鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/723 號
考慮日期：2023 年 5 月 19 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請

申請編號 A/NE-TKL/723

申請人 ：李本善先生

地點 ：新界打鼓嶺李屋村丈量約份第 82 約地段第 662 號 B 分段

地盤面積 ：約 114.2 平方米

契約 ：集體政府租契(批租作農業用途)

圖則 ：《坪輋及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖（下稱「大綱圖」）編號 S/NE-TKL/14》

用途地帶 ：「農業」

申請事項 ：擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

1. 建議

1.1 申請人自稱是李屋村的原居村民[1]。他要求批給規劃許可，以在位於李屋村的申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(圖 **A-1** 及 **A-2a**)。申請地點位於分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方。根據大綱圖的《註釋》，在「農業」地帶內，「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)」屬第二欄用途，必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」) 的規劃許可。申請地點現時空置，而且雜草叢生。

[1] 地政總署北區地政專員表示，申請人自稱是李屋村的原居村民，但他是否具備資格獲批准興建小型屋宇，仍有待核實。

1.2 擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的詳情如下：

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

1.3 擬建小型屋宇的布局設計圖(包括化糞池)在**繪圖 A-1**顯示。申請人表示，申請地點的露天地方將用作花園。

1.4 申請人為支持其申請，提交了申請表格連附件(**附錄 I**)。

2. <u>申請人提出的理據</u>

申請人為支持其申請而提出的理據詳載於申請表格，有關理據撮錄如下：

— 他的家庭成員眾多，擬議小型屋宇將供他的家人居住。

3. <u>遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定</u>

申請人是所涉地段唯一的「現行土地擁有人」。有關的詳細資料會備存於會議上，供委員查閱。

4. <u>評審準則</u>

「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」)於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. 先前的申請

申請地點不涉及任何先前的申請。

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 15 宗興建小型屋宇的同類申請，所涉地點位於／有部分範圍位於同一「農業」地帶內。

6.2 在 11 份獲批准的申請中，有 10 份申請(編號 A/NE-TKL/216、218、221、222、223、359、360、361、466 及 493)於二零零二年九月至二零一四年十二月期間(即城規會自二零一五年八月[2]正式採取較為審慎的態度前)獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，獲批准的主要基於：擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村範圍」內；在考慮有關申請時，「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建小型屋宇發展項目與周邊饒富鄉郊特色的環境並非不相協調，而且不大可能會對周邊地區造成負面影響。

6.3 有一宗申請(編號 A/NE-TKL/711)於二零二三年一月十三日(即城規會自二零一五年八月正式採取較為審慎的態度後)獲小組委員會從寬考慮和批准，主要理由是申請地點涉及一宗由同一申請人提交而獲批准的先前申請。

6.4 有四宗申請(編號 A/NE-TKL/591、592、593 及 594)在城規會於二零一八年十月二十六日(即城規會自二零一五年八月正式採取較為審慎的態度後)進行覆核時被拒絕，主要理由是這些申請不符合「農業」地帶的規劃意向；以及李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要計劃用作小型屋宇發展。

---

[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，城規會較着重地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目。

6.5 同類申請的詳情撮錄於**附錄 III**，所涉地點的位置則在**圖 A-2a** 顯示。

7. 申請地點和周邊地區(圖 A1 至 A4)

7.1 申請地點：

(a) 空置兼雜草叢生；以及

(b) 可經由區內道路前往。

7.2 周邊地區有以下特色：

(a) 饒具鄉郊特色，有村屋及休耕農地；以及

(b) 西面是李屋村的鄉村範圍。

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** 所載的評審準則予以評審。有關評估撮述於下表：

	準則	是	否	備註
1.	在「鄉村式發展」地帶內？ — 申請地點 — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍	 — —	 100% 100%	— 申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「農業」地帶內。

	準則	是	否	備註
2.	在「鄉村範圍」內？ — 申請地點 — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍	 100% 100%	 — —	— 地政總署北區地政專員表示，申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於週田村、鳳凰湖和李屋村的「鄉村範圍」內。
3.	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇需求(尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求)？		✓	<u>所需土地</u> — 應付李屋村村落小型屋宇需求所需的土地：約 3.85 公頃(相等於 154 幅小型屋宇用地)。李屋村村落尚未處理的小型屋宇申請有 44 宗[3]，預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 110 幢。 <u>可用土地</u> — 李屋村村落的「鄉村式發展」地帶內可作發展小型屋宇的土地：約 1.56 公頃(相等於 62 幅小型屋宇用地)(**圖 A-2b**)。
	「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？	✓		
4.	符合「農業」地帶的規劃意向？		✓	— 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。該範圍內

[3] 在該 44 宗尚未處理的小型屋宇申請中，15 宗所涉地點在「鄉村式發展」地帶內，其餘 29 宗申請的地點則橫跨「鄉村式發展」地帶或在「鄉村式發展」地帶外。該 29 宗地點位於橫跨「鄉村式發展」地帶或在「鄉村式發展」地帶外的申請中，只有一宗申請取得城規會有效的規劃許可。

	準則	是	否	備註
				有常耕／休耕農地。申請地點附近有活躍的農業活動，而且設有農業基礎設施(例如通道和水源)，申請地點可以用作農業活動(例如露天栽種、溫室、苗圃等)。
5.	與周邊地區／發展項目互相協調？	✓		— 周邊有村屋、休耕／常耕農地、草木茂密的地方和樹羣，擬議發展項目和四周的環境並非不協調。
6.	在集水區內？		✓	— 水務署總工程師／建設不反對這宗申請。
7.	佔用已規劃的道路網及公共工程的範圍？		✓	
8.	需要設置消防裝置及緊急車輛通道？		✓	— 消防處處長對這宗申請沒有特別意見，並提醒申請人須遵守由地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。
9.	影響交通？	✓		— 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量增加，但若批准這類擬在「鄉村式發展」地帶外進行的發展項目，會為日後

	準則	是	否	備註
				的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能會很大。 — 儘管如此，考慮到這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。
10.	影響排水？	✓		— 渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，並表示須在規劃許可加入提交並落實排水建議的附帶條件。
11.	影響排污？		✓	— 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，因此這宗申請不大可能會造成嚴重的污染問題。
12.	影響景觀？		✓	— 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。預期有關發展不會對景觀造成嚴重的負面影響。
14.	由民政事務專員轉達的區內人士反對意見？	✓		— 民政事務總署北區民政事務專員諮詢了區內人士。李屋村居民代表反對這宗申請，主要理由是附近有一些擬在「鄉村式發

	準則	是	否	備註
				展」地帶外興建小型屋宇的申請，因「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用而遭到拒絕。倘這宗申請獲得批准，對於提出擬在「鄉村式發展」地帶外申建小型屋宇而被拒絕的申請人而言，並不公平。 — 李屋村原居村民代表支持這宗申請。 — 選區 N16 的現任北區區議員和鳳水分區委員會主席對這宗申請沒有意見。 — 打鼓嶺區鄉事委員會主席沒有就諮詢作出回應。

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 IV**。

(a) 地政總署地政專員／北區；
(b) 運輸署署長；
(c) 環保署署長；
(d) 水務署總工程師／建設；
(e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
(f) 渠務署總工程師／新界北；
(g) 消防處處長；
(h) 漁護署署長；以及
(i) 民政事務總署北區民政事務專員。

10. 在法定公布期內收到的公眾意見(附錄 V)

城規會在二零二三年四月十一日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到三份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。一名個別人士表示反對這宗申請，主要理由是申請地點沒有涉及先前獲批的申請；以及「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付小型屋宇的需求。嘉道理農場暨植物園公司對這宗申請表示關注，主要理由是在作出決定前應考慮李屋村「鄉村式發展」地帶內是否有土地可用。

11. 規劃考慮因素及評估

11.1 這宗申請擬於大綱圖上完全位於劃為「農業」地帶的申請地點興建一幢小型屋宇。擬議發展並不符合「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。從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。該區有常耕／休耕農地，附近有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如進行露地栽種或用作溫室及苗圃等。

11.2 申請地點所在地區饒具鄉郊特色，主要有村屋和休耕農地。擬建小型屋宇發展與周邊地區並非不相協調。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的景觀資源造成嚴重不良影響。運輸署署長認為，儘管小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於擬議發展僅涉及興建一幢小型屋宇，因此這宗申請可予容忍。其他相關政府部門(包括環保署署長、水務署總工程師／建設、渠務署總工程師／新界北及消防處處長)對這宗申請沒有負面意見／不表反對。

11.3 至於「臨時準則」方面，根據地政總署地政專員／北區表示，李屋村尚未處理的小型屋宇申請有 44 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量為 110 幢。根據

規劃署最新的估算顯示，有關的「鄉村式發展」地帶有約 1.56 公頃土地(相等於 62 幅小型屋宇用地)可供使用。雖然「鄉村式發展」地帶的土地(**圖 A-2b**)不足以完全滿足未來的小型屋宇需求，但有關土地可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在考慮小型屋宇發展申請時正式採取較為審慎的態度。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，城規會較着重地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目。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。儘管如此，沿「鄉村式發展」地帶東邊李屋村村落邊緣現時有獲批的小型屋宇申請(編號 A/NE-TKL/218、221、222、223、359、360 及 361)。申請地點位處北鄰的獲批申請(編號 A/NE-TKL/221)與東南面的獲批申請(編號 A/NE-TKL/359)的所涉用地之間，佔用該細小村屋羣的餘下地方。因此，把該村屋羣延伸至東面的範圍有限，城規會或可對這宗申請作從寬考慮。

