

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/621 號  
考慮日期：2023 年 5 月 19 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃許可申請

申請編號 A/NE-KLH/621

- 申請人 陳璟泉先生
- 地點 新界大埔元嶺第 9 約地段第 94 號 G 分段第 8 小分段餘段、第 94 號 G 分段第 9 小分段及第 324 號 B 分段餘段
- 地盤面積 約 104.9 平方米
- 契約 集體政府租契(批租作農業用途)
- 圖則 《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》
- 用途地帶 「農業」地帶(佔申請地點約 51.5%)及  
「鄉村式發展」地帶(佔申請地點約 48.5%)
- 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 申請人是九龍坑的原居村民<sup>1</sup>，其身分已獲原居民代表證實。申請人申請規劃許可，要求在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有部分範圍劃為「農業」地帶，另有部分範圍劃為「鄉村式發展」地帶(圖 A-1)。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，雖然「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」在「鄉村式發展」地帶內為經常准許的用途，但在「農業」地帶內，有關用途必，

---

<sup>1</sup> 地政總署大埔地政專員表示，申請人是否具備資格獲批准建小型屋宇仍有待確認。

須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。

1.2 擬議小型屋宇發展的詳情如下：

|       |   |            |
|-------|---|------------|
| 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 根據申請人提交的資料，申請地點可由一條區內路徑前往。申請人擬在露天範圍闢設通道地方，並建議把擬議發展接駁到現有的公共污水收集系統。申請人所提交的小型屋宇擬議布局設計圖及排污駁引建議分別於繪圖 A-1 及 A-2 顯示。

1.4 申請人為支持其申請，於二零二三年三月三十日提交了申請表格連附件(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) 申請地點位於集水區內。擬議發展可接駁至現有的公共污水收集系統，故不會對水質造成負面影響；
- (b) 實際可供興建小型屋宇的土地遠少於規劃署所作的估計，因為「鄉村式發展」地帶內有些地方可能並不適合用作發展，例如現有村屋之間的剩餘地方、私人花園、現有的行人及車輛通道、私人停車位、零散的土地、形狀不規則的土地，以及地形崎嶇的土地；
- (c) 難以購入祖堂地來興建小型屋宇，因為要取得所有祖堂成員一致同意；以及

(d) 申請地點的西北方已建有多幢村屋。此外，在過去數年，周邊地區亦有同類申請（編號 A/NE-KLH/351、352、357、401、533 及 540，在圖 A-2b 顯示）獲城規會批准。

### 3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

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

### 4. 評審準則

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

### 5. 先前申請

申請地點不涉及先前的申請。

### 6. 同類申請

6.1 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，申請地點附近有 19 宗發展小型屋宇的同類申請，其中有 15 宗獲批准，四宗被拒絕。

6.2 在獲批准的個案中，編號 A/NE-KLH/259 的申請在二零零一年二月二日，即在「臨時準則」的準則 (i)<sup>2</sup>於二零零二年八月二十三日生效之前，獲得批准。另有八宗共涵蓋五幅用地的申請（編號 A/NE-KLH/347、372、397、400、442、471、472 及 473）是在二零零六年至二零一五年間

---

<sup>2</sup> 準則 (i) 規定，申請地點倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有／已計劃鋪設的污水收集系統。

獲批准，即在城規會自二零一五年八月起正式以較審慎的取態審批小型屋宇發展申請之前獲批。批准這些申請主要是考慮到申請大致上符合「臨時準則」，因為有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在「鄉村範圍」內；在考慮申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；擬議發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；以及／或申請地點涉及先前獲批准的個案。

6.3 其後，在二零一六年至二零一八年期間，有六宗申請獲批准，其中五宗(編號 A/NE-KLH/523、542、553、554 及 555)是基於從寬考慮而獲批，因為該等個案皆涉及先前獲批准的申請。餘下一宗申請(編號 A/NE-KLH/519)獲小組委員會批准亦是基於從寬考慮，因為毗鄰申請地點東面界線的地方曾有同類申請獲批准，而九龍坑新圍「鄉村式發展」地帶以西的地方亦有數宗同類申請獲得批准。

6.4 至於四宗被拒絕的申請(編號 A/NE-KLH/521、537、538 及 577)是在二零一七年至二零一九年間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後予以駁回，當中的理由主要是申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且在考慮申請時「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。編號 A/NE-KLH/577 的申請亦被拒絕，理由是申請人未能證明擬建小型屋宇可接駁至公共污水收集系統。

6.5 至於申請人提及的同類申請，位置都遠離申請地點(圖 A-2b)。申請(編號 A/NE-KLH/351、352、357 及 401)是在城規會正式採取較審慎的取態之前獲批准，主要是考慮到有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在「鄉村範圍」內，以及在考慮申請時「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。至於編號 A/NE-KLH/533 和 540 兩宗申請，均於二零一七年基於從寬考慮而予以批准，當局考慮到有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於 90% 坐落在「鄉村範圍」內，而兩個申請地點四

周分別是現有村屋，以及已獲批准的小型屋宇申請。

6.6 有關同類申請的詳情概述於**附錄 III**，相關位置在圖**A-2 a**和**A-2 b**顯示。

## **7. 申請地點和周邊地區(圖 A-1、A-2 a 及圖 A-3 及 A-4 的照片)**

7.1 申請地點：

- (a) 大部分地方已鋪設地面，小部分範圍長滿灌木和植物；
- (b) 位於九龍坑和元嶺的「鄉村範圍」內；
- (c) 位於上段間接集水區內；以及
- (d) 可經區內路徑前往。

7.2 周邊地區以鄉郊特色為主，有村屋、臨時構築物、常耕／休耕農地和空地。

## **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. | <p>是否位於「鄉村式發展」地帶內？</p> <p>— 小型屋宇的覆蓋範圍</p> <p>— 申請地點</p>  | <p>62.5%</p> <p>48.5%</p> | <p>37.5%</p> <p>51.5%</p> | <p>— 申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍各約有 51.5% 及約有 37.5% 在「農業」地帶內。</p>  |
| 2. | <p>是否位於「鄉村範圍」內？</p> <p>— 小型屋宇的覆蓋範圍</p> <p>— 申請地點</p>   | <p>99%</p> <p>80%</p>     | <p>1%</p> <p>20%</p>      | <p>— 地政總署大埔地政專員表示，申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%位於九龍坑及元嶺村的「鄉村範圍」內。</p>  |
| 3. | <p>「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付小型屋宇的需求(尚未處理的小型屋宇申請加上未來 10 年的小型屋宇需求)？</p> <p>「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請？</p> | <p>✓</p>                  | <p>✓</p>                  | <p><u>所需土地</u></p> <p>— 應付九龍坑及元嶺村的小型屋宇需求所需的土地：約21.9公頃(相等於876幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請為98宗<sup>3</sup>，而未來10年的小型屋宇需求量預算為778幢。</p> <p><u>可供使用的土地</u></p> <p>— 有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地：約6.04公頃(相等於241幅小型屋宇</p> |

<sup>3</sup> 在該98宗尚未處理的小型屋宇申請中，74宗所涉地點位於「鄉村式發展」地帶內，另外24宗所涉地點橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外，而當中有15宗涉及先前獲批准的申請。

|    | 準則             | 是 | 否 | 備註   |
|----|----------------|---|---|--|
|    |                |   |   | 用地)(圖A-2c)。  |
| 4. | 符合「農業」地帶的規劃意向？ |   | ✓ | — 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，配備道路及水源等農業基礎設施。                                    |
| 5. | 與周邊地區／發展互相協調？  | ✓ |   | — 周邊地區饒具鄉郊特色，有村屋、臨時構築物、常耕／休耕農地及空地。   |
| 6. | 位於集水區內？        | ✓ |   | — 水務署總工程師／建設不反對這宗申請，但申請人須自費把擬建小型屋宇的排水系統接駁至公共污水收集系統。  |
| 7. | 影響排污？          | ✓ |   | — 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對這宗申請，但申請人須自費設置足夠的排污駁引設施，以便把擬議發展的污水排放至現有的公共污水渠，以及預留足夠土地空間進行污水渠接駁工程。 |

|     | 準則                 | 是 | 否 | 備註  |
|-----|--------------------|---|---|---|
| 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。  |
| 10. | 影響交通？              | ✓ |   | — 運輸署署長表示，小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展所帶來的額外交通量不會大增，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，這宗申請僅涉及在申請地點興建一幢小型屋宇，從交通的角度而言可予容忍。 |
| 11. | 影響排水？              | ✓ |   | — 渠務署總工程師／新界北表示，該區現時有公共排水渠可供接駁。須加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實排水建議。  |
| 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   |

|     | 準則                  | 是 | 否 | 備註                                |
|-----|---------------------|---|---|-----------------------------------|
|     |                     |   |   | 境不反對這宗申請，因為預料擬議發展不會對現有景觀資源帶來負面影響。 |
| 13. | 影響土力？               |   | ✓ |                                   |
| 14. | 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 段收錄了下列政府部門的意見。其他詳細意見載於附錄 IV。

- (a) 地政總署大埔地政專員；
- (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) 水務署總工程師／建設；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (h) 消防處處長。

9.3 下列政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見：

- (a) 路政署總工程師／新界東；
- (b) 土木工程拓展署北拓展處處長；以及
- (c) 民政事務總署大埔民政事務專員。

## 10. 在法定公布期內收到的公眾意見(附錄 V)

城規會公布這宗申請以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，當局收到一份由個別人士提交的公眾意見，反對這宗申請，主要理由是九龍坑的「鄉村式發展」地帶內有

足夠土地，以及申請地點先前並無獲批給任何規劃許可。

## 11. 規劃考慮因素及評估

11.1 這宗申請擬發展小型屋宇。在分區計劃大綱圖上，申請地點有部分範圍劃為「農業」地帶，另有一部分範圍劃為「鄉村式發展」地帶。雖然擬議發展在「鄉村式發展」地帶內為經常准許的用途，但不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。由於申請地點具有復耕潛力，漁護署署長不支持這宗申請。

11.2 至於「臨時準則」(附錄 II)方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於九龍坑村及元嶺村的「鄉村範圍」內(圖 A-2a)。根據地政總署大埔地政專員的記錄，九龍坑村及元嶺村尚未處理的小型屋宇申請共有 98 宗，而未來 10 年這兩個鄉村的小型屋宇需求量預計為 778 幢。根據規劃署的最新估算，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內約有 6.04 公頃的土地(或相等於約 241 幅小型屋宇用地)可供使用(圖 A-2b)。雖然該等「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付有關鄉村未來興建 876 幢小型屋宇的總需求，但有關土地可應付目前 98 宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，城規會自二零一五年八月起正式採取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。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。

11.3 申請地點的大部分範圍已鋪築硬地面，一小部分被植物覆蓋。申請地點的周邊地區以鄉郊為主，有村屋、臨時構築物、常耕／休耕農地及空地，當局認

為擬建小型屋宇與這環境並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為預期擬議發展不會對現有景觀資源造成負面影響。

- 11.4 申請地點位於上段間接集水區內。申請人建議把擬建小型屋宇排水系統接駁至現有的公共污水渠(圖 A-2a)。環保署署長及水務署總工程師／建設不反對這宗申請，但申請人須自費把擬建小型屋宇排水系統接駁至公共污水渠，並在申請地點內預留足夠空間設置駁引設施。渠務署總工程師／新界北建議，須加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實排水建議。其他政府部門(包括消防處處長及土木工程拓展署北拓展處處長)對這宗申請不表反對／沒有負面意見。
- 11.5 關於申請人提及多宗獲批准的同類申請，申請編號 A/NE-KLH/351、352、357 及 401 是於城規會正式採取較審慎的態度審批申請前獲批准的。至於申請編號 A/NE-KLH/533 及 540 獲從寬考慮並批准，理由是有關小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，而申請地點四周分別緊鄰現有村屋及申請獲批准的小型屋宇。自城規會正式採取較審慎的態度審批申請後，有六宗同類申請(編號 A/NE-KLH/519、523、542、553、554 及 555)獲批准，主要基於第 6.2 段訂明的情況作考慮；四宗同類申請(編號 A/NE-KLH/521、537、538 及 577)被拒絕，申請被拒絕的主要理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向，以及在考慮申請時「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。拒絕此等同類申請的規劃情況，適用於目前這宗申請。
- 11.6 至於詳載於上文第 10 段反對這宗申請的公眾意見，上文段落所述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

## 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，此地帶的規劃意向，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 九龍坑及元嶺的「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，會較為恰當。

12.2 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二零二七年五月十九日止。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。此外，建議加入下列規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以供委員參考：

### 規劃許可附帶條件

- 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

### 指引性質的條款

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這宗申請，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日屆滿。

### 14. 附件

- 附錄 I 二零二三年三月三十日收到的申請表格及附件
- 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
- 附錄 III 同類申請
- 附錄 IV 相關政府部門的詳細意見
- 附錄 V 公眾意見書
- 附錄 VI 建議的指引性質的條款
- 繪圖 A-1 布局設計圖
- 繪圖 A-2 申請人提交的接駁公共污水渠路線建議
- 圖 A-1 位置圖
- 圖 A-2 a 平面圖
- 圖 A-2 b 申請人提及於九龍坑的同類規劃申請
- 圖 A-2 c 在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
- 圖 A-3 航攝照片
- 圖 A-4 實地照片

規劃署

二零二三年五月



# Dimension Plan of the Proposed Small House on Lots 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 & 324 S.B RP in D.D. 9, Tai Po



Coloured Pink Area 65.03 Square Metres ( About )  
Scale

Balcony  
to be connected to the Public Sewage

| Side                               | Bearing<br>° ' " | Distance<br>in Metres | Pt | Co-ordinate Data (1980 Datum) |            | Remarks |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|----|-------------------------------|------------|---------|
|                                    |                  |                       |    | N                             | E          |         |
| 1 - 2                              | 132 25 23        | 9.278                 | 1  | 837765.805                    | 834198.429 |         |
| 2 - 3                              | 222 25 23        | 7.009                 | 2  | 837759.546                    | 834205.277 |         |
| 3 - 4                              | 312 25 23        | 9.278                 | 3  | 837754.372                    | 834200.549 |         |
| 4 - 1                              | 42 25 23         | 7.009                 | 4  | 837760.631                    | 834193.700 |         |
| <b>Co-ordinates of the balcony</b> |                  |                       |    |                               |            |         |
| 4 - 3                              | 132 25 23        | 9.278                 | 4  | 837760.631                    | 834193.700 |         |
| 3 - 5                              | 222 25 23        | 1.220                 | 3  | 837754.372                    | 834200.549 |         |
| 5 - 6                              | 312 25 23        | 9.278                 | 5  | 837753.472                    | 834199.726 |         |
| 6 - 4                              | 42 25 23         | 1.220                 | 6  | 837759.731                    | 834192.877 |         |



