

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/850 號
考慮日期：2025 年 7 月 18 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請

申請編號 A/NE-LYT/850

- 申請人** : 鄧永輝先生，由許軍兒先生代表
- 地點** : 新界粉嶺馬尾下第 46 約地段第 917 號餘段及第 919 號
- 地盤面積** : 約 148.14 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** : (i) 「綠化地帶」(約 62%)；以及
(ii) 「鄉村式發展」(約 38%)
- 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 申請人聲稱是原居村民¹，他申請規劃許可，以便在位於粉嶺馬尾下的申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點在分區計劃大綱圖上位於大部分劃為「綠化地帶」(約 62%)及部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 38%)的地方(圖 A-1 及 A-2 a)。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「鄉村

¹ 地政總署北區地政專員表示，申請人自稱是粉嶺鄉馬尾下的原居村民。不過，申請人是否符合資格獲批准建小型屋宇，現階段仍有待確定。

式發展」地帶內的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬於經常准許的第一欄用途，而「綠化地帶」內的「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)」屬於第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請地點現時大部分地方長滿野草，部分地方鋪築了硬地面，並有一條行人路貫通其間(圖 A-4)。

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 擬建小型屋宇的布局設計(包括化糞池)於繪圖 A-1 顯示。

1.4 城規會於二零二五年五月二十八日收到申請人為支持其申請提交的申請表格連附件(附錄 I)。

2. 申請人提出的理據

申請人為支持其申請而提出的理據詳載於附錄 I 的申請表格。有關理據撮錄如下：

- (a) 申請人已向地政總署提交小型屋宇批地申請。由於申請地點部分位於「鄉村式發展」地帶外，申請人須就擬議小型屋宇發展取得規劃許可；
- (b) 申請地點附近現時有一些村屋。申請人在馬尾下村並無擁有其他土地可用作小型屋宇發展；
- (c) 申請地點現時空置並長滿野草，並不適合用作農業用途。申請地點的擬議小型屋宇發展能充分利用空置的土地資源；以及

(d) 倘這宗申請獲批准，申請人會遵從所有施加的附帶條件。擬議小型屋宇發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響。

3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

申請人是申請地點唯一的「現行土地擁有人」。有關的詳細資料會備存於會議上，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。於二零零七年九月七日頒布的「臨時準則」最新版本載於**附錄 II**。

5. 城市規劃委員會規劃指引

有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)適用於這宗申請。相關的評審準則撮述於**附錄 III**。

6. 先前申請

申請地點並無任何先前申請。

7. 同類申請

7.1 自「臨時準則」在二零零零年十一月二十四日首次頒布後，在申請地點附近有 13 宗涉及七個地點的同類小型屋宇發展申請，該些申請位於同一「綠化地帶」內，或位於橫跨同一「綠化地帶」與其他地帶的地方。

7.2 於 11 宗獲批准的申請中，其中六宗(編號 A/NE-LYT/224、453 及 458 至 461²)於二零零一年至二零一二年間(即城規會在二零一五年八月採取較為審慎的態度前³)獲城規會轄下的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，主要理由是有關申請大致上符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%坐落在馬尾下的「鄉村範圍」內，以及在考慮有關申請時，可用作發展小型屋宇的土地供不應求。其後，五宗申請(編號 A/NE-LYT/617、622、623、633 及 634)分別於二零一七年四月和九月獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，主要理由是申請地點涉及先前獲批准的小型屋宇發展申請；以及申請地點附近有已獲批准且處於不同發展階段的小型屋宇發展，於當地形成新的鄉村羣。

7.3 其餘兩宗申請(編號 A/NE-LYT/559 及 713)涉及同一地點，該地點完全位於「綠化地帶」內。該兩宗申請分別於二零一五年及二零一九年被小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展；以及／或批准申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

7.4 同類申請的詳情撮述於**附錄 IV**，所涉地點的位置在**圖 A-2a**顯示。

² 關於申請編號 A/NE-LYT/453 及 458 至 461，有關申請地點只有一部分位於「綠化地帶」內(佔地盤面積 3%至 20%不等)，而大部分則位於毗鄰的「農業」地帶內(**圖 A-2a**)。

³ 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，較著重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

8. 申請地點和周邊地區(圖 A-1 至 A-4)

8.1 申請地點：

- (a) 現時大部分地方長滿野草，部分鋪築了硬地面，並有一條行人路貫通其間；
- (b) 位於馬尾下的鄉村中心區以西；以及
- (c) 可由沙頭角公路-馬尾下段經一條區內路徑前往。

8.2 周邊地區具有鄉郊特色，夾雜村屋／住宅構築物、泊車處、常耕／休耕農地、植被範圍及樹羣。緊接申請地點的南面現時有一間村屋，有關發展於二零零一年獲小組委員會批准。北面、西面及南面較遠處主要是植被範圍、樹羣及沼澤。

9. 規劃意向

9.1 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

9.2 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。

10. 相關政府部門的意見

10.1 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.	在「鄉村式發展」地帶內？ — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍 — 申請地點	42% 38%	58% 62%	申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於50%坐落在「鄉村式發展」地帶內。
2.	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馬尾下的「鄉村範圍」內。
3.	「鄉村式發展」地帶有足夠土地應付小型屋宇需求(尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇需求)？ 「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請？	 ✓	✓	<u>所需土地</u> — 應付馬尾下的小型屋宇需求所需的土地：約4.43公頃(相等於177幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有15宗 ⁴ ，而未來十年的小型屋宇需求量預算為162幢。 <u>可供使用的土地</u> — 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地：約1.28公頃(相等於約51幅小型屋宇用地)(圖A-2b)。

⁴ 在該 15 宗尚未處理的小型屋宇申請中，13 宗位於「鄉村式發展」地帶內，兩宗位於「鄉村式發展」地帶外。關於該兩宗橫跨「鄉村式發展」地帶與其他地帶或位於「鄉村式發展」地帶外的申請，全部均獲城規會批給規劃許可。

	準則	是	否	備註
4.	符合「綠化地帶」的規劃意向？		✓	— 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。 — 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有意見。
5.	與周邊地區／發展互相協調？	✓		擬議發展與四周環境並非不協調，因為有關發展所處地區具有鄉郊特色，夾雜村屋／住宅構築物、常耕／休耕農地、植被範圍、樹羣及沼澤。
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」)認為，鑑於擬議發展的規模較小，單是這宗申請不大可能會造成嚴重的污染。
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。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》。

	準則	是	否	備註
10.	影響交通？	✓		運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期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，對交通的累積負面影響可以很大。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？	✓		規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，由於申請地點部分劃為「綠化地帶」，批准這宗小型屋宇發展申請可能會改變該「綠化地帶」的景觀特色。
13.	由民政事務專員轉達的區內人士反對意見？		✓	

10.2 上文第 10.1 段已收錄下列政府部門的意見。政府部門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。

10.3 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。

11. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二五年六月六日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到四份公眾意見書(附錄 VII)，其中兩份來自嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及／或這宗申請不應獲得從優考慮，因為申請地點先前並無小型屋宇發展獲批准。其餘兩份意見書來自一名北區區議員及龍山分區委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。

