

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/711A 號
考慮日期：2022 年 1 月 14 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-TK/711

<u>申請人</u>	梁北強先生
<u>地點</u>	新界大埔汀角第 29 約地段第 725 號餘段(部分) 及毗連政府土地
<u>地盤面積</u>	約 1 008 平方米(包括約 153 平方米的政府土地)
<u>契約</u>	集體政府租契(批租作農業用途)
<u>圖則</u>	《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》
<u>用途地帶</u>	「農業」
<u>申請事項</u>	擬議臨時停車場(只限私家車)(為期三年)

1. 建議

- 1.1 申請人申請規劃許可，擬使用申請地點作臨時停車場(只限私家車)，為期三年(圖 A-1)。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，即使圖則沒有作出規定，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請地點現時空置。
- 1.2 申請人表示，擬議臨時停車場會提供合共 28 個私家車泊車位供區內居民使用。除了一個泊車位的呎吋為 5 米(長)乘 3.5 米(闊)外，其餘每個泊車位的呎吋均為 5 米(長)乘 2.5 米(闊)。申請地點內的政府土地會用作行車道的一部分。擬議臨時停車場的營業時間為每日 24 小時。申請地點可由山寮路經

一條區內路徑穿過毗鄰的第 29 約地段第 762 號前往，而申請人已取得相關地段的擁有人的同意。擬議泊車布局圖載於繪圖 A-1。

- 1.3 申請地點涉及三宗擬作相同用途的先前申請(編號 A/NE-TK/629、674 及 689)。該三宗申請分別於二零一八年二月九日、二零二零年五月二十二日及二零二零年十一月六日被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕及／或經城規會覆核後拒絕。與上一宗先前申請(編號 A/NE-TK/689)比較，目前這宗申請的擬議用途涉及的地盤面積較大(由 937 平方米增加至 1 008 平方米，加入了一幅政府土地及剔除了一幅私人地段)、泊車位數目減少(由 34 個減少至 28 個)以及申請人提交了美化環境建議(繪圖 A-2)。

- 1.4 申請人為支持其申請，提交了下列文件：

- (a) 二零二一年七月二十六日收到的 (附錄 I)
申請表格連附件
- (b) 二零二一年九月一日及二零二一年九月二日收到的進一步資料[^] (附錄 Ia)
- (c) 二零二一年十一月二十四日收到的進一步資料[^] (附錄 Ib)

[^]獲接納及豁免履行公布及重新計算法定時限的規定

- 1.5 於二零二一年九月二十四日，城規會同意按申請人的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有時間準備進一步資料回應政府部門的意見。申請人其後提交了上文第 1.4 段所述的進一步資料。這宗申請獲安排由小組委員會於本會議上考慮。

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、Ia 及 Ib 的申請表格第 7 部分及進一步資料。有關理據撮錄如下：

- (a) 山寮路是前往山寮村及汀角村東面地區的唯一通道，卻經常被路旁泊車阻塞，造成嚴重的交通及安全問題；
- (b) 申請人及申請地點的土地擁有人已達成協議，為當地居民提供土地停泊車輛，以解決路旁泊車的問題。由於申請地點劃為「農業」地帶，因此申請人須申請規劃許可；
- (c) 擬議用途的營業時間為每日 24 小時，僅供私家車停泊；
- (d) 過去二十年，使用山寮路的人口及私家車數目大幅增加，但該區並無提供停車場以應付當地居民的需要。城規會是時候解決違例泊車的問題；以及
- (e) 申請人提交了美化環境建議，包括進行垂直綠化及沿地盤邊界種植樹木，以提高申請地點的景觀質素。在不會妨礙駕駛者的視野而又無須減少提供的泊車位數目的情況下，申請人已盡量採取美化環境措施。申請人亦建議沿地盤邊界設置鐵網圍欄，以保護附近的細葉榕免受往來的車輛及行人破壞。

3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

申請人並非「現行土地擁有人」，但已遵守有關「按照《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 31A)的規定，以掛號郵遞通知土地擁有人。有關詳細資料會備存於會上，供委員查閱。至

於該塊政府土地，「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定並不適用。

4. 背景

申請地點涉及一宗針對有關貯物用途的違例發展的規劃執管個案(編號 E/NE-TK/154)(圖 A-2)。當局於二零二零年九月二十四日發出強制執行通知書。申請人終止有關違例發展後，當局於二零二一年五月六日發出完成規定事項通知書，並於二零二一年五月七日發出恢復原狀通知書。當局現時正監察有關個案，倘申請人未能遵從恢復原狀通知書的規定，可能會作出檢控。