11.4 申請地點附近有 15 宗小型屋宇發展的同類申請，其中五宗(A/NE-TKL/591、592、593、594 及 711)是在城規會於二零一五年八月正式採取較為審慎的態度審批小型屋宇發展申請後考慮的。申請編號 A/NE-TKL/711 於二零二三年一月獲小組委員會批准，主要理由是該申請地點涉及一宗先前由同一申請人提交的獲批准申請。申請編號 A/NE-TKL/591、592、593 及 594 於二零一八年十月被城規會在覆核後拒絕，主要理由是這些申請不符合「農業」地帶的規劃意向；以及李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要計劃用作小型屋宇發展。

11.5 關於上文第 10 段所述的公眾意見，上述的政府部門的意見及規劃評估亦適用。

12. 規劃署的意見

12.1 根據在第 11 段所作的評估，並考慮到第 10 段所述的公眾意見，規劃署不反對這宗申請。

12.2 倘小組委員會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期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，也建議下列規劃許可附帶條件及指引性質的條款，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

建議加入的指引性質的條款載於**附錄 VI**。

12.3 反之，倘小組委員會決定拒絕這宗申請，建議下列拒絕理由，供委員參考：

— 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的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，並且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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

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。

13.3 反之，倘小組委員會決定拒絕這宗申請，請委員建議應給予申請人的拒絕理由。

14. 附件

附錄 I	二零二三年四月三日收到的申請表格連附件
附錄 II	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」
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
圖 A-1	位置圖
圖 A-2a	平面圖
圖 A-2b	估計李屋村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數目
圖 A-3	航攝照片
圖 A-4	實地照片

規劃署
二零二三年五月

2023年 4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 - 3 APR 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

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

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

2300821 20/3 by hand

Form No. S16-II 表格第 S16-II 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/NE-TKL/723
	Date Received 收到日期	- 3 APR 2023

1. 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。

2. 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 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓)索取。

3. 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)

李本善, LEE BON SIN

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) 詳細地址／地點／丈量約份及地段號碼（如適用）	新界,粉嶺,打鼓嶺,李屋村 DD82, Lot 662 SB
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及／或總樓面面積	☑ Site area 地盤面積 114.2 sq.m 平方米 ☑ About 約 ☑ Gross floor area 總樓面面積 195.09 sq.m 平方米 ☐ About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積（倘有）	..... sq.m 平方米 ☐ About 約

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	S/NE-FKL/14
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	AGR
(f) Current use(s) 現時用途	空置土地 (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）	李本善，LEE Bon Sin		
(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)	李屋村		
(c) Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	195.09 sq.m 平方米 ☑About 約		
(d) Proposed number of house(s) 擬議房屋幢數	1	Proposed number of storeys of each house 每幢房屋的擬議層數	3
(e) Proposed roofed over area of each house 每幢房屋的擬議上蓋面積	65.03 sq.m 平方米	Proposed building height of each house 每幢房屋的擬議高度	8.23 m 米
(f) Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方（倘有）的擬議用途	花園 (Please illustrate on plan the total number and dimension of each car parking space, and/or location of septic tank, where applicable) (請在圖則上顯示，並註明車位總數，以及每個車位的長度和寬度及/或化糞池的位置 (如適用))		
(g) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是	☑ 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)) ☐ 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）	
	No 否	☐	
(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☐	(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☑	(Please indicate on plan the location of the proposed septic tank. 請用圖則顯示化糞池的位置)	

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

If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures.
如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。

Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?	Yes 是 ☐ Please provide details 請提供詳情 .... No 否 ☑
Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程?	Yes 是 ☐ (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地／池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及／或挖土的細節及/或範圍) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 ..... sq.m 平方米 ☐About 約 Depth of filling 填塘深度 ..... m 米 ☐About 約 ☐ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 ..... sq.m 平方米 ☐About 約 Depth of filling 填土厚度 ..... m 米 ☐About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 ..... sq.m 平方米☐About 約 Depth of excavation 挖土深度 .....m 米 ☐About 約 No 否 ☑
Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響？	On environment 對環境 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On traffic 對交通 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On water supply 對供水 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On drainage 對排水 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On slopes 對斜坡 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Affected by slopes 受斜坡影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Landscape Impact 構成景觀影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Tree Felling 砍伐樹木 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Visual Impact 構成視覺影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Others (Please Specify) 其他 (請列明) Yes 會 ☐ No 不會 ☑ _____ _____
	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) ....

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。

居住，得父母，妹妹，妹夫錢銀幫助，一大家族
日後團聚居住

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 李本善 ☑ Applicant 申請人 / ☐ Authorised Agent 獲授權代理人

李本善

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 20.3.2023 (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. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置／地址	DD82 Lot 662 SB
Site area 地盤面積	114.2 sq. m 平方米 ☑ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 sq. m 平方米 ☐ About 約)
Plan 圖則	S/NE-TKL/14
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 ☑ Small House 小型屋宇
(i) Proposed Gross floor area 擬議總樓面面積	195.09 sq.m 平方米 ☐ About 約
(ii) Proposed No. of house(s) 擬議房屋幢數	1
(iii) Proposed building height/No. of storeys 建築物高度／層數	8.23 m 米 ☐ (Not more than 不多於)
	3 Storeys(s) 層

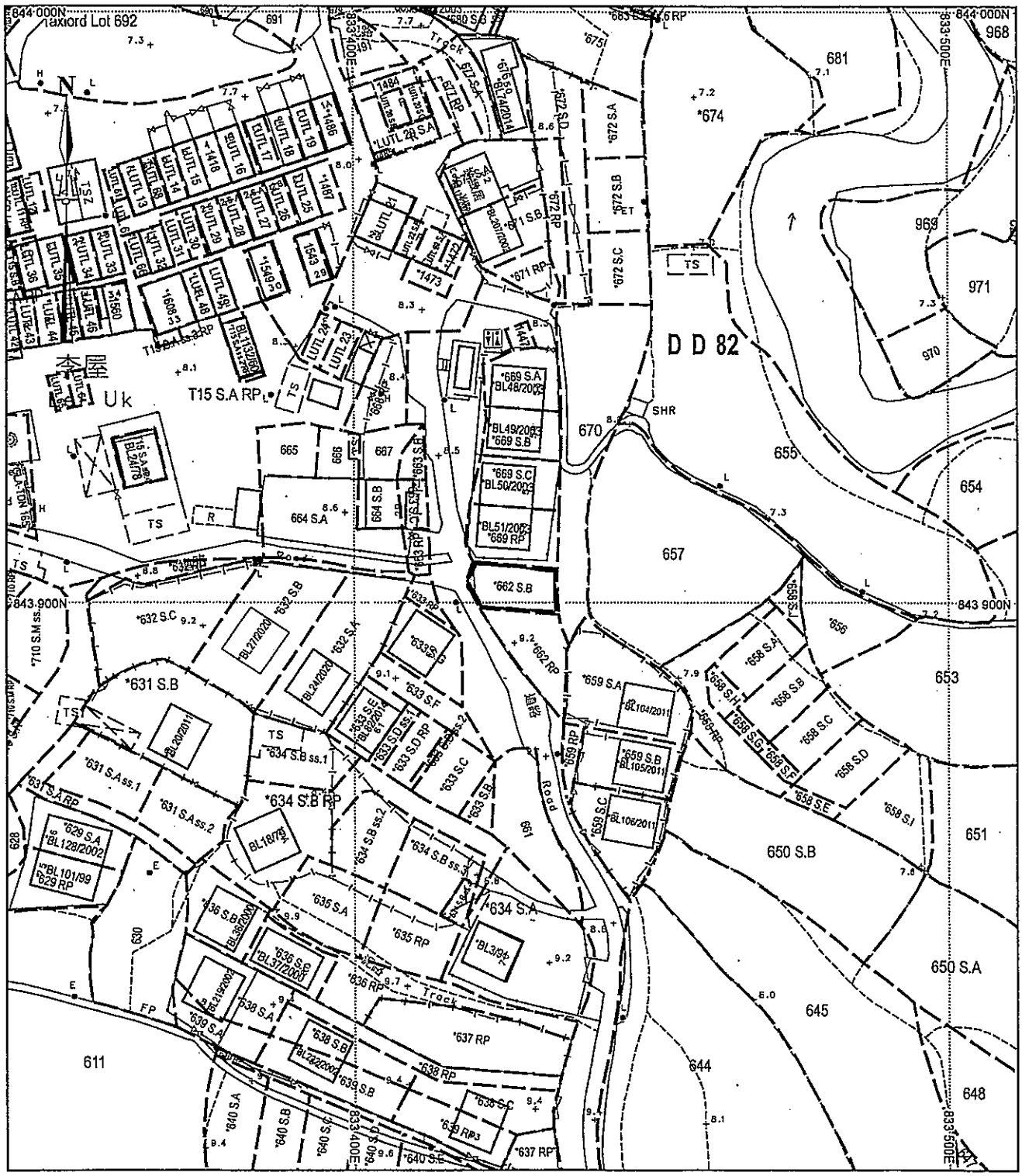
Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	☐	☐
Block plan(s) 樓宇位置圖	☑	☐
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☐
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☐
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development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