**T.H. & ASSOCIATES LIMITED**  
( 陳 德 慶 測 量 有 限 公 司 )

Approved By

T.H.CHAN (ALS, MHKIS, MRICS, RPS(LS))  
Authorized Land Surveyor

Survey Sheet No.: 3-SW-18D

Plan No.: TP/9/94G8RP-SH1

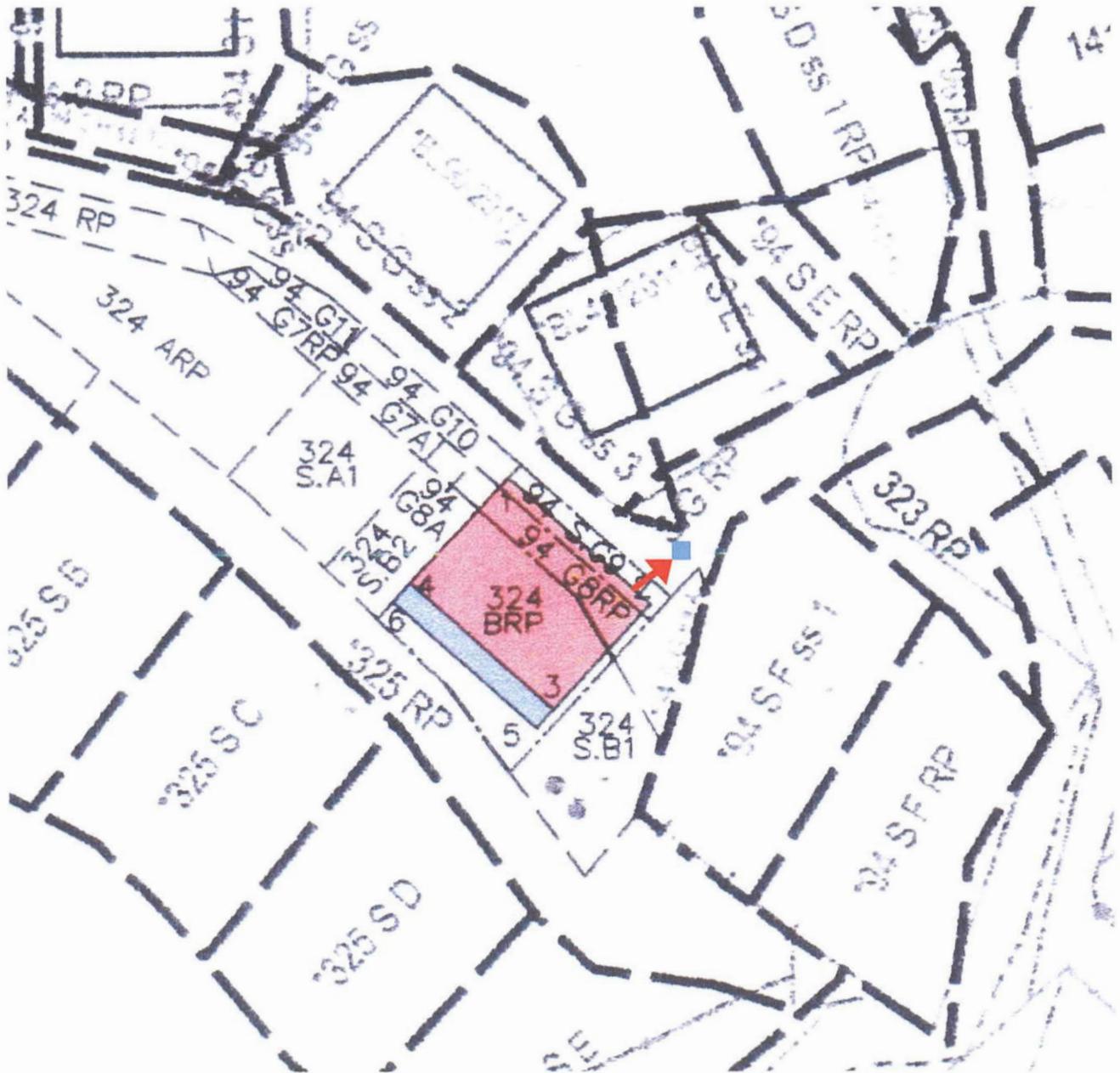
Date: 17-12-2022

參考編號  
REFERENCE No. A/NE-KLH/621

繪圖 DRAWING A-1

# Sewerage Connection Proposal

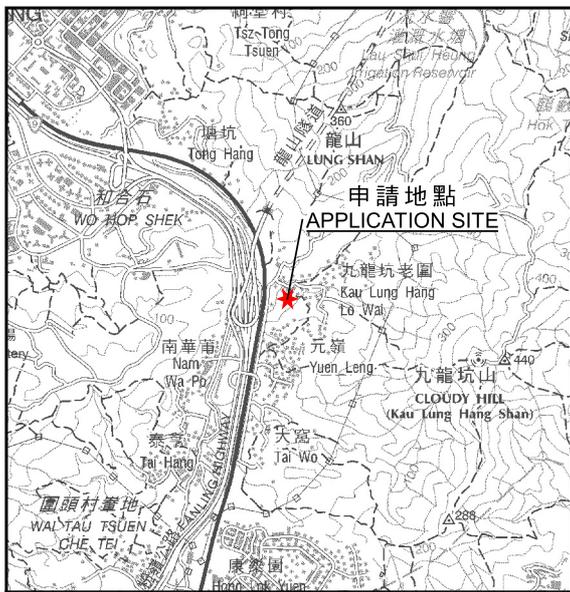
## 接駁公共污水渠路線建議



- ➔ Proposed Pipe (Sewer) (subject to the satisfaction of Drainage Service Department)  
擬議管道(污水)
- Existing Sewer Manhole 沙井(污水) No. FMH1052944

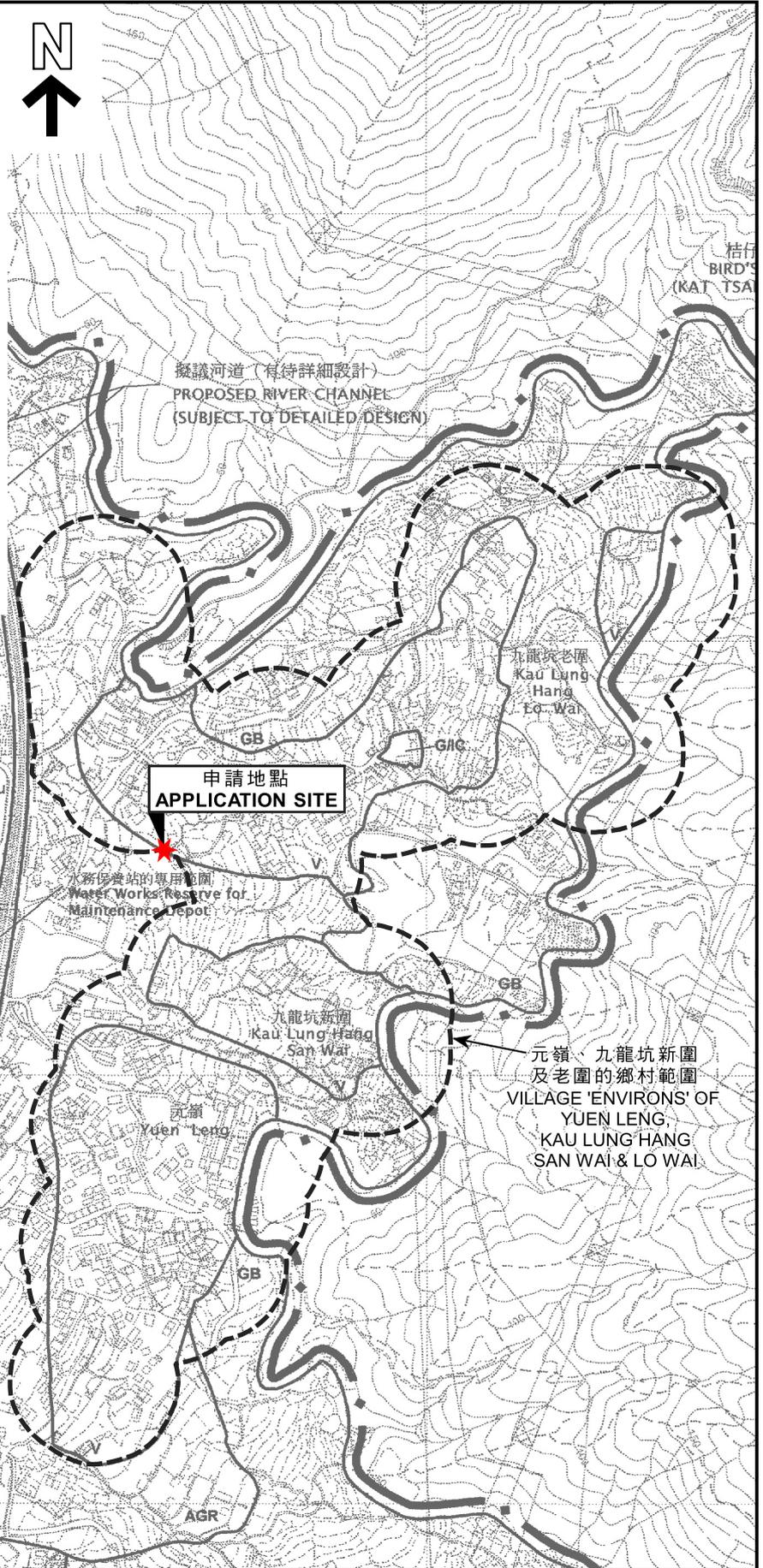
|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| 參考編號<br>REFERENCE No. A/NE-KLH/621 | 繪圖 DRAWING A-2 |
|------------------------------------|----------------|

(來源：申請人建議書)  
(SOURCE: APPLICANT'S SUBMISSION PLAN)



**要覽圖 KEY PLAN**

SCALE 1 : 50 000 比例尺



擬議河道 (有待詳細設計)  
PROPOSED RIVER CHANNEL  
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

申請地點  
APPLICATION SITE

水務保養站的專用範圍  
Water Works Reserve for  
Maintenance Depot

元嶺、九龍坑新圍  
及老圍的鄉村範圍  
VILLAGE 'ENVIRONS' OF  
YUEN LENG,  
KAU LUNG HANG  
SAN WAI & LO WAI

**位置圖 LOCATION PLAN**

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
新界大埔九龍坑丈量約份第9約地段第94號G分段第8小分段餘段、  
第94號G分段第9小分段及第324號B分段餘段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOTS 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 AND 324 S.B RP IN D.D. 9,  
KAU LUNG HANG, TAI PO, NEW TERRITORIES

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

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



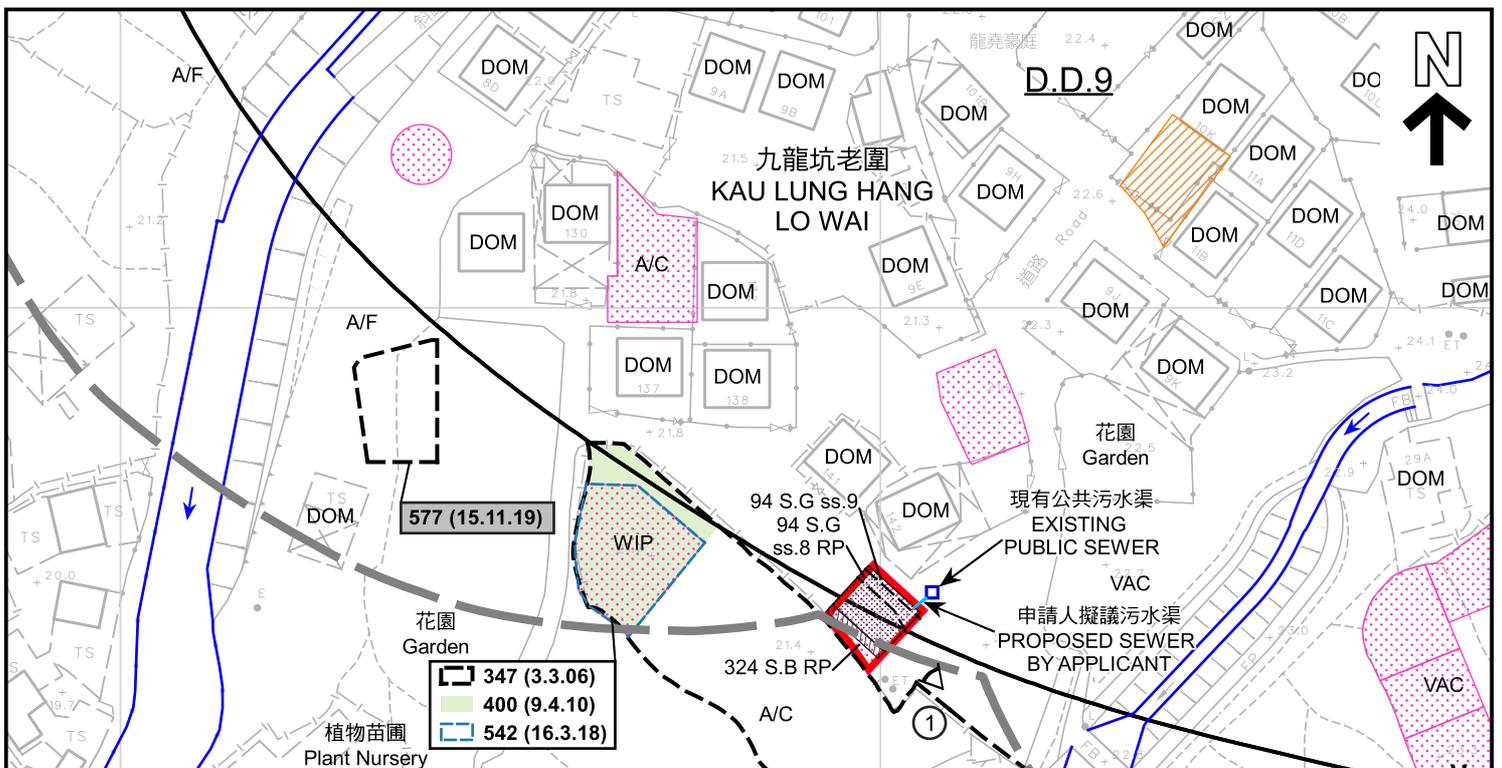
參考編號  
REFERENCE No.

