

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/862 及 863 號
考慮日期：2025 年 12 月 5 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/862 及 863

申請人 : 彭仲然先生 (申請編號 A/NE-LYT/862)
彭煒君先生 (申請編號 A/NE-LYT/863)
兩人均由許軍兒先生代表

地點 : 地段第 691 號 D 分段 (申請編號 A/NE-LYT/862)
地段第 691 號 E 分段 (申請編號 A/NE-LYT/863)
均位於新界粉嶺軍地村第 83 約

地盤面積 : 約 107.6 平方米 (申請編號 A/NE-LYT/862)
約 114.1 平方米 (申請編號 A/NE-LYT/863)

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 : 申請編號 A/NE-LYT/862
(i) 「農業」(約98.7%)
(ii) 「鄉村式發展」(約1.3%)

申請編號 A/NE-LYT/863
「農業」

申請事項 : 擬在各自申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—
小型屋宇)

1. 建議

1.1 申請人聲稱是粉嶺鄉的原居村民，他們申請規劃許可，以便在各自的申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇（小型屋宇）（圖 A-1）。申請編號 A/NE-LYT/862 的用地在分區計劃大綱圖上位於大部分劃為「農業」地帶（約 98.7%）及極小部分劃為「鄉村式發展」地帶（約 1.3%）的地方，而申請編號 A/NE-LYT/863 的用地則在分區計劃大綱圖上位於劃為「農業」地帶的地方（圖 A-2）。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「鄉村式發展」地帶內的「屋宇（只限新界豁免管制屋宇）」屬於經常准許的用途，而「農業」地帶內的「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）」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。申請地點已鋪築硬地面，現時空置（圖 A-4）。

1.2 每幢擬議新界豁免管制屋宇（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。申請編號 A/NE-LYT/862 及 863 的兩幢擬議小型屋宇（包括化糞池）的布局設計圖分別載於繪圖 A-1 及 A-2。

1.4 申請地點涉及一宗擬議兩幢小型屋宇的先前申請（編號 A/NE-LYT/517）。該宗申請是由不同的申請人所提交，於二零一三年十月十一日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」）在有附帶條件下批准。該宗先前申請的詳情載於下文第 5.1 段。

1.5 申請人為支持其申請，提交了下列文件：

- (a) 二零二五年十月九日收到的申請表格連附件（申請編號 A/NE-LYT/862）（附錄 Ia）
- (b) 二零二五年十月九日收到的申請表格連附件（申請編號 A/NE-LYT/863）（附錄 Ib）
- (c) 二零二五年十月十五日收到的補充資料（申請編號 A/NE-LYT/862 及 863）（附錄 Ic）

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 Ia 至 Ic 的申請表格及補充資料。有關理據撮錄如下：

- (a) 申請地點已經長期閒置，申請人有意將用地作小型屋宇發展；
- (b) 申請人並未擁有其他可作小型屋宇發展的土地；
- (c) 申請地點附近為現有村屋，並有一宗獲批准的小型屋宇申請（編號 A/NE-LYT/632）；以及
- (d) 擬議發展不會對附近地區的環境、交通、排水、排污及景觀造成負面影響。

3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

申請人是所屬地段的唯一「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。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. 先前申請

5.1 申請地點涉及一宗擬議兩幢小型屋宇的先前申請(編號 A/NE-LYT/517)。該宗申請是由不同的申請人所提交¹，於二零一三年十月十一日(即城規會在二零一五年八月採取較為審慎的態度前²)獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在軍地的「鄉村範圍」內，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；擬議發展與四周的土地用途並非不協調；以及擬議發展不會對附近地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重負面影響。有關規劃許可的有效期曾獲延長，但其後於二零二零年十月十二日屆滿。目前這兩宗申請的兩幢擬議小型屋宇的主要發展參數及覆蓋範圍與該宗先前申請的大致相同。

5.2 該宗先前申請的詳情撮錄於**附錄 III**，所涉地點的位置在**圖 A-1**及**A-2a**顯示。

6. 同類申請

6.1 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 24 宗涉及 15 個地點的同類申請，該些申請位於／部分位於同一「農業」地帶」內。

¹ 申請編號 A/NE-LYT/517 由鍾楚亮先生及鍾耀恆先生提交。

² 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。

- 6.2 在該些同類申請中，其中 22 宗獲小組委員會批准。七宗申請（編號 A/NE-LYT/288、390、499、510、527、553 及 563）於二零零四年至二零一五年間（即城規會在二零一五年八月採取較為審慎的態度前）獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由與上文第 5.1 段所述的考慮因素相近。其後，15 宗申請（編號 A/NE-LYT/587、588、599、603、632、682、721、722、732、790、791、809、832、844 及 858）於二零一六年至二零二五年間主要基於以下理由從寬考慮，獲小組委員會批准／在有附帶條件下批准：申請地點涉及先前規劃許可及地政總署正積極處理相關的小型屋宇批地申請；以及／或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。
- 6.3 其餘兩宗申請（編號 A/NE-LYT/399 及 400）於二零零九年被小組委員會拒絕，主要理由是不符合「臨時準則」，因為申請地點完全／大部分地方坐落在軍地的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。
- 6.4 該些同類申請的詳情撮錄於附錄 IV，所涉地點的位置在圖 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) 已鋪築硬地面，現時空置；以及
 - (b) 位於軍地的鄉村群落的南面邊緣。
- 7.2 周邊地區具有鄉郊景觀特色，夾雜村屋／住宅構築物、常耕／休耕農地、空地、樹羣或植被範圍。關於申請編號 A/NE-LYT/862 的用地，緊鄰北面、西面及南面分別為一座住宅構築物、一幢村屋及一幅空置用地（即申請編號 A/NE-LYT/863 的用地）。關於申請編號 A/NE-LYT/863 的用地，緊鄰

西面及南面均為涉及有效的規劃許可的空置用地，地政總署現時正在處理有關小型屋宇批地申請。

8. 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。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。

9. 相關政府部門的意見

9.1 這兩宗申請已根據附錄 II 所載的評審準則予以評審。評審結果撮錄於下表：

	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： A/NE-LYT/862 A/NE-LYT/863	 — 1.3% —	 100% 98.7% 100%	 擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「農業」地帶內。 申請編號A/NE-LYT/862的用地主要位於「農業」地帶內，有極小部分地方劃為「鄉村式發展」地帶；申請編號A/NE-LYT/863的用地則完全位於「農業」地帶內。
2.	在「鄉村範圍」內？ — 擬建小型屋宇的	 100%	 —	 地政總署北區地政專員表示，申請地點及擬議小型

	準則	是	否	備註
	<p>覆蓋範圍</p> <p>— 申請地點</p>	100%	—	屋宇的覆蓋範圍完全坐落在軍地的「鄉村範圍」內。
3.	<p>「鄉村式發展」地帶內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)?</p>		✓	<p><u>所需土地</u></p> <p>— 應付軍地的小型屋宇需求所需的土地：約3.65公頃(相等於146幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有36宗³，而未來十年的小型屋宇需求量預算為110幢⁴。</p>
	<p>「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?</p>	✓		<p><u>可供使用的土地</u></p> <p>— 軍地的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地：約2.47公頃(相等於約98幅小型屋宇用地)(圖A-2b)。</p>
4.	<p>符合「農業」地帶的規劃意向?</p>		✓	<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」)不支持這兩宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請地點附近有一些農業活動，亦有道路和水源等農業基礎設施。申請地點可用作從事農業活動，例如露地栽種、溫室及植物苗圃</p>

³ 在該36宗尚未處理的小型屋宇申請中，24宗位於「鄉村式發展」地帶內，12宗的申請地點有部分位於「鄉村式發展」地帶內或外，其中六宗已向城規會取得有效的規劃許可。

⁴ 地政總署北區地政專員表示，未來十年的小型屋宇需求量預算是由有關鄉村的原居民代表所提供，有關數字並未獲北區地政處核實。

	準則	是	否	備註
				等。
5.	與周邊地區／發展互相協調？	✓		擬議發展與四周的鄉郊景觀特色並非不協調。周邊地區主要是村屋／住宅構築物、常耕／休耕農地、空地、樹羣或植被範圍。
6.	在集水區內？		✓	
7.	影響環境及排污？		✓	環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，由於擬議發展規模細小，這兩宗申請不大可能會造成嚴重污染。
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兩宗申請。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》。
10.	影響交通？	✓		運輸署署長不反對這兩宗申請。她認為這兩宗申請僅涉及各自興建一幢小型屋宇，從交通的角度可予容忍。雖然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

	準則	是	否	備註
				影響需在日後按個別情況檢討。
11.	影響排水？		✓	渠務署總工程師／新界北不反對這兩宗申請。
12.	影響景觀？		✓	從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請沒有負面意見，並且預期申請地點的景觀特色及現有景觀資源不會受到嚴重負面影響。
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。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) 運輸署署長；
- (c) 環保署署長；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 消防處處長；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 漁護署署長；以及
- (h) 民政事務總署北區民政事務專員。