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

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

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

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



地政總署測繪處 Survey and Mapping Office, Lands Department

比例尺 SCALE 1 : 1 000

米 metres 10 0 10 20 30 40 50 米 metres

Locality :

Lot Index Plan No. : LIP1540086P

District Survey Office : DSON

Date : 20-Mar-2023

Reference No. : 3-NW-18A

香港特別行政區政府 — 版權所有
© Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

SMO-P01 20230320104236 10

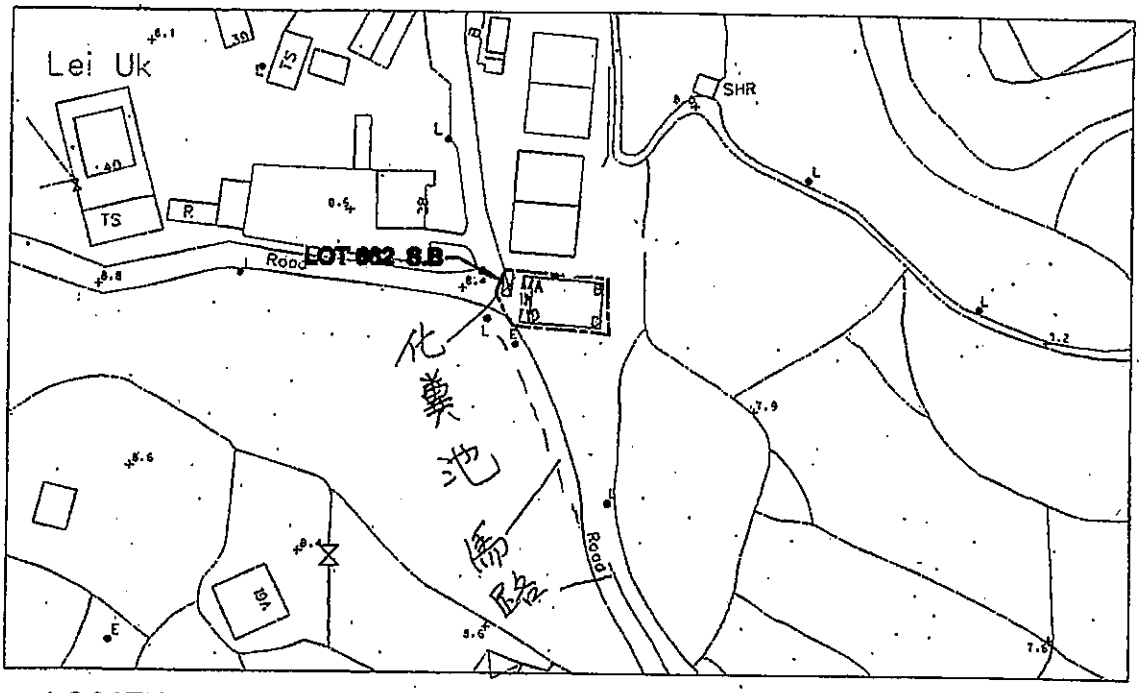
摘要說明：本地段索引圖在其背景的地形圖上標示了各種永久和短期持有的土地的圖像界線。這些土地包括私人地段、政府撥地、短期租約批地，以及其他作核准用途的土地。請注意：(1)本索引圖上的資料會被不時更新而不作事先通知；(2)索引圖的更新或會延後於有關資料的實際變更；以及(3)本索引圖中顯示的界線僅供識別之用，資料是否準確可靠，應徵詢專業土地測量師的意見。

免責說明：如因使用本地段索引圖，或因所依據的本索引圖資料出錯、遺漏、過時或有誤差而引致任何損失或損害，政府概不承擔任何法律責任。

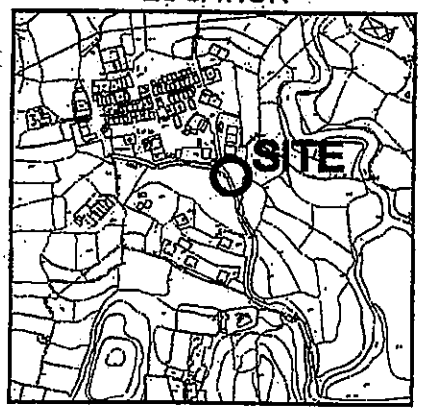
Explanatory notes : This plan shows the graphical boundaries of different kinds of permanent and temporary land holdings with the topographic map in the backdrop. The land holdings as shown may include private lots, government land allocations, short term tenancies and other permitted uses of land. It must be noted that: (1) the information shown on this plan is subject to update without prior notification; (2) there may be time lag between an update and the related changes taken place; and (3) the graphical boundaries as shown are for identification purpose only and interpretation of their accuracy and reliability requires the advice from professional land surveyor.

Disclaimer : The Government shall not be responsible for any loss or damage howsoever arising from the use of this plan or in reliance upon its correctness.

PROPOSED BUILDING LICENCE
LOT No. 662 S.B IN D.D.82



LOCATION



COLOURED PINK AREA : 65.03 SQUARE METRES (ABOUT)

Line	Bearing	Distance(m)	Northing(m)	Easting(m)	Pt.
A–B	94° 49' 03"	10.000	843906.024	833423.675	A
B–C	184° 49' 03"	6.503	843905.184	833433.639	B
C–D	274° 49' 03"	10.000	843898.704	833433.093	C
D–A	4° 49' 03"	6.503	843899.544	833423.129	D

Dated this 02nd day of November 2015.

Legends:
- Septic Tank (4' x 12')
- Balcony (6.503m x 1.220m)

Scale 1:1000
Survey Sheet No.: 3–NW–18A
Date: November 2015

GLand Surveying, Planning & GIS Co. Ltd.
創領測量規劃及地理訊息系統有限公司

Plan No. : GL1416/BL/02

相關「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。

根據第 16 條提出在位於／部分位於坪輋及打鼓嶺區的「農業」地帶內鄰近申請地點的地方興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的同類申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期
A/NE-TKL/216	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2002 年 9 月 27 日
A/NE-TKL/218	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2002 年 10 月 11 日
A/NE-TKL/221	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2002 年 11 月 8 日
A/NE-TKL/222	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2002 年 11 月 8 日
A/NE-TKL/223	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2002 年 11 月 8 日
A/NE-TKL/359	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2011 年 5 月 20 日
A/NE-TKL/360	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2011 年 5 月 20 日
A/NE-TKL/361	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2011 年 5 月 20 日
A/NE-TKL/466	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2014 年 4 月 4 日
A/NE-TKL/493+	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2014 年 12 月 12 日
A/NE-TKL/711+	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2023 年 1 月 13 日

備註

+： 編號 A/NE-TKL/493 及 711 的申請所涉地點相同

被拒絕的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TKL/591	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2
A/NE-TKL/592	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2
A/NE-TKL/593	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2
A/NE-TKL/594	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2

拒絕理由

R1 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。

R2 李屋村的「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現有村落附近會較為合適。

政府部門的詳細意見

1. 土地行政

地政總署地政專員／北區的意見：

(a) 申請地點位於週田村、鳳凰湖和李屋村的鄉村範圍內；

(b) 申請人自稱是李屋村的原居村民，但他是否具備資格獲批准興建小型屋宇，仍有待核實；

(c) 申請地點不屬於任何建屋牌照或修訂租約的涵蓋範圍；

(d) 李屋村尚未處理的小型屋宇申請有 44 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量為 110 幢；以及

(e) 申請人於二零一六年十二月十四日向北區地政處提交有關申請地點的小型屋宇申請。

2. 交通

運輸署署長的意見：

(a) 她對這宗申請有所保留。這類發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內進行。雖然預計擬議的發展不會令交通量增加，但若批准這類擬在「鄉村式發展」地帶外進行的發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能會很大；

(b) 儘管如此，考慮到這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，她認為除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；以及

(c) 由坪輋路通往申請地點的區內鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和保養當局釐清該區內鄉村通道所在土地的類別、管理和保養責任誰屬；

路政署總工程師／新界東的意見：

(a) 對這宗申請沒有意見；以及

(b) 由坪輋路通往申請地點的區內鄉村通道並非由路政署負責保養。

3. **環境**

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：

(a) 由於擬議發展規模細小，因此這宗申請不大可能會造成嚴重的污染問題；以及

(b) 化糞池及滲水系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，但系統的設計和建造必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並必須由認可人士妥為核證。

4. **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) 根據二零二二年所拍的航攝照片，申請地點所在地區具鄉郊內陸平原景觀特色，有樹羣、植被範圍、農地，其西面的「鄉村式發展」地帶範圍內或緊連該地帶的地方建有小型屋宇，而在東面遠處則有露天貯物場。申請地點長滿自行播種的植物。預期擬議用途不會對現有的景觀特色和申請地點範圍內的景觀資源造成嚴重的負面影響；以及