5. 先前申請

5.1 申請地點涉及三宗擬作臨時停車場用途的先前申請(編號 A/NE-TK/629、674 及 689)，為期三年。後兩宗申請由目前這宗申請的同一申請人提交。編號 A/NE-TK/629 及 674 的申請分別於二零一八年二月九日被小組委員會拒絕及於二零二零年十一月六日經城規會覆核後拒絕，理由是不符合「農業」地帶的規劃意向；對該區的景觀造成不良影響；以及為同類申請立下不良先例。編號 A/NE-TK/689 的申請於二零二零年十一月六日被小組委員會以類似理由拒絕，再加上另一拒絕理由是申請人未能證明擬議停車場布局設計在交通工程方面是可行的。與上一宗先前申請(編號 A/NE-TK/689)比較，目前這宗申請的擬議用途涉及的地盤面積較大(由 937 平方米增加至 1 008 平方米，加入了一幅政府土地及剔除了一幅私人地段)、泊車位數目減少(由 34 個減少至 28 個)以及申請人提交了美化環境建議。

5.2 上述申請的詳情撮述於附錄 II，所涉地點的位置在圖 A-1 及 A-2 顯示。

6. 同類申請

6.1 同一「農業」地帶內於申請地點附近有一宗涉及臨時公眾停車場(只限私家車)用途的同類申請(編號 A/NE-TK/693)。該宗申請擬提供 12 個私家車泊車位，為期三年，於二零二零年十一月二十日被小組委員會拒絕，理由與上文第 5.1 段所述的先前申請(編號 A/NE-TK/689)的拒絕理由類似。

6.2 該宗申請的詳情載於附錄 III，所涉地點的位置在圖 A-1 及 A-2 顯示。

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

7.1 申請地點：

(a) 大部分地方已鋪築硬地面及現時空置；

(b) 靠近汀角村的北面邊緣；以及

(c) 可由山寮路經一條區內路徑前往。

7.2 周邊地區饒具鄉郊特色，有村屋、零散樹羣及林地。汀角的鄉村位於距離申請地點以南約 35 米的地方，在山寮路的另一邊。申請地點東南面約 15 米毗連山寮路之處有一塊用作停車場的用地，但有關用途屬違例發展，當局正對其採取規劃執管行動。

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 規劃署曾徵詢下列政府部門對這宗申請的意見，現把有關意見撮錄如下：

土地行政

9.1.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 不反對這宗申請；
- (b) 申請地點包含第 29 約地段第 725 號餘段及毗連一塊未撥用政府土地。有關私人地段根據集體政府租契(批租作農業用途)持有。未經地政總署事先批准，不得在有關地段搭建任何構築物，亦不得佔用上述政府土地或在上述政府土地進行任何類型的工程；
- (c) 最近的實地視察發現，申請地點現時空置；
- (d) 擬議出入口有部分位於未撥用的政府土地上。申請人把上述政府土地用作擬議的出入口前，須與相關政府部門釐清上述政府土地的保養和管理責任誰屬。擬議出入口亦位於毗連的地段第 762 號。申請人須與相關地段擁有人釐清有關問題；
- (e) 申請人須就這宗規劃申請所涉的政府土地提交短期租約申請。倘這宗申請獲城規會批准，地政總署會考慮有關短期租約申請。不過，現階段不保證短期租約申請會獲批准。倘地政總署以業主身分酌情批准短期租約申請，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括支付租金及行政費；

- (f) 倘這宗申請獲城規會批准，地段擁有人如欲在有關地段搭建任何構築物，須向地政總署提交短期豁免書申請。不過，現階段不保證短期豁免書申請會獲批准。倘地政總署以業主身分酌情批准短期豁免書申請，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括支付豁免書費用及行政費；以及
- (g) 不保證申請人會獲給予有關申請地點的通行權或批准設置通往申請地點的緊急車輛通道。

交通

9.1.2 運輸署署長的意見：

- (a) 從交通工程的角度而言，該署原則上不反對這宗申請；以及
- (b) 山寮路有違例泊車的情況，部分道路被車輛佔用，有些位置僅容一輛汽車駛過，阻礙相反方向的車流及造成危害。從交通工程的角度而言，倘申請地點提供泊車位，則可舒緩山寮路違例泊車的情況，以及使路面變得暢通。