9.3 下列政府部門對這兩宗申請不表反對／沒有意見：

- (a) 路政署總工程師／新界東；
- (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。

10. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二五年十月十七日公布這兩宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到三份有關申請編號 A/NE-LYT/862 的公眾意見書，以及兩份有關申請編號 A/NE-LYT/863 的公眾意見書(附錄 VIIa 及 VIIb)。一份來自一名個別人士的意見書表示反對這兩宗申請，主要理由是軍地的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用供小型屋宇發展。一份來自一名北區區議員的意見書表示對這兩宗申請沒有意見，以及一份來自龍山分區委員會主席的意見書表示對編號 A/NE-LYT/862 的申請沒有意見。

11. 規劃考慮因素及評估

11.1 這兩宗申請擬於在分區計劃大綱圖上大部分或全部地方劃為「農業」地帶的申請地點各自興建一幢小型屋宇(圖 A-1 及 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兩宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。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 申請地點位於軍地鄉村群落的南面邊緣，已鋪築硬地面，現時空置(圖 A-3 及 A-4)。擬議發展與四周的鄉郊景觀特色並非不協調。周邊地區主要是村屋／住宅構築物、常耕／休耕農地、空地、樹羣或植被範圍(圖 A-2a 至 A-4)。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兩宗申請沒有負面意見，並且預期申請地點內現有景觀資源不會受到嚴重負面影響。其他獲徵詢的相關政府部門(包括運輸署署長、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)對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。

11.3 至於「臨時準則」(附錄 II)方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在軍地的「鄉村範圍」內(圖 A-2a)。地政總署北區地政專員表示，軍地尚未處理的小型屋宇申請為 36 宗，而未來十年的小型屋宇需求預計為 110 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 2.47 公頃土地(相等於約 98 幅小型屋宇用地)(圖 A-2b)。雖然軍地的「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，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。

11.4 雖然申請地點涉及一宗獲批准作兩幢小型屋宇發展的先前申請(編號 A/NE-LYT/517)(圖 A-1)，但該宗申請是由不同的申請人所提交，有關規劃許可的有效期亦已於二零二零年十月屆滿。應注意的是，根據「臨時準則」(附錄 II)，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，以及倘個案情況特殊而有充分理由，申請則或可從寬考慮。申請地點不能被視為現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，因為緊鄰申請地點西面及／或南面有空置用地(圖 A-2a 至 A-4)。另外，地政總署北區地政專員表示，申請地點現時並不涉及任何正在處理的有效小型屋宇批地申請。就此而言，根據「臨時準則」，目前這兩宗申請並無特殊情況而有充分理由給予從寬考慮。

11.5 申請地點附近有 24 宗同類申請，該些申請位於／部分位於同一「農業」地帶」內(圖 A-2a)，其中

15 宗申請於二零一六年至二零二五年間(即城規會採取較為審慎的態度後)獲小組委員會在有附帶條件的下批准(詳情載於上文第 6.2 段)。目前這兩宗申請的規劃情況與該些獲批准的申請大致上並不相同。

11.6 關於對這兩宗申請的公眾意見，上文所述的政府部門的意見及規劃評估亦相關。

12. 規劃署的意見

12.1 根據第 11 段所作的評估，並考慮到上文第 10 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「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。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) 軍地的「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。

12.2 反之，倘小組委員會決定批准這兩宗申請，建議有關許可的有效期應至二零二九年十二月五日止。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**。

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的拒絕理由。
- 13.3 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。

14. 附件

附錄 Ia 及 Ib	二零二五年十月九日收到的申請表格連附件
附錄 Ic	二零二五年十月十五日收到的補充資料
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	先前申請
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 VIIa 及 VIIb	公眾意見書
繪圖 A-1 及 A-2	布局設計圖
圖 A-1	位置圖
圖 A-2 a	平面圖
圖 A-2 b	軍地的「鄉村式發展」地帶內預計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

二零二五年十二月

2025年10月9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 - 9 OCT 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/862
	Date Received 收到日期	- 9 OCT 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)

彭仲然 PANG CHUNG YIN

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.83 Lot No.691S.D in Kwan Tei Vilage, Fanling,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	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 101.81 sq.m 平方米 <input 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	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	AGR,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)	彭仲然		
(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)	粉嶺村		
(c) Proposed gross floor area 擬議總樓面面積195.09..... sq.m 平方米 <input 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	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 <input type="checkbox"/> No 否 <input checked="" type="checkbox"/>	<input 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																															
<p>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>																															
<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 No 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>																														
<p>Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展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: 10%;">Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 10%;">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>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>..... </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)申請地點為一直空置荒廢之農地，申請人希望可在申請地點上建屋居住。
- (2)申請人並無其他可選擇之私人土地。
- (3)申請地點毗鄰均有建成之同類屋宇。
- (4)較早前毗鄰地段691B亦成功獲得批准(編號A/NE-LYT/632)

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) Member 會員 / Fellow of 資深會員

專業資格

- 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

- 3 OCT 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。

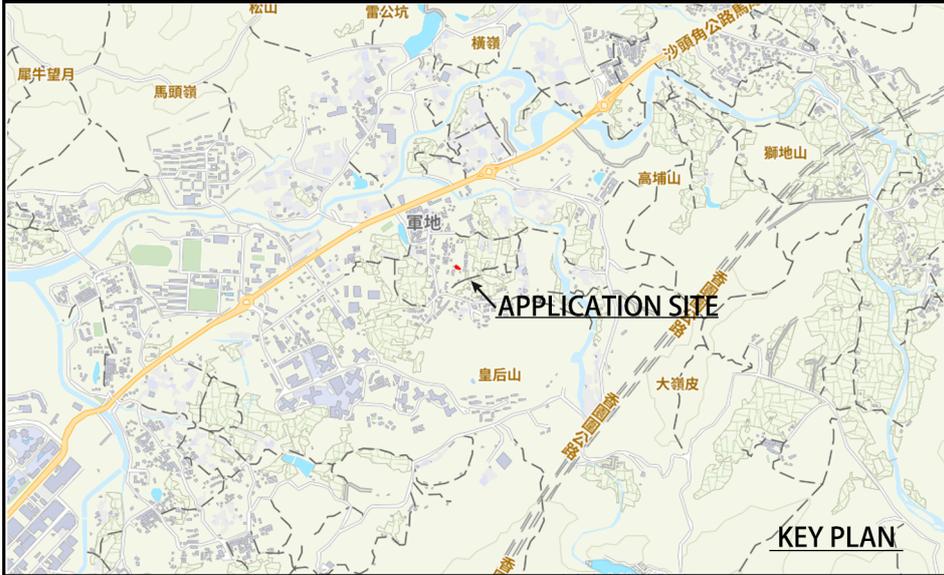
Gist of Application 申請摘要	
(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning 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.83 Lot No.691S.D in Kwan Tei Village, Fanling,N.T.
Site area 地盤面積	101.81 sq. m 平方米 <input 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	AGR,V
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
<u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u>		
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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
location plan, site plan		
<hr/>		
<u>Reports 報告書</u>		
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"/>
<hr/>		
<hr/>		
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



Planning Application

Proposed House

(New Territories exempted house - small house)

