

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/847 號  
考慮日期：2025 年 6 月 6 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃許可申請

申請編號 A/NE-LYT/847

- 申請人 : 劉金發先生，由鄧秀芳小姐代表
- 地點 : 新界粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1587 號 B 分段  
第 2 小分段
- 地盤面積 : 約 126 平方米
- 契約 : 集體政府租契(批租作農業用途)
- 圖則 : 《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號  
S/NE-LYT/19》
- 用途地帶 : 「農業」
- 申請事項 : 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

**1. 建議**

- 1.1 申請人自稱是鶴藪圍的原居村民<sup>1</sup>。他要求批給規劃許可，以在位於粉嶺簡頭村的申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(圖 A-1)。申請地點坐落在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」在「農業」地帶內屬第二欄用途，

---

<sup>1</sup> 地政總署北區地政專員表示，北區地政處並未收到由申請人提交的小型屋宇申請。因此，申請人是否合資格獲批准興建小型屋宇，在現階段仍有待確定。

必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。

1.2 擬建小型屋宇的詳情如下：

總樓面面積	:	195.09 平方米
層數	:	3 層
建築物高度	:	8.23 米
有蓋面積	:	65.03 平方米

1.3 申請人表示，申請地點的露天範圍會用作花園。擬建小型屋宇(包括化糞池)的布局設計圖在繪圖 A-1 顯示。

1.4 申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/NE-LYT/200)，由另一申請人提交，作擬議小型屋宇發展。先前申請的詳情載於下文第 5.1 段。

1.5 二零二五年四月十五日，城規會收到申請人為支持其申請所提交的申請表格連附件(附錄 I)。

## 2. 申請人提出的理據

申請人為支持這宗申請而提出的理據詳載於申請表格(附錄 I)。有關理據撮錄如下：

- (a) 申請人是原居村民，亦是申請地點的唯一土地擁有人。根據現行政策，他符合資格申請小型屋宇批地；以及
- (b) 申請地點涉及一宗先前獲批准的申請(編號 A/NE-LYT/200)。該宗申請擬作相同布局設計的小型屋宇發展。由於申請地點的規劃情況並無重大改變，因此城規會應批准這宗申請。

### 3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

申請人是申請地點的唯一「現行土地擁有人」。有關的詳細資料會備存於會上，供委員查閱。

### 4. 評審準則

「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）在二零零零年十一月二十四日首次頒布。「臨時準則」的最新版本於二零零七年九月七日頒布，載於**附錄 II**。

### 5. 先前申請

5.1 申請地點涉及一宗先前申請（編號 A/NE-LYT/200），由另一申請人<sup>2</sup>提交，作擬議小型屋宇發展。二零零零年五月十九日，有關申請主要基於從寬考慮而獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）在有附帶條件的情況下批准，理由是擬議小型屋宇發展與周邊的鄉郊景觀特色並非不協調；申請地點鄰近簡頭村村落；有關發展不大可能會對周邊造成嚴重的負面影響；以及在考慮有關申請時，「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。該規劃許可的有效期於二零零三年五月十九日屆滿。雖然地政總署於二零零一年十一月十五日發出相關的建屋牌照，但擬議小型屋宇發展未有落實。其後，該建屋牌照於二零一二年三月九日撤銷。與先前的申請比較，擬建小型屋宇的主要發展參數和覆蓋範圍均大致相同。

5.2 有關先前申請的詳情概述於**附錄 III**，而所涉地點則於**圖 A-1 及 A-2a** 顯示。

---

<sup>2</sup> 申請編號 A/NE-LYT/200 由 LEE Ah Ting 先生提交。

## 6. 同類申請

- 6.1 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，位於同一「農業」地帶內鄰近申請地點的地方，有 55 宗同類的擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)申請，涉及 35 幅用地。
- 6.2 在 52 宗獲批准的申請中，23 宗(申請編號 A/NE-LYT/238、242、367、407、473 至 476、478 至 486、494、513 至 515、545 及 557)是在二零零二年七月至二零一五年一月期間在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准的，即在城規會於二零一五年八月正式採取更審慎的態度審批小型屋宇申請前獲批<sup>3</sup>。自此以後，有 29 宗申請(編號 A/NE-LYT/583、592、600、604 至 616、629、630、644、665 至 667、715、716、727、769、787、808 及 831)於二零一五年十二月至二零二四年七月期間在有或沒有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。小組委員會主要基於從寬考慮而批准這些申請，理由是有關申請地點涉及由相同申請人提交而獲批准的先前申請；及／或附近一帶有已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，而這些發展正在當區形成新的村落。
- 6.3 有關三宗被拒絕的申請，兩宗(編號 A/NE-LYT/417 及 440)分別於二零一零年被小組委員會拒絕及於二零一一年被城規會於覆核後駁回，主要理由是有關申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍主要或完全坐落在簡頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；以及簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。
- 6.4 至於其餘一宗申請(編號 A/NE-LYT/821)，則於二零二四年被城規會於覆核後駁回，理由是有關

---

<sup>3</sup> 在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，應較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及申請地點涉及一宗先前獲批准的申請，不能視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，而且批准小型屋宇的處理程序並非處於後期階段，因此有關申請並不屬於特殊情況，並無充分理據予以從寬考慮。

6.5 有關同類申請的詳情概述於**附錄 IV**，而所涉地點則於**圖 A-2a**顯示。

## 7. 申請地點和周邊地區(圖 A-1 至 A-4)

7.1 申請地點：

- (a) 目前為常耕農地，長有一些植物；
- (b) 位於簡頭村東南部的邊緣，其北面緊鄰一幢現有小型屋宇；以及
- (c) 沒有車輛通道連接。

7.2 周邊地區具鄉郊特色，主要有村屋／住用構築物、常耕／休耕農地、由零散的樹羣或植被範圍所覆蓋的荒地及空地。申請地點的東鄰、西鄰<sup>4</sup>及南鄰均是空地，而其東南面較遠處則是丹山河。

## 8. 規劃意向

「農業」地帶的規劃意向，主要旨在保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

---

<sup>4</sup> 有關地點(即第76約地段第1587號B分段第3小分段)涉及申請編號A/NE-LYT/202，作擬議小型屋宇發展，而該宗申請於二零零零年五月十九日(即在臨時準則於二零零零年十一月二十四日頒布之前)獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。

## 9. 相關政府部門的意見

9.1 這宗申請已根據附錄 II 的評審準則評估。有關評估撮述於下表：

	準則	是	否	備註
1.	是否在「鄉村式發展」地帶內？  — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍  — 申請地點	—  —	100%  100%	申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在「農業」地帶內。
2.	是否在「鄉村範圍」內？  — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍  — 申請地點	100%  100%	—  —	地政總署北區地政專員表示申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在簡頭村的「鄉村範圍」內。
3.	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇需求(未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求)？  「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付未處理的小型屋宇申請？	✓	✓	<u>所需土地</u>  — 應付簡頭村的小型屋宇需求所需的土地：約 4.08 公頃(相等於 163 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有 33 宗 <sup>5</sup> ，而預計未來 10 年的小

<sup>5</sup> 在 33 宗尚未處理的小型屋宇申請中，有 14 宗的地點位於「鄉村式發展」地帶內，19 宗的地點橫跨「鄉村式發展」地帶或在「鄉村式發展」地帶外。在這 19 宗地點橫跨「鄉村式發展」地帶或在「鄉村式發展」地帶外的申請中，有 11 宗申請取得城規會有效的規劃許可。

	準則	是	否	備註
				<p>型屋宇需求量为 130 幢。</p> <p><u>可供使用的土地</u></p> <p>— 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇需求的土地：約 1.69 公頃(相等於約 67 幅小型屋宇用地)(圖 A-2b)。</p>
4.	是否符合「農業」地帶的規劃意向？		✓	<p>從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點正用作耕種用途。申請地點附近有活躍的農業活動，而且配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如進行露天栽種或用作溫室、苗圃等。</p>
5.	與周邊地區／發展項目是否協調？	✓		<p>周邊地區主要是常耕／休耕農地、村屋／住用構築物、河流、零散的樹羣及植被範圍。規劃署總城市規劃師/城</p>

	準則	是	否	備註
				市設計及園境認為擬議小型屋宇發展與周邊地區並非不協調。
6.	在集水區內？		✓	水務署總工程師／建設不反對這宗申請。
7.	影響環境及排污？		✓	環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由於擬議發展的規模細小，所以這宗申請本身不大可能會造成重大的污染。
8.	佔用已規劃的道路網及公共工程的範圍？		✓	
9.	需要設置消防裝置及緊急車輛通道？		✓	消防處處長原則上不反對這宗申請。他提醒申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。
10.	影響交通？	✓		運輸署署長表示，小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大幅增加，但若批准在「鄉村式發展」

	準則	是	否	備註
				地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成重大不良影響。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。
11.	影響排水？		✓	渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請。
12.	影響景觀？		✓	從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有負面意見。申請地點目前是常耕農地，長有一些植物。預計擬議發展不會對申請地點內的景觀特色及現有景觀資源造成嚴重的負面影響。
13.	由民政事務專員轉達的區內人士反對意見？		✓	