(c) 倘這宗申請獲城規會批准，她認為無須施加有關美化環境的附帶條件，理由是申請地點空間有限，不足以採取有意義的美化環境措施。此外，額外的園景美化對提升公共空間質素的效用並不明顯。

5. 渠務

渠務署總工程師／新界北的意見：

(a) 從公共排水的角度而言，他不反對這宗申請；以及

(b) 倘這宗申請獲得批准，應加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實適用於申請地點的排水建議，以確保不會對毗鄰地區的排水情況帶來負面影響，並須在規劃許可有效期內，時刻妥善保養裝設在申請地點的排水設施。

6. 供水

水務署總工程師／建設的意見：

— 他不反對這宗申請。

7. 農業

漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見：

(a) 從農業角度而言，他不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力；以及

(b) 申請地點位於「農業」地帶範圍內，已經荒廢。該區有常耕／休耕農地，附近有活躍的農業活動，並配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如進行露地栽種或用作溫室、苗圃等。

8. 消防安全

消防處處長的意見：

(a) 他原則上不反對這宗申請，惟擬議小型屋宇不得佔用根據地政總署記錄的任何現有緊急車輛通道或在這宗申請中已規劃的緊急車輛通道；以及

(b) 申請人須遵守由地政總署負責執行的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到經地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

9. 民政事務專員的意見

民政事務總署北區民政事務專員的意見：

— 他曾就這宗申請諮詢區內人士。李屋村居民代表反對這宗申請，主要理由是附近有一些擬在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇的申請，因「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用而遭到拒絕。倘這宗申請獲得批准，對於提出擬在「鄉村式發展」地帶外申建小型屋宇而被拒絕的申請人而言，並不公平；

— 李屋村原居村民代表支持這宗申請；

— 選區 N16 的現任北區區議員和鳳水分區委員會主席對這宗申請沒有意見；以及

— 打鼓嶺區鄉事委員會主席沒有就諮詢作出回應。

10. 小型屋宇用地的供求情況

根據地政專員／北區的記錄，李屋村尚未處理的小型屋宇申請共有 44 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 110 幢。根據規劃署最新的估計，李屋村的「鄉村式發展」地帶內可供用作小型屋宇發展的土地約有 1.56 公頃(或相等於 62 幅小型屋宇用地)。李屋村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後小型屋宇發展的土地需求(即約 3.85 公頃的土地，相等於 110 幅小型屋宇用地)。

Appendix V of RNTPC
Paper No. A/NE-TKL/723

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-TKL/723

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 何志強

簽署 Signature _____ 日期 Date 2023.4.19

2

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

A/NE-TKL/723 DD 82 Ta Kwu Ling
30/04/2023 03:56

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

A/NE-TKL/723

Lot 662 S.B in D.D. 82, Ta Kwu Ling

Site area: About 114.2sq.m

Zoning: "Agriculture"

Applied development: NET House

Dear TPB Members,

Objections. There is no previous history of application and there is sufficient land in the "V" zone to meet demand.

Mary Mulvihill

3

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

KFBG's comments on five planning applications
02/05/2023 12:04

From: EAP KFBG <eap@kfbg.org>
To: "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>
File Ref:

5 attachments

230502 s16 TKL 723.pdf 230502 s17 NSW 293.pdf 230502 s12a TM 24.pdf 230502 s16 TT 583.pdf
230502 s16 KTN 904.pdf

Dear Sir/ Madam,

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

Thank You and Best Regards,

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

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

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

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

2nd May 2023.

By email only

Dear Sir/ Madam,

Proposed House (New Territories Exempted House - Small House)
(A/NE-TKL/723)

1. We refer to the captioned.

2. We urge the Board to investigate with relevant authorities as to whether there is still space within the Village Type Development zone of Lei Uk for Small House development before considering this application.

3. Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

香港新界大埔林錦公路
Lam Kam Road, Tai Po, New Territories, Hong Kong
Email: eap@kfbg.org

建議的指引性質的條款

(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署負責執行的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到經地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

(b) 留意環保署署長的意見，化糞池及滲水系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，但系統的設計和建造必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並必須由認可人士妥為核證；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

(i) 申請地點所在地區現時沒有公共污水收集系統可供接駁；

(ii) 申請人須留意以下有關排水建議的一般規定：

— 須沿申請地點邊界鋪設附有格柵蓋的明渠；

— 須提供排水圖，並在圖上清楚標示擬設排水渠的尺寸、水平度和走線。另外，亦須提供擬設排水渠／明渠、排水井和排水構築物的詳細資料(內底水平、斜度、概括截視圖等)；

— 擬設排水渠的面蓋水平須與周圍現時的地面水平一致；

— 倘排水道／排水渠的引流方向改變，申請人須於有關地點建造附有面蓋的排水井，並提供附有面蓋的排水井的詳細資料；

— 須在擬設排水系統的排水口建造設有沙隔的排水井，並須提供設有沙隔的排水井的詳細資料；

— 申請人須查核並確保擬接駁的現有排水系統下段足以排放申請地點產生的額外污水，而且排水狀況暢順。

申請人亦須確保申請地點的水流不會令現有排水系統不勝負荷；

— 申請人須留意，倘沿着申請地點的邊界豎設圍牆或設置石壆，必須在圍牆或石壆的兩邊設置排水渠及／或在圍牆／石壆建造足夠的排水口，讓現時的地面徑流可以穿越申請地點，由申請地點的排水系統阻截。除非申請人能證明此措施並非必要，否則，申請人須與渠務署議定有關細節；

— 申請人須留意，所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，確保排水情況能維持暢通無阻；

— 不論擬議的排水工程是在申請地點的範圍以內還是以外進行，申請人須負責出資建造並作出妥善維修保養。若排水系統在運作期間發現不足或欠妥，申請人須自費作出補救；

— 申請人在有關地段的邊界以外進行工程，事先須徵得地政總署北區地政專員及／或相關私人地段擁有人的許可和同意；

— 排水工程完成後，申請人須修復毗鄰所有受影響的地方；

— 申請人須讓政府及其代理隨時進出申請地點，實地視察已完成的排水工程；

— 如有需要，申請人及繼任的地段擁有人須容許進行工程，讓毗鄰地段的排水設施接駁到位於政府土地上已完成的排水工程；以及

— 須提交照片，清晰顯示申請地點四周的現況、申請地點四周現有的排水系統／流徑、建議由申請地點至下游現有水道每隔大約 20 米的排水情況及現有水道每隔

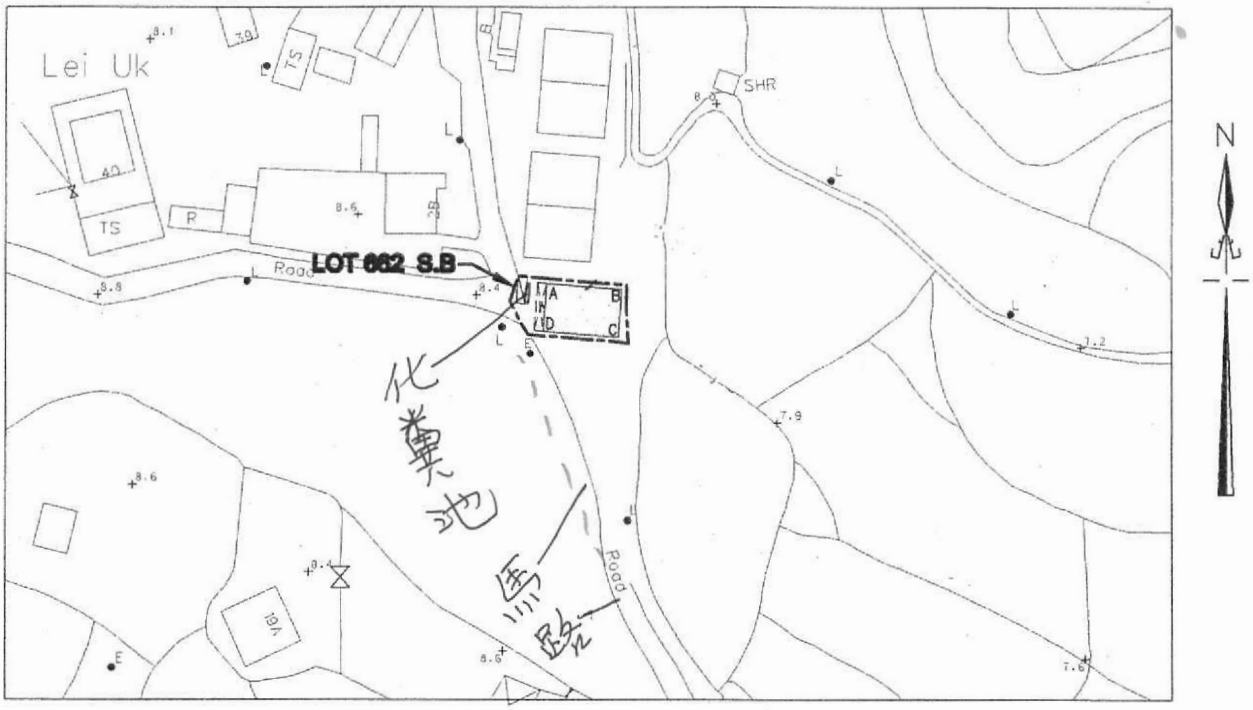
大約 20 米的情況。申請人亦須在圖則上標示每張照片拍攝時攝影機的位置和拍攝方向；

(d) 留意運輸署署長的意見，由坪輋路通往申請地點的區內鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和保養當局釐清該區內鄉村通道所在土地的類別、管理和保養責任誰屬；

(e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輋路通往申請地點的區內鄉村通道並非由路政署負責保養；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。

PROPOSED BUILDING LICENCE
LOT No. 662 S.B IN D.D.82



LOCATION

COLOURED PINK AREA : 65.03 SQUARE METRES (ABOUT)

Line	Bearing	Distance(m)	Northing(m)	Easting(m)	Pt.
A–B	94° 49' 03"	10.000	843906.024	833423.675	A
B–C	184° 49' 03"	6.503	843905.184	833433.639	B
C–D	274° 49' 03"	10.000	843898.704	833433.093	C
D–A	4° 49' 03"	6.503	843899.544	833423.129	D

Dated this 02nd day of November 2015.