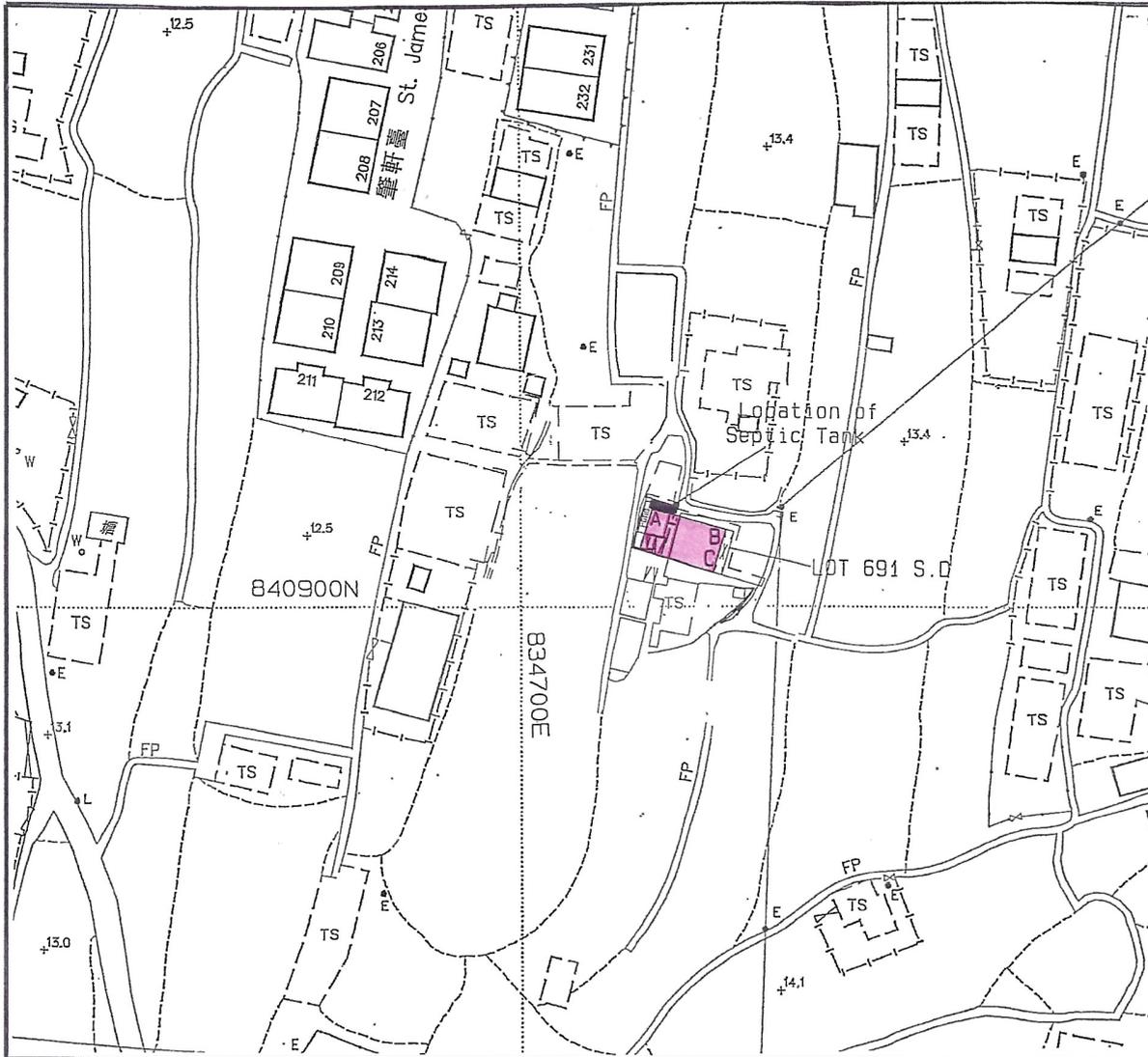
Application site:

D.D.83 Lot No.691S.D



PROPOSED SMALL HOUSE

LOT No.691 S.D IN D.D.83



Balcony

Proposed Position of Septic Tank

Coloured Pink Area = 65.03 sq.m. (About)

LOCATION PLAN



SCALE 1 : 20000

SIDE	DISTANCE	BEARING	NORTHING	EASTING	PT.
A-B	10.668	106° 21' 00"	840914.101	834718.536	A
B-C	6.096	196° 21' 00"	840911.098	834728.773	B
C-D	10.668	286° 21' 00"	840905.248	834727.057	C
D-A	6.096	16° 21' 00"	840908.251	834716.820	D



Survey District.: North

Ref SRP :
SRP/DN/047/7810/D1

Survey Sheet No.: 3-SW-4C.

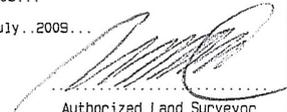
Plan No.:
DN/047/7810C/83/691D-SH

Scale: 1 : 1000

TANG & ASSOCIATES SURVEYORS LTD

I, TANG SZE KIN an Authorized Land Surveyor registered under the Land Survey Ordinance (Cap.473), hereby certify that this land boundary plan has been prepared from land boundary surveys that were carried out by me, or under my direct supervision, in conformity with the Code of Practice approved by the Land Survey Authority under the above Ordinance, and that this plan correctly represents that survey completed On the .9th... day of .July..2009....

Dated this ..31st... day of ..July..2009....


Authorized Land Surveyor

2025年10月9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 -9 OCT 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 / ME-LYT / 863
	Date Received 收到日期	- 9 OCT 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
(<input checked="" type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> Organisation 機構)
彭煒君 PANG WAI KWAN

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)
(<input checked="" type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> 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.83 Lot No.691S.E in Kwan Tei Vilage, Fanling,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	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 114.14 sq.m 平方米 <input 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	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	AGR
(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)	彭煒君		
(b) 原居民所屬的原居鄉村 (如適用) The related indigenous villager(s) (if applicable)	粉嶺村		
(c) Proposed gross floor area 擬議總樓面面積195.09..... sq.m 平方米 <input 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	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 <input type="checkbox"/> No 否 <input checked="" type="checkbox"/>	<input 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)	

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)申請地點為一直空置荒廢之農地，申請人希望可在申請地點上建屋居住。
- (2)申請人並無其他可選擇之私人土地。
- (3)申請地點毗鄰均有建成之同類屋宇。
- (4)較早前毗鄰地段691B亦成功獲得批准(編號A/NE-LYT/632)

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

..... - 3 . OCT . 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 <u>as far as possible</u> . 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.83 Lot No.691S.E in Kwan Tei Village, Fanling,N.T.
Site area 地盤面積	114.14 sq. m 平方米 <input 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	AGR
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
<u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u>		
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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
location plan, site plan		
<hr/>		
<u>Reports 報告書</u>		
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"/>
<hr/>		
<hr/>		
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



Planning Application

Proposed House

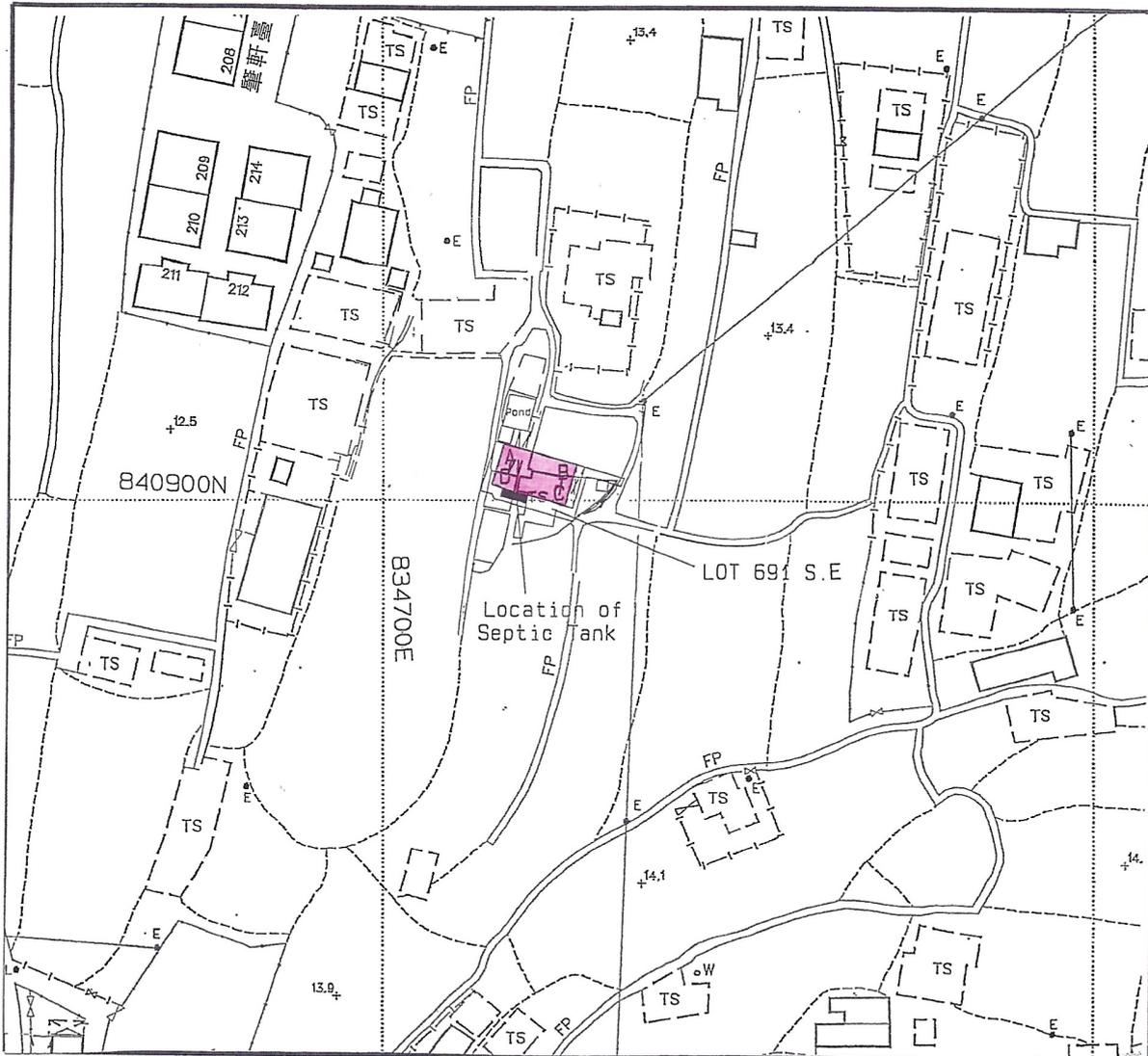
(New Territories exempted house - small house)

