於辦公時間內致電 [REDACTED] 與本信代行人聯絡。

地政總署
總產業測量師／新發展區
([REDACTED])

副本送：
地政總署新發展區組清拆小組（經辦人：傅裕平先生）

2025 年 1 月 23 日