12. 規劃考慮因素及評估

12.1 這宗申請擬於在分區計劃大綱圖上大部分劃為「綠化地帶」(約 62%)及部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 38%)的申請地點進行小型屋宇發展(圖 A-2 a)。雖然擬議發展於「鄉村式發展」地帶內屬經常准許用途，但並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向。

12.2 至於「臨時準則」(附錄 II)方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在馬尾下的「鄉村範圍」內(圖 A2-a)。地政總署北區地政專員表示，馬尾下尚未處理的小型屋宇申請為 15 宗，而未來十年的小型屋宇需求預計為 162 幢。規劃署最新的估算顯示，有關「鄉村式發展」地帶內可提供約 1.28 公頃土地(相等於約 51 幅小型屋宇用地)(圖 A-2b)。雖然馬尾下的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但足夠應付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採取較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，城規會較著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。

12.3 申請地點位於馬尾下鄉村中心區以西，現時大部分地方長滿野草，部分地方鋪築了硬地面，並有一條行人路貫通其間(圖 A-2a 及 A-4)。除了緊接申請地點南面已取得規劃許可的現有村屋外，申請地點四周大致上是長滿野草的空地。在北面和南面較遠處，分別有樹羣和沼澤(圖 A-3 及 A-4)。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，由於申請地點部分劃為「綠化地帶」，批准目前這宗小型屋宇發展申請可能會改變該「綠化地帶」的景觀特色。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，因此從交通影響的角度可予容忍。其他獲徵詢的相關政府部門(包括環保署署長、渠務署總工程師／新界北、消防處處長及水務署總工程師／建設)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

12.4 申請地點附近有 13 宗同類小型屋宇發展申請，該些申請位於同一「綠化地帶」內，或位於橫跨同一

「綠化地帶」與其他地帶的地方(圖 A-2a)。其中六宗申請於城規會採取較為審慎的態度前在有附帶條件的情況下獲批准，而五宗申請所涉地點涉及先前獲批准的小型屋宇發展，於二零一七年獲小組委員會批准，主要理由是獲從優考慮(詳述於上文第7.2段)。目前這宗申請的規劃狀況與該些獲批准的申請並不相同。另外，其餘兩宗同類申請涉及同一地點，位於緊接申請地點的西南面，該兩宗申請被小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及馬尾下的「鄉村式發展」地帶仍有土地可用作發展小型屋宇。目前這宗申請的規劃考慮因素與該些被拒絕的申請類似。拒絕目前這宗申請普遍符合小組委員會先前的決定。

12.5 關於這宗申請的公眾意見，上文所述的政府部門的意見及規劃評估亦適用。

13. 規劃署的意見

13.1 根據第12段所作的評估，並考慮到第11段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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。

13.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期應至二零二九年七月十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已經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。建議的指引性質的條款載於**附錄 VI**。

14. 請求作出決定

14.1 請小組委員會考慮這宗申請，並決定批給或拒絕批給許可。

14.2 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的拒絕理由。

14.3 反之，倘小組委員會決定批准申請，請委員考慮是否就許可附加規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以及許可的有效期應於何時屆滿。

15. 附件

附錄 I	二零二五年五月二十八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」的相關摘要
附錄 III	有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)的相關摘要
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	公眾意見書
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	估計在馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可用作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

二零二五年七月

2025年 5月 28日

此文件在 _____ 收到。城市規劃委員會
只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到
申請的日期。

Form No. S16-II
表格第 S16-II 號

This document is received on 28 MAY 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.

**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

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

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 / 850
	Date Received 收到日期	28 MAY 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)

鄧永輝 Tang Wing Fai

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)

許軍兒 Hui Kwan Yee

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)	D.D.46 Lot Nos.917RP,919 in Ma Mei Ha, Fanling Heung,N.T.
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 148.14 sq.m 平方米 ☐ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 195.09 sq.m 平方米 ☐ 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 ☐ About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	S/NE-LYT/19 龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖.
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	GB & V
(f) Current use(s) 現時用途	Vacant Land (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”^{#&} (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」^{#&} (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”^{#&} (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」^{#&} (請夾附業權證明文件)。
- ☐ is not a “current land owner”[#].
並不是「現行土地擁有人」[#]。

- ☐ 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)”[#].
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」[#]。

(b) The applicant 申請人 –

- ☐ has obtained consent(s) of “current land owner(s)”[#].
已取得 名「現行土地擁有人」[#]的同意。

Details of consent of “current land owner(s)” [#] obtained 取得「現行土地擁有人」 [#] 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)"[#]
已通知 名「現行土地擁有人」[#]。

Details of the "current land owner(s)" [#] notified 已獲通知「現行土地擁有人」 [#] 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)^{#&}
於 _____ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」[#]郵遞要求同意書[&]

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)[&]
於 _____ (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知[&]
- ☐ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
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[&]
- ☐ sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
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[&]

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)	鄧永輝 Tang Wing Fai		
(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)	粉嶺馬尾下		
(c) Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	195.09 sq.m 平方米 ☐ 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	NIL (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 No 否	☒ 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)) 沙頭角公路馬尾下段連接馬尾下村村路 ☐ 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 ☐ No 否 ☒	(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。

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?	Yes 是 ☐ Please provide details 請提供詳情 No 否 ☒																														
Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程?	Yes 是 ☐ (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) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 ☐ About 約 ☐ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填土厚度 m 米 ☐ About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 ☐ About 約 No 否 ☒																														
Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?	<table border="0"> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> </table> 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) 	On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒
On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																													

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。

申請人已向地政處提交小型屋宇申請，惟由於申請地點有部分座落於鄉村式發展範圍以外，需要向貴委員會提交規劃許可申請，現特此向貴委員會申請，希望可獲得批准在空置土地上興建小型屋宇。申請地點毗鄰均有建成或獲得規劃許可之同類屋宇申請人在村中亦並無其他可選擇之土地，相關土地一直空置，而土地狀況亦不適合作農地耕作之用，雜草叢生並影響附近居住環境；申請人承諾，假如申請獲得批准，會絕對遵守貴會所批出之所有條款，同時不會影響附近樹木環境，懇請貴會可以接納此項申請。

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

許軍兒 Hui Kwan Yee

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

- 9 APR 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

1. 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：

(a) 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

(b) 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。

2. 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。

3. 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	D.D.46 Lot Nos.917RP,919 in Ma Mei Ha, Fanling Heung,N.T.		
Site area 地盤面積	148.14	sq. m 平方米	☒ About 約
	(includes Government land of 包括政府土地	sq. m 平方米	☐ About 約)
Plan 圖則	S/NE-LYT/19		
Zoning 地帶	GB & V		
Applied use/ development 申請用途／發展	New Territories Exempted House 新界豁免管制屋宇 ☒ 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	☐ 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 ☐ (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		
	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	☐	☐
Block plan(s) 樓宇位置圖	☐	☐
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☐
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☐
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	☐	☐
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☒	☒
Site Plan, Location Plan		
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	☐	☐
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	☐	☐
Visual impact assessment 視覺影響評估	☐	☐
Landscape impact assessment 景觀影響評估	☐	☐
Tree Survey 樹木調查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影響評估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影響評估	☐	☐
Risk Assessment 風險評估	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☐
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。