Application site:

D.D.83 Lot No.691S.E



PROPOSED SMALL HOUSE
LOT No.691 S.E IN D.D.83



LOCATION PLAN



SCALE 1 : 20000

Balcony

Proposed Position of Septic Tank

Coloured Pink Area = 65.03 sq.m. (About)

SIDE	DISTANCE	BEARING	NORTHING	EASTING	PT.
A-B	10.668	106° 21' 00"	840908.251	834716.820	A
B-C	6.096	196° 21' 00"	840905.248	834727.057	B
C-D	10.668	286° 21' 00"	840899.399	834725.341	C
D-A	6.096	16° 21' 00"	840902.402	834715.104	D



Survey District.: North	
Ref SRP : SRP/DN/047/7810/D1	Survey Sheet No.: 3-SW-4C.
Plan No.: DN/047/7810D/83/691E-SH	Scale: 1 : 1000
TANG & ASSOCIATES SURVEYORS LTD	

I, TANG SZE KIN, an Authorized Land Surveyor registered under the Land Survey Ordinance (Cap.473), hereby certify that this land boundary plan has been prepared from land boundary surveys that were carried out by me, or under my direct supervision, in conformity with the Code of Practice approved by the Land Survey Authority under the above Ordinance, and that this plan correctly represents that survey completed On the .9th... day of .July..2009...

Dated this .31st... day of .July..2009...

Authorized Land Surveyor

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

Audrey Hiu Tung SOO/PLAND

寄件者: Victor Hui
寄件日期: 2025年10月15日星期三 10:56
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Audrey Hiu Tung SOO/PLAND
主旨: A/NE-LYT/862 and LYT/863 Revised application form
附件: 2025-10-14 Application Form 691D_Revised pages.pdf; 2025-10-03 Application Form 691E_Revised page.pdf

Ms.Soo,

Attached are the revised pages of LYT/862 and LYT/863, please contact me if you have any other questions or concerns.

--

Best Regards,
Victor,Hui Kwan Yee

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	
	Date Received 收到日期	

- 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
(<input checked="" type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> Organisation 機構)
彭仲然 Pang Chung Yin

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)
(<input checked="" type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> 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.83 Lot No.691S.D in Kwan Tei Vilage, Fanling,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	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 107.56sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 195.09sq.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

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.83 Lot No.691S.D in Kwan Tei Village, Fanling,N.T.	
Site area 地盤面積	107.56	sq. m 平方米 <input 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	AGR,V	
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

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。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/862 及 863 號附錄 III

根據第 16 條提出的先前申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期
A/NE-LYT/517	擬建兩幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2013 年 10 月 11 日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/862 及 863 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
申請地點附近位於／部分位於「農業」地帶內
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/288	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2004 年 11 月 5 日
A/NE-LYT/390	擬建五幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2009 年 3 月 13 日
A/NE-LYT/499	擬建三幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2013 年 3 月 1 日
A/NE-LYT/510 ^[1]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2013 年 7 月 5 日
A/NE-LYT/527 ^[2]	擬建兩幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2014 年 6 月 13 日
A/NE-LYT/553 ^[3]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2014 年 12 月 12 日
A/NE-LYT/563 ^[4]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2015 年 5 月 22 日
A/NE-LYT/587 ^[5]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2016 年 2 月 5 日
A/NE-LYT/588 ^[6]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2016 年 2 月 5 日
A/NE-LYT/599 ^[7]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2016 年 8 月 26 日
A/NE-LYT/603 ^[8]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2017 年 2 月 3 日

申請編號	用途／發展	考慮日期
A/NE-LYT/632 ^[1]	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/682	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2019年1月4日
A/NE-LYT/721 ^[3]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2020年5月26日
A/NE-LYT/722	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2020年5月26日
A/NE-LYT/732 ^[4]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2020年10月23日
A/NE-LYT/790 ^[5]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2023年2月3日
A/NE-LYT/791 ^[6]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2023年2月3日
A/NE-LYT/809 ^[2]	擬建兩幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2023年11月10日
A/NE-LYT/832 ^[7]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2024年8月2日
A/NE-LYT/844 ^[8]	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2025年3月14日
A/NE-LYT/858 ^[1]	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/510、A/NE-LYT/632 及 A/NE-LYT/858 涉及同一申請地點。

[2] 申請編號 A/NE-LYT/527 及 A/NE-LYT/809 涉及同一申請地點。

[3] 申請編號 A/NE-LYT/553 及 A/NE-LYT/721 涉及同一申請地點。

[4] 申請編號 A/NE-LYT/563 及 A/NE-LYT/732 涉及同一申請地點。

[5] 申請編號 A/NE-LYT/587 及 A/NE-LYT/790 涉及同一申請地點。

[6] 申請編號 A/NE-LYT/588 及 A/NE-LYT/791 涉及同一申請地點。

[7] 申請編號 A/NE-LYT/599 及 A/NE-LYT/832 涉及同一申請地點。

[8] 申請編號 A/NE-LYT/603 及 A/NE-LYT/844 涉及同一申請地點。

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/399	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2009年9月4日	R1至R3
A/NE-LYT/400	擬建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	2009年9月4日	R1至R3

拒絕理由：

- R 1 擬議發展不符合「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」，因為申請地點坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。申請並無特殊情況而須給予從寬考慮。
- R 2 申請所涉的擬議發展不符合「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。
- R 3 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成負面影響。

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：

- 申請地點坐落在軍地的「鄉村範圍」內；
- 申請人提交的小型屋宇批地申請於二零二五年八月二十五日被拒絕，而申請地點現時並不涉及任何正在處理的有效申請。申請人聲稱是粉嶺鄉粉嶺的原居村民。不過，他們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，該署不反對這兩宗申請；
- 這兩宗申請僅涉及在申請地點各自興建一幢小型屋宇，從交通的角度可予容忍；
- 雖然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；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，該署對這兩宗申請沒有意見；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：

- 由於擬議發展規模細小，這兩宗申請不大可能會造成嚴重污染；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，該署不反對這兩宗申請；
- 申請地點所處地區並無公共污水排放系統可供接駁。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；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兩宗申請，但擬建小型屋宇不得侵佔任何現有的緊急車輛通道或根據地政總署記錄申請的已計劃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：

- 從景觀規劃的角度而言，該署對這兩宗申請沒有負面意見；

- 申請地點所處地區具有鄉郊景觀特色，夾雜村屋／住宅構築物、常耕／休耕農地、空地、樹羣或植被範圍。擬議發展與四周環境並非不協調；
- 根據二零二五年十月十七日拍攝的實地照片，申請地點已鋪築硬地面及現時空置。申請地點內並無明顯的景觀資源(圖 A-4a 及 A-4b)。預期擬議發展不會對申請地點的景觀特色及現有景觀資源造成嚴重負面影響；以及
- 她的指引性質的意見載於附錄 VI。

7. 農業

漁農自然護理署署長的意見：

- 從農業的角度而言，該署不支持這兩宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請地點附近有一些農業活動，亦有道路和水源等農業基礎設施。申請地點可用作從事農業活動，例如露地栽種、溫室及植物苗圃等。

8. 供水

水務署總工程師／建設的意見：

- 不反對這兩宗申請；以及
- 他的指引性質的意見載於附錄 VI。

9. 工程接鄰

土木工程拓展署北拓展處處長的意見：

- 從工程接鄰的角度而言，該處對這兩宗申請沒有負面意見；以及
- 她的指引性質的意見載於附錄 VI。

10. 小型屋宇用地的供求

根據地政總署北區地政專員的記錄，軍地尚未處理的小型屋宇申請共有 36 宗，而預計未來十年的小型屋宇需求量为 110 幢。規劃署最新的估算顯示，軍地的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約有 2.47 公頃(相等於約 98 幅小型屋宇用地)。軍地的「鄉村式發展」地帶內並無足夠土地應付日後的小型屋宇需求(即約 3.65 公頃土地，相等於 146 幅小型屋宇用地)。

11. 其他部門

下列政府部門對這兩宗申請沒有意見：

- (a) 機電工程署署長；以及
- (b) 民政事務總署北區民政事務專員。

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龍躍頭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) 擬議通道安排應由運輸署給予意見；
 - (ii) 路政署並不／不會負責維修保養任何連接申請地點與附近公共道路的通道；以及
 - (iii) 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；
- (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) 申請地點所處地區並無公共污水排放系統可供接駁。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) 申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的雨水收集系統。申請人須設足夠的雨水收集和排放設施，以排走申請地點產生的地面徑流和由附近地區流入申請地點的地面徑流；以及
 - (iii) 所有擬議發展的雨水排放系統不論設於私人地段或政府土地，全部須由擬議發展的申請人及其後的擁有人負責維修保養，所涉費用亦由他們承擔；

- (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、砍伐及補種樹木／種植新樹木)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) 留意水務署總工程師／建設的意見：
 - (i) 為向擬議發展供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (h) 留意土木工程拓展署北拓展處處長的意見，申請地點位於「新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究」(下稱「有關研究」)下的建議新界北新市鎮的範圍。新界北新市鎮的初步發展建議及優先發展區的建議範圍已於二零二四年十二月公布。申請人須留意，有關研究正在檢討優先發展區的建議範圍；以及
- (i) 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，取得城市規劃委員會的規劃許可。

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2025年11月01日星期六 2:54
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/NE-LYT/862 and 863 DD 83 Kwan Tei Village
類別: Internet Email

A/NE-LYT/862

Lot 691 S.D in D.D. 83, Kwan Tei Village, Fanling

Site area: 107.56sq.m

Zoning: "Agriculture" and "VTD"

Applied use: NET House

A/NE-LYT/863

Lot 691 S.E in D.D. 83, Kwan Tei Village, Fanling

Site area: 114.14sq.m

Zoning: "Agriculture"

Applied use: NET House

Dear TPB Members,

The two lots were part of a previous application that expired in Oct 2020.