A/NE-KLH/621

圖 PLAN

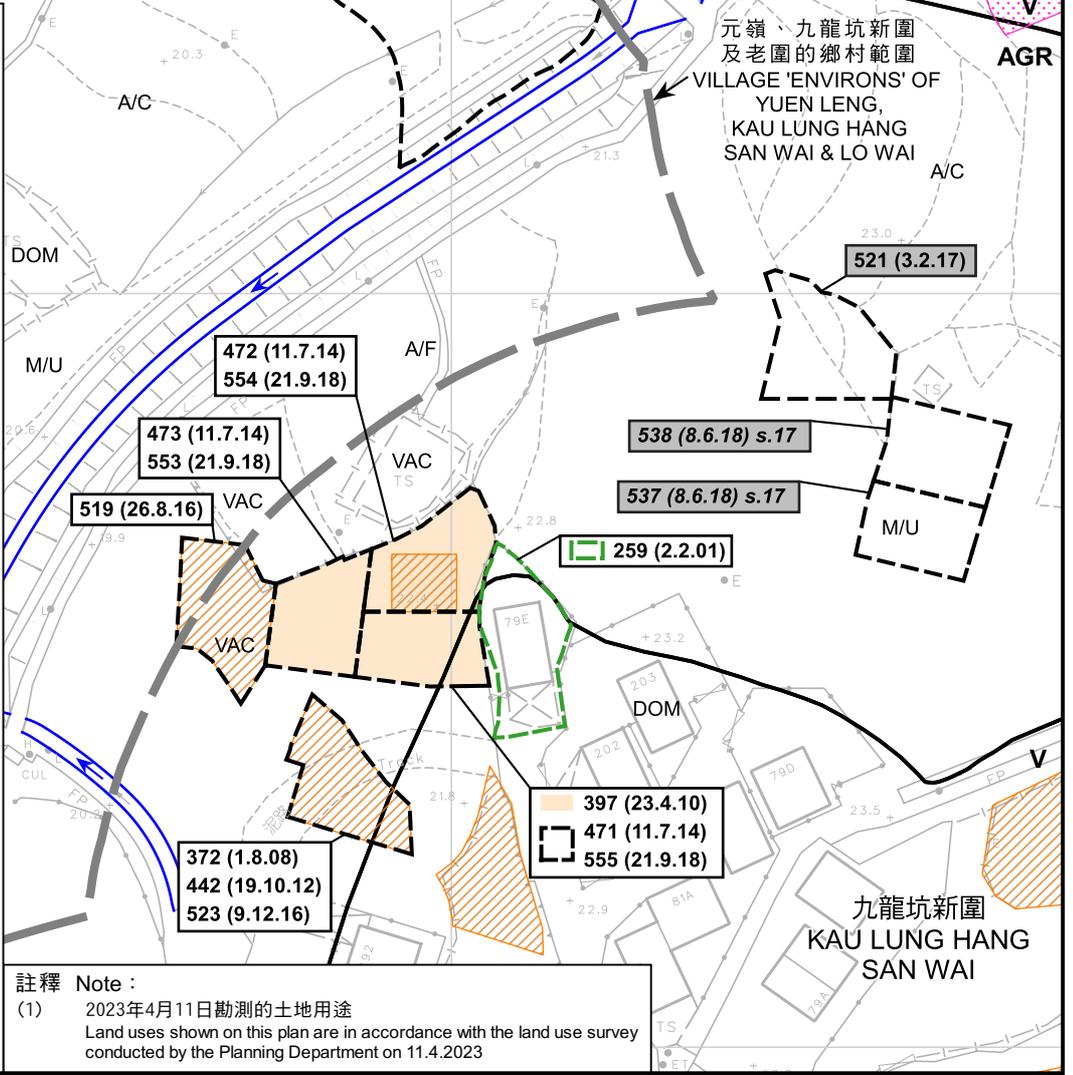
A-1

本摘要圖於2023年4月24日擬備，  
所根據的資料為於2006年10月17日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-KLH/11  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.4.2023  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN  
No. S/NE-KLH/11 APPROVED ON 17.10.2006



**圖例 LEGEND**

|            |   |
|------------|---|
|            | 申請地點 (界線只作識別用)<br>APPLICATION SITE<br>(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION<br>PURPOSE ONLY)                       |
|            | 擬議屋宇<br>PROPOSED HOUSE  |
|            | 擬議露台<br>PROPOSED BALCONY  |
|            | 獲地政處批准的小型屋宇批地/<br>重建新界豁免管制屋宇申請<br>SMALL HOUSE GRANT/<br>NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION<br>APPROVED BY DLO |
|            | 正在處理中的小型屋宇批地申請<br>SMALL HOUSE GRANT APPLICATION<br>BEING PROCESSED  |
| <b>V</b>   | 鄉村式發展<br>VILLAGE TYPE DEVELOPMENT   |
| <b>AGR</b> | 農業<br>AGRICULTURE   |
| <b>WIP</b> | 工程進行中<br>WORK IN PROGRESS   |
| <b>A/C</b> | 常耕農地<br>ACTIVE AGRICULTURAL LAND  |
| <b>A/F</b> | 休耕農地<br>FALLOW AGRICULTURAL LAND  |
| <b>DOM</b> | 住用構築物<br>DOMESTIC STRUCTURE   |
| <b>M/U</b> | 荒地<br>UNUSED LAND   |
| <b>VAC</b> | 空置<br>VACANT  |
|            | 河道<br>STREAM COURSE   |
|            | 實地照片的觀景點<br>VIEWING POINT OF SITE PHOTO   |
|            | 獲批准的申請<br>APPROVED APPLICATION  |
|            | 被拒絕的申請<br>REJECTED APPLICATION  |
|            | 會議日期<br>DATE OF MEETING   |
|            | 申請編號<br>APPLICATION NUMBER  |



**註釋 Note :**  
(1) 2023年4月11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 11.4.2023

本摘要圖於2023年5月4日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
3-SW-18B及18D  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.5.2023  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
3-SW-18B & 18D

**平面圖 SITE PLAN**

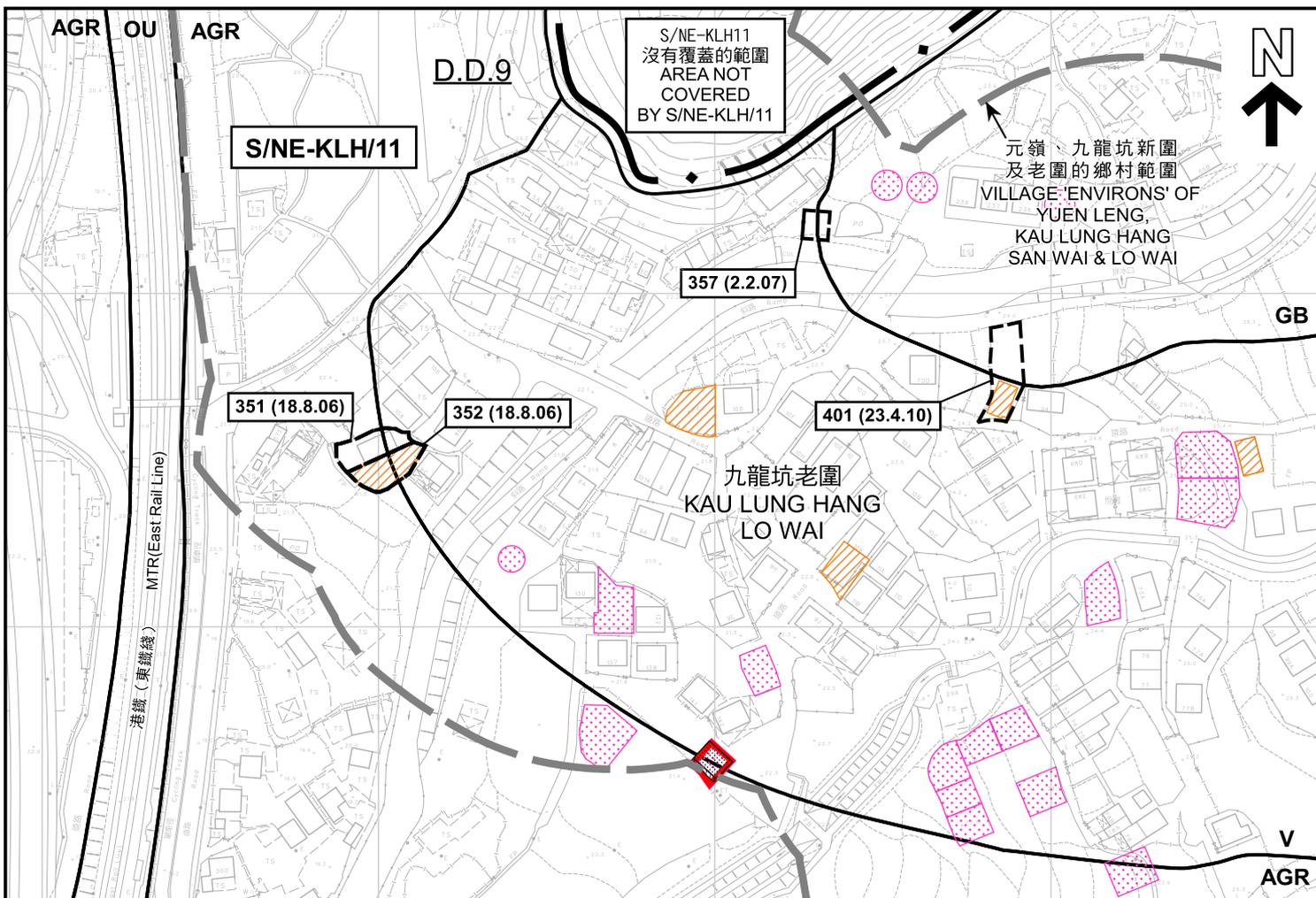
擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
新界大埔九龍坑丈量約份第9約地段第94號G分段第8小分段餘段、  
第94號G分段第9小分段及第324號B分段餘段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOTS 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 AND 324 S.B RP IN D.D. 9,  
KAU LUNG HANG, TAI PO, NEW TERRITORIES

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

**規劃署**  
**PLANNING DEPARTMENT**

參考編號  
REFERENCE No.  
**A/NE-KLH/621**

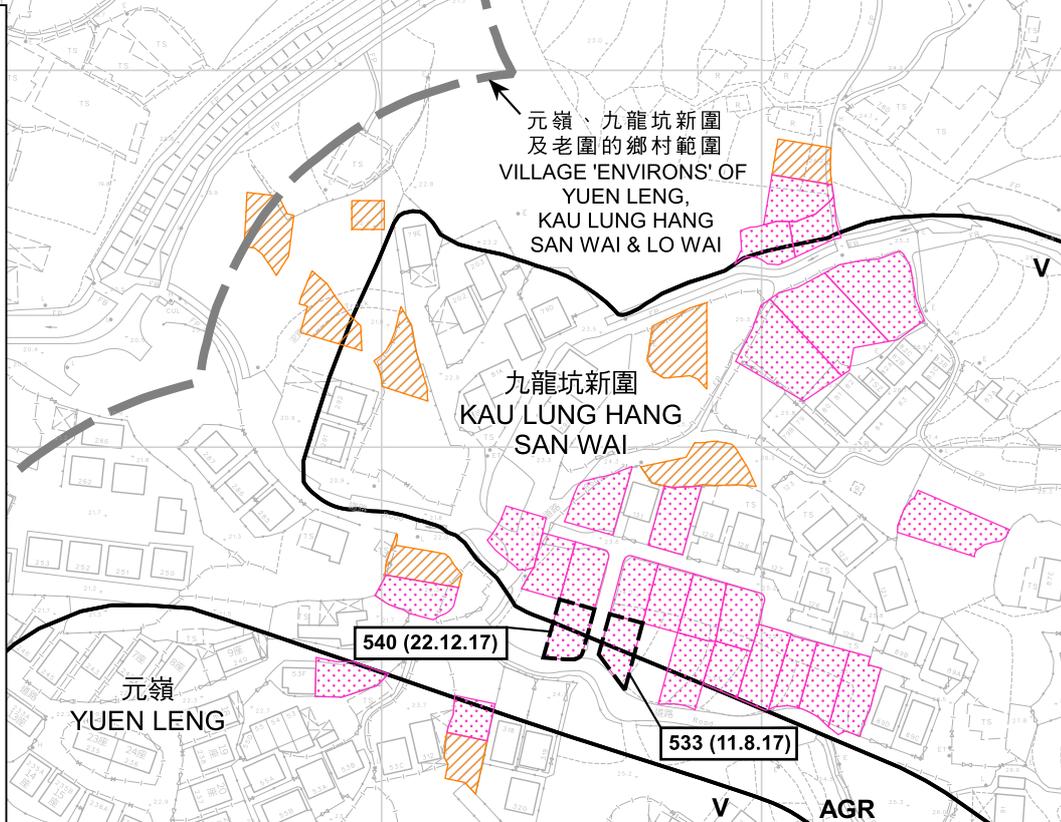
**圖 PLAN**  
**A-2a**



**圖例 LEGEND**

- 申請地點 (界線只作識別用)  
APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- 擬議屋宇  
PROPOSED HOUSE
- 擬議露台  
PROPOSED BALCONY
- 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
- 正在處理中的小型屋宇批地申請  
SMALL HOUSE GRANT APPLICATION  
BEING PROCESSED
- V** 鄉村式發展  
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- OU** 其他指定用途  
OTHER SPECIFIED USES
- AGR** 農業  
AGRICULTURE
- GB** 綠化地帶  
GREEN BELT
- 139 (7.11.97)** 獲批准的申請  
APPROVED APPLICATION
- 139 (7.11.97)** 會議日期  
DATE OF MEETING
- 申請編號  
APPLICATION NUMBER