Location Plan



Proposed House

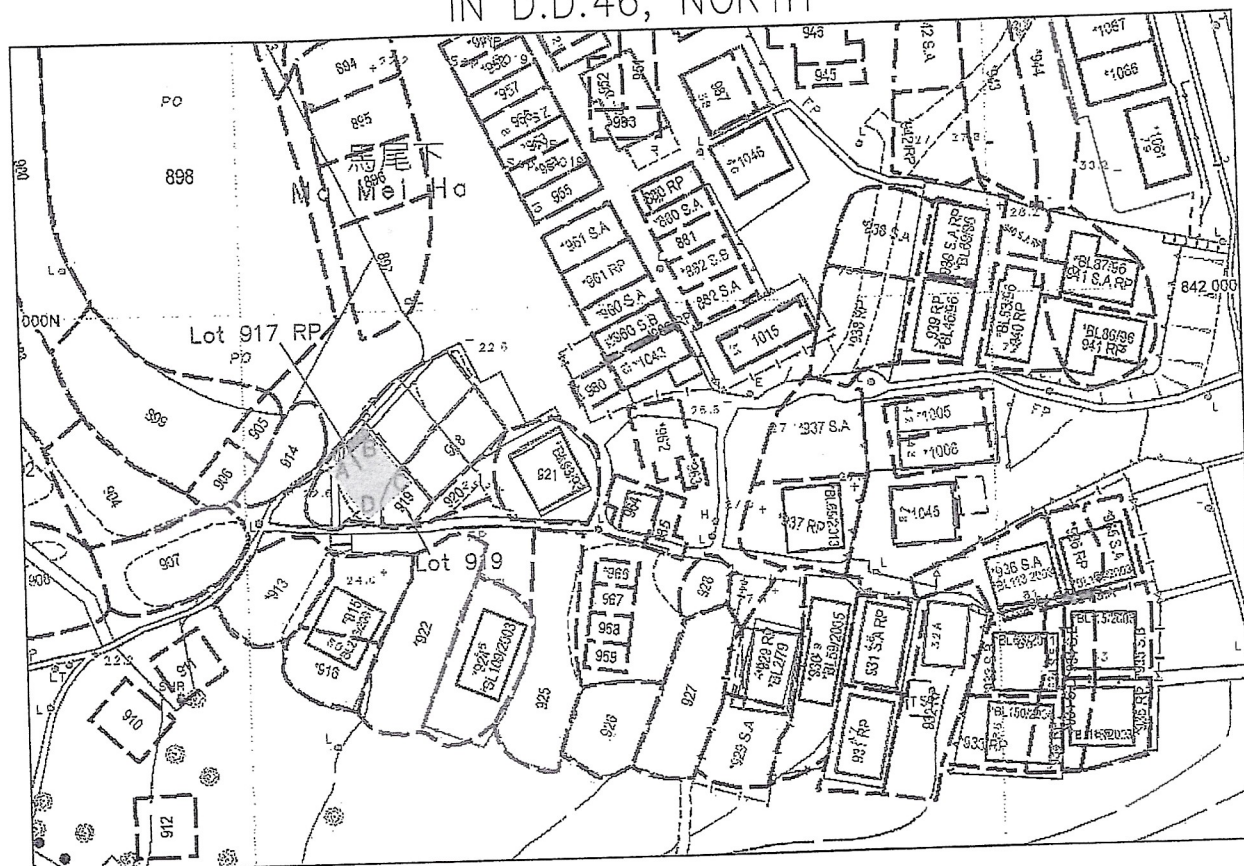
(New Territories exempted house - small house)

(New Territories exempted house - small house)

D.D.46 Lot Nos.917RP,919



Proposed Small House on Lots 917 RP AND 919 IN D.D.46, NORTH



Coloured Pink Area 65.03 square metres (About)
Scale 1: 1000

- Proposed Balcony (5.803 x 1.22)
 Proposed Septic Tank (3.6 x 1.2)

Side	Bearing " "	Distance in Metres	Pt.	Co-ordinate Data (1980 Datum)		Remarks
				Northing (m)	Easting (m)	
A - B	51 21 28	7.620	A	841979.066	836211.159	
B - C	141 21 28	8.534	B	841983.824	836217.111	
C - D	231 21 28	7.620	C	841977.159	836222.440	
D - A	321 21 28	8.534	D	841972.400	836216.488	

Survey District: NORTH	Survey Sheet No.: 3-SW-5A	Certified by:
Ref. Plan: ---	Plan No.: DN/46/917RP/SH	C. K. LAU MSc. FHKIS MRICS RPS(LS) ALS Authorized Land Surveyor Date: 20 February 2020
Ref. SRP No.: SRP/DN/058/1308/D1	Date: 20 February 2020	King Fung Surveying Company

**「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」的相關摘要**
(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小於 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，但不小於 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鋪設的污水收集系統，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。

城市規劃委員會規劃指引
「擬在綠化地帶進行發展而按照
城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的相關摘要
(規劃指引編號 10)

- (a) 按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的(重建除外)；
- (b) 委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。擬議發展項目的規模及密度，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度，都必須與周圍地區的特色配合；
- (c) 關於申請興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居村民的需求，申請可能會獲批准；但有關屋宇必須設有合適的排污設施及通道；
- (d) 擬議發展的設計和布局應與周圍環境配合。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀；
- (e) 擬議發展不得令現有或計劃提供的基礎設施，例如排污、道路及供水等設施負荷過度，並不得影響區內的排水或令水浸情況惡化；
- (f) 擬議發展不得令該區整體政府、機構或社區設施負荷過度；以及
- (g) 任何擬在斜坡或山坡上進行的發展，皆不得影響斜坡的穩定性。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/850 號附錄 IV

在《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19》上
在申請地點附近位於「綠化地帶」內或橫跨「綠化地帶」與其他地帶
根據第 16 條提出的擬建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)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/224	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2001年8月3日
A/NE-LYT/453 ^[1]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/458 ^[2]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/459 ^[3]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/460 ^[4]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/461 ^[5]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/617 ^[1]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年4月7日
A/NE-LYT/622 ^[2]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年4月7日
A/NE-LYT/623 ^[5]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年4月7日
A/NE-LYT/633 ^[3]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年9月8日
A/NE-LYT/634 ^[4]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年9月8日

備註

- [1] 申請編號 A/NE-LYT/453 及 617 位於同一地點。
[2] 申請編號 A/NE-LYT/458 及 622 位於同一地點。
[3] 申請編號 A/NE-LYT/459 及 633 位於同一地點。
[4] 申請編號 A/NE-LYT/460 及 634 位於同一地點。
[5] 申請編號 A/NE-LYT/461 及 623 位於同一地點。

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/559 ^[6]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－ 小型屋宇)	2015年2月27日	R1至R3
A/NE-LYT/713 ^[6]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－ 小型屋宇)	2019年10月18日	R1及R2

備註

^[6] 申請編號 A/NE-LYT/559 及 713 位於同一地點。

拒絕理由：

- R 1 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。
- R 2 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地用作發展小型屋宇。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。
- R 3 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致小型屋宇在「綠化地帶」內擴散，令該區整體的鄉郊環境質素下降。