Only a fraction of 862 is within the 'V' Zone while 863 is well into "Agriculture".

Land available to meet the Small House demand within the "V" zone of Kwan Tei: about 2.47ha
(equivalent to about 98 Small House sites)

This is adequate to meet genuine as opposed to aspirational demand.

In view of the recent JR (HCAL 640/2024) and the current policy to contain development within the "V" boundaries, there is no justification for approval.

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

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

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/862

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 2025.10.24

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 : 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/862

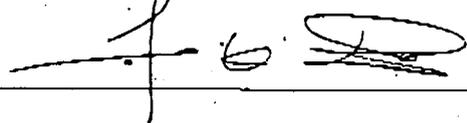
意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

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

簽署 Signature



日期 Date

27-10-2021

新區區議員
葉奕成

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/863

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 2025.10.24

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

tpbpd/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2025年11月01日星期六 2:54
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/NE-LYT/862 and 863 DD 83 Kwan Tei Village
類別: Internet Email

2

A/NE-LYT/862

Lot 691 S.D in D.D. 83, Kwan Tei Village, Fanling

Site area: 107.56sq.m

Zoning: "Agriculture" and "VTD"

Applied use: NET House

A/NE-LYT/863

Lot 691 S.E in D.D. 83, Kwan Tei Village, Fanling

Site area: 114.14sq.m

Zoning: "Agriculture"

Applied use: NET House

Dear TPB Members,

The two lots were part of a previous application that expired in Oct 2020.

Only a fraction of 862 is within the "V" Zone while 863 is well into "Agriculture".

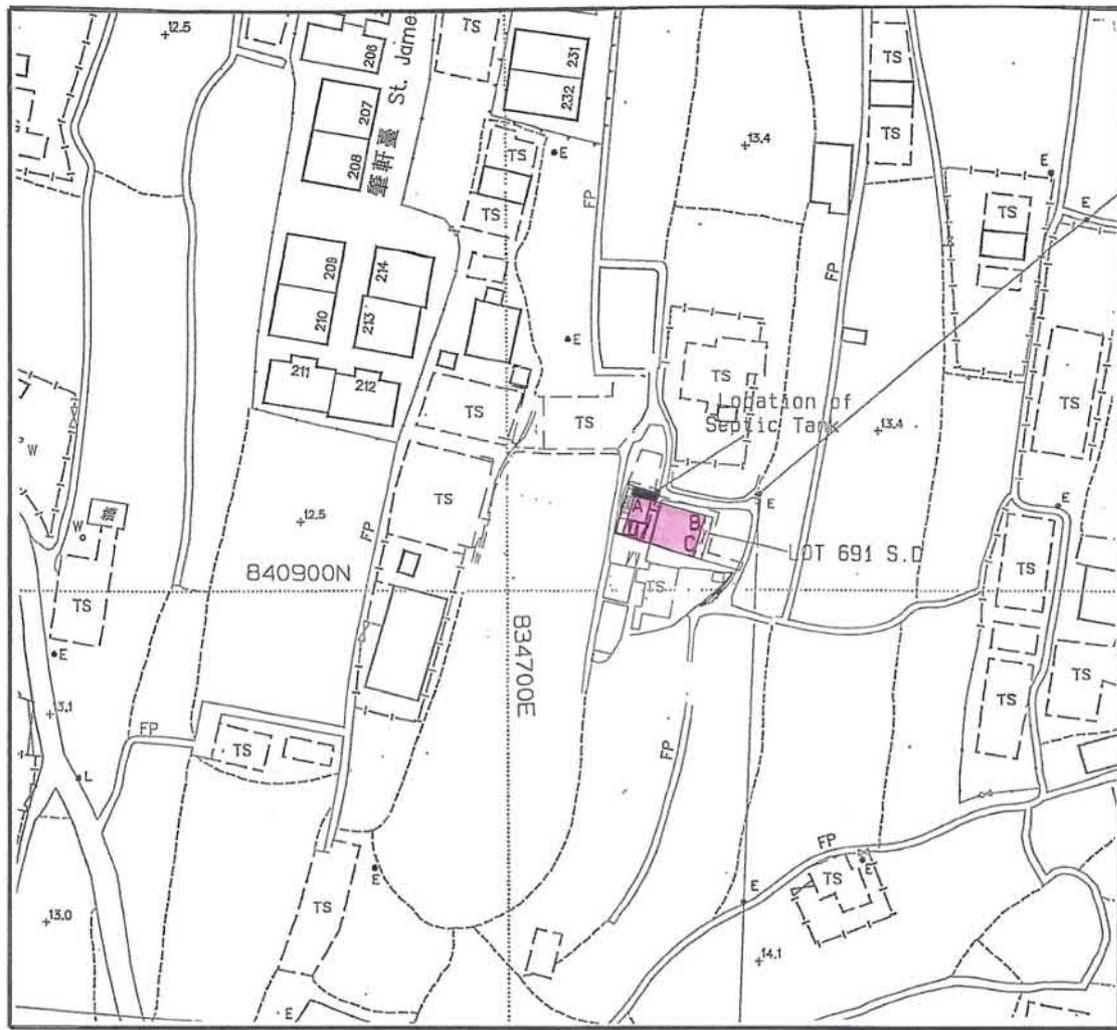
Land available to meet the Small House demand within the "V" zone of Kwan Tei: about 2.47ha (equivalent to about 98 Small House sites)

This is adequate to meet genuine as opposed to aspirational demand.

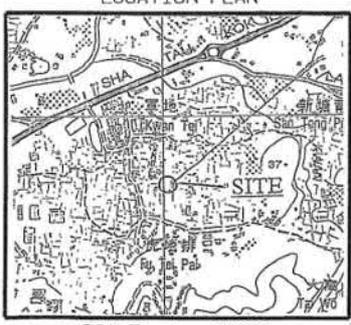
In view of the recent JR (HCAL 640/2024) and the current policy to contain development within the "V" boundaries, there is no justification for approval.

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy
Mary Mulvihill

PROPOSED SMALL HOUSE
LOT No.691 S.D IN D.D.83



LOCATION PLAN



 Balcony
 Proposed Position of Septic Tank
 Coloured Pink Area = 65.03 sq.m. (About)

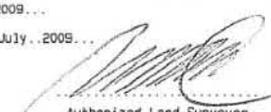
SIDE	DISTANCE	BEARING	NORTHING	EASTING	PT.
A-B	10.668	106° 21' 00"	840914.101	834718.536	A
B-C	6.096	196° 21' 00"	840911.098	834728.773	B
C-D	10.668	286° 21' 00"	840905.248	834727.057	C
D-A	6.096	16° 21' 00"	840908.251	834716.820	D



Survey District.: North	
Ref SRP : SRP/DN/047/7810/D1	Survey Sheet No.: 3-SW-4C.
Plan No.: DN/047/7810C/83/691D-SH	Scale: 1 : 4000
TANG & ASSOCIATES SURVEYORS LTD	

I, **TANG SZE KIN**, an Authorized Land Surveyor registered under the Land Survey Ordinance (Cap.473), hereby certify that this land boundary plan has been prepared from land boundary surveys that were carried out by me, or under my direct supervision, in conformity with the Code of Practice approved by the Land Survey Authority under the above Ordinance, and that this plan correctly represents that survey completed on the .9th... day of .July...2009...