LEUNG Chi-yan, George
MIS.Aust MNZIS MHKIS MRICS RPS(LS) ACIArb
Authorized Land Surveyor

Legends:
- Septic Tank (4' x 12')
- Balcony (6.503m x 1.220m)

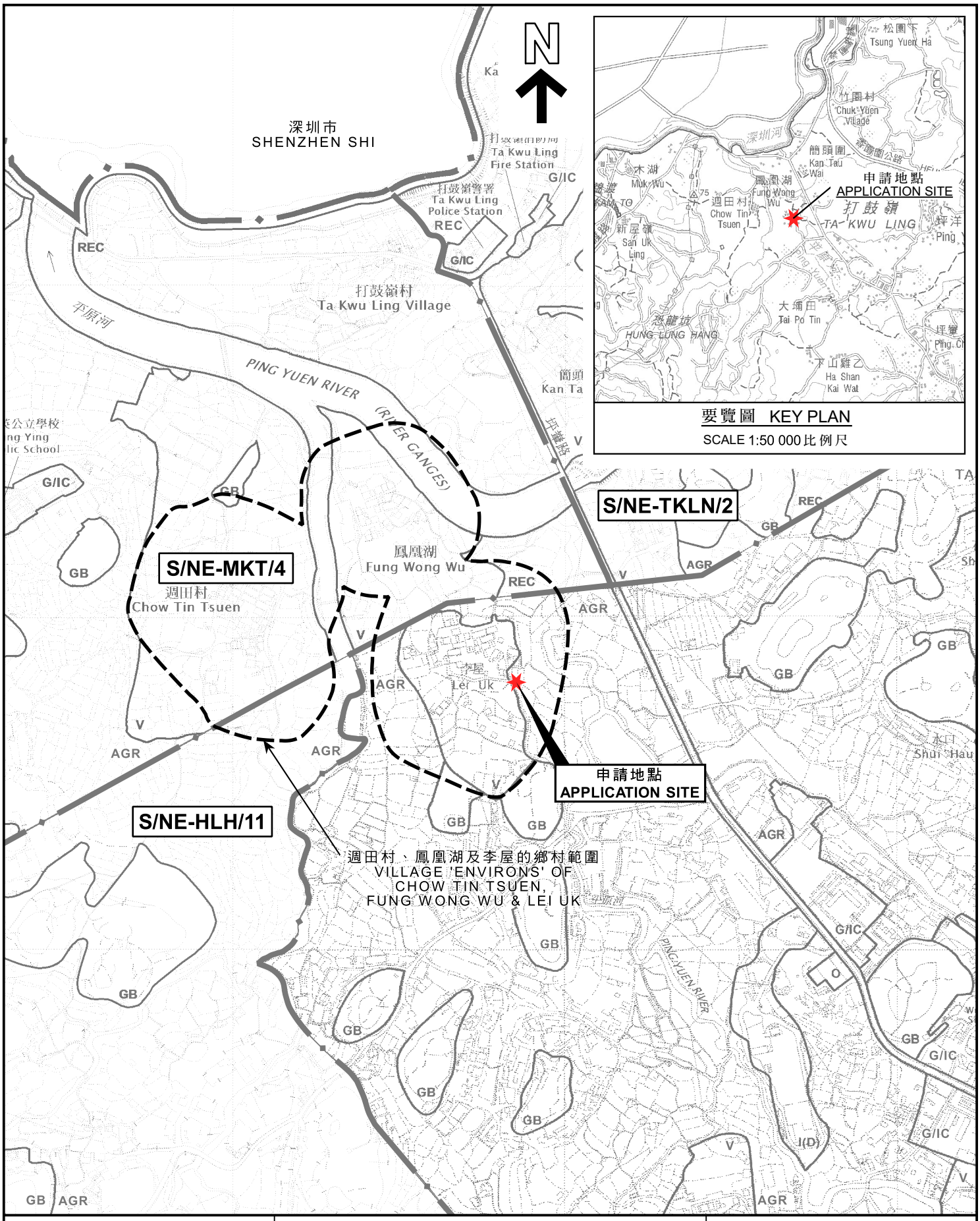
~~Scale 1:1000~~
Survey Sheet No.: 3–NW–18A
Date: November 2015

GLand Surveying, Planning & GIS Co. Ltd.
創領測量規劃及地理訊息系統有限公司

Plan No. : GL1416/BL/02

參考編號 REFERENCE No.	A/NE-TKL/723	繪圖	DRAWING A-1

(來源 : 附件 I)
(Source : Appendix I)



本摘要圖於2023年5月3日擬備，
所根據的資料為:
於2017年12月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-HLH/11、
於2017年12月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-MKT/4、
於2010年2月2日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-TKL/14及
於2016年5月3日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-TKLN/2
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.5.2023
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/NE-HLH/11 APPROVED ON 5.12.2017,
S/NE-MKT/4 APPROVED ON 5.12.2017,
S/NE-TKL/14 APPROVED ON 2.2.2010 AND
S/NE-TKLN/2 APPROVED ON 3.5.2016

位置圖 LOCATION PLAN

擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第662號B分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOT 662 S.B IN D.D. 82, TA KWU LING, N.T.

SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TKL/723

圖 PLAN
A-1

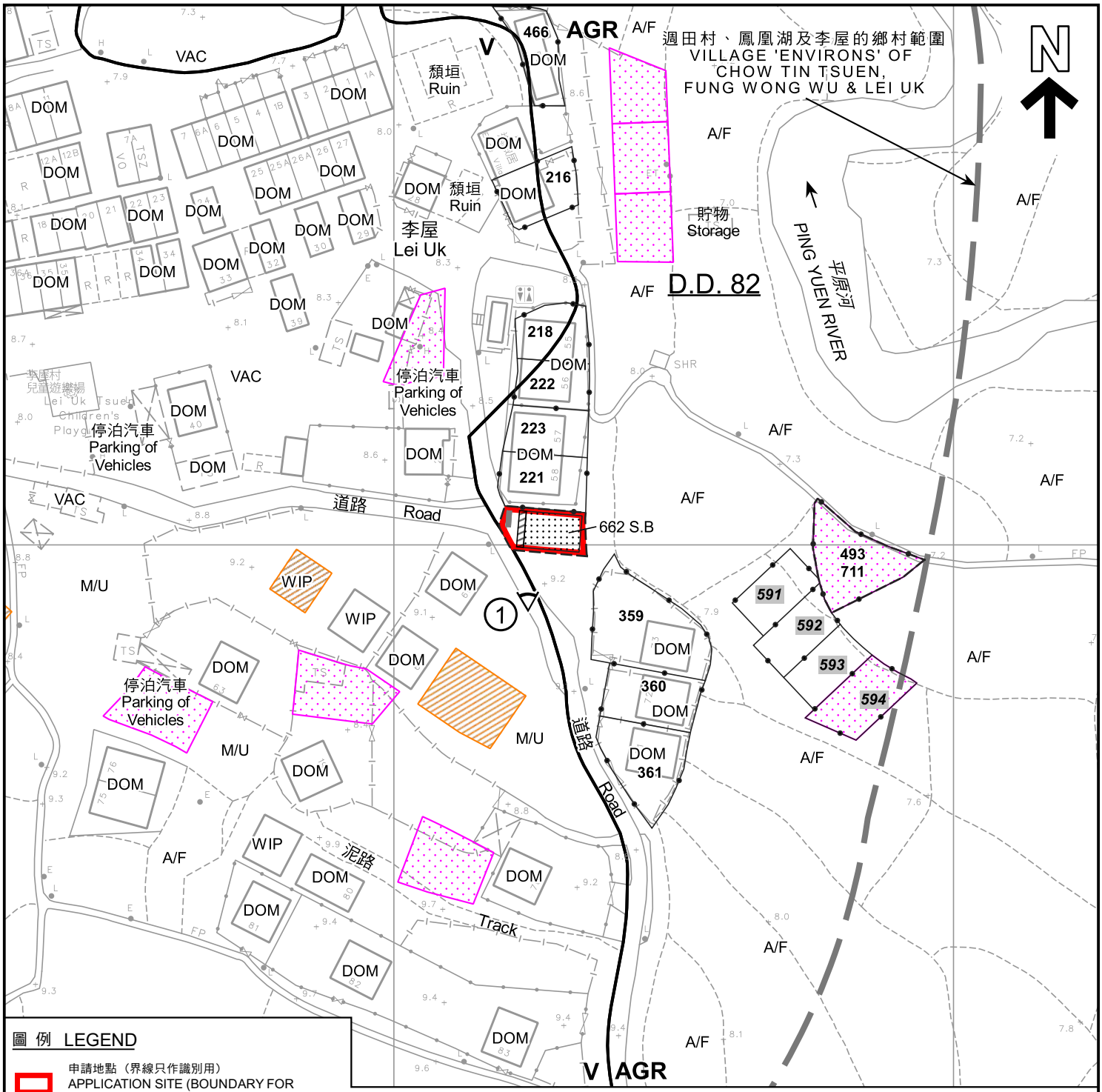


圖 例 LEGEND

- 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
- 216 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)
- 591 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)
- AGR 農業 AGRICULTURE
- V 鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- A/F 休耕農地 FALLOW AGRICULTURAL LAND
- DOM 住用構築物 DOMESTIC STRUCTURE
- M/U 荒地 UNUSED LAND
- VAC 空置 VACANT
- WIP 工程在進行中 WORK IN PROGRESS
- 化糞池 SEPTIC TANK
- ① 實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

註釋 Notes：

(1) 2023年4月11日勘測的土地用途
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey conducted by the Planning Department on 11.4.2023

本摘要圖於2023年5月3日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-NW-18A及18C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.5.2023
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-NW-18A & 18C

平面圖 SITE PLAN

擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第662號B分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOT 662 S.B IN D.D. 82, TA KWU LING, N.T.

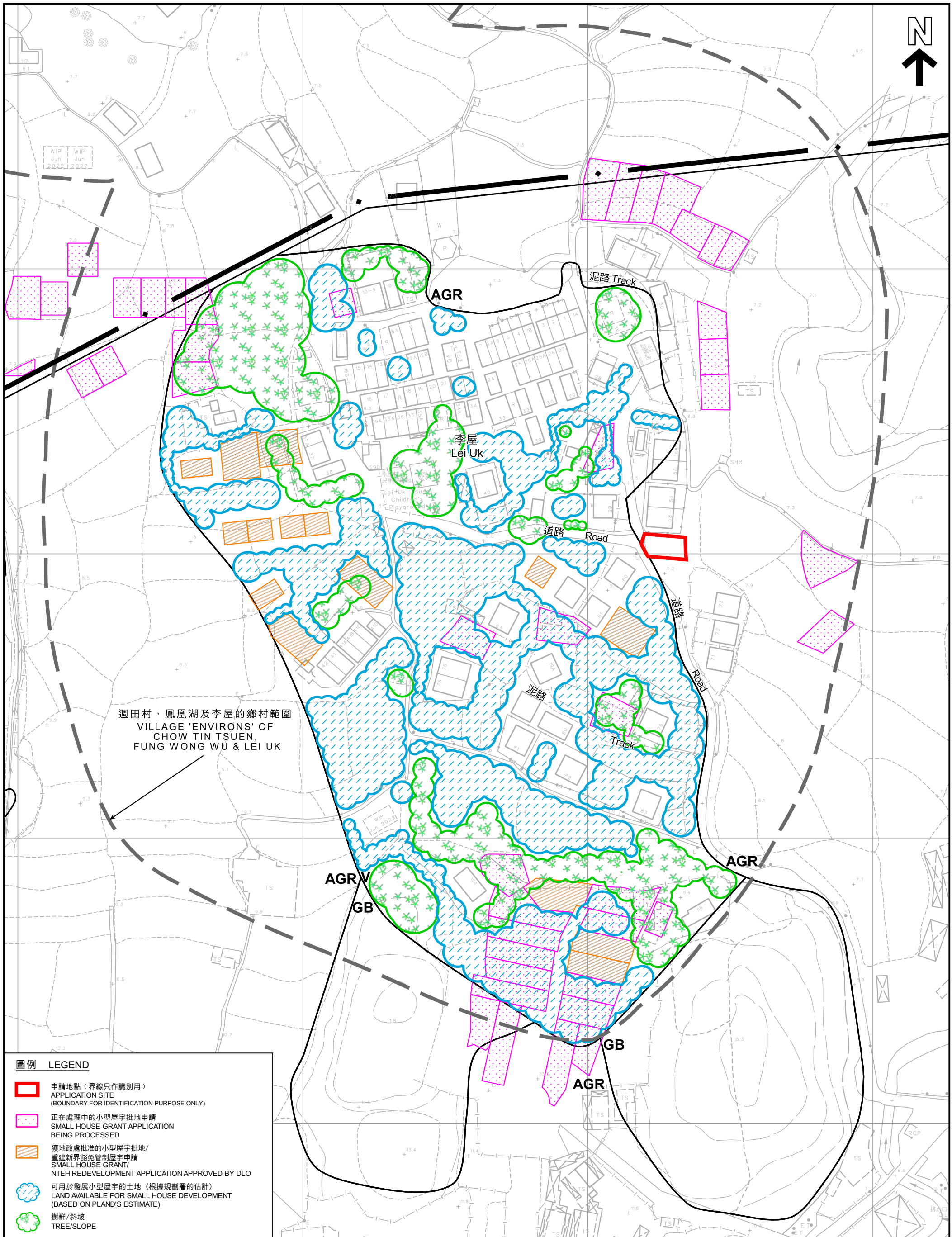
SCALE 1 : 1 000 比例尺

米 METRES 20 0 20 40 米 METRES

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TKL/723

圖 PLAN
A-2a



本摘要圖於2023年5月3日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-NW-18A及18C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.5.2023
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-NW-18A & 18C

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)
新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第662號B分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOT 662 S.B IN D.D. 82, TA KWU LING, N.T.

米 METRES 20 0 20 40 60 80 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TKL/723

圖 PLAN
A-2b

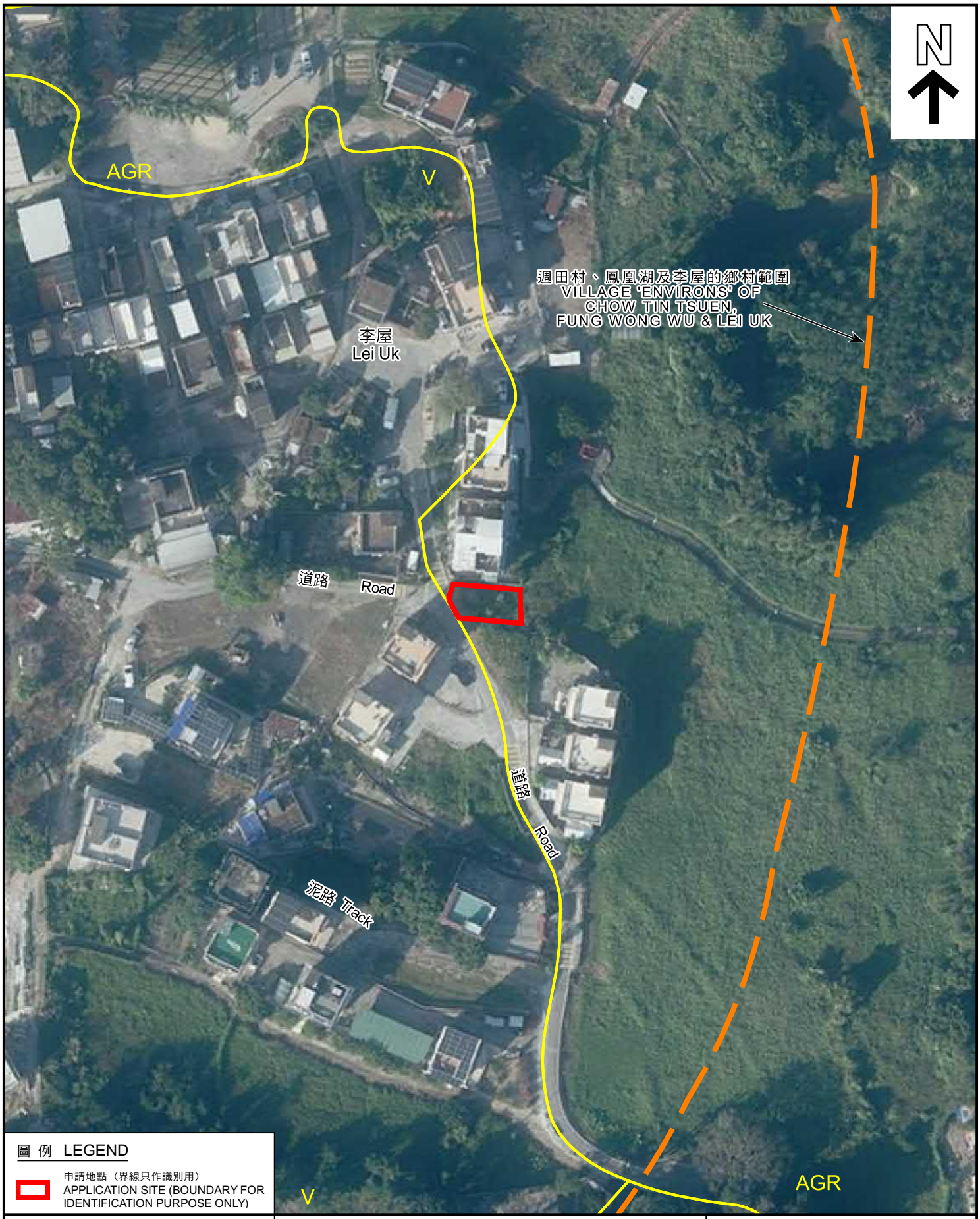


圖 例 LEGEND

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

本摘要圖於2023年5月3日擬備，
所根據的資料為地政總署於2021年11月26日
拍得的航攝照片編號E141777C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.5.2023
BASED ON AERIAL PHOTO No. E141777C
TAKEN ON 26.11.2021 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)
新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第662號B分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOT 662 S.B IN D.D. 82, TA KWU LING, N.T.