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：

- 申請地點位於馬尾下的「鄉村範圍」內；
- 申請人曾提交小型屋宇申請，但被該北區地政處拒絕。申請人在先前的申請中聲稱是粉嶺鄉馬尾下的原居村民。申請人是否符合資格獲批准建小型屋宇，仍有待確定；
- 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任何修訂租約／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，她不反對這宗申請；
- 小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期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，而對交通的累積負面影響需在日後按個別情況檢討。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：

- 從公路維修保養的角度而言，他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

環境保護署署長的意見：

- 鑑於擬議發展的規模較小，這宗申請不大可能會造成嚴重的污染；以及
- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

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，她不反對這宗申請；
- 申請地點所處地區有公共污水渠可供接駁；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：

- 他現階段原則上不反對這宗申請，但擬建小型屋宇不得佔用任何現有的緊急車輛通道或根據地政總署記錄已計劃申請興建的緊急車輛通道；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：

- 申請地點所處地區具有鄉郊內陸平原景觀特色，夾雜村屋、農地、植被範圍和樹羣；
- 根據二零二五年六月二十日拍攝的實地照片，申請地點大部分地方長滿野草。由於申請地點部分劃為「綠化地帶」，批准這宗小型屋宇發展申請可能會改變該「綠化地帶」的景觀特色；以及

- 她的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

7. 自然保育

漁農自然護理署署長的意見：

- 從自然保育的角度而言，他對這宗申請沒有意見；
- 根據最近的實地視察，申請地點長滿野草。毗鄰第 46 約地段第 898 號有一片沼澤(圖 A-4)；以及
- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

8. 小型屋宇用地的供求

根據地政總署北區地政專員的記錄，馬尾下尚未處理的小型屋宇申請共有 15 宗，而該鄉村未來十年的小型屋宇需求量預計為 162 幢。規劃署最新的估算顯示，馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約有 1.28 公頃(相等於約 51 幅小型屋宇用地)。因此，馬尾下的「鄉村式發展」地帶並無足夠土地應付日後的小型屋宇需求(即約 4.43 公頃土地，相等於 177 幅小型屋宇用地)。

9. 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) 水務署總工程師／建設；
- (c) 機電工程署署長；以及
- (d) 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，連接申請地點與沙頭角公路-馬尾下段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) 路政署不會／不應承擔維修保養任何連接申請地點與附近公共道路的通道的責任；
- (c) 留意環保署署長的意見，化糞池及滲水井系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，但其設計和建造必須遵照《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」的要求，以及必須由認可人士核證；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 須闢設適當的雨水收集及排放設施，以應付申請地點的地面徑流或從毗鄰地方流入申請地點的地面徑流；
 - (ii) 申請人須查核和確保擬接駁至的現有排水系統有足夠容量及狀況良好，足以排放來自申請地點的額外雨水。申請人亦須確保來自申請地點的水流不會令現有排水系統不勝負荷；以及
 - (iii) 申請地點所處地區有公共污水渠可供接駁。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；
- (e) 留意消防處處長的意見，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》。消防處收到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；

- (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，即使這宗申請獲批准，也不表示樹木工程(例如修剪、移植、砍伐及補種／栽種樹木)亦獲批准。申請人進行任何擬議樹木工程前，須取得相關部門的批准；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人在施工階段須避免對附近的沼澤造成任何不良影響；以及
- (h) 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

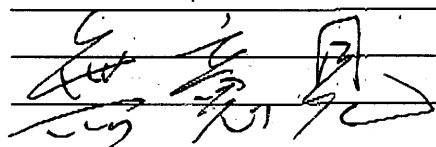
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

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/850

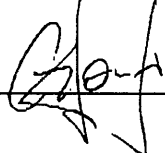
意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)



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

簽署 Signature



日期 Date

2025.6.11

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

2

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/850

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

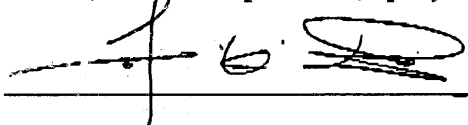
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

沒有意見！

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

新山區議會主席 葉英茂

簽署 Signature



日期 Date

16-6-2025

From:

Sent:

2025-06-25 星期三 02:38:43

To:

tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>

Subject:

A/NE-LYT/850 DD 46 Ma Mei Ha, Fanling GB

3

A/NE-LYT/850

Lots 917 RP and 919 in D.D. 46, Ma Mei Ha, Fanling

Site area: About 148.14sq.m

Zoning: "Green Belt" and "VTD"

Applied development: NET House

Dear TPB Members,

Strong Objections. No previous approval and no justification to extend village into GB.

Land is still available within the "Village Type Development" ("V") zone of Ma Mei Ha Ma Mei Ha where land is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the "V" zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services." (Application 764 and that was for Agriculture zoning)

Moreover, there have been many applications for parking lots in this village in recent months indicating that there is a lot of available land that could be used for NET.

Application should be rejected.

Mary Mulvihill

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

From:

Sent:

2025-06-26 星期四 17:16:29

To:

tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>

Subject:

KFBG's comments on four planning applications

Attachment:

250626 s16 KTN 1094.pdf; 250626 s16 KTN 1115.pdf; 250626 s17 TKLN 96.pdf; 250626 s16 LYT 850.pdf

4

Dear Sir/ Madam,

Attached please see our comments regarding four applications. There are four pdf files attached to this email. If you cannot see/ download/ open these files, please notify us through email.

Please do not disclose our email address.

Thank You and Best Regards,

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

Email Disclaimer:

The information contained in this e-mail (including any attachments) is confidential and is intended solely for the addressee. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this e-mail from your system. Any unauthorised use, disclosure, copying, printing, forwarding or dissemination of any part of this information is prohibited. KFBG does not accept responsibility and shall not be liable for the content of any e-mail transmitted by its staff for any reason other than bona fide official purposes. There is no warranty that this e-mail is error or virus free. You should not rely on any information that is not transmitted via secure technology.

The Secretary,
Town Planning Board,
15/F, North Point Government Offices,
333, Java Road, North Point,
Hong Kong.
(Email: tpbpd@pland.gov.hk)

26th June, 2025.

By email only

Dear Sir/ Madam,

Proposed House (New Territories Exempted House - Small House)
(A/NE-LYT/850)

1. We refer to the captioned.
2. There are two rejected applications for Small House close to the application site within the same Green Belt (GB) zone, and the reasons to reject the latest one (A/NE-LYT/713) are as follows:

‘(a) the proposed development is not in line with the planning intention of the “Green Belt” zone in the Lung Yeuk Tau and Kwan Tei South area which is primarily for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets and there is a general presumption against development within this zone. 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 Ma Mei Ha for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House within the “V” zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services.’

3. We recommend the Board to reject this application as the proposed use is not in line with the planning intention of the GB zone. We also recommend the Board to investigate with relevant authorities as to whether land is still available within the nearby V zone for Small House development before making a decision.