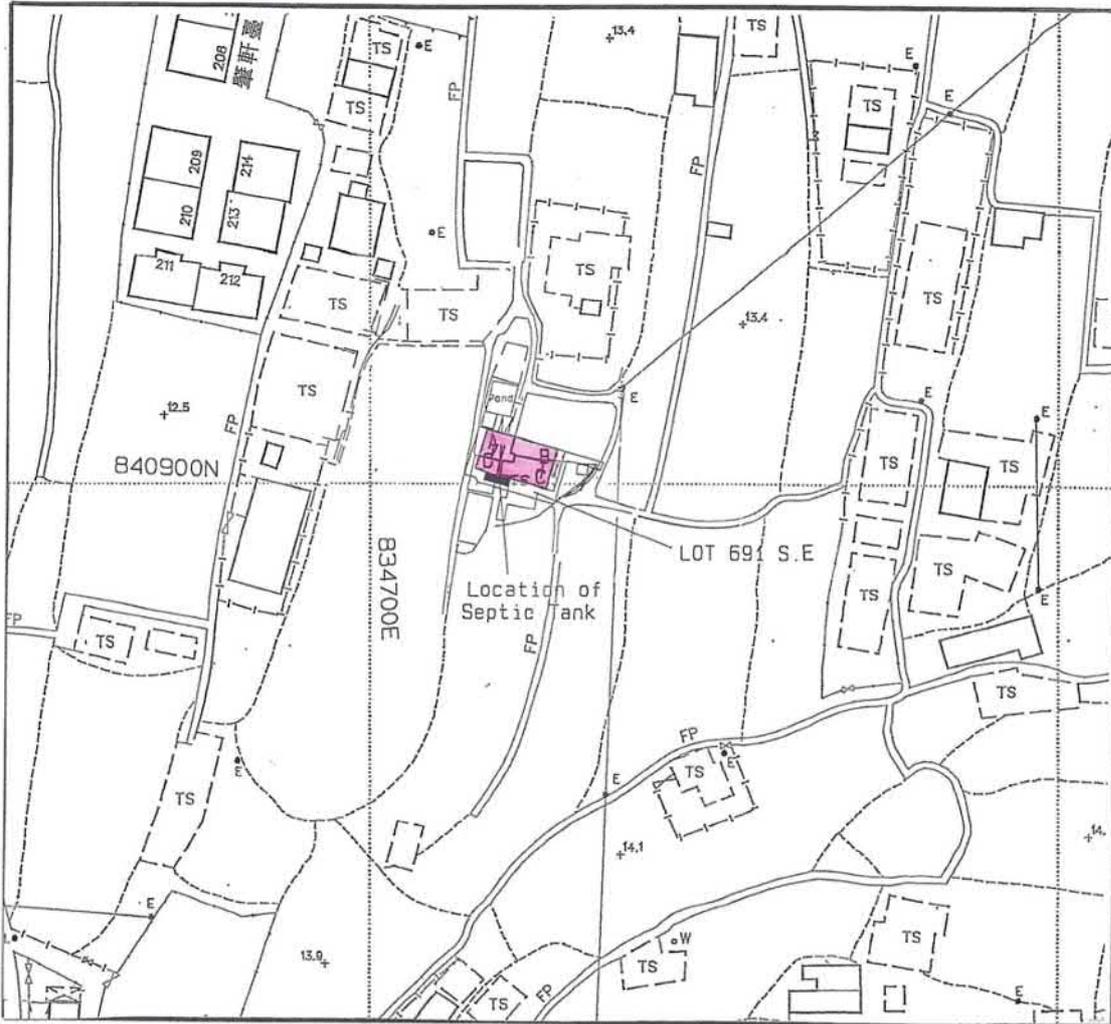
Dated this ..31st.. day of ..July...2009...


 Authorized Land Surveyor

參考編號 / REFERENCE No. **A/NE-LYT/862 & 863** 繪圖 DRAWING **A-1**

(來源: 申請人於2025年10月9日呈交的規劃申請表內的繪圖)
 (SOURCE: DRAWING IN THE APPLICANT'S SUBMITTED APPLICATION FORM ON 9.10.2025)

PROPOSED SMALL HOUSE
LOT No.691 S.E IN D.D.83



LOCATION PLAN



SCALE 1 : 20000

Balcony

Proposed Position of Septic Tank

Coloured Pink Area = 65.03 sq.m. (About)

SIDE	DISTANCE	BEARING	NORTHING	EASTING	PT.
A-B	10.668	106° 21' 00"	840908.251	834716.820	A
B-C	6.096	195° 21' 00"	840905.248	834727.057	B
C-D	10.668	286° 21' 00"	840899.399	834725.341	C
D-A	6.096	16° 21' 00"	840902.402	834715.104	D



Survey District.: North	Survey Sheet No.: 3-SW-4C.
Ref SRP : SRP/DN/047/7810/D1	
Plan No.: DN/047/7810D/83/691E-SH	Scale: 1 : 1000
TANG & ASSOCIATES SURVEYORS LTD	

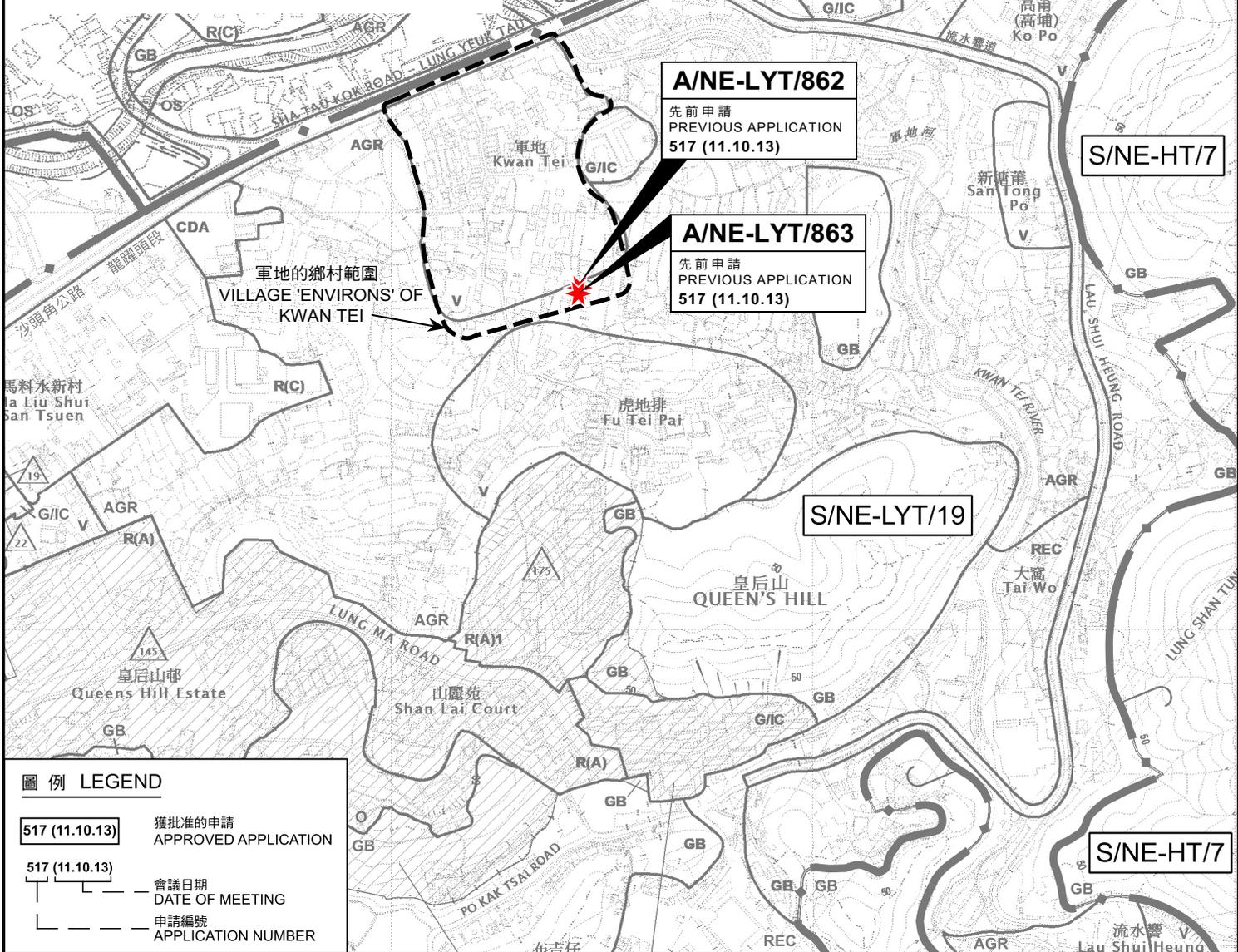
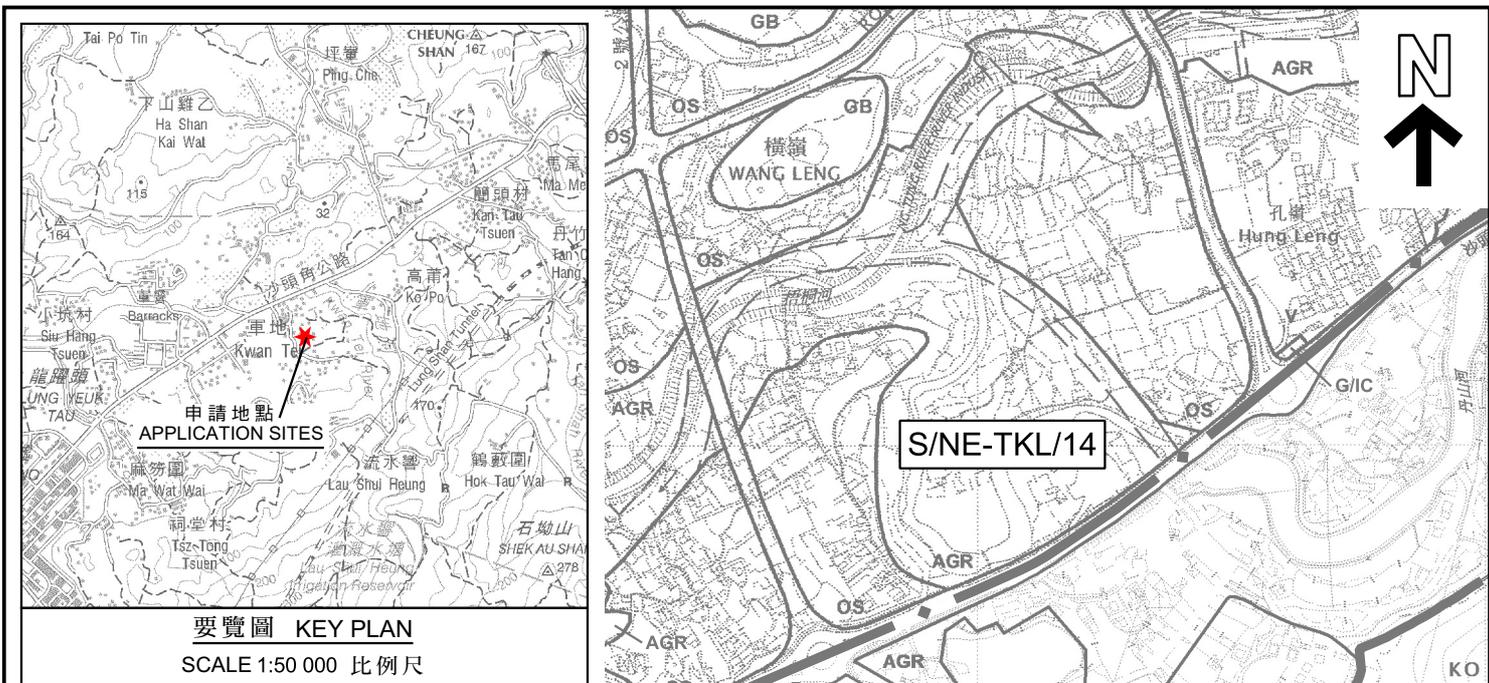
I, **TANG SZE KIN**, an Authorized Land Surveyor registered under the Land Survey Ordinance (Cap.473), hereby certify that this land boundary plan has been prepared from land boundary surveys that were carried out by me, or under my direct supervision, in conformity with the Code of Practice approved by the Land Survey Authority under the above Ordinance, and that this plan correctly represents that survey completed On the 9th... day of July, 2009...