9.2 上文第 9.1 段已收錄下列政府部門的意見，這些政府部門提出的詳細意見載於附錄 V。

(a) 地政總署北區地政專員；

- (b) 漁護署署長；
- (c) 運輸署署長
- (d) 環保署署長；
- (e) 渠務署總工程師／新界北；
- (f) 消防處處長；
- (g) 水務署總工程師／建設；以及
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

9.3 下列政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見：

- (a) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (b) 路政署總工程師／新界東；
- (c) 機電工程署署長；以及
- (d) 土木工程拓展署北拓展處處長。

## 10. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二五年四月二十二日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到五份公眾意見(附錄 VII)。當中四份公眾意見來自粉嶺區鄉事委員會主席和首副主席、龍山分區委員會主席及一名個別人士，表示反對這宗申請，理由主要是申請人並非簡頭村的原居村民；以及申請地點是舊批農地，而非小型屋宇發展的建屋地段。其餘一份來自北區區議會一位議員的意見，則表示對這宗申請沒有意見。

## 11. 規劃考慮因素及評估

11.1 這宗申請擬於在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點進行小型屋宇發展(圖 A-2a)。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點正用作耕種用途。申請地點附近有活躍的農業活動，而且配

備道路及水源等農業基礎設施。目前這份申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

- 11.2 申請地點位於簡頭村東南部的邊緣，目前為常耕農地，長有一些植物(圖 A-4)。周邊地區主要是常耕／休耕農地、村屋／住用構築物、河流、零散的樹羣及植被範圍(圖 A-2 至 A-4)，擬議發展與周邊地區並非不協調。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見，因為預計擬議小型屋宇發展不會對申請地點內的景觀特色及現有景觀資源造成嚴重負面影響。運輸署署長認為，雖然小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通影響的角度而言，可予容忍。其他獲諮詢的相關政府部門人員，包括環保署署長、渠務署總工程師／新界北、消防處處長和水務署總工程師／建設，對這宗申請不表反對或沒有負面意見。
- 11.3 關於「臨時準則」(附錄 II)，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在簡頭村的「鄉村範圍」內(圖 A-2 a)。根據地政總署北區地政專員的記錄，簡頭村尚未處理的小型屋宇申請有 33 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量為 130 幢。按照規劃署的最新估算，相關「鄉村式發展」地帶約有 1.69 公頃土地(相等於約 67 幅小型屋宇用地)可供使用(圖 A-2 b)。雖然簡頭村的「鄉村式發展」地帶的土地不足以完全滿足未來的小型屋宇需求，但足以應付目前尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請。在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。因此，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

11.4 雖然申請地點涉及先前一宗擬作小型屋宇發展的獲批准申請(編號 A/NE-LYT/200)，但該宗申請是由另一申請人提交的，而有關規劃許可的有效期已屆滿。應注意的是，根據「臨時準則」(附錄 II)，申請倘涉及先前有效期已屆滿的規劃許可，會按個別情況考慮，倘個案情況特殊而有充分理由，申請則或可從寬考慮。申請地點不能視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，因為申請地點的東鄰、西鄰及南鄰均有空地(圖 A-2a 至 A-4)。此外，地政總署北區地政專員表示，北區地政處至今並未收到由申請人提交的小型屋宇申請，批准小型屋宇的處理程序不能視作處於後期階段。因此，目前這宗申請並不屬於特殊情況，並無充分理據按「臨時準則」予以從寬考慮。

11.5 申請地點附近有 55 宗涉及小型屋宇發展的同類申請(圖 A-2a)，當中有 29 宗於二零一五年十二月至二零二四年七月期間在城規會正式採取更審慎的態度後，主要基於從寬考慮而獲小組委員會批准，理由是有關申請地點涉及由相同申請人提交而獲批准的先前申請及／或附近一帶有已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，而這些發展已在當區形成新的村落。目前這宗申請的規劃情況與該些獲批准的申請不同。

11.6 至於關於這宗申請的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

## 12. 規劃署的意見

12.1 基於上文第 11 段所作的評估，並考慮到載於上文第 10 段的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面

具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

12.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議有關規劃許可的有效期至二零二九年六月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。建議加入的指引性質的條款載於**附錄 VI**。

### **13. 請求作出決定**

13.1 請小組委員會考慮這宗申請，並決定批給或拒絕批給許可。

13.2 倘小組委員會決定拒絕這宗申請，請委員建議應給予申請人什麼拒絕理由。

13.3 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，請委員考慮在給予許可時須加上哪些規劃許可附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及許可有效期應於何時屆滿。

### **14. 附件**

**附錄 I** 二零二五年四月十五日收到的申請表格連附件

**附錄 II** 「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的相關摘錄

**附錄 III** 先前的申請

附錄 IV	同類申請
附錄 V	政府部門的一般意見
附錄 VI	建議的指引性質的條款
附錄 VII	公眾意見
繪圖 A-1	布局設計圖
圖 A-1	位置圖
圖 A-2 a	平面圖
圖 A-2 b	在簡頭村的「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
圖 A-3	航攝照片
圖 A-4	實地照片

規劃署

二零二五年六月

2025年 4月 1 5日

此文件在 \_\_\_\_\_ 收到。本  
只會在收到所有必要的資料及文件後才  
申請的日期。

This document is received on 15 APR 2025  
The Town Planning Board will formally acknowledge  
the date of receipt of the application only upon receipt  
of all the required information and documents.

表格第 ST6-11 號

APPLICATION FOR PERMISSION  
UNDER SECTION 16 OF  
THE TOWN PLANNING ORDINANCE  
(CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第131章)  
第16條遞交的許可申請

**Applicable to Proposal Only Involving Construction of  
“New Territories Exempted House(s)”**

適用於只涉及興建「新界豁免管制屋宇」的建議

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers:  
[https://www.tpb.gov.hk/en/plan\\_application/apply.html](https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/apply.html)

申請人如欲在本地報章刊登申請通知，以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟，請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知：  
[https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_application/apply.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/apply.html)

**General Note and Annotation for the Form**

**填寫表格的一般指引及註解**

# “Current land owner” means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made  
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill “NA” for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足，請另頁說明

Please insert a 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/NE-LYT/847
	Date Received 收到日期	15 APR 2025

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.  
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有), 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).  
請先細閱《申請須知》的資料單張, 然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址: <http://www.tpb.gov.hk/>), 亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835) 及規劃署的規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.  
此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全, 委員會可拒絕處理有關申請。

**1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱**

( Mr. 先生 /  Mrs. 夫人 /  Miss 小姐 /  Ms. 女士 /  Company 公司 /  Organisation 機構)

劉金發 LAU KAM FAT

**2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)**

( Mr. 先生 /  Mrs. 夫人 /  Miss 小姐 /  Ms. 女士 /  Company 公司 /  Organisation 機構)

鄧秀芳 TANG SAU FONG

**3. Application Site 申請地點**

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用)	Lot 1587 S.B ss.2 in D.D. 76, Kan Tau Tsuen, Fanling, N.T. 新界粉嶺簡頭村
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 ..... 126 ..... sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 ..... 195.09 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖 S/NE-LYT/19
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	農業
(f) Current use(s) 現時用途	空置  (If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)

#### 4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 –

- is the sole "current land owner"<sup>#&</sup> (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).  
是唯一的「現行土地擁有人」<sup>#&</sup> (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- is one of the "current land owners"<sup>#&</sup> (please attach documentary proof of ownership).  
是其中一名「現行土地擁有人」<sup>#&</sup> (請夾附業權證明文件)。
- is not a "current land owner"<sup>#</sup>.  
並不是「現行土地擁有人」<sup>#</sup>。
- The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).  
申請地點完全位於政府土地上 (請繼續填寫第 6 部分)。

#### 5. Statement on Owner's Consent/Notification

就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

- (a) According to the record(s) of the Land Registry as at ..... (DD/MM/YYYY), this application involves a total of ..... "current land owner(s)"<sup>#</sup>.  
根據土地註冊處截至 ..... 年 ..... 月 ..... 日的記錄，這宗申請共牽涉 ..... 名「現行土地擁有人」<sup>#</sup>。

(b) The applicant 申請人 –

- has obtained consent(s) of ..... "current land owner(s)"<sup>#</sup>.  
已取得 ..... 名「現行土地擁有人」<sup>#</sup>的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" <sup>#</sup> obtained 取得「現行土地擁有人」 <sup>#</sup> 同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- has notified ..... "current land owner(s)"<sup>#</sup>  
已通知 ..... 名「現行土地擁有人」<sup>#</sup>

Details of the "current land owner(s)" <sup>#</sup> notified 已獲通知「現行土地擁有人」 <sup>#</sup> 的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼/處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):  
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- sent request for consent to the "current land owner(s)" on \_\_\_\_\_ (DD/MM/YYYY)<sup>#&</sup>  
於 \_\_\_\_\_ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」<sup>#</sup>郵遞要求同意書<sup>&</sup>

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- published notices in local newspapers on \_\_\_\_\_ (DD/MM/YYYY)<sup>&</sup>  
於 \_\_\_\_\_ (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知<sup>&</sup>
- posted notice in a prominent position on or near application site/premises on \_\_\_\_\_ (DD/MM/YYYY)<sup>&</sup>  
於 \_\_\_\_\_ (日/月/年)在申請地點/申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知<sup>&</sup>
- sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on \_\_\_\_\_ (DD/MM/YYYY)<sup>&</sup>  
於 \_\_\_\_\_ (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團/業主委員會/互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會<sup>&</sup>

Others 其他

- others (please specify)  
其他 (請指明)

---



---



---



---

Note: May insert more than one 「✓」.

Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.

註: 可在多於一個方格內加上「✓」號

申請人須就申請涉及的每一地段(倘適用)及處所(倘有)分別提供資料

6. Development Proposal 擬議發展計劃			
(a) Name(s) of indigenous villager(s) (if applicable) 原居民姓名 (如適用)	劉金發 LAU KAM FAT		
(b) 原居民所屬的原居鄉村 (如適用) The related indigenous village of the indigenous villager(s) (if applicable)	粉嶺鶴藪圍		
(c) Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	195.09 ..... sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約		
(d) Proposed number of house(s) 擬議房屋幢數	1	Proposed number of storeys of each house 每幢房屋的擬議層數	3
(e) Proposed roofed over area of each house 每幢房屋的擬議上蓋面積	65.03 ..... sq.m 平方米	Proposed building height of each house 每幢房屋的擬議高度	8.23 ..... m 米
(f) Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方 (倘有) 的擬議用途	花園  (Please illustrate on plan the total number and dimension of each car parking space, and/or location of septic tank, where applicable) (請在圖則上顯示, 並註明車位總數, 以及每個車位的長度和寬度及/或化糞池的位置 (如適用))		
(g) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤/有關建築物?	Yes 是 <input checked="" type="checkbox"/>  No 否 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) ..... <input type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示, 並註明車路的闊度)	
(h) Can the proposed house(s) be connected to public sewer? 擬議的屋宇發展能否接駁至公共污水渠?	Yes 是 <input type="checkbox"/>  No 否 <input checked="" type="checkbox"/>	(Please indicate on plan the sewerage connection proposal. 請用圖則顯示接駁公共污水渠的路線)  (Please indicate on plan the location of the proposed septic tank. 請用圖則顯示化糞池的位置)	

**7. Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響**

If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures.

如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。

<p>Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?</p>	<p>Yes 是 <input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>No 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>																														
<p>Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展計劃是否涉及右列的工程?</p>	<p>Yes 是 <input type="checkbox"/> (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地/池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍)</p> <p><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 ..... m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 ..... m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 ..... m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p>No 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>																														
<p>Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?</p>	<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">On environment 對環境</td> <td style="width:20%;">Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td style="width:20%;">No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible) 請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)</p> <p>N.A.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													

**8. Justifications 理由**

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.

現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明。

1. 申請人劉金發為新界原居民，根據地政總署新界小型屋宇政策，原居民可以獲政府批准興建一座小型屋宇。

2. 申請地段曾獲城規會批准規劃許可申請檔號：TPB/A/NE-LYT/200 (LYT/200)，而是次申請一切狀況是依照LYT/200的規劃許可向 貴會申請，不論申請地段、屋型呎吋、屋角座標、地理地形、現場環境，現在跟以往均沒有任何改變。換句話說，是次申請一切狀況與城規會檔號LYT/200批出規劃許可時一模一樣。申請人當時並獲得各部門接納批准規劃許可附帶條件。

**9. Declaration 聲明**

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.  
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in this application and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion.

本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature  
簽署



Applicant 申請人 /  Authorised Agent 獲授權代理人

TANG SAU FONG

Name in Block Letters  
姓名 (請以正楷填寫)

Position (if applicable)  
職位 (如適用)

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 /  Fellow of 資深會員

HKIP 香港規劃師學會 /  HKIA 香港建築師學會 /

HKIS 香港測量師學會 /  HKIE 香港工程師學會 /

HKILA 香港園境師學會 /  HKIUD 香港城市設計學會

RPP 註冊專業規劃師

Others 其他 .....

on behalf of  
代表

Company 公司 /  Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章 (如適用)

Date 日期

28 MAR 2025

(DD/MM/YYYY 日/月/年)

**Remark 備註**

The materials submitted in this application and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

**Warning 警告**

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

**Statement on Personal Data 個人資料的聲明**

- The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:  
委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
  - the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and  
處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及
  - facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.  
方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。
- The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.  
申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。
- An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.  
根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

## Gist of Application 申請摘要

(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.)

(請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)

Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)	
Location/address 位置/地址	Lot 1587 S.B ss.2 in D.D. 76, Kan Tau Tsuen, Fanling, N.T. 新界粉嶺簡頭村	
Site area 地盤面積	126	sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約
	(includes Government land of 包括政府土地	sq. m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約)
Plan 圖則	S/NE-LYT/19	
Zoning 地帶	農業	
Applied use/ development 申請用途/發展	New Territories Exempted House 新界豁免管制屋宇  <input checked="" type="checkbox"/> Small House 小型屋宇	
(i) Proposed Gross floor area 擬議總樓面面積	195.09	sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約
(ii) Proposed No. of house(s) 擬議房屋幢數	1	
(iii) Proposed building height/No. of storeys 建築物高度/層數	8.23	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
	3	Storeys(s) 層

**Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件**

	<u>Chinese</u> 中文	<u>English</u> 英文
<b><u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u></b>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<hr/>		
<b><u>Reports 報告書</u></b>		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估 (噪音、空氣及／或水的污染)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。



相關的「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇  
發展規劃申請的臨時準則」

(於二零零七年九月七日頒布)

- (a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮；
- (b) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；
- (c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；
- (d) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎；
- (f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
- (g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；
- (h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況

符合有關政府部門的要求；

- (i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或申請人能證明該集水區內的水質不會受擬議發展所影響\*)；
- (j) 倘有需要提供消防裝置和緊急車輛通道，有關裝置和通道必須配合發展規模和符合相關標準；以及
- (k) 申請必須符合有關政府部門所有其他法定或非法定的要求，並因應申請地點所屬的土地用途地帶類別，遵守其他相應的城市規劃委員會規劃指引。

\* 即申請人能證明由擬議發展產生的排放物符合《水污染管制條例》技術備忘錄所訂定的排放物標準。

先前的第 16 條申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期
A/NE-LYT/200	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2000 年 5 月 19 日

根據第 16 條提出在位於  
 《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19》上  
 「農業」地帶內鄰近申請地點的地方  
擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的同類申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期
A/NE-LYT/238	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2002年7月12日
A/NE-LYT/242	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2002年9月13日
A/NE-LYT/367	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2007年10月12日
A/NE-LYT/407	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2010年1月29日
A/NE-LYT/473 <sup>[1]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年8月24日
A/NE-LYT/474 <sup>[2]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年8月24日
A/NE-LYT/475 <sup>[3]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年8月24日
A/NE-LYT/476 <sup>[4]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年8月24日
A/NE-LYT/478 <sup>[5]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年8月24日
A/NE-LYT/479 <sup>[6]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年8月24日

A/NE-LYT/480 <sup>[7]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年8月24日
A/NE-LYT/481 <sup>[8]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年9月7日
A/NE-LYT/482 <sup>[9]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年9月7日
A/NE-LYT/483 <sup>[10]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年9月7日
A/NE-LYT/484 <sup>[11]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年9月7日
A/NE-LYT/485 <sup>[12]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年9月7日
A/NE-LYT/486 <sup>[13]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年9月7日
A/NE-LYT/494	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2012年12月21日
A/NE-LYT/513	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2013年9月6日
A/NE-LYT/514	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2013年9月6日
A/NE-LYT/515	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2013年7月19日
A/NE-LYT/545 <sup>[14]</sup>	擬建三幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2014年8月22日
A/NE-LYT/557 <sup>[15]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2015年1月16日
A/NE-LYT/583 <sup>[16]</sup>	擬建兩幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2015年12月18日

A/NE-LYT/592 <sup>[17]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2016年6月10日
A/NE-LYT/600 <sup>[18]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2016年9月14日
A/NE-LYT/604 <sup>[2]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/605 <sup>[7]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/606 <sup>[6]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/607 <sup>[5]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/608 <sup>[11]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/609 <sup>[10]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/610 <sup>[9]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/611 <sup>[8]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/612 <sup>[13]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/613 <sup>[12]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/614 <sup>[1]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/615 <sup>[4]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日

A/NE-LYT/616 <sup>[3]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年2月17日
A/NE-LYT/629 <sup>[19]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年6月23日
A/NE-LYT/630	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017年6月23日
A/NE-LYT/644	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2018年1月26日
A/NE-LYT/665 <sup>[14]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2018年10月5日
A/NE-LYT/666 <sup>[14]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2018年7月6日
A/NE-LYT/667 <sup>[14]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2018年7月6日
A/NE-LYT/715	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2019年11月29日
A/NE-LYT/716	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2019年11月29日
A/NE-LYT/727	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2020年9月1日
A/NE-LYT/769 <sup>[17]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2022年9月23日
A/NE-LYT/787 <sup>[15]</sup>	擬建四幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2023年1月13日
A/NE-LYT/808 <sup>[16]</sup>	擬建兩幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2023年10月27日
A/NE-LYT/831 <sup>[18]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2024年7月19日