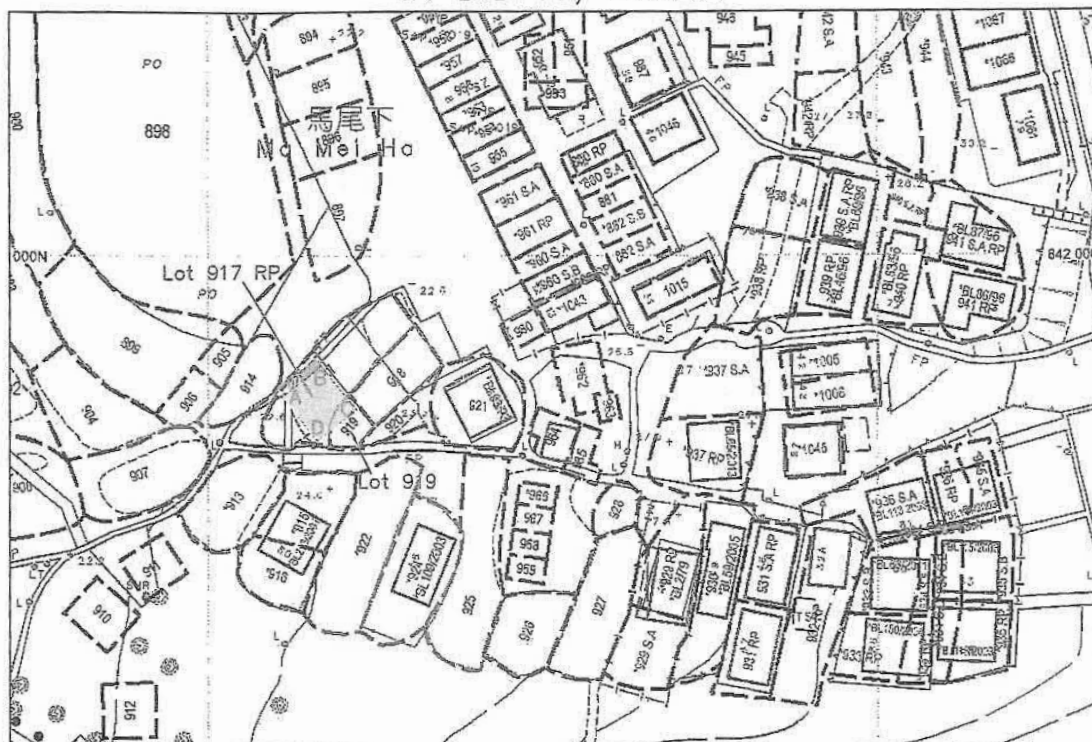


嘉道理農場暨植物園公司
Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation

4. Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

Proposed Small House on Lots 917 RP AND 919
IN D.D.46, NORTH



Coloured Pink Area 65.03 square metres (About)

Scale 1: 1000

- Proposed Balcony (5.803 x 1.22)
 Proposed Septic Tank (3.6 x 1.2)

Side	Bearing	Distance in Metres	Pt.	Co-ordinate Data (1980 Datum)		Remarks
				Northing (m)	Easting (m)	
A - B	51 21 28	7.620	A	841979.066	836211.159	
B - C	141 21 28	8.534	B	841983.824	836217.111	
C - D	231 21 28	7.620	C	841977.159	836222.440	
D - A	321 21 28	8.534	D	841972.400	836216.488	

Survey District: NORTH	Survey Sheet No.: 3-SW-5A	Certified by:
Ref. Plan: ---	Plan No.: DN/46/917RP/SH	C. K. LAU MSc. FHKIS MRICS RPS(LS) ALS Authorized Land Surveyor Date: 20 February 2020
Ref. SRP No.: SRP/DN/058/1308/D1	Date: 20 February 2020	

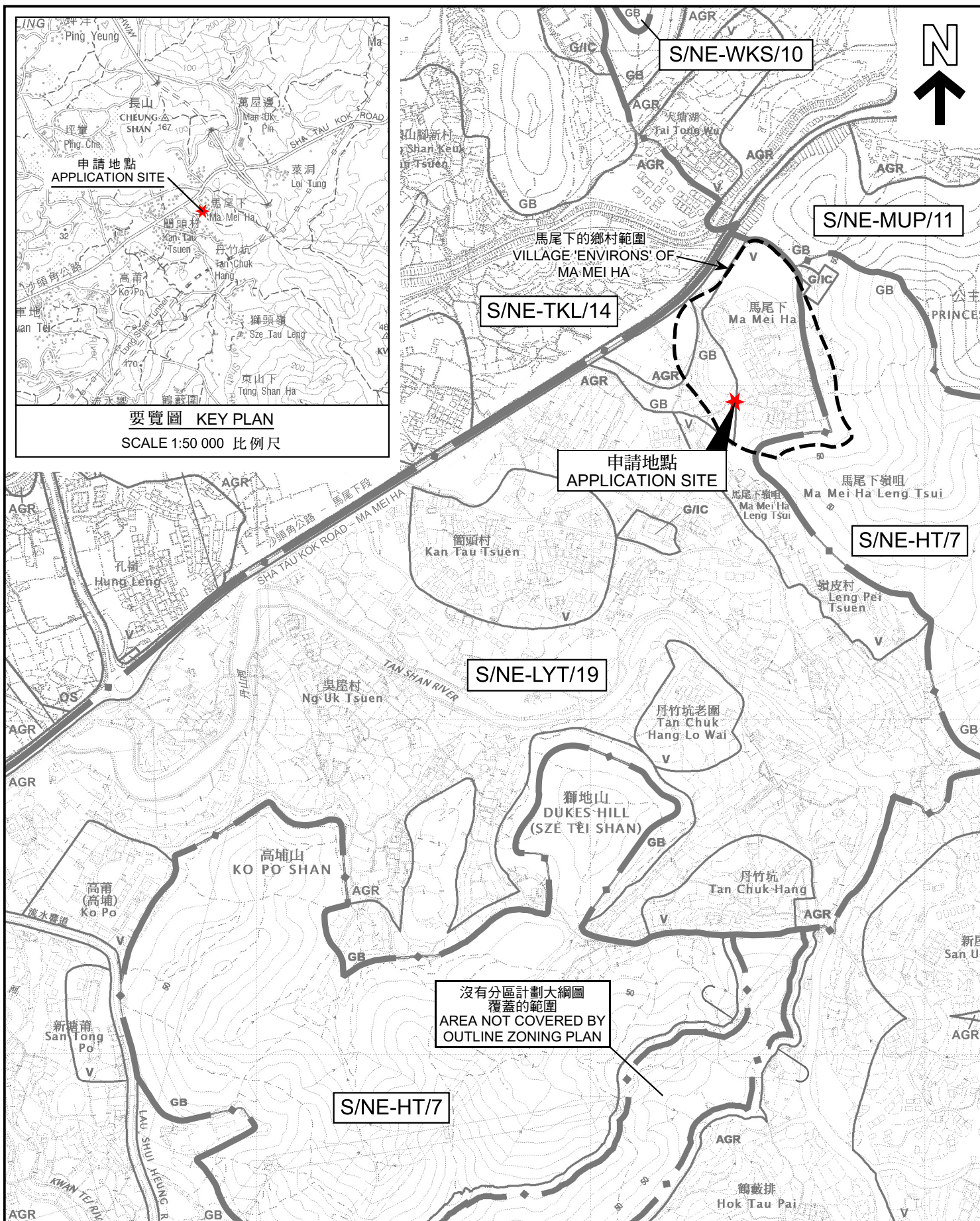
參考編號

REFERENCE No.