本摘要圖於2023年5月10日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
3-SW-18B及18D  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2023  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
3-SW-18B & 18D



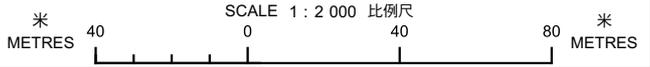
申請人提及於九龍坑的同類規劃申請  
**SIMILAR APPLICATIONS IN KAU LUNG HANG  
MENTIONED BY THE APPLICANT**  
擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
新界大埔九龍坑丈量約份第9約地段第94號G分段第8小分段餘段、  
第94號G分段第9小分段及第324號B分段餘段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOTS 94 S.G ss. 8 RP, 94 S.G ss. 9 AND 324 S.B RP IN D.D. 9,  
KAU LUNG HANG, TAI PO, NEW TERRITORIES  
SCALE 1 : 2 000 比例尺

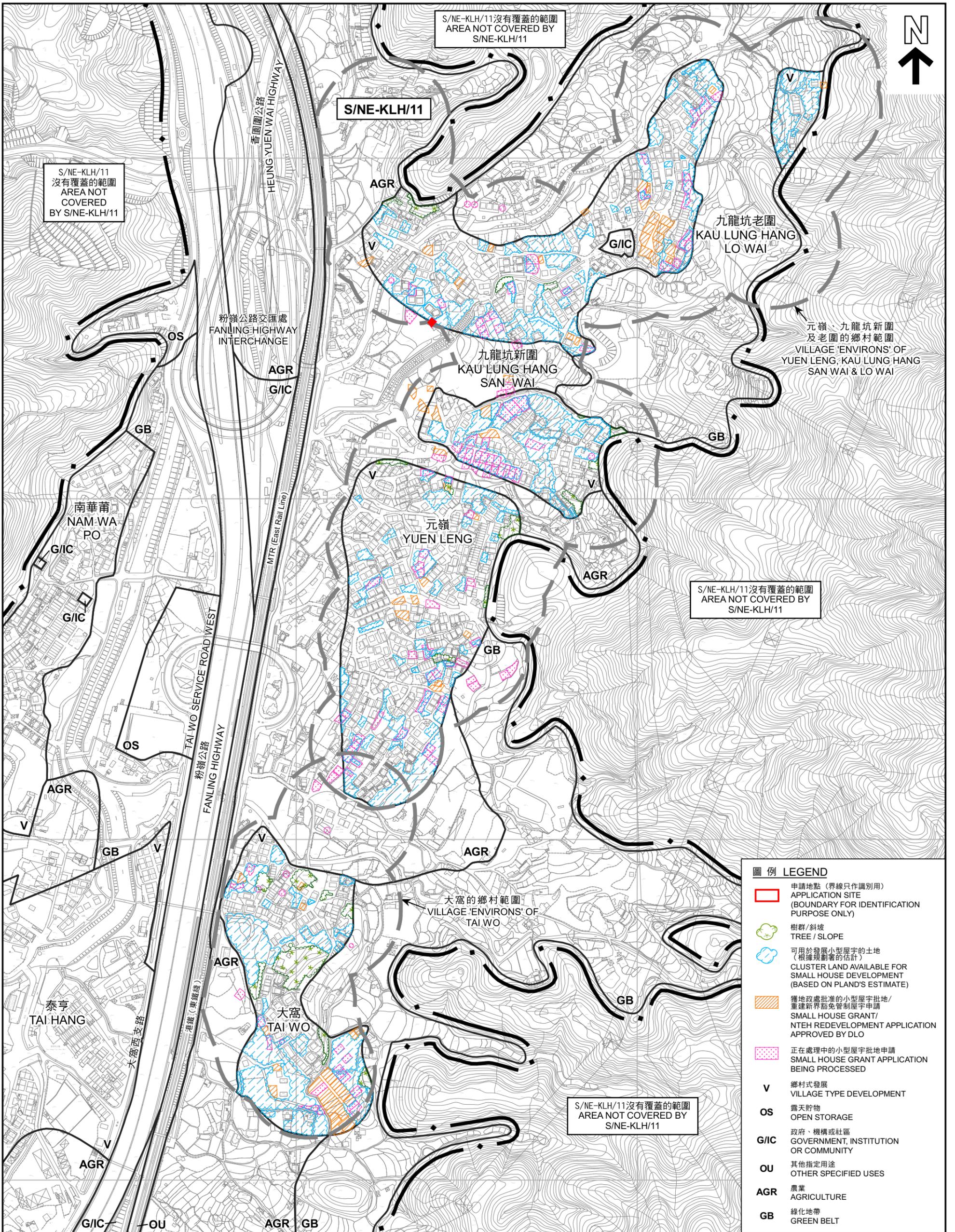
**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
**A/NE-KLH/621**

圖 PLAN  
**A-2b**





**圖例 LEGEND**

|             |  |
|-------------|--|
|             | 申請地點 (界線只作識別用)<br>APPLICATION SITE<br>(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)                                   |
|             | 樹群 / 斜坡<br>TREE / SLOPE  |
|             | 可用於發展小型屋宇的土地<br>(根據規劃署的估計)<br>CLUSTER LAND AVAILABLE FOR<br>SMALL HOUSE DEVELOPMENT<br>(BASED ON PLAND'S ESTIMATE) |
|             | 獲地政處批准的小型屋宇批地/<br>重建新界豁免管制屋宇申請<br>SMALL HOUSE GRANT/<br>NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION<br>APPROVED BY DLO          |
|             | 正在處理中的小型屋宇批地申請<br>SMALL HOUSE GRANT APPLICATION<br>BEING PROCESSED   |
| <b>V</b>    | 鄉村式發展<br>VILLAGE TYPE DEVELOPMENT  |
| <b>OS</b>   | 露天貯物<br>OPEN STORAGE   |
| <b>G/IC</b> | 政府、機構或社區<br>GOVERNMENT, INSTITUTION<br>OR COMMUNITY  |
| <b>OU</b>   | 其他指定用途<br>OTHER SPECIFIED USES   |
| <b>AGR</b>  | 農業<br>AGRICULTURE  |
| <b>GB</b>   | 綠化地帶<br>GREEN BELT   |

本摘要圖於2023年5月10日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
3-SW-18A、18B、18C、18D、19A、19C、  
23A、23B、23C、23D、24A及24C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2023  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
3-SW-18A, 18B, 18C, 18D, 19A, 19C, 23A,  
23B, 23C, 23D, 24A & 24C

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)  
新界大埔九龍坑丈量約份第9約地段第94號G分段第8小分段餘段、  
第94號G分段第9小分段及第324號B分段餘段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOTS 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 AND 324 S.B RP IN D.D. 9,  
KAU LUNG HANG, TAI PO, NEW TERRITORIES  
SCALE 1:5 000 比例尺



規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT

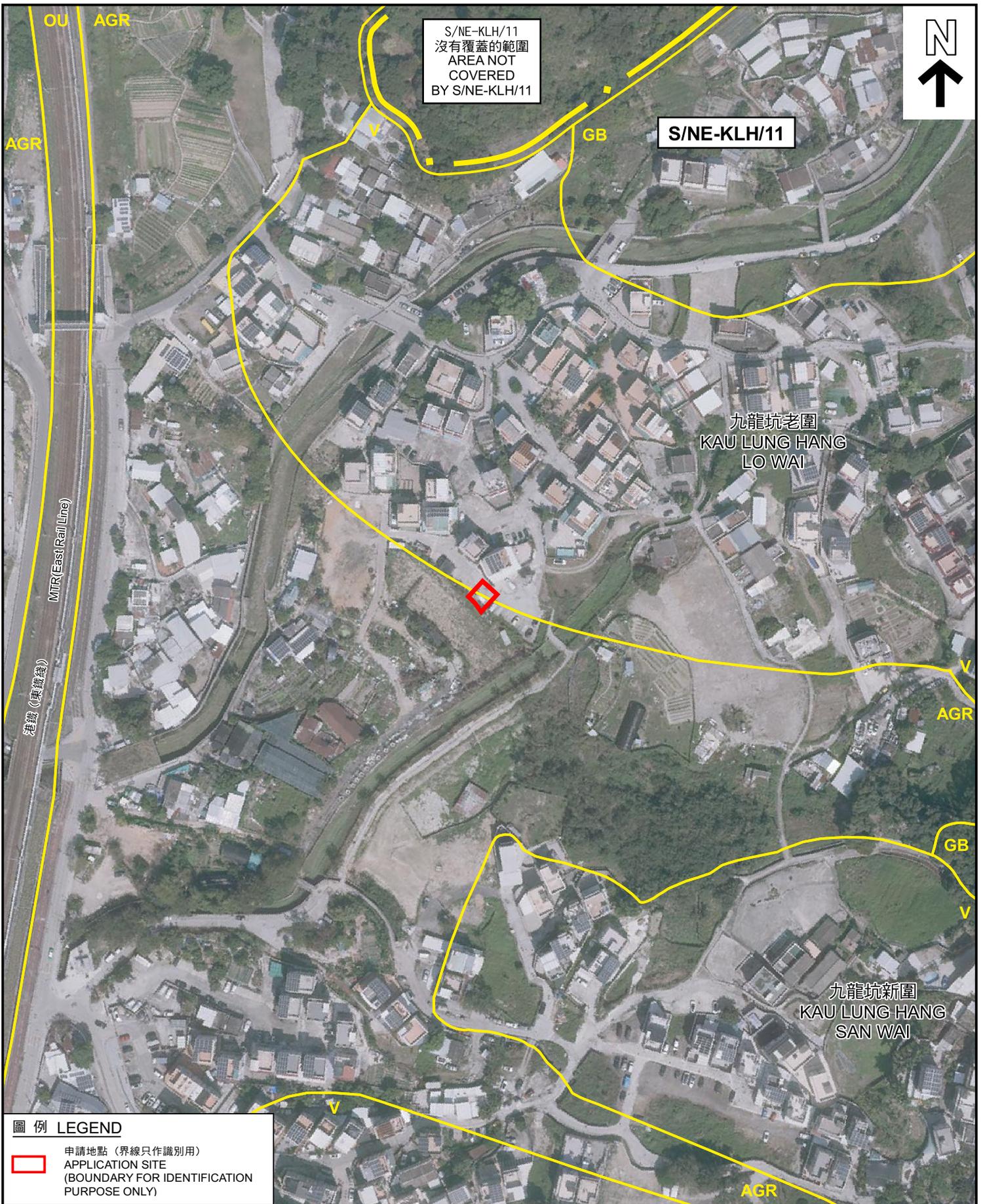


參考編號  
REFERENCE No.

A/NE-KLH/621

圖 PLAN

A-2c



S/NE-KLH/11  
沒有覆蓋的範圍  
AREA NOT  
COVERED  
BY S/NE-KLH/11

S/NE-KLH/11



九龍坑老圍  
KAU LUNG HANG  
LO WAI

九龍坑新圍  
KAU LUNG HANG  
SAN WAI

**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2023年4月24日擬備  
所根據的資料為地政總署  
於2022年2月14日拍得的航攝照片  
編號E147643C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.4.2023  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E147643C  
TAKEN ON 14.2.2022 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)  
新界大埔九龍坑丈量約份第9約地段第94號G分段第8小分段餘段、  
第94號G分段第9小分段及第324號B分段餘段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOTS 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 AND 324 S.B RP IN D.D. 9,  
KAU LUNG HANG, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
A/NE-KLH/621

圖 PLAN  
A-3

1



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

實地照片 SITE PHOTO

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)  
新界大埔九龍坑丈量約份第9約地段第94號G分段第8小分段餘段、  
第94號G分段第9小分段及第324號B分段餘段  
PROPOSED HOUSE  
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)  
LOTS 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 AND 324 S.B RP IN D.D. 9,  
KAU LUNG HANG, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.

A/NE-KLH/621

圖 PLAN

A-4

本摘要圖於2023年4月24日擬備，所根據  
的資料為攝於2023年4月11日  
的實地照片  
PLAN PREPARED ON 24.4.2023 BASED ON  
SITE PHOTO TAKEN ON 11.4.2023

2023年 3月 3 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。

This document is received on 30 MAR 2023  
The Town Planning Board will formally acknowledge  
the date of receipt of the application only upon receipt  
of all the required information and documents.