備註

- [1] 申請編號 A/NE-LYT/473 及 A/NE-LYT/614 在同一申請地點。
- [2] 申請編號 A/NE-LYT/474 及 A/NE-LYT/604 在同一申請地點。
- [3] 申請編號 A/NE-LYT/475 及 A/NE-LYT/616 在同一申請地點。
- [4] 申請編號 A/NE-LYT/476 及 A/NE-LYT/615 在同一申請地點。
- [5] 申請編號 A/NE-LYT/478 及 A/NE-LYT/607 在同一申請地點。
- [6] 申請編號 A/NE-LYT/479 及 A/NE-LYT/606 在同一申請地點。
- [7] 申請編號 A/NE-LYT/480 及 A/NE-LYT/605 在同一申請地點。
- [8] 申請編號 A/NE-LYT/481 及 A/NE-LYT/611 在同一申請地點。
- [9] 申請編號 A/NE-LYT/482 及 A/NE-LYT/610 在同一申請地點。
- [10] 申請編號 A/NE-LYT/483 及 A/NE-LYT/609 在同一申請地點。
- [11] 申請編號 A/NE-LYT/484 及 A/NE-LYT/608 在同一申請地點。
- [12] 申請編號 A/NE-LYT/485 及 A/NE-LYT/613 在同一申請地點。
- [13] 申請編號 A/NE-LYT/486 及 A/NE-LYT/612 在同一申請地點。
- [14] 申請編號 A/NE-LYT/545 涵蓋 A/NE-LYT/665 、 A/NE-LYT/666 及 A/NE-LYT/667 。
- [15] 申請編號 A/NE-LYT/557 及 A/NE-LYT/787 在同一申請地點。
- [16] 申請編號 A/NE-LYT/583 及 A/NE-LYT/808 在同一申請地點。
- [17] 申請編號 A/NE-LYT/592 及 A/NE-LYT/769 在同一申請地點。
- [18] 申請編號 A/NE-LYT/600 及 A/NE-LYT/831 在同一申請地點。
- [19] 申請編號 A/NE-LYT/629 及 A/NE-LYT/821 在同一申請地點。

### 被拒絕的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期	拒絕理由
A/NE-LYT/417	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2010年3月19日	R1至R3
A/NE-LYT/440	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2011年9月9日 [覆核]	R4及R5
A/NE-LYT/821 <sup>[19]</sup>	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2024年5月31日 [覆核]	R6及R7

### 備註

<sup>[19]</sup> 申請編號 A/NE-LYT/629 及 A/NE-LYT/821 在同一申請地點。

### 拒絕理由：

- R 1 申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍主要坐落在簡頭村的「鄉村範圍」外，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並無不足。
- R 2 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益。
- R 3 不符合臨時準則的申請，或會為「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。
- R 4 申請不符合臨時準則，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。
- R 5 批准不符合臨時準則的申請，會為「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會對該區的景觀造成不良影響。
- R 6 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的

的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請地點不視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，批准小型屋宇的處理程序亦不視作處於後期階段。

- R 7** 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。



## 政府部門的一般意見

### 1. 土地行政

地政總署北區地政專員的意見：

- 申請地點坐落在簡頭村的鄉村範圍內；
- 北區地政處並未收到由申請人提交的小型屋宇申請；
- 申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地；以及
- 申請地點現時不屬於修訂租約／建屋牌照的涵蓋範圍。

### 2. 交通

運輸署署長的意見：

- 從交通工程的角度而言，不反對這宗申請；
- 小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通所造成的累積負面影響，將來須按每宗申請逐一檢視。儘管如此，她認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通的角度而言，可予容忍；以及
- 她的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

路政署總工程師／新界東的意見：

- 從道路維修的角度而言，對這宗申請沒有意見；以及
- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

### 3. 環境

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：

- 由於擬議發展的規模細小，所以這宗申請不大可能會造成重大的污染；以及
- 化糞池及滲水系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，但系統的設計和建造必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/23 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並必須由認可人士妥為核證。

### 4. 排水

渠務署總工程師／新界北的意見：

- 從公共排水的角度而言，不反對這宗申請；
- 申請地點所在地區並沒有公共污水收集系統可供接駁；以及
- 她的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

### 5. 消防安全

消防處處長的意見：

- 現階段原則上不反對這宗申請，惟擬建小型屋宇不得佔用根據地政總署記錄的任何現有緊急車輛通道或在這宗申請中已規劃的緊急車輛通道；以及
- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

### 6. 景觀

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- 從景觀規劃的角度而言，對這宗申請沒有負面意見；

- 申請地點所在地區具鄉郊內陸平原景觀特色，有常耕／休耕農地、村屋／住用構築物、河流、零散的樹羣及植被範圍。擬議發展與周邊環境並非不協調；以及
- 根據二零二五年四月二十二日所攝的實地照片(圖 A-4)，申請地點現時主要為常耕農地，長有一些蕉屬植物。預計擬議發展不會對申請地點內的景觀特色及現有景觀資源造成嚴重的負面影響。

## 7. 農業

漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見：

- 從農業的角度而言，不支持這宗申請，因為申請地點正用作耕種用途；以及
- 申請地點普遍為常耕農地，位於劃為「農業」地帶的範圍內。附近有活躍的農業活動，而且配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如進行露天栽種或用作溫室、苗圃等。

## 8. 供水

水務署總工程師／建設的意見：

- 不反對這宗申請；以及
- 他的指引性質的意見載於附錄 VI。

## 9. 小型屋宇用地的供求

根據地政總署北區地政專員的記錄，簡頭村尚未處理的小型屋宇申請有 33 宗，而同一鄉村預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 130 幢。按照規劃署的最近估算，簡頭村的「鄉村式發展」地帶內約有 1.69 公頃土地(相等於約 67 幅小型屋宇用地)可供使用作小型屋宇發展。簡頭村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付

日後小型屋宇發展的土地需求(即約 4.08 公頃土地，相等於 163 幅小型屋宇用地)。

## 10. 其他部門

下列政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見：

- (a) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (b) 機電工程署署長；以及
- (c) 土木工程拓展署北拓展處處長。

建議的指引性質的條款

- (a) 留意運輸署署長的意見，由沙頭角公路－馬尾下段通往申請地點的區內鄉村通道並非由運輸署管理；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見：
  - (i) 申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流向附近的公共道路及排水渠；以及
  - (ii) 路政署並不／不會負責維修保養任何連接至申請地點的通道及附近的公共道路；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 申請地點所在地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
  - (ii) 申請人須查核並確保擬接駁的現有排水系統下段足以排放申請地點產生的額外污水，而且排水狀況暢順。申請人亦須確保申請地點的水流不會令現有排水系統不勝負荷；以及
  - (iii) 申請人須提供足夠的雨水收集和排放設施，以應付申請地點的地面徑流或從鄰近地方流到申請地點的地面徑流；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署負責執行的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到經地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／建設的意見：
  - (i) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管；以及

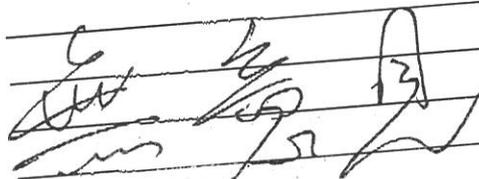
- (ii) 申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須留意，批准這宗申請，並不表示修剪、移植及補種樹木／種植新樹等樹木工程亦獲得批准。申請人在展開任何擬議樹木工程前，須先就有關工程取得相關部門的許可；以及
- (g) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。

致城市規劃委員會秘書：  
專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓  
傳真：2877 0245 或 2522 8426  
電郵：tpbpd@pland.gov.hk

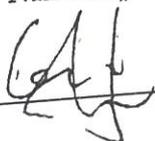
To : Secretary, Town Planning Board  
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong  
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426  
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates  
A/NE-LYT/847

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)  
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)



「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 侯志強

簽署 Signature  日期 Date 2015.4.29

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

**To : Secretary, Town Planning Board**

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/NE-LYT/847

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

反對此申請，原因如下：  
1) 申請人非簡頭村原居民；  
2) 申請地段是農地而非建屋地段

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

龍山分區區議員 葉奕成

簽署 Signature

日期 Date

21-4-2025 OK

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

3 to 4  
p. 13

**To : Secretary, Town Planning Board**

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/NE-LYT/847

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

議者附有反對資料

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment \_\_\_\_\_

簽署 Signature \_\_\_\_\_



日期 Date \_\_\_\_\_

6-5-2011

3  
P.2/3



香港新界粉嶺區鄉事委員會  
Hong Kong Fanling District Rural Committee

3, Lucn Fat Street, Lucn Wo Market, Fanling, N.T., Hong Kong 香港新界粉嶺聯和墟聯發街三號  
電話/Tel:(852) 26755277 圖文傳真/ Fax:(852) 26699687