A/NE-LYT/850

繪圖 DRAWING A-1

(來源:申請人於2025年5月28日呈交的規劃申請表內的繪圖)
(SOURCE: DRAWING IN THE APPLICANT'S SUBMITTED
APPLICATION FORM ON 28.5.2025)



本摘要圖於2025年7月11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2006年10月17日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-MUP/11、
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 11.7.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/NE-LYT/19 APPROVED ON 6.12.2022,
S/NE-HT/7 APPROVED ON 6.12.2022,
S/NE-MUP/11 APPROVED ON 17.10.2006,
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）
新界粉嶺馬尾下文量約份第46約地段第917號餘段及第919號
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 917 RP AND 919 IN D.D. 46,
MA MEI HA, FANLING, NEW TERRITORIES

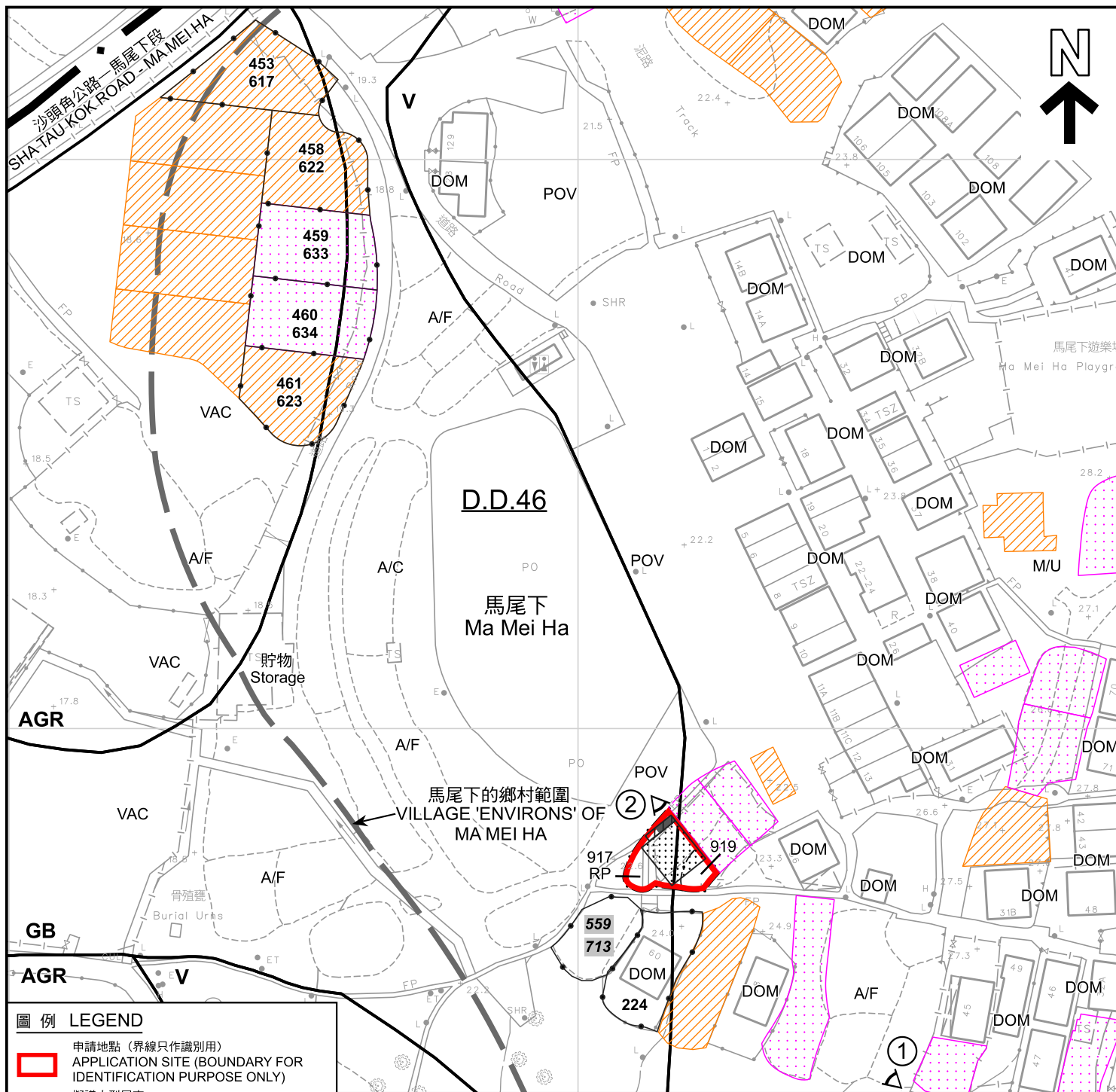
SCALE 1 : 7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/850

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
- V 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- AGR 農業
AGRICULTURE
- GB 綠化地帶
GREEN BELT

- A/C 常耕農地
ACTIVE AGRICULTURAL LAND
- A/F 休耕農地
FALLOW AGRICULTURAL LAND
- DOM 住用構築物
DOMESTIC STRUCTURES
- M/U 荒地
UNUSED LAND
- POV 停泊汽車
PARKING OF VEHICLES
- VAC 空置
VACANT
- ① 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

- 化糞池
SEPTIC TANK

- 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)

註釋 Note :

2025年6月20日勘測的土地用途
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey conducted by the Planning Department on 20.6.2025

平面圖 SITE PLAN

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
新界粉嶺馬尾下丈量約份第46約地段第917號餘段及第919號
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 917 RP AND 919 IN D.D. 46,
MA MEI HA, FANLING, NEW TERRITORIES