Form No. S16-II  
表格第 S16-II 號

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

根據《城市規劃條例》(第131章)  
第16條遞交的許可申請

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

**適用於只涉及興建「新界豁免管制屋宇」的建議**

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers:  
[https://www.info.gov.hk/tpb/en/plan\\_application/apply.html](https://www.info.gov.hk/tpb/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.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_application/apply.html](https://www.info.gov.hk/tpb/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<br>請勿填寫此欄 | Application No.<br>申請編號 | A/NE-KLH/621 |
|                                 | Date Received<br>收到日期   | 3-0 MAR 2023 |

- 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.info.gov.hk/tpb/>. 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.info.gov.hk/tpb/>), 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)

CHAN, King Chuen 陳璟泉

### 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)

### 3. Application Site 申請地點

|  |  |
|--|--|
| (a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable)<br>詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用) | Lot Nos. 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 & 324 S.B RP in D.D.9, Kau Lung Hang Village, Tai Po, N.T.<br>新界大埔九龍坑村丈量約份第9約地段第94 S.G ss.8 RP、94 S.G ss.9 及 324 S.B RP號  |
| (b) Site area and/or gross floor area involved<br>涉及的地盤面積及/或總樓面面積  | <input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 ..... 104.9 ..... sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約<br><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)<br>所包括的政府土地面積 (倘有)   | 0 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約  |

|  |  |
|--|--|
| (d) Name and number of the related statutory plan(s)<br>有關法定圖則的名稱及編號 | Approved Kau Lung Hang Outline Zoning Plan No. S/NE-KLH/11<br>九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11   |
| (e) Land use zone(s) involved<br>涉及的土地用途地帶                           | 'Agriculture' and 'Village Type Development'<br>'農業'及'鄉村式發展'   |
| (f) Current use(s)<br>現時用途   | Vacant land 空置土地<br><br>(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area)<br>(如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積) |

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

The applicant 申請人 -

is the sole "current land owner"<sup>#&</sup> (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).  
是唯一的「現行土地擁有人」<sup>#&</sup> (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。

is one of the "current land owners"<sup>#&</sup> (please attach documentary proof of ownership).  
是其中一名「現行土地擁有人」<sup>#&</sup> (請夾附業權證明文件)。

is not a "current land owner"<sup>#</sup>.  
並不是「現行土地擁有人」<sup>#</sup>。

The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).  
申請地點完全位於政府土地上 (請繼續填寫第 6 部分)。

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

##### 就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

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

(b) The applicant 申請人 -

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

| Details of consent of "current land owner(s)" <sup>#</sup> obtained 取得「現行土地擁有人」 <sup>#</sup> 同意的詳情 |  |  |
|--|--|--|
| No. of 'Current Land Owner(s)'<br>「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<br>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<br>(DD/MM/YYYY)<br>取得同意的日期<br>(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)'<br>「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<br>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<br>(DD/MM/YYYY)<br>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)<br>原居民姓名 (如適用)                                 | CHAN, King Chuen 陳璟泉  |  |                      |
| (b) 原居民所屬的原居鄉村 (如適用)<br>The related indigenous village of the indigenous villager(s) (if applicable) | Kau Lung Hang, Tai Po 大埔九龍坑   |  |                      |
| (c) Proposed gross floor area<br>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)<br>擬議房屋幢數  | 1   | Proposed number of storeys of each house<br>每幢房屋的擬議層數  | 3                    |
| (e) Proposed roofed over area of each house<br>每幢房屋的擬議上蓋面積   | ..... 65.03 ..... sq.m 平方米  | Proposed building height of each house<br>每幢房屋的擬議高度  | ..... 8.23 ..... m 米 |
| (f) Proposed use(s) of uncovered area (if any)<br>露天地方 (倘有) 的擬議用途                                    | <p>Circulation area for one house<br/>一間屋宇的通道地方</p> <p>(Please illustrate on plan the total number and dimension of each car parking space, and/or location of septic tank, where applicable)<br/>(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))</p> |  |                      |
| (g) Any vehicular access to the site/subject building?<br>是否有車路通往地盤/有關建築物?                           | Yes 是 <input checked="" type="checkbox"/>   | <input checked="" type="checkbox"/> There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate)<br>有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用))<br>No name access 無名車路<br>.....<br><input type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width)<br>有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度) |                      |
|  | No 否 <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |                      |
| (h) Can the proposed house(s) be connected to public sewer?<br>擬議的屋宇發展能否接駁至公共污水渠?                    | Yes 是 <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)   |                      |
|  | No 否 <input type="checkbox"/>   | (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?<br>擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動? | Yes 是 <input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情<br>.....<br>.....<br>.....<br>No 否 <input checked="" type="checkbox"/>  |   |                                |   |                |                                |   |                     |                                |   |                 |                                |   |               |                                |   |                          |                                |   |                         |                                |   |                   |                                |   |                      |                                |   |                                  |                                |                                |
| Does the development proposal involve the operation on the right?<br>擬議發展是否涉及右列的工程?           | 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)<br>(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)<br><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道<br><input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘<br>Area of filling 填塘面積 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約<br>Depth of filling 填塘深度 ..... m 米 <input type="checkbox"/> About 約<br><input type="checkbox"/> Filling of land 填土<br>Area of filling 填土面積 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約<br>Depth of filling 填土厚度 ..... m 米 <input type="checkbox"/> About 約<br><input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土<br>Area of excavation 挖土面積 ..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約<br>Depth of excavation 挖土深度 ..... m 米 <input type="checkbox"/> About 約<br>No 否 <input checked="" type="checkbox"/>   |   |                                |   |                |                                |   |                     |                                |   |                 |                                |   |               |                                |   |                          |                                |   |                         |                                |   |                   |                                |   |                      |                                |   |                                  |                                |                                |
| Would the development proposal cause any adverse impacts?<br>擬議發展計劃會否造成不良影響?                  | <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="width:60%;">On environment 對環境</td> <td style="width:15%;">Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td style="width:15%;">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 type="checkbox"/></td> </tr> </table> _____<br>_____<br>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)<br>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)<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....<br>..... | 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 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 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. 申請地盤位於集水區內，但渠務處已在九龍坑村敷設了污水收集系統，擬議村屋鄰近現有的污水收集系統沙井編號FMH1052944，本人會將村屋排放的污水接駁至污水收集系統，不會影響集水區內的水質。
2. 申請地盤包括「鄉村式發展」及「農業」地帶，但九龍坑村在未獲敷設污水收集系統之前，城規會曾經批准該村多宗相類似的規劃許可，例如A/NE-KLH/351, A/NE-KLH/352, A/NE-KLH/357, A/NE-KLH/401, A/NE-KLH/533 及A/NE-KLH/540。
3. 並非所有「鄉村式發展」地帶（“該地帶”）內的土地都適合興建村屋，例如現有村屋之間的土地、現有村屋圍欄內的私人花園、現有車輛通道、現有行人通道、地段面積太細、地段地形、地段的可達性、其他正在申請中的村屋潛在私人花園土地包括泊車位及通道，及其他零散空間等。因此，在該地帶內實際可建的村屋數量遠遠少於從圖則上以空地面積除以房屋面積的簡單計算。
4. 距離申請地盤西北面2米外已經存在多座村屋。
5. 香港缺乏房屋供應，但市民（包括我自己）的住屋需求大，我只希望能在私人土地建屋，解決自己及家人的住屋需求，不希望輪候公營房屋。
6. 一般情況，如果原居民家庭成員仍然未申請建村屋，他們不會出售該地帶內的地段，而祖堂持有的土地，除非獲得該祖堂全部子孫的同意，否則亦不能出售土地，這導致市場上缺少符合該地帶的土地供應，事實上，原居民正面對如政府覓地建屋的困難，政府可以運用法例收回私人土地，但係原居民不可以，希望城規會能體恤原居民覓地困難，可從寬考慮批准本人的申請。

**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

.....  
CHAN King-chuen 陳璟泉

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

26/2/2023 ..... (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.<br>申請編號                                      | (For Official Use Only) (請勿填寫此欄)  |   |
| Location/address<br>位置/地址                                    | Lot Nos. 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 and 324 S.B RP in D.D.9, Kau Lung Hang Village, Tai Po, N.T.<br>新界大埔九龍坑村丈量約份第9約地段第94 S.G ss.8 RP、94S.G ss.9 及324 S.B RP號 |   |
| Site area<br>地盤面積  | 104.9 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約   | (includes Government land of 包括政府土地 0 sq. m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約) |
| Plan<br>圖則   | Approved Kau Lung Hang Outline Zoning Plan No. S/NE-KLH/11<br>九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11  |   |
| Zoning<br>地帶   | 'Agriculture' and 'Village Type Development'<br>'農業'及'鄉村式發展'  |   |
| Applied use/<br>development<br>申請用途/發展                       | New Territories Exempted House 新界豁免管制屋宇<br><input checked="" type="checkbox"/> Small House 小型屋宇   |   |
| (i) Proposed Gross floor<br>area<br>擬議總樓面面積                  | 195.09 sq.m 平方米   | <input type="checkbox"/> About 約  |
| (ii) Proposed No. of<br>house(s)<br>擬議房屋幢數                   | 1   |   |
| (iii) Proposed building<br>height/No. of storeys<br>建築物高度/層數 | 8.23  | m 米<br><input checked="" 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><br>中文     | <u>English</u><br>英文                |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| <b><u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u></b>   |                          |                                     |
| Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖                                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sewage Connection Plan 污水渠接駁圖  |                          |                                     |
| <hr/>  |                          |                                     |
| <b><u>Reports 報告書</u></b>  |                          |                                     |
| Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions)<br>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。

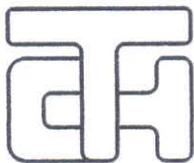
# Dimension Plan of the Proposed Small House on Lots 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 & 324 S.B RP in D.D. 9, Tai Po



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

Balcony  
to be connected to the Public Sewage

| Side                               | Bearing<br>° ' " | Distance<br>in Metres | Pt | Co-ordinate Data (1980 Datum) |            | Remarks |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|----|-------------------------------|------------|---------|
|                                    |                  |                       |    | N                             | E          |         |
| 1 - 2                              | 132 25 23        | 9.278                 | 1  | 837765.805                    | 834198.429 |         |
| 2 - 3                              | 222 25 23        | 7.009                 | 2  | 837759.546                    | 834205.277 |         |
| 3 - 4                              | 312 25 23        | 9.278                 | 3  | 837754.372                    | 834200.549 |         |
| 4 - 1                              | 42 25 23         | 7.009                 | 4  | 837760.631                    | 834193.700 |         |
| <b>Co-ordinates of the balcony</b> |                  |                       |    |                               |            |         |
| 4 - 3                              | 132 25 23        | 9.278                 | 4  | 837760.631                    | 834193.700 |         |
| 3 - 5                              | 222 25 23        | 1.220                 | 3  | 837754.372                    | 834200.549 |         |
| 5 - 6                              | 312 25 23        | 9.278                 | 5  | 837753.472                    | 834199.726 |         |
| 6 - 4                              | 42 25 23         | 1.220                 | 6  | 837759.731                    | 834192.877 |         |



**T.H. & ASSOCIATES LIMITED**  
( 陳 德 慶 測 量 有 限 公 司 )

Approved By

*(Handwritten Signature)*

T.H.CHAN (ALS, MHKIS, MRICS, RPS(LS))  
Authorized Land Surveyor

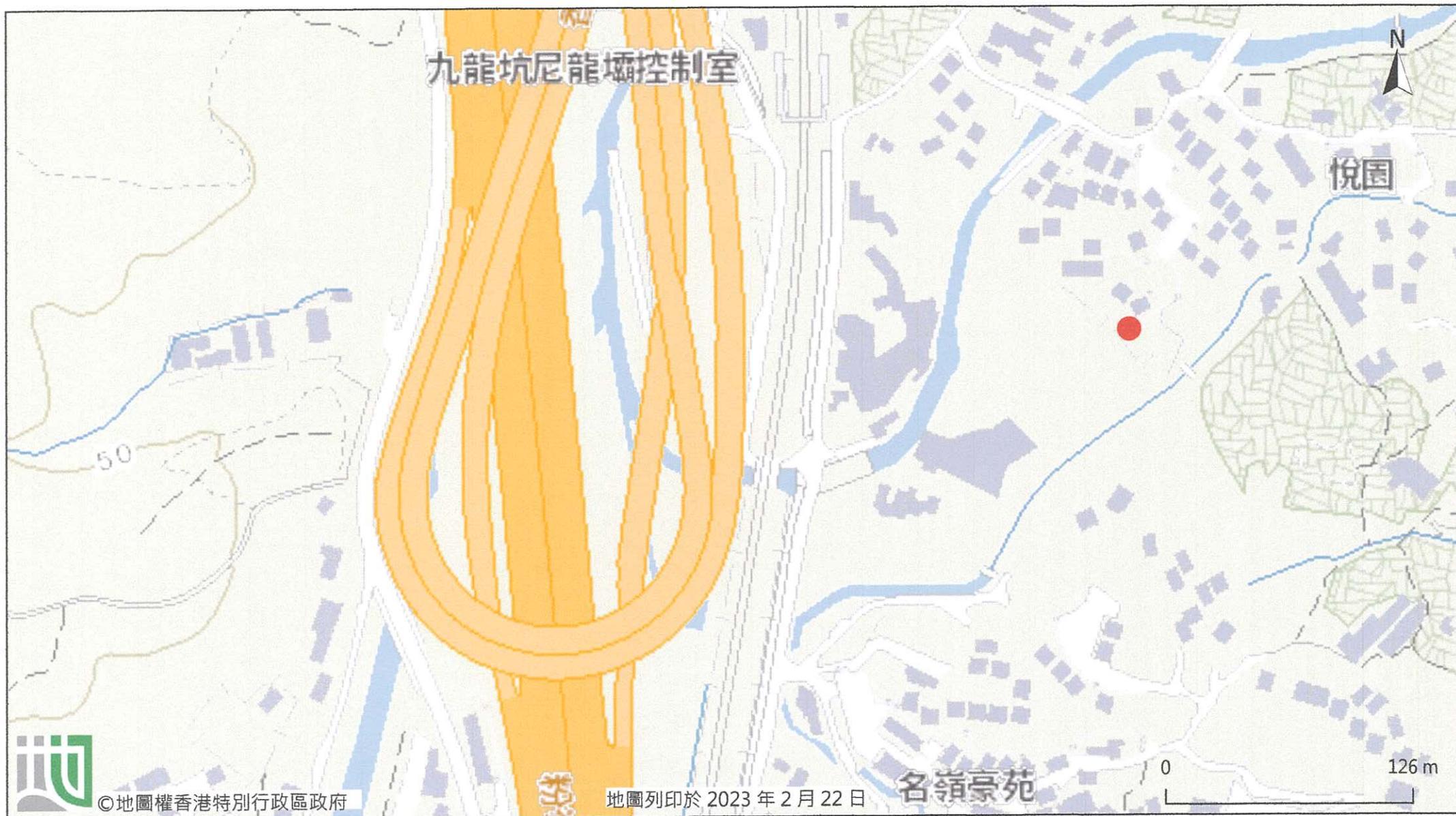
Tel: 26577726 Fax: 26588757 e-mail: thchan\_survey@yahoo.com