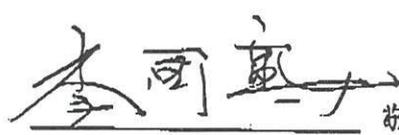
敬啟者：

貴處檔號：TPB/A/NE-LYT-847  
新界粉嶺簡頭村丈量約份第76約地段第1587號B分段第2小分段  
擬議屋宇（新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇）  
（申請編號：A/NE-LYT/847）

本會接獲簡頭村村民求助，他們投訴上述申請人不是簡頭村原居民，  
所以村民 極力反對 上述申請。懇請 貴處理解村民投訴及審慎處理。

此致  
規劃署沙田、大埔  
及北區規劃專員

粉嶺區鄉事委員會主席

 敬上



（李國鳳）

2025年5月6日

4

p. 3/3



香港新界粉嶺區鄉事委員會  
Hong Kong Fanling District Rural Committee

3, Luen Fat Street, Luen Wo Market, Fanling, N.T., Hong Kong 香港新界粉嶺聯和墟聯發街三號  
電話/Tel: (852) 26755277 圖文傳真/ Fax: (852) 26699687

敬啟者:

貴處檔號: TPB/A/NE-LYT-847  
新界粉嶺簡頭村丈量約份第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段  
擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)  
(申請編號: A/NE-LYT/847)

本會接獲簡頭村村民求助，他們投訴上述申請人不是簡頭村原居民，  
所以村民 極力反對 上述申請。懇請 貴處理解村民投訴及審慎處理。

此致  
規劃署沙田、大埔  
及北區規劃專員

粉嶺區鄉事委員會首副主席

劉永安 敬上



(劉永安)

2025 年 5 月 6 日

5

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

**To : Secretary, Town Planning Board**

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/NE-LYT/847

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

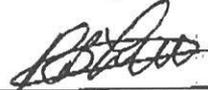
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

申請人非簡頭村原居民  
此地較為農地而且超在範圍可建小型屋宇範圍

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

劉筆文

簽署 Signature



日期 Date

6/5/2025

Dimension Plan of the Proposed Small House on  
Lot 1587 S.B ss.2 in D.D. 76  
Kan Tau Tsuen, North



(P) Coloured Pink Area 65.03 Square Meters (About)  
Scale 1:1000

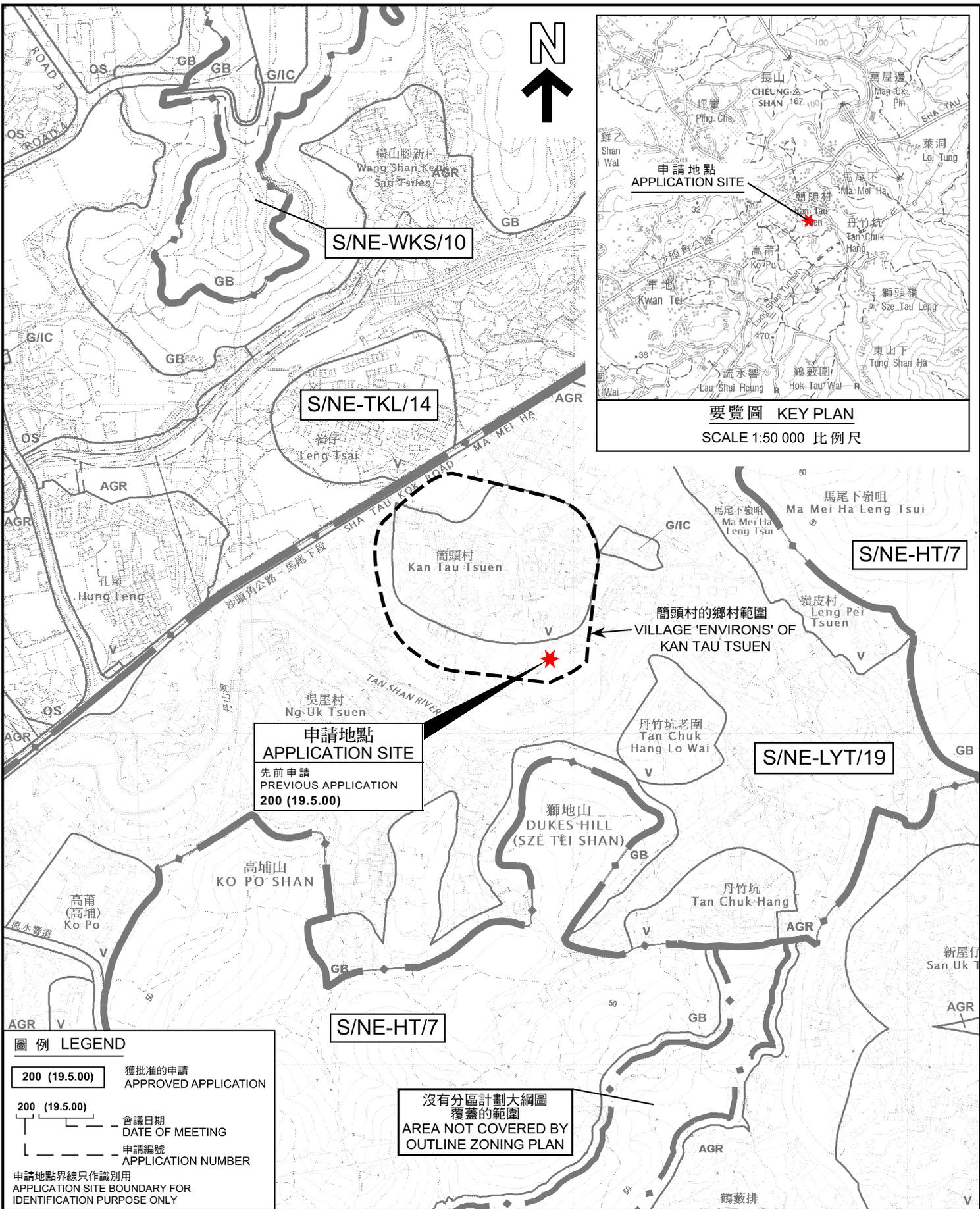
- Balcony
- Septic Tank (3.6m x 1.2m)(About)

Side	Bearing ° ' "	Distance in Meters	Pt	Co-ordinate Data	
				N	E
A-B	53 1 34	10.668	A	841613.069	835957.972
B-C	143 1 34	6.096	B	841619.485	835966.494
C-D	233 1 34	10.668	C	841614.615	835970.161
D-A	323 1 34	6.096	D	841608.199	835961.638

12 MAR 2025

參考編號 REFERENCE No. <b>A/NE-LYT/847</b>	繪圖 <b>DRAWING A-1</b>
---	-----------------------

(來源: 申請人於2025年4月15日呈交的規劃申請表內的繪圖)  
 (SOURCE: DRAWING IN THE APPLICANT'S SUBMITTED  
 APPLICATION FROM ON 15.4.2025)



本摘要圖於2025年5月16日擬備，所根據的資料為：  
 於2022年12月6日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-LYT/19、  
 於2022年12月6日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-HT/7、  
 於2010年2月2日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-TKL/14及  
 於2009年10月6日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-WKS/10  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.5.2025  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/NE-LYT/19 APPROVED ON 6.12.2022.  
 S/NE-HT/7 APPROVED ON 6.12.2022.  
 S/NE-TKL/14 APPROVED ON 2.2.2010 AND  
 S/NE-WKS/10 APPROVED ON 6.10.2009

**位置圖 LOCATION PLAN**

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
 新界粉嶺簡頭村丈量約份第76約地段第1587號B分段第2小分段  
 PROPOSED HOUSE  
 (NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
 LOT 1587 S.B SS.2 IN D.D. 76,  
 KAN TAU TSUEN, FANLING, NEW TERRITORIES