SCALE 1:1 000 比例尺
米 20 0 20 40 米
METRES

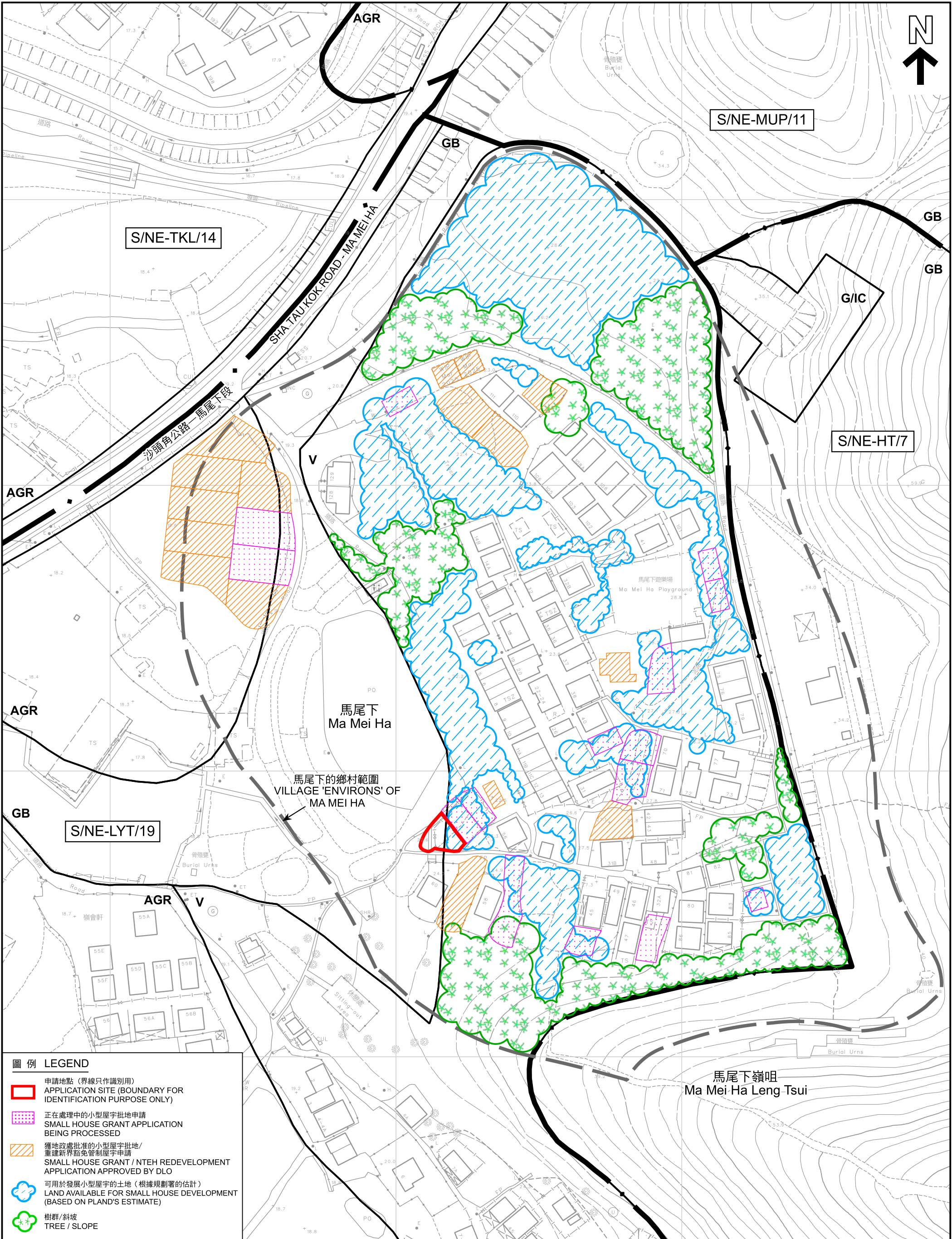
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/850

圖 PLAN
A-2a

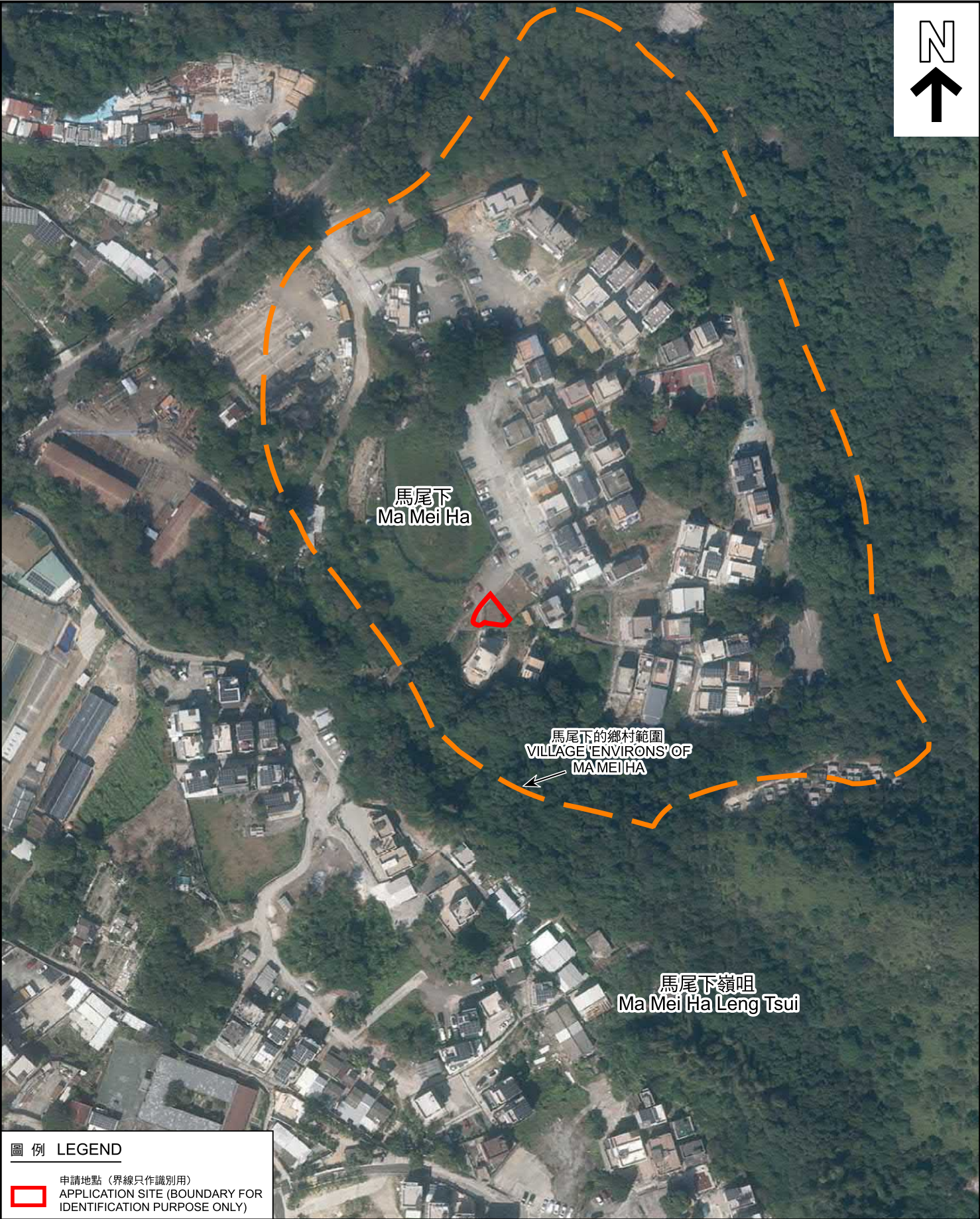
本摘要圖於2025年7月14日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-NW-25C及3-SW-5A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.7.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-NW-25C & 3-SW-5A



本摘要圖於2025年7月10日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-NW-25C及3-SW-5A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.7.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-NW-25C & 3-SW-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）
新界粉嶺馬尾下文量約份第46約地段第917號餘段及第919號
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 917 RP AND 919 IN D.D. 46,
MA MEI HA, FANLING, NEW TERRITORIES
SCALE 1:1 200 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT
參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/850
圖 PLAN
A-2b



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6月24日擬備，
所根據的資料為地政總署
於2024年11月7日拍得的航攝照片
編號E241418C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.6.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No. E241418C
TAKEN ON 7.11.2024 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)
新界粉嶺馬尾下文量約份第46約地段第917號餘段及第919號
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 917 RP AND 919 IN D.D. 46,
MA MEI HA, FANLING, NEW TERRITORIES

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/850

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7月15日擬備，
所根據的資料為攝於2025年6月20日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.7.2025
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 20.6.2025

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
新界粉嶺馬尾下文量約份第46約地段第917號餘段及第919號
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 917 RP AND 919 IN D.D. 46,
MA MEI HA, FANLING, NEW TERRITORIES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/850

圖 PLAN
A-4

~~out in the appendix of the Paper.~~

Agenda Item 17

Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/NE-LYT/850 Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in
“Green Belt” and “Village Type Development” Zones, Lots 917 RP
and 919 in D.D. 46, Ma Mei Ha, Fanling
(RNTPC Paper No. A/NE-LYT/850)

Presentation and Question Sessions

41. 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.