Survey Sheet No.: 3-SW-18D

Plan No.: TP/9/94G8RP-SH1

Date: 17-12-2022





由「地理資訊地圖」網站提供: <https://www.map.gov.hk>

注意: 使用此地圖受「地理資訊地圖」的使用條款及條件以及知識產權告示約束。

● 申請地盤位置



相關的經修訂「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-KLH/621 號附錄 III

根據第 16 條提出的同類申請

獲批准的申請

| 申請編號                           | 擬議發展                      | 考慮日期             |
|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| A/NE-KLH/259                   | 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)          | 2001 年 2 月 2 日   |
| A/NE-KLH/347 <sup>*1</sup>     | 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)          | 2006 年 3 月 3 日   |
| A/NE-KLH/351 <sup>#</sup>      | 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)          | 2006 年 8 月 18 日  |
| A/NE-KLH/352 <sup>#</sup>      | 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)          | 2006 年 8 月 18 日  |
| A/NE-KLH/357 <sup>#</sup>      | 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)          | 2007 年 2 月 2 日   |
| A/NE-KLH/372 <sup>*2</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2008 年 8 月 1 日   |
| A/NE-KLH/397 <sup>*3*4*5</sup> | 擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－<br>小型屋宇) | 2010 年 4 月 23 日  |
| A/NE-KLH/400 <sup>*1</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2010 年 4 月 9 日   |
| A/NE-KLH/401 <sup>#</sup>      | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2010 年 4 月 23 日  |
| A/NE-KLH/442 <sup>*2</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2012 年 10 月 19 日 |
| A/NE-KLH/471 <sup>*3</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2014 年 7 月 11 日  |
| A/NE-KLH/472 <sup>*4</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2014 年 7 月 11 日  |
| A/NE-KLH/473 <sup>*5</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2014 年 7 月 11 日  |
| A/NE-KLH/519                   | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)       | 2016 年 8 月 26 日  |

|                            |                     |             |
|----------------------------|---------------------|-------------|
| A/NE-KLH/523 <sup>*2</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2016年12月9日  |
| A/NE-KLH/533 <sup>#</sup>  | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2017年8月11日  |
| A/NE-KLH/540 <sup>#</sup>  | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2017年12月22日 |
| A/NE-KLH/542 <sup>*1</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2018年3月16日  |
| A/NE-KLH/553 <sup>*5</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2018年9月21日  |
| A/NE-KLH/554 <sup>*4</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2018年9月21日  |
| A/NE-KLH/555 <sup>*3</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2018年9月21日  |

### 備註

- \*<sup>1</sup> 申請編號 A/NE-KLH/347 涉及 A/NE-KLH/400 及 A/NE-KLH/542 的申請地點的一部分。
- \*<sup>2</sup> 申請編號 A/NE-KLH/372、A/NE-KLH/442 及 A/NE-KLH/523 的申請地點相同。
- \*<sup>3</sup> 申請編號 A/NE-KLH/397 涉及 A/NE-KLH/471 及 A/NE-KLH/555 的申請地點的一部分。
- \*<sup>4</sup> 申請編號 A/NE-KLH/397 涉及 A/NE-KLH/472 及 A/NE-KLH/554 的申請地點的一部分。
- \*<sup>5</sup> 申請編號 A/NE-KLH/397 涉及 A/NE-KLH/473 及 A/NE-KLH/553 的申請地點的一部分。
- # 申請人所提述的申請。

被拒絕的申請

| 申請編號         | 擬議發展                | 考慮日期              | 拒絕理由     |
|--------------|---------------------|-------------------|----------|
| A/NE-KLH/521 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2017年2月3日         | R1、R2    |
| A/NE-KLH/537 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2018年6月8日<br>(覆核) | R1、R2    |
| A/NE-KLH/538 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2018年6月8日<br>(覆核) | R1、R2    |
| A/NE-KLH/577 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2019年11月15日       | R1、R2、R3 |

拒絕理由

- R 1 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該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。設立該「農業」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。當下的申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向。
- R 2 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。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 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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對該區的水質造成不良影響。



相關政府部門的詳細意見

**1. 土地行政**

地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 申請人是九龍坑村的原居村民，有關原居民代表已證實其原居村民身分，但他是否具備資格獲批建造小型屋宇，仍有待確認；
- (b) 申請地點是根據集體政府租契(批租作農業用途)持有。申請人是申請地點的註冊擁有人。申請人就申請地點提交的小型屋宇批建申請仍在處理中；以及
- (c) 申請地點不屬於任何租賃修訂書或建屋牌照的涵蓋範圍。

**2. 農業**

漁農自然護理署署長的意見：

- 申請地點位於「鄉村式發展」及「農業」地帶的範圍內，附近一帶有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點適合進行復耕，可用作多種類型的農業活動，例如露天耕作、植物苗圃、溫室等。從農業的角度而言，該署不支持進行擬議發展。

**3. 環境**

環境保護署署長的意見：

- 他原則上不反對這宗申請，但申請人須自費設置足夠的排污駁引設施，以便把擬議發展的污水排放至現有的公共污水渠，以及預留足夠的土地空間進行污水渠接駁工程。

#### 4. 景觀

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 從景觀規劃的角度而言，她不反對這宗申請；
- (b) 申請地點所處地區擁有已開拓山谷的景觀特色，當中夾雜小型屋宇、植被範圍、農地、臨時構築物及樹羣。申請地點大部分範圍鋪築了硬地面，沒有重要的景觀資源。預料擬議發展不會對現有的景觀資源及景觀特色帶來嚴重的負面影響；

#### 5. 交通

運輸署署長的意見：

- (a) 這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。儘管預期擬議發展所帶來的額外交通量不會大增，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嚴重；以及
- (b) 儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，因此從交通角度而言可予容忍。

#### 6. 排水及排污

渠務署總工程師／新界北的意見：

- (a) 倘這宗申請獲批准，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實申請地點的排水建議，以確保擬議發展不會對毗鄰地區的排水造成負面影響。

#### 7. 供水

水務署總工程師／建設的意見：

- (a) 不反對這宗申請；以及

- (b) 申請地點位於上段間接集水區內，距離最接近的水道不足 30 米。擬議發展的覆蓋範圍約有 99% 位於元嶺村及九龍坑村的「鄉村範圍」內。根據申請人所提交的申請書，擬議發展的排水系統會接駁至公共污水收集系統。因此，可以合理確定這宗申請符合「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」中 B(a) 項及 B(i) 項的要求。

## 8. 消防安全

消防處處長的意見：

- (a) 原則上不反對這宗申請，但擬議發展不可佔用任何現有／已規劃的緊急車輛通道。

## 9. 小型屋宇用地的供求

根據地政總署大埔地政專員的記錄，九龍坑村及元嶺村尚未處理的小型屋宇申請共有 98 宗，而預測有關鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量为 778 幢。規劃署最新的估算顯示，九龍坑村及元嶺村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 6.04 公頃(或相等於約 241 幅小型屋宇用地)。因此，可供使用的土地並不足以完全應付未來發展小型屋宇的需求(876 幢小型屋宇或相等於約 21.9 公頃土地)。



Urgent  Return Receipt Requested  Sign  Encrypt  Mark Subject Restricted  Expand personal&publi



**A/NE-KLH/621 DD 9 Kau Lung Hang**  
30/04/2023 03:49

From:  
To: tbbpd <tbbpd@pland.gov.hk>  
File Ref:

A/NE-KLH/621

Lots 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 and 324 S.B RP in D.D. 9, Kau Lung Hang, Tai Po

Site area: About 104.9sq.m

Zoning: "Agriculture" and "VTD"

Applied development: NET House

Dear TPB Members,

Objections. There is adequate land within the "V" zone of Kay Lung Hang, you approved a parking facility of almost 3,500sq.m recently, A/NE-KLH/601.

There is no previous history of approval.

Mary Mulvihill



建議的指引性質的條款

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：
- (i) 倘規劃申請獲得批准，地政總署便會處理有關的小型屋宇申請。不過，地政總署在現階段不保證有關的小型屋宇申請會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮小型屋宇申請，倘申請獲得批准，地政總署或會附加合適的條款和條件。該署不保證給予通往擬議小型屋宇的通行權，或批准設置通往該處的緊急車輛通道；
- (b) 留意環保署署長的意見：
- (i) 申請人須把污水輸送至現有公共污水渠。若要在申請地點範圍外進行渠務接駁工程，申請人須事先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可及同意；以及
- (ii) 申請人須落實建議的污染控制條款。有關條款泛指哪些可盡量減少施工期間對附近居民及其他易受影響地方造成不便及環境滋擾的良好工程做法；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 該區現時設有渠務署的公共雨水渠。申請人須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流，例如沿申請地點的邊界鋪設尺寸足以應付流量的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以流經申請地點排走。申請人須重新設置任何受影響的現有流徑。申請人不得阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成不良影響。申請人須妥善維修保養排水系統，倘發現附近現有／原來的排水系統不足或欠妥，而導致未能排走因申請地點的發展所產生的額外徑流，申請人須作出補救／修正。如因申請人的工程所修改的排水系統故障或欠妥而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求承擔責任，並作出彌償；以及

(ii) 若要在有關地段的範圍外進行工程，申請人須事先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可及同意；

(d) 留意水務署總工程師／建設的意見：

(i) 申請人須遵守下列附帶條件：

- 擬建小型屋宇的污水排放系統可接駁至該區的公共污水收集系統，申請人須把其屋宇的整個污水排放系統與之接駁；
- 申請人須採取充足的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況；
- 由擬建的小型屋宇排出的所有污水須經設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或由其他許可物料所製的喉管輸送；以及
- 由於申請地點本身距離最接近的水道不足 30 米，擬議發展的位置應盡量遠離該水道；

(ii) 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，以接駁至最接近的合適政府水管。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；

(e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及

(f) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

**Agenda Item 18**

Section 16 Application

[Open Meeting]

A/NE-TKLN/52 Proposed Temporary Warehouse and Open Storage of Electronic Products (Excluding Dangerous Goods) for a Period of 3 Years in “Recreation” Zone, Lots 499, 500 RP, 501 S.A RP, 501 S.B, 501 S.C, 501 S.D and 501 S.E in D.D. 80, Ta Kwu Ling North  
(RNTPC Paper No. A/NE-TKLN/52)

---

65. The Committee noted that the applicant requested on 4.5.2023 deferment of consideration of the application for two months so as to allow more time for preparation of further information to address departmental comments. It was the first time that the applicant requested deferment of the application.

66. After deliberation, the Committee decided to defer a decision on the application as requested by the applicant pending the submission of further information from the applicant. The Committee agreed that the application should be submitted for its consideration within two months from the date of receipt of further information from the applicant. If the further information submitted by the applicant was not substantial and could be processed within a shorter time, the application could be submitted to an earlier meeting for the Committee’s consideration. The Committee also agreed to advise the applicant that two months were allowed for preparation of the submission of further information, and no further deferment would be granted unless under very special circumstances.

**Agenda Item 19**

Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions only)]

A/NE-KLH/621 Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in “Agriculture” and “Village Type Development” Zones, Lots 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 and 324 S.B RP in D.D. 9, Yuen Leng, Tai Po  
(RNTPC Paper No. A/NE-KLH/621)

---

67. The Secretary reported that the application site (the Site) was located in Tai Po. Dr Venus Y. H. Lun had declared an interest on the item for co-owning with spouse a property in Tai Po.

68. The Committee noted that Dr Venus Y. H. Lun had tendered an apology for being unable to attend the meeting.

#### Presentation and Question Sessions

69. With the aid of some plans, Mr Harris K.C. Liu, 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.

70. Members had no question on the application.

#### Deliberation Session

71. 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. It is also intended to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation for cultivation and other agricultural purposes. There is no strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention; and
- (b) land is still available within the “Village Type Development” (“V”) zone of Kau Lung Hang and Yuen Leng 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 more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructure and services.”

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署十五樓

城市規劃委員會文件  
第 10924 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-KLH/621

電郵函件

陳璟泉

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
大埔元嶺第 9 約地段第 94 號 G 分段第 8 小分段餘段、  
第 94 號 G 分段第 9 小分段及第 324 號 B 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

我曾於二零二三年四月六日發信給你。

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

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 九龍坑及元嶺的「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，會較為恰當。

就這宗申請擬備的城規會文件已上載於城規會網頁的以下連結([https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/719\\_rnt\\_agenda.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/719_rnt_agenda.html))。現隨函付上就這宗申請擬備的城規會文件中文本(補充規劃綱領／技術報告(如有的話)除外)及二零二三年五月十九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》第 17(1)條，申請人如因城規會的決定而感到不滿，可向城規會申請對有關決定進行覆核。如欲提出覆核申請，你須在本信發出日期起計 21 天內(即二零二三年六月三十日或之前)通知我。其後，我會與你聯絡，邀請你及／或你授權的代表出席城規會的聆聽會。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《城市規劃條例》，城規會在覆核聆聽會上，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的建議作出重大修改，便應根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，就修改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、大埔及北區規劃處黃保傑先生聯絡(電話：2158 6372)。

城市規劃委員會秘書  
(梁靜思代行)

二零二三年六月九日

致：城市規劃委員會  
檔號：TPB/A/NE-KLH/621

敬啟者：

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
大埔元嶺第 9 約地段第 94 號 G 分段第 8 小分段餘段、  
第 94 號 G 分地段第 9 小分段及第 324 號 B 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

貴會 2023 年 6 月 9 日來信收悉。

我代表我兒子陳璟泉向貴會提出覆核申請，隨函附上授權信。我提出申述如下：

### 1. 修改擬議小型屋宇位置

為了盡量使用申請地點內「鄉村式發展」地帶的土地，修改後的擬議小型屋宇覆蓋範圍約有 86% 坐落在「鄉村式發展」地帶內。請看附件 1。

### 2. 申請地點場地限制

修改後擬議小型屋宇的位置緊貼地段第 94 號 G 分地段第 9 小分段東北面地界及相鄰一條約 2 米闊的政府土地，該政府土地是幾年前政府收地鋪設公共污水收集系統而產生的，相信渠務處不會容許小型屋宇興建在該片政府土地上。

### 3. 環保署及水務署均表示不反對擬議小型屋宇申請

雖然申請地點位於集水區，但擬議小型屋宇的污水可接駁至現有政府污水處理系統，所以在該地點興建小型屋宇不會影響集水區的水質及環境，環保署及水務署均表示不反對擬議小型屋宇申請。我會按各政府部門的要求，將擬議小型屋宇的污水接駁至現有政府污水處理系統。

由於申請地點位於集水區，所以不能獲得根據「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」)第(A)部份(b)段的豁免規劃申請(該段的內容為“倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的鄉村範圍內，也無須申請規劃許可”)，但現在負責水質的政府部門均表示不反對擬議小型屋宇申請，擬議小型屋宇的覆蓋範圍亦約有 86% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，希望城規會從寬處理。