SCALE 1:7 500 比例尺

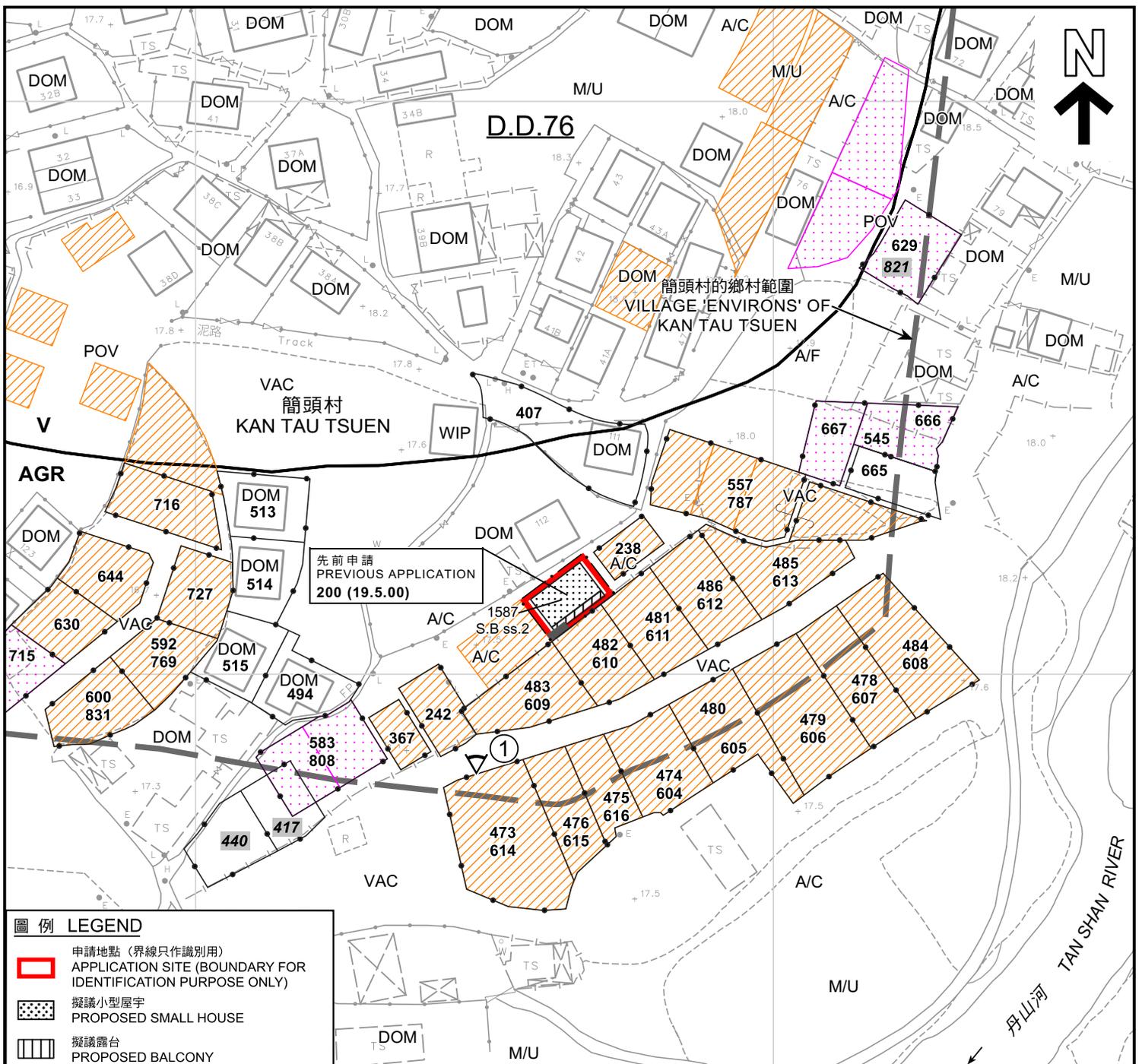
米 100 0 100 200 300 米  
 METRES

**規劃署 PLANNING DEPARTMENT**



參考編號 REFERENCE No.  
**A/NE-LYT/847**

圖 PLAN  
**A-1**



**圖例 LEGEND**

	申請地點 (界線只作識別用) APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
	擬議小型屋宇 PROPOSED SMALL HOUSE
	擬議露台 PROPOSED BALCONY
	正在處理中的小型屋宇批地申請 SMALL HOUSE GRANT APPLICATION BEING PROCESSED
	獲地政處批准的小型屋宇批地/ 重建新界豁免管制屋宇申請 SMALL HOUSE GRANT/ NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION APPROVED BY DLO
	獲得規劃許可作小型房屋的地盤 (申請編號) SITES WITH PLANNING APPROVALS FOR SMALL HOUSES (APPLICATION NUMBER)
	被拒絕的規劃許可作小型房屋的地盤 (申請編號) SITES WITH PLANNING REJECTIONS FOR SMALL HOUSES (APPLICATION NUMBER)
<b>AGR</b>	農業 AGRICULTURE
<b>V</b>	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

A/C	常耕農地 ACTIVE AGRICULTURAL LAND		化糞池 SEPTIC TANK
A/F	休耕農地 FALLOW AGRICULTURAL LAND		實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO
DOM	住用構築物 DOMESTIC STRUCTURES		獲批准的申請 APPROVED APPLICATION
M/U	荒地 UNUSED LAND		會議日期 DATE OF MEETING
POV	停泊汽車 PARKING OF VEHICLES		申請編號 APPLICATION NUMBER
VAC	空置 VACANT		
WIP	施工中 WORKS IN PROGRESS		

**註釋 Note :**

(1) 2025年4月22日勘测的土地用途  
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey conducted by the Planning Department on 22.4.2025

本摘要圖於2025年6月3日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
3-SW-4B及5A  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.6.2025  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
3-SW-4B&5A

**平面圖 SITE PLAN**

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
新界粉嶺簡頭村丈量約份第76約地段第1587號B分段第2小分段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOT 1587 S.B SS.2 IN D.D. 76,  
KAN TAU TSUEN, FANLING, NEW TERRITORIES

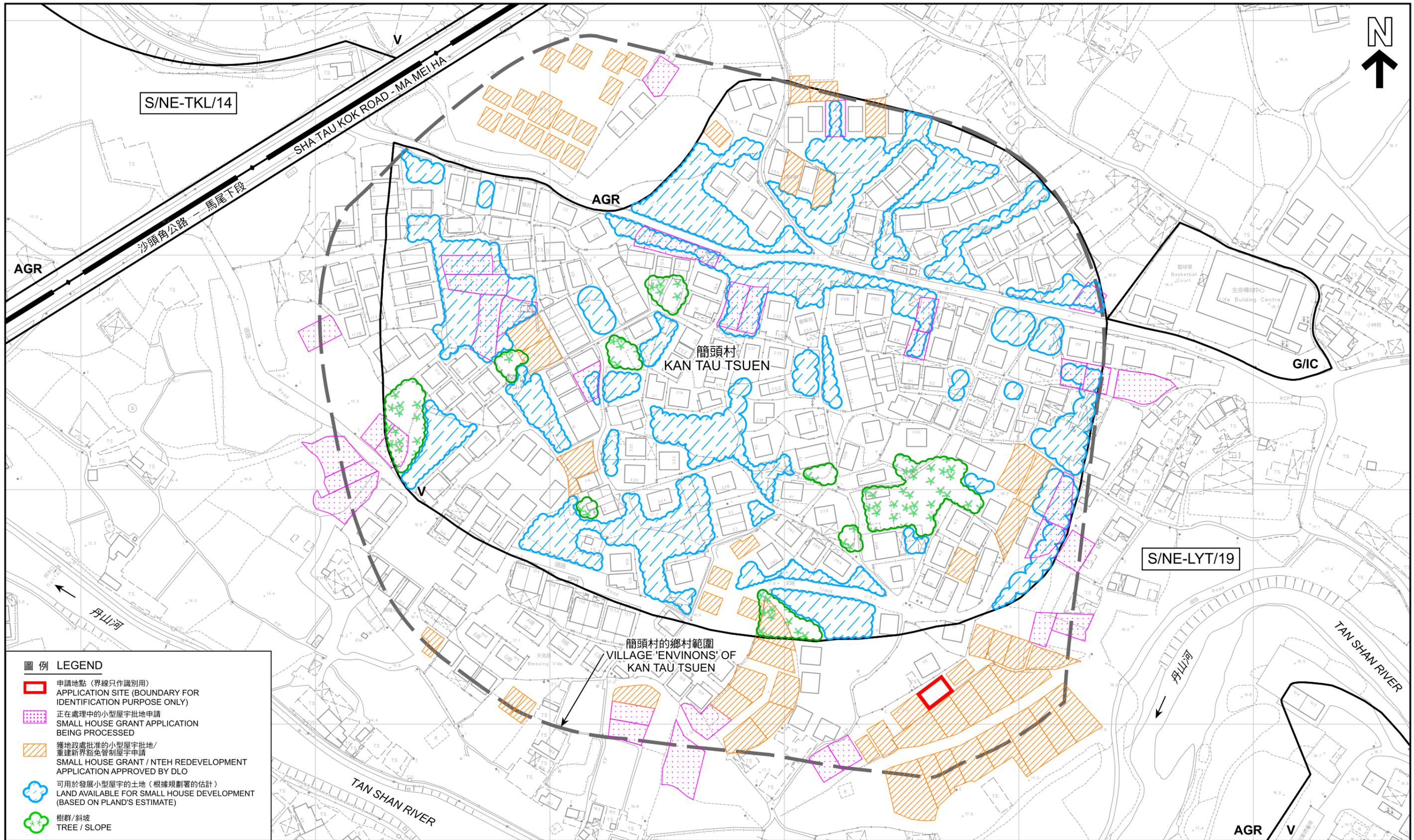
SCALE 1:1 000 比例尺

米 20 0 20 40 米  
METRES

**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**

參考編號  
REFERENCE No.  
**A/NE-LYT/847**

圖 PLAN  
**A-2a**



**圖例 LEGEND**

- 申請地點 (界線只作識別用)  
APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- 正在處理中的小型屋宇批地申請  
SMALL HOUSE GRANT APPLICATION BEING PROCESSED
- 獲地政處批准的小型屋宇批地/  
重建新界豁免管制屋宇申請  
SMALL HOUSE GRANT / NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION APPROVED BY DLO
- 可用於發展小型屋宇的土地 (根據規劃署的估計)  
LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT (BASED ON PLAND'S ESTIMATE)
- 樹群/斜坡  
TREE / SLOPE