Dated this ...31st... day of ...July, 2009...

Authorized Land Surveyor

參考編號 REFERENCE No. **A/NE-LYT/862 & 863** 繪圖 DRAWING **A-2**

(來源: 申請人於2025年10月9日呈交的規劃申請表內的繪圖)
 (SOURCE: DRAWING IN THE APPLICANT'S SUBMITTED APPLICATION FORM ON 9.10.2025)



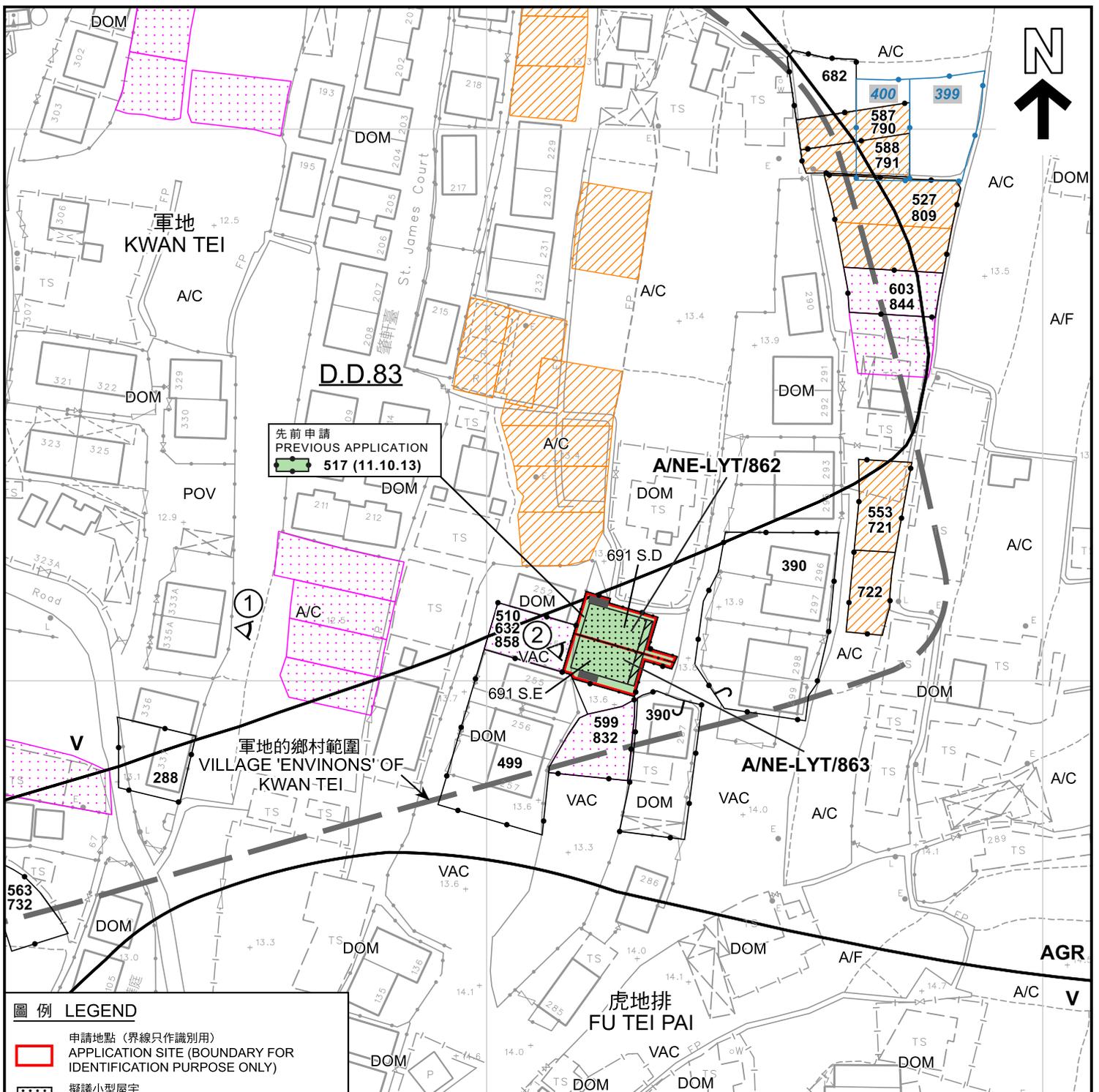
本摘要圖於2025年11月11日擬備，所根據的資料為：
於2022年12月6日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-LYT/19、
於2022年12月6日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-HT/7及
於2010年2月2日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-TKL/14
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.11.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/NE-LYT/19 APPROVED ON 6.12.2022,
S/NE-HT/7 APPROVED ON 6.12.2022 AND
S/NE-TKL/14 APPROVED ON 2.2.2010



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/862 & 863

圖 PLAN
A-1



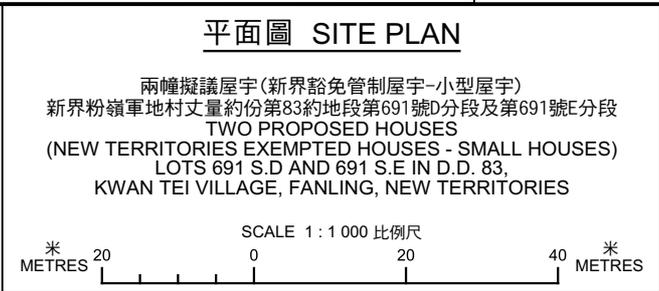
圖例 LEGEND

	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
AGR	農業 AGRICULTURE
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
	先前申請 PREVIOUS APPLICATION 517 (11.10.13)
	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
	POV 停泊汽車 PARKING OF VEHICLES
	VAC 空置 VACANT
	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)
	實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