#### 4. 城規會批准先例

申請地點與自 2015 年 8 月後獲批准的三宗申請是屬於同類個案及存在相同條件，有關資料及比較請看附件 2。

#### 5. 不公平對待

城規會自 2015 年 8 月起以較審慎的取態審批小型屋宇發展，我對這種改變提出以下意見：

城規會自 2015 年 8 月起以較審慎的取態審批小型屋宇發展，從而提高批准的門檻，這做法對 2015 年 8 月後提出同類申請的申請人做成不公平；由於影響原居民在「鄉村範圍」興建小型屋宇的機會，在實施這個「較審慎」的做法前，城規會或規劃署是否曾發出政府公告或諮詢鄉議局及區議會意見？

另外，據悉城規會在 2015 年 8 月前是採納九龍坑及元嶺村的小型屋宇「需求」數量，作為考慮「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地是否能滿足需求，但城規會自 2015 年 8 月起改變為採納了九龍坑及元嶺村的尚未處理小型屋宇「申請」的數量作為考慮因素。根據城規會文件第 A/NE-KLH/621 號中文本第 9.1(3)段(附件 7)，該村的「需求」為 876 幅小型屋宇用地，但尚未處理的「申請」涉及「鄉村式發展」地帶內土地只有 74 宗；這反映儘管村民有強大的「需求」，但實際上村民很困難購入「鄉村式發展」地帶內土地，這導致「申請」宗數與「需求」的數量產生巨大差異。

希望城規會能理解，如果原居民家族中有男丁未興建小型屋宇，原居民一定不會出售「鄉村式發展」地帶內的私人地段，祖堂土地不能出售，亦有發展商囤積土地，這導致市場上非常缺少該地帶的土地供應，正如政府覓地建公屋遇到的困難一樣，政府可以運用法例強制收回私人土地和移山填海造地，但村民實在就無能為力。我家族中就有三十多名男丁未能獲得「鄉村式發展」地帶內土地，而沒有向地政署提交小型屋宇「申請」。希望城規會能恢復採納 2015 年 8 月前以正常的取態審批小型屋宇發展。

希望城規會接納以上因素從寬考慮而予以批准我兒的申請。



陳國偉(申請人父親)

附件 1-7

2023 年 6 月 28 日

# Dimension Plan of the Proposed Small House on Lots 94 S.G ss.8 RP, 94 S.G ss.9 & 324 S.B RP in D.D. 9, Tai Po



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

Balcony

to be connected to the Public Sewage

| Side                               | Bearing<br>° ' " | Distance<br>in Metres | Pt | Co-ordinate Data (1980 Datum) |            | Remarks |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|----|-------------------------------|------------|---------|
|                                    |                  |                       |    | N                             | E          |         |
| A - B                              | 132 25 14        | 9.778                 | A  | 837766.461                    | 834199.028 |         |
| B - C                              | 222 25 22        | 6.651                 | B  | 837759.865                    | 834206.246 |         |
| C - D                              | 312 25 14        | 9.778                 | C  | 837754.955                    | 834201.759 |         |
| D - A                              | 42 25 22         | 6.651                 | D  | 837761.551                    | 834194.541 |         |
| <b>Co-ordinates of the balcony</b> |                  |                       |    |                               |            |         |
| D - C                              | 132 25 14        | 9.778                 | D  | 837761.551                    | 834194.541 |         |
| C - E                              | 222 25 22        | 1.220                 | C  | 837754.955                    | 834201.759 |         |
| E - F                              | 312 25 14        | 9.778                 | E  | 837754.055                    | 834200.936 |         |
| F - D                              | 42 25 22         | 1.220                 | F  | 837760.651                    | 834193.718 |         |



**T.H. & ASSOCIATES LIMITED**  
( 陳 德 慶 測 量 有 限 公 司 )

Approved By

.....  
T.H.CHAN (ALS, MHKIS, MRICS, RPS(LS))  
Authorized Land Surveyor

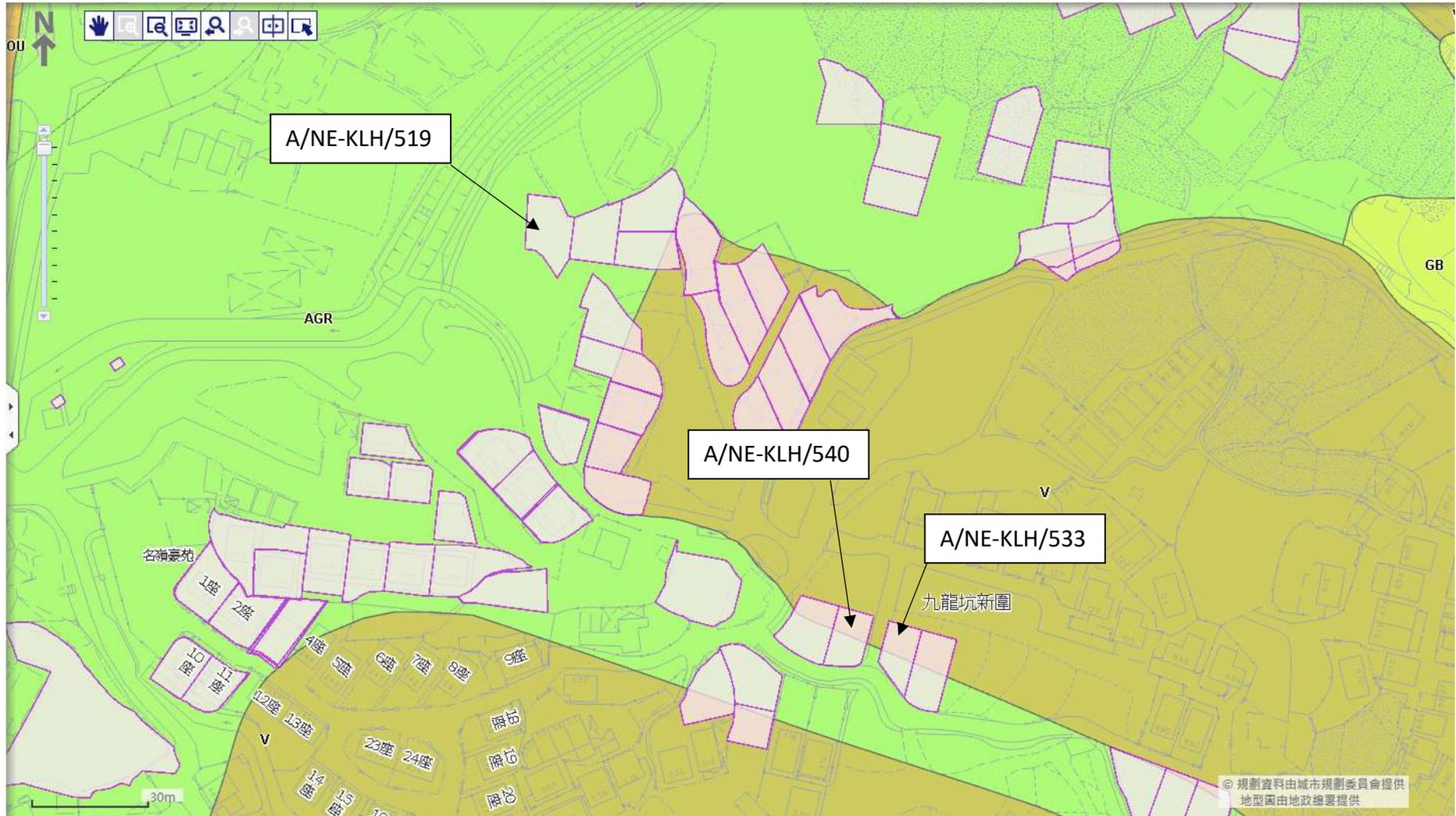
Tel: 26577726 Fax: 26588757 e-mail: thchan\_survey@yahoo.com