本摘要圖於2025年6月3日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
3-SW-4B及5A  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.6.2025  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
3-SW-4B & 5A

**在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量  
ESTIMATED AMOUNT OF LAND AVAILABLE FOR  
SMALL HOUSE DEVELOPMENT WITHIN THE "V" ZONE**

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
PROPOSED HOUSE (NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOT 1587 S.B SS.2 IN D.D. 76, KAN TAU TSUEN, FANLING, NEW TERRITORIES

SCALE 1:1 500 比例尺



規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
A/NE-LYT/847

圖 PLAN  
A-2b



簡頭村  
KAN TAU TSUEN

AGR

簡頭村的鄉村範圍  
VILLAGE 'ENVIRONS' OF  
KAN TAU TSUEN

分山河  
TANSHAN RIVER

圖例 LEGEND



申請地點 (界線只作識別用)  
APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR  
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

本摘要圖於2025年5月14日擬備，  
所根據的資料為地政總署  
於2023年11月17日拍得的航攝照片  
編號E210739C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.5.2025  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E210739C  
TAKEN ON 17.11.2023 BY  
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
新界粉嶺簡頭村丈量約份第76約地段第1587號B分段第2小分段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOT 1587 S.B SS.2 IN D.D. 76,  
KAN TAU TSUEN, FANLING, NEW TERRITORIES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
A/NE-LYT/847

圖 PLAN  
A-3



申請地點界線只作識別用  
APPLICATION SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**實地照片 SITE PHOTO**

本摘要圖於2025年5月13日擬備，  
所根據的資料為攝於2025年4月22日  
的實地照片  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.5.2025  
BASED ON SITE PHOTO  
TAKEN ON 22.4.2025

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）  
新界粉嶺簡頭村丈量約份第76約地段第1587號B分段第2小分段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOT 1587 S.B SS.2 IN D.D. 76,  
KAN TAU TSUEN, FANLING, NEW TERRITORIES

**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
**A/NE-LYT/847**

圖 PLAN  
**A-4**

Deliberation Session

23. The Chairperson recapitulated that the application involved minor relaxation of BH restriction from 9m to 11.3m, of which 8m above ground level for residential units while 3.3m at basement level for carport purpose. The proposed PR and SC complied with the relevant restrictions stipulated in the Notes for the “R(C)2” zone. A land exchange application covering the Site was being processed by LandsD.

24. After deliberation, the Committee decided to approve the application, on the terms of the application as submitted to the Town Planning Board. The permission should be valid until 6.6.2029, and after the said date, the permission should cease to have effect unless before the said date, the development permitted was commenced or the permission was renewed. The Committee also agreed to advise the applicant to note the advisory clauses as set out in the appendix of the Paper.

[The Chairperson thanked PlanD’s representatives for attending the meeting. They left the meeting at this point.]

**Sha Tin, Tai Po and North District**

[Messrs Ryan C.K. Ho and Jeffrey P.K. Wong, Senior Town Planners/Shan Tin, Tai Po and North (STPs/STN), were invited to the meeting at this point.]

## **Agenda Item 11**

### **Section 16 Application**

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/NE-LYT/847      Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in  
“Agriculture” Zone, Lot 1587 S.B ss.2 in D.D. 76, Kan Tau Tsuen,  
Fanling  
(RNTPC Paper No. A/NE-LYT/847)

---

### **Presentation and Question Sessions**

25.            With the aid of some plans, Mr Ryan C.K. Ho, STP/STN, briefed Members on the background of the application, the proposed development, departmental and public comments, and the planning considerations and assessments as detailed in the Paper. The Planning Department did not support the application.

26.            Members had no question on the application.

### **Deliberation Session**

27.            After deliberation, the Committee decided to reject the application. The reasons were :

- “(a)    the proposed development is not in line with the planning intention of the “Agriculture” zone which is primarily to retain and safeguard good quality agricultural land/farm/fish ponds for agricultural purposes and to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation for cultivation and other agricultural purposes. There is no strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention; and
- (b)    land is still available within the “Village Type Development” (“V”) zone of Kan Tau Tsuen which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the “V” zone for a more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services.”

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署十五樓

城市規劃委員會文件

第 11021 號 附件 C

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point,  
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426

By Post

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/A/NE-LYT/847

20 June 2025

Tang Sau Fong

Dear Sir/Madam,

**Proposed House (New Territories Exempted House - Small House)  
in "Agriculture" Zone, Lot 1587 S.B ss.2 in D.D. 76, Kan Tau Tsuen, Fanling**

I refer to my letter to you dated 17.4.2025.

After giving consideration to the application, the Town Planning Board (TPB) decided to reject the application and the reasons are :

- (a) the proposed development is not in line with the planning intention of the "Agriculture" zone which is primarily to retain and safeguard good quality agricultural land/farm/fish ponds for agricultural purposes and to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation for cultivation and other agricultural purposes. There is no strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention; and
- (b) land is still available within the "Village Type Development" ("V") zone of Kan Tau Tsuen which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the "V" zone for a more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services.

A copy of the TPB Paper in respect of the application is available at TPB website at this link ([https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Agenda/766\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Agenda/766_rnt_agenda.html)). A copy of the TPB Paper in Chinese in respect of the application (except the supplementary planning statement/technical report(s), if any) and the relevant extract of minutes of the TPB meeting held on 6.6.2025, in both English and Chinese, are enclosed herewith for your reference.

Under section 17(1) and 17(1A) of the Town Planning Ordinance (the Ordinance), an applicant aggrieved by a decision of the TPB may apply to the TPB for a review of the decision. The application must be in writing and must set out the grounds for the review. If you wish to seek a review, you should inform me and provide the grounds for review within 21 days from the date of this letter (on or before 11.7.2025). I will then contact you to arrange a

hearing before the TPB which you and/or your authorized representative will be invited to attend. The TPB is required to consider a review application within three months of receipt of the application for review. Please note that any review application will be published for three weeks for public comments.

Under the Ordinance, the TPB can only reconsider at the review hearing the original application in the light of further written and/or oral representations. Should you decide at this stage to materially modify the original proposal, such proposal should be submitted to the TPB in the form of a fresh application under section 16 of the Ordinance.

If you wish to seek further clarifications/information on matters relating to the above decision, please feel free to contact Mr. Ryan Ho of the Sha Tin, Tai Po & North District Planning Office at 2158 6367.

Yours faithfully,



( Leticia LEUNG )

for Secretary, Town Planning Board

(With Chinese Translation)

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point,  
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:.

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/A/NE-LYT/847

郵遞函件

鄧秀芳

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

我曾於二零二五年四月十七日發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這宗申請後，  
決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

就這宗申請擬備的城規會文件，已上載於城規會網站的連結 ([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/766\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/766_rnt_agenda.html))。現隨函付上就這宗申請擬備的城規會文件中譯本(補充規劃綱領／技術報告(如有的話)除外)及二零二五年六月六日城規會會議記錄的相關摘錄的中英文本，以供參閱。

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)及第 17(1A)條，申請人如因城規會的決定而感到受屈，可以書面方式向城規會申請對有關決定進行覆核，並須列明覆核的理由。如欲提出覆核申請，你須在本信發出日期起計的 21 天內(即二零二五年七月十一日或之前)通知我，並提供覆核的理由。其後，我會與你聯絡，邀請你及／或你的獲授權代表出席城規會的聆聽會議。城規會須在收到覆核申請的日期起計三個月內考慮覆核申請。所有覆核申請均須予公布，為期三個星期，讓公眾提出意見。

根據條例，城規會在覆核聆聽會議上，只可因應申請人的進一步書面及／或口頭申述，重新考慮原來的申請。如你在現階段決定對原來建議作出重大修改，便應根據條例第 16 條就該建議向城規會提交新的申請。

如對上述決定有任何疑問或需要進一步資料，請與沙田、大埔及北區規劃處何子健先生聯絡(電話：2158 6367)。

城市規劃委員會秘書  
(梁靜思代行)

二零二五年六月二十日

敬啟者：

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村 第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)

本人 TANG SAU FONG 為申請人劉金發的獲授權代理人。本人不滿城規會對上述申請的決定，現特函城規會根據《城市規劃條例》第 17(1)及第 17(1A)條提出覆核申請要求重新批准規劃許可。其理如下：