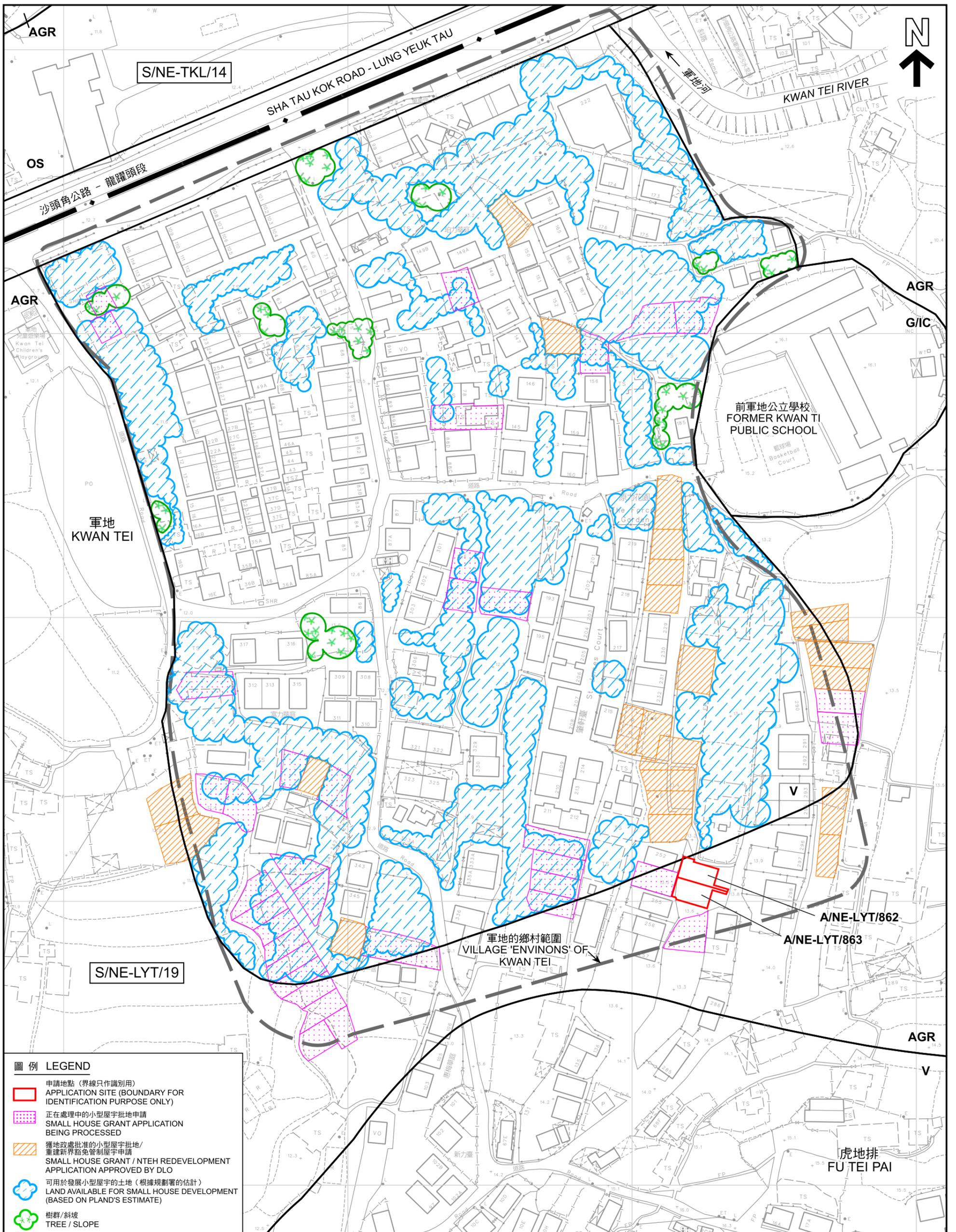
註釋 Note :
2025年10月17日勘测的土地用途
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey conducted by the Planning Department on 17.10.2025

本摘要圖於2025年12月1日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-4C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.12.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
3-SW-4C



規劃署
Planning Department

<p>參考編號 REFERENCE No. A/NE-LYT/862 & 863</p>	<p>圖 PLAN A-2a</p>
--	-------------------------------



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

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

兩幢擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
TWO PROPOSED HOUSES (NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
LOTS 691 S.D AND 691 S.E IN D.D. 83, KWAN TEI VILLAGE, FANLING, NEW TERRITORIES

SCALE 1 : 1 200 比例尺

METRES 20 0 20 40 60 80 METRES

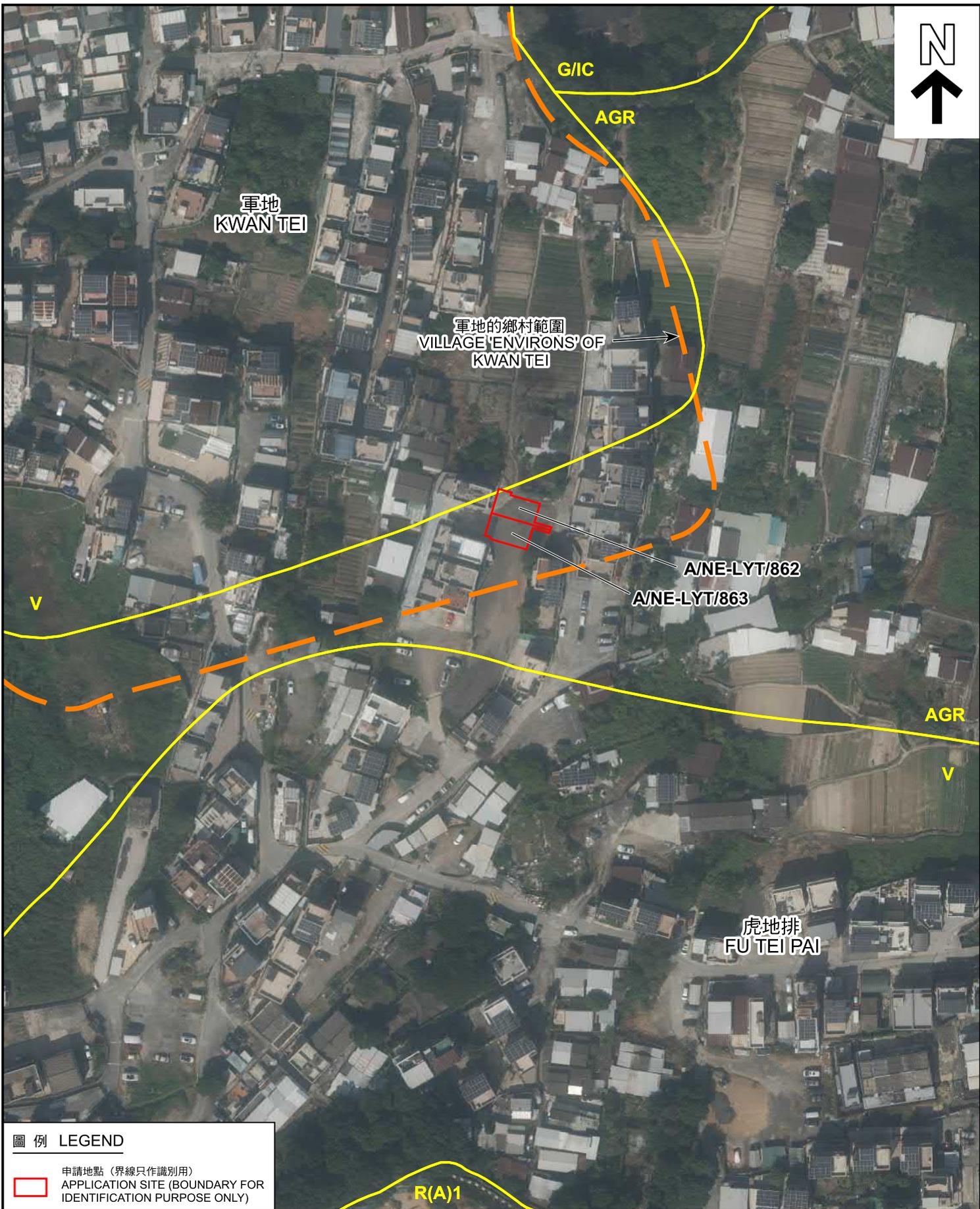
本摘要圖於2025年12月1日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-3D、4C、8B及9A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.12.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-SW-3D, 4C, 8B & 9A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/862 & 863

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12月1日擬備，
所根據的資料為地政總署
於2024年11月1日拍得的航攝照片
編號E239238C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.12.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No. E239238C
TAKEN ON 1.11.2024 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

兩幢擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
新界粉嶺軍地村丈量約份第83約地段第691號D分段及第691號E分段
TWO PROPOSED HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
LOTS 691 S.D AND 691 S.E IN D.D. 83,
KWAN TEI VILLAGE, FANLING, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/862 & 863

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11月21日擬備，
所根據的資料為攝於2025年10月17日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.11.2025
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 17.10.2025

兩幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
新界粉嶺軍地村丈量約份第83約地段第691號D分段及第691號E分段
TWO PROPOSED HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
LOTS 691 S.D AND 691 S.E IN D.D. 83,
KWAN TEI VILLAGE, FANLING, NEW TERRITORIES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-LYT/862 & 863

圖 PLAN
A-4