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TKL/723

圖 PLAN
A-3

申請地點
APPLICATION SITE

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

本圖於2023年5月2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 2.5.2023
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
11.4.2023

實地照片 SITE PHOTO

擬議屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
新界打鼓嶺丈量約份第82約地段第662號B分段
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOT 662 S.B IN D.D. 82, TA KWU LING, N.T.

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TKL/723

圖 PLAN
A-4

(k) upon expiry of the planning permission, the reinstatement of the site to an amenity area to the satisfaction of Director of Planning or of the TPB."

56. The Committee also agreed to advise the applicant to note the advisory clauses as set out at Appendix V of the Paper.

57. In view of the recently revised TPB PG-No.13G, a Member suggested that applications on sites reclassified from Category 3 or 4 to Category 2 under TPB PG-No. 13G might temporarily be excluded from the streamlining arrangement for consideration in one group for a certain period, say about six months, to allow consideration of those applications in more detail. Noting the suggestion from the Member, the Chairman proposed to keep the concerned applications on the list of cases to be considered in a group under the streamlining arrangement but with a remark of the cases for open storage and port back-up uses involving sites re-classified to Category 2 under TPB PG-No. 13G and PlanD representatives would make presentations for those applications at the meeting. The Committee agreed with the above interim arrangement.

Agenda Item 17

Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions only)]

A/NE-TKL/723 Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in "Agriculture" Zone, Lot 662 S.B in D.D. 82, Ta Kwu Ling (RNTPC Paper No. A/NE-TKL/723)

58. The Secretary reported that the application site (the Site) was located in Ta Kwu Ling. Dr Conrad T. C. Wong had declared an interest on the item for his firm owning a piece of land in Ta Kwu Ling.

59. As the piece of land owned by Dr Conrad T. C. Wong's firm had no direct view of the Site, the Committee agreed that he could stay in the meeting.

Presentation and Question Sessions

60. With the aid of some plans, Mr Tim T.Y. Fung, 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 had no objection to the application.

61. The Chairman raised the following questions:

(a) whether only one application for 'House (New Territories Exempted House (NTEH) – Small House') was approved by the Committee within the subject "Agriculture" ("AGR") zone after the formal adoption of a more cautious approach; and

(b) whether approval of the application would have precedent effect leading to extension of the Small House cluster to further south of the Site.

62. In response, Mr Tim T.Y. Fung, STP/STN, made the following main points:

(a) a total of five similar applications for Small House development in the vicinity of the Site within the same "AGR" zone were considered after the formal adoption of a more cautious approach since August 2015. One of them (No. A/NE-TKL/711) further east of the Site was approved by the Committee in 2023 mainly on sympathetic consideration that the site was the subject of a previous approval submitted by the same applicant. The other four applications (No. A/NE-TKL/591, 592, 593 and 594) in the vicinity of the application site of No. A/NE-TKL/711 were rejected by the Board on review in 2018 mainly on the grounds that the applications were not in line with the planning intention of the "AGR" zone; and land was still available within the "Village Type Development" ("V") zone of Lei Uk Village; and

(b) the Site was sandwiched between four and three existing Small Houses to its immediate north and south respectively and was located at the fringe of Lei Uk Village settlement along the eastern boundary of the "V" zone. It was considered that sympathetic consideration might be given to the proposed

house within that residual area of the small cluster. Moreover, such sympathetic consideration for the subject application might not be applicable to further southern extension of the Small House cluster.

Deliberation Session

63. The Chairman remarked that there was only one similar approved application in the "AGR" zone after the Committee's formal adoption of a more cautious approach and asked Members to consider the possible precedent effect of approving the application. Members noted that the seven Small House applications to the north and south of the Site were approved before the formal adoption of a more cautious approach in August 2015 and only one similar application was approved after the formal adoption, mainly due to the previous approval on that site. A Member said that the application should be considered cautiously as the area to the east of the Site was mostly covered by grass and vegetation which possessed potential for agricultural rehabilitation. The Vice-chairman opined that the Site did not appear to be a single pocket between the existing Small Houses and the area to the further south of the Site along the eastern boundary of the subject "V" zone was still vacant and approval of the subject application might lead to further extension of Small House developments in the "AGR" zone. Members generally considered that the application should be rejected.

64. After deliberation, the Committee decided to reject the application. The reason was:

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

城市規劃委員會
香港北角渣華道三百三十三號
北角政府合署十五樓

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

傳　真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426
電　話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號
In reply please quote this ref.: TPB/A/NE-TKL/723

郵遞函件

李本善

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺第 82 約地段第 662 號 B 分段
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：

— 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的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，並且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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

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)。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。

E\leshn.doc

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、大埔及北區規劃處馮天賢先生聯絡(電話：2158 6237)。

城市規劃委員會秘書
(梁靜思代行)

二零二三年六月九日

李本善

城市規劃委員會
香港北角渣華道333号
政府合署15樓
檔号：TPB/A/NE-TKL/723

關于：城規會第17條(1)條例

梁小姐：
你好！
根據城市規劃條例第17條(1)條 本人李本善因对城規會的決定而感到不滿，所以向城規會提出覆核
現我簡单解釋一下，日後再有長細的理據 根据原居民合法傳統權益，我希望我能在自己圍村内建丁屋和生活
城規會小組委員會的大型計劃是不適合于我細小的申請丁屋的位置
時代变所，我們原居民無一個是識得耕作，但有一部份外鄉人在我李屋村耕作，原居民無一個識得養魚，我亦無可能控制人家的土地，來配合小組委員的計劃、
希望能得到從寬的考慮和批准

在此祝安好！

RECEIVED
26 JUN 2023
Town Planning Board

李本善 23.6.2023

城市規劃委員會文件
第10922號附件D2

李李善

RECEIVED
- 2 AUG 2023
Town Planning Board

城市規劃署
香港北角渣華道333号
北角政府合署17樓
梁靜思小姐收啓
檔案号碼：TPB/A/NE-TKL/723

關于：規劃申請編号TPB/A/NE-TKL/723
我李李善，在今日8月1日重新修改補充資料，以此信御正確內容。

梁小姐：

你好！

我修改的補充資料如下：

(1) 在2009年，我曾入紙申請建丁屋，我父親（李增林）特意找律師和測量師辦理分割和賣給我一Lot 662RP土地，才彩現政府在1968年，築行車道路時，卻將該行車道路部份坐落我們Lot 662RP地段上，我們與路政署交涉六年後，即2015年，政府才歸還那錯誤的行車路給我們，換句話講，我申請建丁屋的位置Lot 662SB土地有在V zone土地，而兩側又是丁屋群，我希望得到城規會及小組委員會從新，從寬考慮和批准我的申請。

(2) 漁護署署長不支持我這宗申請，漁護署署長可以實地体驗一下農耕工作，可入田裏除下草，鋤下地，然後步行15分鐘，用手推木頭車去橋頭河邊取幾桶河水，再步行回去淋菜，漁護署署長就會知道靠這個細小的農地來耕作，是不可以養活自己的，不如請漁護署署

長開思，請漁護署署長支持下我，讓我在我自己圍村內的家園內建丁屋和居住。

(3) 反对我建屋者，居民代表李富堅先生，卻可以在李屋村農業地帶申請獲批"擺放建築廢物工場"DD82 Lot 645 Lot 650 SB地段預計總面積3300平方米，檔案号碼：LP01/RN/000468230，此廢料工場會蔬毒我們李屋村的土地，廢料會釋放毒氣，污染我們的空氣和危害我村民的健康，李富堅先生是環境破壞者，反觀我申請建丁屋的位置是美化鄉村的環境，和增加鄉間的色彩。

此祝安好！謝謝！

李本善

2023.8.1

根據第 16 條提出在位於／部分位於坪輋及打鼓嶺區的
「農業」地帶內鄰近申請地點的地方
興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的同類申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期
A/NE-TKL/216	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2002 年 9 月 27 日
A/NE-TKL/218	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2002 年 10 月 11 日
A/NE-TKL/221	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2002 年 11 月 8 日
A/NE-TKL/222	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2002 年 11 月 8 日
A/NE-TKL/223	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2002 年 11 月 8 日
A/NE-TKL/359	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2011 年 5 月 20 日
A/NE-TKL/360	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2011 年 5 月 20 日
A/NE-TKL/361	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2011 年 5 月 20 日
A/NE-TKL/466	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2014 年 4 月 4 日
A/NE-TKL/493+	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2014 年 12 月 12 日
A/NE-TKL/711+	擬建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	2023 年 1 月 13 日