Survey Sheet No.: 3-SW-18D

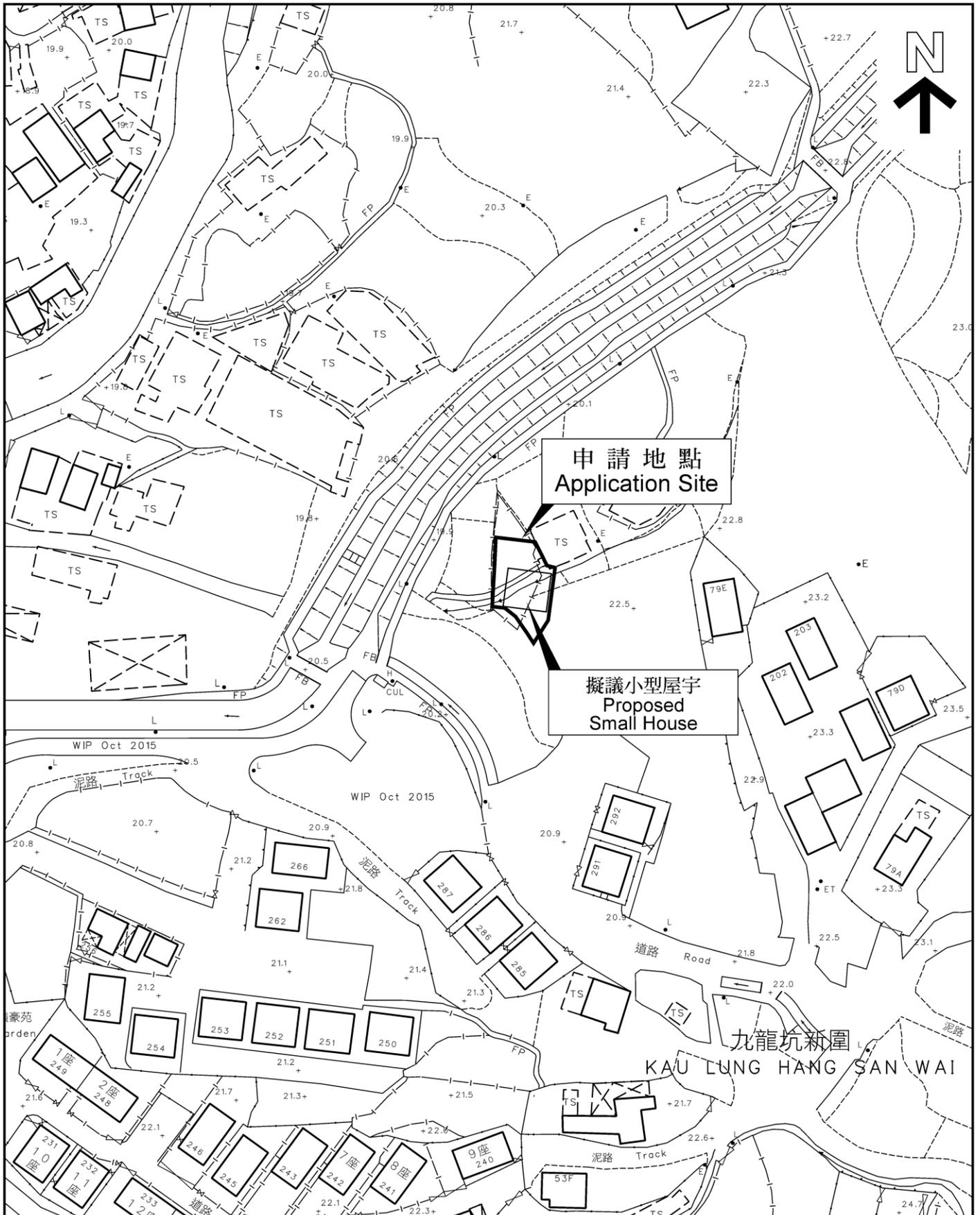
Plan No.: TP/9/94G8RP-SH2

Date: 15-06-2023

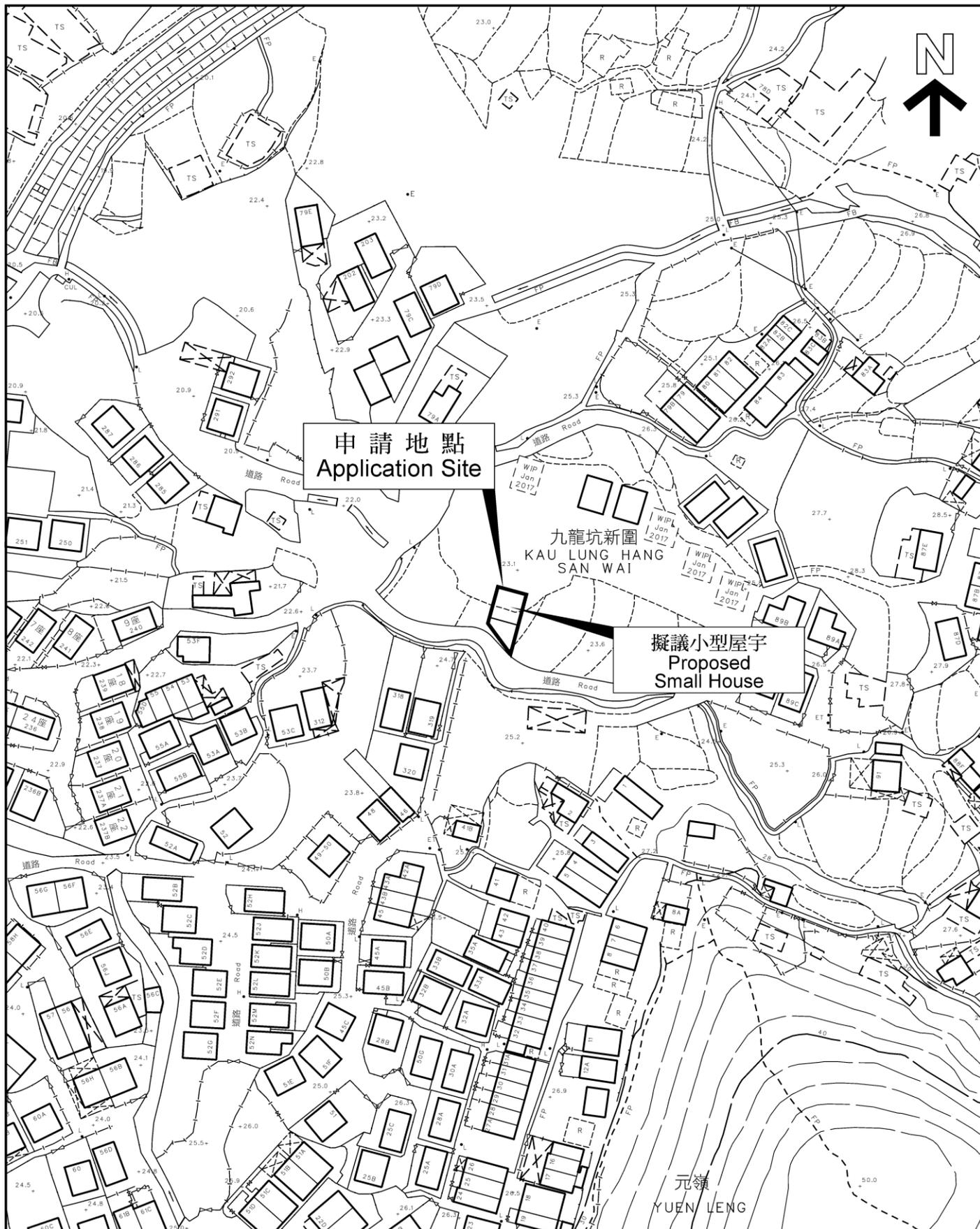
| 個案編號        | A/NE-KLH/621  | A/NE-KLH/519   | A/NE-KLH/533  | A/NE-KLH/540  |
|-------------|---|--|---|---|
| 申請地點        | 九龍坑村丈量約份第 9 約地段第 94 號 G 分段第 8 小分段餘段、第 94 號 G 分段第 9 小分段及第 324 號 B 分段餘段   | 九龍坑村丈量約份第 9 約地段第 315 號 D 分段餘段  | 元嶺村丈量約份第 9 約地段第 346 號 C 分段  | 元嶺村丈量約份第 9 約地段第 346 號 B 分段  |
| 地帶          | 「農業」及「鄉村式發展」地帶  | 「農業」地帶(附件 3)   | 「農業」及「鄉村式發展」地帶(附件 3)  | 「農業」及「鄉村式發展」地帶(附件 3)  |
| 決定日期        | (進行覆核)  | 26/08/2016   | 11/08/2017  | 22/12/2017  |
| 考慮因素/<br>原因 | <p><u>申請人提出</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 有關申請地點<b>西北面及北面是現有村屋</b>。(有關小型屋宇中心點半徑 20 米範圍內有兩座現有村屋。)</li> <li>● 有關小型屋宇的覆蓋有約 <b>99%</b> 坐落在「鄉村範圍」內。</li> <li>● 有關小型屋宇的覆蓋有約 <b>86%</b> 坐落在「鄉村式發展」地帶內。</li> <li>● 有關申請地點西面有一宗「農業」地帶內的同類申請獲得批准(個案編號: A/NE-KLH/542)。</li> </ul> | <p><u>城規會文件第 A/NE-KLH/621 號中文本第 6.3 段(附件 7)</u></p> <p>獲小組委員會批准基於從寬考慮, 因為有關申請地點東面界線的地方有同類申請獲批准, 而九龍坑新圍「鄉村式發展」地帶以西的地方的「農業」地帶亦有數宗同類申請獲得批准。</p> <p><u>申請人提出</u></p> <p>從其當年城規會文件摘要內的位置圖顯示(附件 4), 有關小型屋宇中心點半徑 20 米範圍了內<b>沒有</b>村屋。</p> | <p><u>城規會文件第 A/NE-KLH/621 號中文本第 6.5 段(附件 7)</u></p> <p>有關小型屋宇的覆蓋有多於 <b>90%</b> 坐落在「鄉村範圍」內, 而兩個申請地點<b>四周分別是現有村屋</b>, 以及已獲批的小型屋宇申請。</p> <p><u>申請人提出</u></p> <p>從其當年城規會文件摘要內的位置圖顯示(附件 5), 有關小型屋宇中心點半徑 20 米範圍了內<b>沒有</b>村屋。</p> | <p><u>城規會文件第 A/NE-KLH/621 號中文本第 6.5 段(附件 7)</u></p> <p>有關小型屋宇的覆蓋有多於 <b>90%</b> 坐落在「鄉村範圍」內, 而兩個申請地點<b>四周分別是現有村屋</b>, 以及已獲批的小型屋宇申請。</p> <p><u>申請人提出</u></p> <p>從其當年城規會文件摘要內的位置圖顯示(附件 6), 有關小型屋宇中心點半徑 20 米範圍了內<b>沒有</b>村屋。</p> |



# A/NE-KLH/519



# A/NE-KLH/533





獲批准，即在城規會自二零一五年八月起正式以較審慎的取態審批小型屋宇發展申請之前獲批。批准這些申請主要是考慮到申請大致上符合「臨時準則」，因為有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在「鄉村範圍」內；在考慮申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；擬議發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；以及／或申請地點涉及先前獲批准的個案。

- 6.3 其後，在二零一六年至二零一八年期間，有六宗申請獲批准，其中五宗(編號 A/NE-KLH/523、542、553、554 及 555)是基於從寬考慮而獲批，因為該等個案皆涉及先前獲批准的申請。餘下一宗申請(編號 A/NE-KLH/519)獲小組委員會批准亦是基於從寬考慮，因為毗鄰申請地點東面界線的地方曾有同類申請獲批准，而九龍坑新圍「鄉村式發展」地帶以西的地方亦有數宗同類申請獲得批准。
- 6.4 至於四宗被拒絕的申請(編號 A/NE-KLH/521、537、538 及 577)是在二零一七年至二零一九年間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後予以駁回，當中的理由主要是申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且在考慮申請時「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。編號 A/NE-KLH/577 的申請亦被拒絕，理由是申請人未能證明擬建小型屋宇可接駁至公共污水收集系統。
- 6.5 至於申請人提及的同類申請，位置都遠離申請地點(圖 A-2b)。申請(編號 A/NE-KLH/351、352、357 及 401)是在城規會正式採取較審慎的取態之前獲批准，主要是考慮到有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在「鄉村範圍」內，以及在考慮申請時「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。至於編號 A/NE-KLH/533 和 540 兩宗申請，均於二零一七年基於從寬考慮而予以批准，當局考慮到有關小型屋宇的覆蓋範圍有多於 90% 坐落在「鄉村範圍」內，而兩個申請地點四

周分別是現有村屋，以及已獲批准的小型屋宇申請。

6.6 有關同類申請的詳情概述於**附錄 III**，相關位置在圖**A-2 a**和**A-2 b**顯示。

## **7. 申請地點和周邊地區(圖 A-1、A-2 a 及圖 A-3 及 A-4 的照片)**

7.1 申請地點：

- (a) 大部分地方已鋪設地面，小部分範圍長滿灌木和植物；
- (b) 位於九龍坑和元嶺的「鄉村範圍」內；
- (c) 位於上段間接集水區內；以及
- (d) 可經區內路徑前往。

7.2 周邊地區以鄉郊特色為主，有村屋、臨時構築物、常耕／休耕農地和空地。

## **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 這宗申請已根據**附錄 II**的評審準則評估。有關評估撮述於下表：

|    | 準則  | 是     | 否     | 備註   |
|----|---|-------|-------|--|
| 1. | 是否位於「鄉村式發展」地帶內？<br><br>— 小型屋宇的覆蓋範圍<br><br>— 申請地點        | 62.5% | 37.5% | — 申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍各約有 51.5% 及約有 37.5% 在「農業」地帶內。  |
| 2. | 是否位於「鄉村範圍」內？<br><br>— 小型屋宇的覆蓋範圍<br><br>— 申請地點           | 99%   | 1%    | — 地政總署大埔地政專員表示，申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%位於九龍坑及元嶺村的「鄉村範圍」內。  |
| 3. | 「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付小型屋宇的需求(尚未處理的小型屋宇申請加上未來 10 年的小型屋宇需求)？ |       | ✓     | <u>所需土地</u><br>— 應付九龍坑及元嶺村的小型屋宇需求所需的土地：約21.9公頃(相等於876幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請為98宗 <sup>3</sup> ，而未來10年的小型屋宇需求量預算為778幢。 |
|    | 「鄉村式發展」地帶有沒有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請？                          | ✓     |       | <u>可供使用的土地</u><br>— 有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地：約6.04公頃(相等於241幅小型屋宇   |

<sup>3</sup> 在該98宗尚未處理的小型屋宇申請中，74宗所涉地點位於「鄉村式發展」地帶內，另外24宗所涉地點橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外，而當中有15宗涉及先前獲批准的申請。

|    | 準則             | 是 | 否 | 備註   |
|----|----------------|---|---|--|
|    |                |   |   | 用地)(圖 A-2c)。   |
| 4. | 符合「農業」地帶的規劃意向？ |   | ✓ | — 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，配備道路及水源等農業基礎設施。                                    |
| 5. | 與周邊地區／發展互相協調？  | ✓ |   | — 周邊地區饒具鄉郊特色，有村屋、臨時構築物、常耕／休耕農地及空地。   |
| 6. | 位於集水區內？        | ✓ |   | — 水務署總工程師／建設不反對這宗申請，但申請人須自費把擬建小型屋宇的排水系統接駁至公共污水收集系統。  |
| 7. | 影響排污？          | ✓ |   | — 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對這宗申請，但申請人須自費設置足夠的排污駁引設施，以便把擬議發展的污水排放至現有的公共污水渠，以及預留足夠土地空間進行污水渠接駁工程。 |

根據第 16 條提出的同類申請

獲批准的申請

| 申請編號                           | 擬議發展                  | 考慮日期        |
|--------------------------------|-----------------------|-------------|
| A/NE-KLH/259                   | 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)      | 2001年2月2日   |
| A/NE-KLH/347 <sup>*1</sup>     | 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)      | 2006年3月3日   |
| A/NE-KLH/372 <sup>*2</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2008年8月1日   |
| A/NE-KLH/397 <sup>*3*4*5</sup> | 擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2010年4月23日  |
| A/NE-KLH/400 <sup>*1</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2010年4月9日   |
| A/NE-KLH/442 <sup>*2</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2012年10月19日 |
| A/NE-KLH/471 <sup>*3</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2014年7月11日  |
| A/NE-KLH/472 <sup>*4</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2014年7月11日  |
| A/NE-KLH/473 <sup>*5</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2014年7月11日  |
| A/NE-KLH/519 <sup>#</sup>      | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2016年8月26日  |
| A/NE-KLH/523 <sup>*2</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2016年12月9日  |
| A/NE-KLH/533 <sup>#</sup>      | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2017年8月11日  |
| A/NE-KLH/540 <sup>#</sup>      | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2017年12月22日 |
| A/NE-KLH/542 <sup>*1</sup>     | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   | 2018年3月16日  |

|                            |                     |            |
|----------------------------|---------------------|------------|
| A/NE-KLH/553 <sup>*5</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2018年9月21日 |
| A/NE-KLH/554 <sup>*4</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2018年9月21日 |
| A/NE-KLH/555 <sup>*3</sup> | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) | 2018年9月21日 |

備註

- \*1 申請編號 A/NE-KLH/347 涉及 A/NE-KLH/400 及 A/NE-KLH/542 的申請地點的一部分。
- \*2 申請編號 A/NE-KLH/372、A/NE-KLH/442 及 A/NE-KLH/523 的申請地點相同。
- \*3 申請編號 A/NE-KLH/397 涉及 A/NE-KLH/471 及 A/NE-KLH/555 的申請地點的一部分。
- \*4 申請編號 A/NE-KLH/397 涉及 A/NE-KLH/472 及 A/NE-KLH/554 的申請地點的一部分。
- \*5 申請編號 A/NE-KLH/397 涉及 A/NE-KLH/473 及 A/NE-KLH/553 的申請地點的一部分。
- # 申請人所提述的申請。

### 被拒絕的申請

| 申請編號         | 擬議發展                | 考慮日期              | 拒絕理由     |
|--------------|---------------------|-------------------|----------|
| A/NE-KLH/521 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2017年2月3日         | R1、R2    |
| A/NE-KLH/537 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2018年6月8日<br>(覆核) | R1、R2    |
| A/NE-KLH/538 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2018年6月8日<br>(覆核) | R1、R2    |
| A/NE-KLH/577 | 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇) | 2019年11月15日       | R1、R2、R3 |

### 拒絕理由

- R 1 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該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「農業」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。當下的申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向。
- R 2 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。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 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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對該區的水質造成不良影響。

建議的指引性質的條款

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：
- (i) 倘這宗規劃申請獲批准，地政總署會根據現行申請程序處理小型屋宇申請。不過，現階段不保證小型屋宇申請會獲得批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮小型屋宇申請，倘予批准，或會附加條款和條件。地政總署不保證會給予申請人通往有關小型屋宇的通行權或批准闢設通往該處的緊急車輛通道；
- (b) 留意環保署署長的意見：
- (i) 申請人須把污水輸送至現有公共污水渠。若要在申請地點範圍外進行渠務接駁工程，申請人須事先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可及同意；以及
- (ii) 申請人須落實建議的污染控制條款。有關條款泛指哪些可盡量減少施工期間對附近居民及其他易受影響地方造成不便及環境滋擾的良好工程做法；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 該區現時設有渠務署的公共雨水渠。申請人須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流，例如沿申請地點的邊界鋪設尺寸足夠的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。申請人須重新設置任何受影響的現有流徑。申請人不得阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成不良影響。申請人須妥善維修保養排水系統，倘發現附近現有／原來的排水系統不足或欠妥，而導致未能排

走因申請地點的發展所產生的額外徑流，申請人須作出補救／修正。如因申請人的工程所修改的排水系統故障或欠妥而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及

(ii) 申請人如要在有關地段邊界外進行工程，必須事先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的同意；

(d) 留意水務署總工程師／建設的意見：

(i) 申請人須遵守下列附帶條件：

- 擬建小型屋宇的污水排放系統可接駁至該區的公共污水收集系統，申請人須把其屋宇的整個污水排放系統與之接駁；
- 申請人須採取充足的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況；
- 由擬建的小型屋宇排出的所有污水須經設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或由其他許可物料所製的喉管輸送；以及
- 由於申請地點本身距離最接近的水道不足 30 米，擬議發展的位置應盡量遠離該水道；

(ii) 為向擬議發展供水，申請人或須把該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。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；

(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》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及

- (f) 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。