1. 城規會對於上述申請地段，曾於 02/06/2000 在檔號 TPB/A/NE-LYT/200 批准同一位置即完全“重疊”範圍上的批出規劃許可申請。從城規會曾批出上述地段興建小型屋宇規劃許可的事實證明，上述地段完全適合從原來「農業」地帶的規劃意向轉變為「鄉村式發展」用地或者興建小型屋宇的用途(總之適合興建小型屋宇的用途)，城規會“認可”上述地段適合興建小型屋宇並予以批准！
2. 再者，上述地段申請的北面相連地段有已建成的小型屋宇(簡頭村 112 號)，西面亦有多間已建成的(簡頭村 DD76 Lots 1585S.D, 1585S.E, 1587S.F, 1585S.G)及已簽署建屋牌照的小型屋宇(簡頭村 DD76 Lots 1587S.Bss.5)，東面相連地段亦有已簽署建屋牌照的小型屋宇(簡頭村 DD76 Lots 1587S.Bss.1)及四間已經獲批准規劃許可申請檔號為：A/NE-LYT/787(簡頭村 DD76 Lots 1602 S.A, 1602 S.B, 1602 S.C, 1602 S.D) 的小型屋宇，毗鄰地段近年亦有小型屋宇申請已經獲批(規劃許可申請檔號為：A/NE-LYT/831, A/NE-LYT/808)，上述地段三面的小型屋宇目前均已興建好或預備建屋工程中(均已獲地政部門批出建屋牌照)，所以本人不能理解：為什麼被三面小型屋宇圍夾在中間的上述地段，現階段會比 2000 年 6 月之前從原本城規會已認可的興建小型屋宇用地範圍，更適合重新“倒回”轉化為「農業」意向？
3. 城規會對上述地段相同情況，均予以批准規劃許可，所以城規會 2025/06/20 來函拒絕批准的理由第(a)項是不成立的。據不完全統計，附近地方城規會已批准數個規劃許可申請，例如：同樣是粉嶺簡頭村 A/NE-LYT/787, A/NE-LYT/831, A/NE-LYT/808, A/NE-LYT/638，粉嶺第 76 約 A/NE-LYT/843, A/NE-LYT/818, A/NE-LYT/817, A/NE-LYT/810 已經重新獲得規劃許可。此外，其他地區鄉村涉及「農業」用地，A/NE-TKL/787, A/NE-TKL/788, A/NE-TKL/789, A/NE-TKL/792, A/NE-PK/212, A/NE-PK/211, A/NE-PK/210, A/NE-PK/209, A/NE-PK/208, A/NE-PK/207, A/NE-PK/205, A/NE-PK/204, A/NE-PK/203, A/NE-PK/172, A/NE-PK/164, A/NE-MUP/179, A/NE-MUP/177, A/NE-MUP/163, A/NE-MUP/161, A/NE-MUP/131, A/NE-MUP/127, A/NE-LT/777, A/NE-LT/694, A/YL-TT/698, A/NE-KTS/543, A/SK-HC/202, A/SK-HC/259, A/NE-LYT/844，部份同一鄉村均連續數間小型屋宇申請地段獲得城規會批准規劃許可興建小型屋宇。換句話說，證明城規會小組委員會即使自 2015 年 8 月起仍採取從寬考慮審批申請，城規會依然會在「農業」用地批出規劃許可申請。
4. 上述申請地段是原有已獲批出小型屋宇規劃許可基礎上的「重新申請」(並不是新增小型屋宇的申請)，不論申請地段、屋型呎吋、屋角座標、地理地形、現場環境，現在跟以往均沒有任何改變。換句話說，是次申請一切狀況與城規會檔號 A/NE-LYT/200 批出規劃許可時一模一樣，當時並獲得各部門接納批准規劃許可附帶條件。而由於部門審批小型屋宇因個案眾多需時輪候，城規會規劃許可批准期限已過，申請人需再次就同一申請地點、重新向城規會申請規劃許可，部門方可繼續處理申請。實際上只是行政上履行同一手續而已。

鑑於上述理據，本人要求城規會繼續按照原來的標準批准上述地段的規劃許可申請。謝謝垂注！

此 致  
城市規劃委員會 台照

  
獲授權代理人 TANG SAU FONG 謹上

二零二五年七月十日

建議的指引性質的條款

- (a) 留意運輸署署長的意見，由沙頭角公路—馬尾下段通往申請地點的區內鄉村通道並非由運輸署管理；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見：
  - (i) 申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；以及
  - (ii) 路政署並不／不會負責維修保養任何連接至申請地點的通道及附近的公共道路；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 申請地點所在地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
  - (ii) 申請人須查核並確保擬接駁的現有排水系統下段足以排放申請地點產生的額外污水，而且排水狀況暢順。申請人亦須確保申請地點的水流不會令現有排水系統不勝負荷；以及
  - (iii) 申請人須提供足夠的雨水收集和排放設施，以應付申請地點的地面徑流或從鄰近地方流到申請地點的地面徑流；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署負責執行的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到經地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／建設的意見：
  - (i) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管；以及

- (ii) 申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，批准這宗申請，並不表示修剪、移植及補種樹木／種植新樹等樹木工程亦獲得批准。申請人在展開任何擬議樹木工程前，須先就有關工程取得相關部門的許可；以及
  
- (g) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

R-1

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/NE-LYT/847

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

意見

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 侯志強議員

簽署 Signature

[Handwritten Signature]

日期 Date

2023.7.26

**FAXED**

① 24-7-2025  
② 寄出正本 - 24-7-2025

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

P.1/3

**To : Secretary, Town Planning Board**

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/NE-LYT/847

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

請看反對資料 (附頁)

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment \_\_\_\_\_

簽署 Signature \_\_\_\_\_



日期 Date \_\_\_\_\_

24-7-2025





香港新界粉嶺區鄉事委員會  
Hong Kong Fanling District Rural Committee

FAXED

① 24-7-2025  
② 寄出正本 - 24-7-2025

P.2/3

貴處檔號：TPB/A/NE-LYT-847

R-2

敬啟者：

新界粉嶺簡頭村丈量約份第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段  
擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)  
(申請編號：A/NE-LYT/847)

本會曾在 2025 年 5 月 6 日第一次接獲簡頭村村民求助及已出反對信  
反對標題所述之申請，現在(7月中)短時間內再次收到貴署寄來第二次申  
請諮詢，最後簡頭村原居民堅持 極力反對，原因是：

- 1) 申請人不是簡頭村原居民。
- 2) 引出道路狹窄、阻塞問題，噪音、衛生問題，影響民生。

懇請 貴處理解村民兩次反對聲音，審慎處理。

此致  
規劃署沙田、大埔  
及北區規劃專員

粉嶺區鄉事委員會主席

  
(李國鳳) 敬上



2025 年 7 月 24 日

FAXED

① 24-7-2025  
② 寄出正本 - 24-7-2025



香港新界粉嶺區鄉事委員會  
Hong Kong Fanling District Rural Committee

P-3/3

貴處檔號：TPB/A/NE-LYT-847

P-3

敬啟者：

新界粉嶺簡頭村丈量約份第 76 約地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段  
擬議屋宇（新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇）  
（申請編號：A/NE-LYT/847）

本會曾在 2025 年 5 月 6 日第一次接獲簡頭村村民求助及已出反對信  
反對標題所述之申請，現在（7 月中）短時間內再次收到貴署寄來第二次申  
請諮詢，最後簡頭村原居民堅持 極力反對，原因是：

- 1) 申請人不是簡頭村原居民。
- 2) 引出道路狹窄、阻塞問題，噪音、衛生問題，影響民生。

懇請 貴處理解村民兩次反對聲音，審慎處理。

此致  
規劃署沙田、大埔  
及北區規劃專員

粉嶺區鄉事委員會首副主席

劉永安 敬上  
(劉永安)



2025 年 7 月 24 日

---

**From:**  
**Sent:** 2025-08-04 星期一 03:49:56  
**To:** tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>  
**Subject:** A/NE-LYT/847 DD 76 Kan Tau Tsuen

R-4

A/NE-LYT/847

Lot 1587 S.B ss.2 in D.D. 76, Kan Tau Tsuen, Fanling

Site area: About 126sq.m

Zoning: "Agriculture"

Applied Development: NET House

Dear TPB Members,

766th RNTPC MEETING ON 06.06.2025

After deliberation, the Committee decided to reject the application and the reasons are :

(a) the proposed development is not in line with the planning intention of the "Agriculture" zone which is primarily to retain and safeguard good quality agricultural land/farm/fish ponds for agricultural purposes and to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation for cultivation and other agricultural purposes. There is no strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention; and

(b) **land is still available within the "Village Type Development" ("V") zone of Kan Tau Tsuen** which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the "V" zone for a more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services.

The Site is the subject of a previous application (No. A/NE-LYT/200) **submitted by a different applicant** for proposed Small House development. The proposed Small House development did not materialised. Subsequently, the BL was revoked on 9.3.2012

Four comments from the Chairman and the 1 st Vice-chairman of Fanling District Rural Committee, the Chairman of Lung Shan Area Committee as well as an individual object to the application mainly on the grounds that **the applicant is not an indigenous villager of Kan Tau Tsuen.**

Clearly no justification to the review.

Mary Mulvihill

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

R-5

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/NE-LYT/847

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

反對此申請，理由如下：-

1. 申請人不是範圍村原居民；

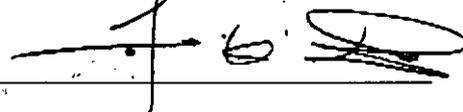
2. 申請地原是農地而非建屋地盤；

3. 沒有完善的規劃，如排水渠

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

龍山區區議員詹瑞葉榮成

簽署 Signature



日期 Date

8-8-2015