備註

+ ： 編號 A/NE-TKL/493 及 711 的申請所涉地點相同

被拒絕的申請

申請編號	用途／發展	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TKL/591	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2
A/NE-TKL/592	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2
A/NE-TKL/593	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2
A/NE-TKL/594	擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)	2018 年 10 月 26 日(覆核)	R1 及 R2

拒絕理由

R1 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。

R2 李屋村的「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現有村落附近會較為合適。

城市規劃委員會文件
第10922號附件F

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

R-1

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

有關的規劃申請編號 **The application no. to which the comment relates**
A/NE-TKL/723

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

無意見

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

簽署 Signature _____ 日期 Date 2023.7.15

RECEIVED
18 JUL 2023
Town Planning Board

R-2

給: 城市規劃委員會秘書

有關
規劃申請編號:**A/NE-TKL/723**
擬議屋宇(新界豁免制屋宇-小型屋宇) 覆核拒絕申請的決定
地點: 新界打鼓嶺丈量約份第82地段第662號B分段

本人表示: **反對興建申請**

理由: DD82 Lot 626R.P, 626S.A 這兩幅土地當年2016年,
業主聘用大律師跟相關部門因村界建屋問題對簿公堂!
全城村界申請者為之矚目!鄉議局亦派人員監察!
結果申請人敗訴!

如果今次申請人獲判勝數, 定必掀起風波! 即所有之前被判敗訴者均可從新申請! 當中個案應該有過千宗!

望所有委員審慎處理!

祝身體健康

[redacted]

RECEIVED
18 JUL 2023
Town Planning Board

R-3

給: 城市規劃委員會秘書

有關
規劃申請編號:**A/NE-TKL/723**
擬議屋宇(新界豁免制屋宇-小型屋宇) 覆核拒絕申請的決定
地點: 新界打鼓嶺丈量約份第82地段第662號B分段

本人表示: **反對興建申請**

理由: 以本人所知, 由2012年起的丁屋申請, 本區所有村界申請都是被否決駁回! 駁回理由是必須用盡村內V-Zone地, 才可發展村界用地!

以下可供貴署參考以往申請否決例子

地段:DD82
672S.A
672S.B
672S.C

如果申請人覆核是批出可建, 是否之前遭到否決的申請同樣可再次申請覆核?

本人表達意見到此, 定會監察覆核結果

[redacted]

RECEIVED
18 JUL 2023
Town Planning Board

R-4

給: 城市規劃委員會秘書

有關
規劃申請編號:**A/NE-TKL/723**
擬議屋宇(新界豁免制屋宇-小型屋宇) 覆核拒絕申請的決定
地點: 新界打鼓嶺丈量約份第82地段第662號B分段

本人表示: 反對

理由: 以本人所知, 由2012年起的丁屋申請, 本區所有村界申請都是被否決駁回! 駁回理由是必須用盡村內V-Zone地, 才可發展村界用地!

以下可供貴署參考以往申請否決例子

地段:DD82
658.A
658.B
658.C
658.D

如果申請人覆核是批出可建, 是否之前遭到否決的申請同樣可再次申請覆核? 估計牽涉新界以往申請達過千幢!
請貴署慎重審批!

本人表達意見到此, 定會監察覆核結果

[redacted]

RECEIVED
18 JUL 2023
Town Planning Board

R-5

給: 城市規劃委員會秘書

有關
規劃申請編號:**A/NE-TKL/723**
擬議屋宇(新界豁免制屋宇-小型屋宇) 覆核拒絕申請的決定
地點: 新界打鼓嶺丈量約份第82地段第662號B分段

本人表示: 反對

理由: 以本人所知, 由2012年起的丁屋申請, 本區所有村界申請都是被否決駁回! 駁回理由是必須用盡村內V-Zone地, 才可發展村界用地!

同時本人得知, 申請人在本村同時擁有一幅可興建丁屋的V-Zone地!
地段號碼 : DD82 Lot 707, 為何不在此申請?

以下可供貴署參考以往申請否決例子

地段:DD82
601
604
605
606
607

如果申請人覆核是批出可建, 是否之前遭到否決的申請同樣可再次申請覆核? 估計牽涉新界以往申請達過千幢!
請貴署慎重審批!

本人表達意見到此, 定會監察覆核結果

[redacted]

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

Re: A/NE-TKL/723 DD 82 Ta Kwu Ling
26/07/2023 03:13

R-6

From: [redacted]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
File Ref:

Dear TPB Members,

Rejected 19 May 2023: The Vice-chairman opined that the Site did not appear to be a single pocket between the existing Small Houses and the area to the further south of the Site along the eastern boundary of the subject "V" zone was still vacant and a **pproval of the subject application might lead to further extension of Small House developments in the "AGR" zone. Members generally considered that the application should be rejected**

In addition the board should also take into consideration that general negative impact in the community with regard to abuse of the privileges granted to a certain segment of society that allows some people to live in villas while the rest of the community is forced into small units in high rises on small sites.

Mary Mulvihill

From: [redacted]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Sunday, 30 April 2023 3:56 AM CST
Subject: A/NE-TKL/723 DD 82 Ta Kwu Ling

A/NE-TKL/723

Lot 662 S.B in D.D. 82, Ta Kwu Ling

Site area: About 114.2sq.m

Zoning: "Agriculture"

Applied development: NET House

Dear TPB Members,

Objections. There is no previous history of application and there is sufficient land in the "V" zone to meet demand.

Mary Mulvihill

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

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

R-7

27th July 2023.

By email only

Dear Sir/ Madam,

Proposed House (New Territories Exempted House - Small House)
(A/NE-TKL/723)
(Review under Section 17)

1. We refer to the captioned.

2. We urge the Board to investigate with relevant authorities as to whether there is still space within the Village Type Development zone of Lei Uk for Small House development before considering this application.

3. Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

RECEIVED
27 JUL 2023
Town Planning Board

[redacted]

建議的指引性質的條款

(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署負責執行的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到經地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

(b) 留意環保署署長的意見，化糞池及滲水系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，但系統的設計和建造必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並必須由認可人士妥為核證；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

(i) 申請地點所在地區現時沒有公共污水收集系統可供接駁；

(ii) 申請人須留意以下有關排水建議的一般規定：

— 須沿申請地點邊界鋪設附有格柵蓋的明渠；

— 須提供排水圖，並在圖上清楚標示擬設排水渠的尺寸、水平度和走線。另外，亦須提供擬設排水渠／明渠、排水井和排水構築物的詳細資料(內底水平、斜度、概括截視圖等)；

— 擬設排水渠的面蓋水平須與周圍現時的地面水平一致；

— 倘排水道／排水渠的引流方向改變，申請人須於有關地點建造附有面蓋的排水井，並提供附有面蓋的排水井的詳細資料；

— 須在擬設排水系統的排水口建造設有沙隔的排水井，並須提供設有沙隔的排水井的詳細資料；

— 申請人須查核並確保擬接駁的現有排水系統下段足以排放申請地點產生的額外污水，而且排水狀況暢順。

申請人亦須確保申請地點的水流不會令現有排水系統不勝負荷；

— 申請人須留意，倘沿着申請地點的邊界豎設圍牆或設置石壆，必須在圍牆或石壆的兩邊設置排水渠及／或在圍牆／石壆建造足夠的排水口，讓現時的地面徑流可以穿越申請地點，由申請地點的排水系統阻截。除非申請人能證明此措施並非必要，否則，申請人須與渠務署議定有關細節；

— 申請人須留意，所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，確保排水情況能維持暢通無阻；

— 不論擬議的排水工程是在申請地點的範圍以內還是以外進行，申請人須負責出資建造並作出妥善維修保養。若排水系統在運作期間發現不足或欠妥，申請人須自費作出補救；

— 申請人在有關地段的邊界以外進行工程，事先須徵得地政總署北區地政專員及／或相關私人地段擁有人的許可和同意；

— 排水工程完成後，申請人須修復毗鄰所有受影響的地方；

— 申請人須讓政府及其代理隨時進出申請地點，實地視察已完成的排水工程；

— 如有需要，申請人及繼任的地段擁有人須容許進行工程，讓毗鄰地段的排水設施接駁到位於政府土地上已完成的排水工程；以及

— 須提交照片，清晰顯示申請地點四周的現況、申請地點四周現有的排水系統／流徑、建議由申請地點至下游現有水道每隔大約 20 米的排水情況及現有水道每隔

大約 20 米的情況。申請人亦須在圖則上標示每張照片拍攝時攝影機的位置和拍攝方向；

(d) 留意運輸署署長的意見，由坪輋路通往申請地點的區內鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和保養當局釐清該區內鄉村通道所在土地的類別、管理和保養責任誰屬；

(e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輋路通往申請地點的區內鄉村通道並非由路政署負責保養；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。