42. Members had no question on the application.

Deliberation Session

43. 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 “Green Belt” zone which is primarily for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets. There is a general presumption against development within this zone. 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

Ma Mei Ha 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.”

Agenda Item 20

Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/NE-TKL/798 Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in “Village Type Development” and “Agriculture” Zones, Lot 796 S.D in D.D. 84, Ha Shan Kai Wat, Ta Kwu Ling
(RNTPC Paper No. A/NE-TKL/798)

Presentation and Question Sessions

44. With the aid of some plans, Ms Ivy C.W. Wong, 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 (PlanD) did not support the application.

45. Members had no question on the application.

Deliberation Session

46. 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

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 11030 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

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/850

By Post & Fax (2667 6441)

1 August 2025

Hui Kwan Yee

Dear Sir/Madam,

Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in “Green Belt” and “Village Type Development” Zones, Lots 917 RP and 919 in D.D. 46, Ma Mei Ha, Fanling

I refer to my letter to you dated 5.6.2025.

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 “Green Belt” zone which is primarily for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets. There is a general presumption against development within this zone. 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 Ma Mei Ha 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/769_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 18.7.2025, 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 22.8.2025). 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/850

郵遞及傳真函件(2667 6441)

許軍兒

先生／女士：

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
粉嶺馬尾下第 46 約地段第 917 號餘段及第 919 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

我曾於二零二五年六月五日發信給你。

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「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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。

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/769_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)及二零二五年七月十八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(即二零二五年八月二十二日或之前)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)

二零二五年八月一日

傳真文件

傳真號碼：

貴會檔號：TPB/A/NZ-LYT/850

敬啟者：

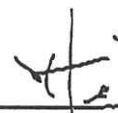
根據「城市規劃條例」第 17(1)條要求覆核

D.D. 46 Lot No(s). 917, 919

本人為上述申請之代理人，曾向 貴委員會提交上述申請，惟於 2025 年 8 月 1 日收到回覆有關申請被拒絕，但其實申請地點毗鄰均有建成或獲得規劃許可之同類屋宇，而有關申請人在村中並無其他可選擇之土地，相關土地購入後一直空置荒廢，申請人認為有關申請被拒絕並不合理，現特此向 貴委員會根據「城市規劃條例」第 17(1)條要求覆核，懇請給予安排及回覆。祝安！

此致
城市規劃委員會

代理人：


(許 軍 兒)

日期： 22 AUG 2025

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
鄰近申請地點坐落或部分坐落「綠化地帶」內的地方
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/224	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2001年8月3日
A/NE-LYT/453 ^[1]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/458 ^[2]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/459 ^[3]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/460 ^[4]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/461 ^[5]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2012年1月6日
A/NE-LYT/617 ^[1]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年4月7日
A/NE-LYT/622 ^[2]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年4月7日
A/NE-LYT/623 ^[5]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年4月7日
A/NE-LYT/633 ^[3]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年9月8日
A/NE-LYT/634 ^[4]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2017年9月8日
A/NE-LYT/855 ^[3]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2025年9月19日
A/NE-LYT/856 ^[4]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2025年9月19日

備註

- [1] 申請編號 A/NE-LYT/453 及 617 位於同一地點。
- [2] 申請編號 A/NE-LYT/458 及 622 位於同一地點。
- [3] 申請編號 A/NE-LYT/459、633 及 855 位於同一地點。
- [4] 申請編號 A/NE-LYT/460、634 及 856 位於同一地點。
- [5] 申請編號 A/NE-LYT/461 及 623 位於同一地點。

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/559 ^[6]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－ 小型屋宇)	2015年2月27日	R1至R3
A/NE-LYT/713 ^[6]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇－ 小型屋宇)	2019年10月18日	R1及R2

備註

- [6] 申請編號 A/NE-LYT/559 及 713 位於同一地點。

拒絕理由：

- R1 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。
- R2 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。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。
- R3 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致小型屋宇在「綠化地帶」內擴散，令該區整體的鄉郊環境質素下降。

鄧觀喜

新界粉岭马尾下村

我返对编号: A/NE-LYT/850 兴建小型屋宇

返对、返对、返对。

鄧觀喜

签名: 何

19-9-2025

建議的指引性質的條款

- (a) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點與沙頭角公路-馬尾下段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) 路政署不會／不應承擔維修保養任何連接申請地點與附近公共道路的通道的責任；
- (c) 留意環保署署長的意見，化糞池及滲水井系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，但其設計和建造必須遵照《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」的要求，以及必須由認可人士核證；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 須闢設適當的雨水收集及排放設施，以應付申請地點的地面徑流或從毗鄰地方流入申請地點的地面徑流；
 - (ii) 申請人須查核和確保擬接駁至的現有排水系統有足夠容量及狀況良好，足以排放來自申請地點的額外雨水。申請人亦須確保來自申請地點的水流不會令現有排水系統不勝負荷；以及
 - (iii) 申請地點所處地區有公共污水渠可供接駁。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；
- (e) 留意消防處處長的意見，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》。消防處收到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；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即使這宗申請獲批准，也不表示樹木工程(例如修剪、移植、砍伐及補種／栽種樹木)亦獲批准。申請人進行任何擬議樹木工程前，須取得相關部門的批准；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人在施工階段須避免對附近的沼澤造成不良影響；以及
- (h) 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。

R-1

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

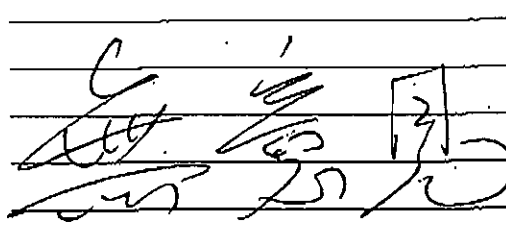
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

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

A/NE-LYT/850

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

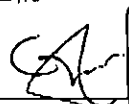
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)



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

侯志強議員

簽署 Signature



日期 Date

2028. 9. 11

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-2

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/850

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

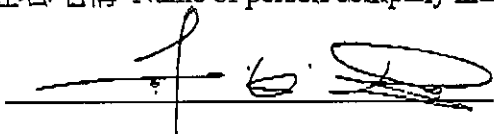
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

沒有意見

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

龍記製麵店蔡美成

簽署 Signature



日期 Date

18.9.2025

The Secretary,
Town Planning Board,
15/F, North Point Government Offices,
333, Java Road, North Point,
Hong Kong.
(Email: tpbpd@pland.gov.hk)

R-3

24th September, 2025.

By email only

Dear Sir/ Madam,

Proposed House (New Territories Exempted House - Small House)
(A/NE-LYT/850)
(Review under Section 17)

1. We refer to the captioned.
2. Part of the site is within Green Belt zone. We urge the Board to seriously consider with relevant authorities as to whether there is still sufficient space for Small House development within the nearby Village Type Development zone before making a decision.
3. Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