9.1.3 警務處處長的意見：

- (a) 不反對這宗申請；以及
- (b) 於二零二零年六月至二零二一年七月期間，山寮路分別有 503 宗交通執法個案、218 宗有關違例泊車的交通投訴以及 3 宗交通意外(即每月平均有 42 宗執法個案及 18 宗投訴)，顯示該區違例泊車的問題嚴重。

9.1.4 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) 毗鄰申請地點的一段山寮路由路政署負責維修保養。

農業

9.1.5 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見：

- 申請地點位於「農業」地帶內，現時已鋪築地面。申請地點附近有活躍的農業活動，以及有道路和水源等農業基礎設施。申請地點可用作進行農業活動，例如溫室及植物苗圃。由於申請地點具有復耕潛力，因此從農業的角度而言，該署不支持這宗申請。

環境

9.1.6 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：

- (a) 原則上不反對這宗申請；以及
- (b) 申請人須遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的相關緩解措施和規定，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾。

景觀

9.1.7 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 申請地點所處地區具有鄉郊海岸平原景觀特色，四周是位於「農業」地帶內的茂生植物，南面則是位於同一分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內的村屋。擬議臨時停車場與北面長滿植物的地方並非完全協調。申請人提交了美化環境建議，以提升申請地點的景觀質素。申請人須留意，擬種植的樹木須種於地面，並有足夠空間讓樹木可持續生長。申請人須提供保護樹木措施，以舒緩擬議樹木可能受到的影響；
- (b) 申請地點東南面邊界的擬議泊車位附近有一棵狀況欠佳的成齡細葉榕（圖A-2）。申請人建議使用圍欄把該棵樹木與申請地點往來的車輛及行人分隔，以盡量減少該棵樹木可能受到的不良影響；
- (c) 同一「農業」地帶內先前並無同類發展獲城規會批准。倘這宗申請獲批准，須考慮會否促使「農業」地帶內出現更多同類發展，以及累積影響所及，會否導致四周環境的景觀質素下降；
- (d) 沿申請地點邊界並無重要的公眾臨街面。倘城規會批准這宗申請，無須施加有關美化環境的附帶條件，因為更多的美化工程亦不能明顯提升公共空間的質素；以及
- (e) 申請人須留意，即使這宗申請獲批准，也不表示根據地契的樹木工程（例如修剪、移植及砍伐）亦獲批准。申請人進行任何擬議樹木工程前，須取得相關部門的批准。

排水

9.1.8 渠務署總工程師／新界北的意見：

- (a) 從公共排水的角度而言，他對這宗申請沒有負面意見；
- (b) 倘這宗申請獲批准，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人為申請地點提交並落實排水建議，確保不會對鄰近地區的排水造成不良影響；以及
- (c) 指引性質的意見載於**附錄 V** 第(d)段。

消防安全

9.1.9 消防處處長的意見：

- (a) 原則上不反對這宗申請，但設置的消防裝置須符合其要求；以及
- (b) 申請人須向消防處提交載有擬設消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。

9.2 下列政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見：

- (a) 水務署總工程師／建設；
- (b) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (c) 土木工程拓展署北拓展處處長；以及
- (d) 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 IV)

城規會在二零二一年八月三日公布這宗申請，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，分別來自香港觀鳥會及兩名個別人士。有關意見書均反對這宗申請，理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；屬於違例發展及「先破壞、後建設」的個案；造成交通擠塞及對環境造成不良影響；以及立下不良先例。

11. 規劃考慮因素及評估

11.1 這宗申請擬於在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方闢設臨時停車場(只限私家車)，為期三年(圖 A-1)。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請人並無在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

11.2 申請地點位於汀角村的北面邊緣，大部分地方已鋪築硬地面，現時空置。申請地點的北面長滿植物，南面是鄉村羣。申請地點東南面邊界的擬議泊車位附近有一棵成齡細葉榕(圖 A-2)。為提高申請地點的景觀質素，申請人提交了美化環境建議，包括進行垂直綠化及沿地盤邊界種植樹木。申請人亦會使用圍欄圍封申請地點，以保護附近的細葉榕免受往來的車輛及行人破壞。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議用途與四周植物茂生的環境並非完全協調。批准這宗申請可能會使「農業」地帶內出現更多同類用途，累積影響所及，會導致四周環境的景觀質素下降。

11.3 擬議用途涉及 28 個私家車泊車位。申請地點可由山寮路經一條區內路徑前往。申請人表示，擬議用途是為了向當地居民提供妥善的泊車處，以及解決山寮路違例泊車的問題。運輸署署長原則上不反對這宗申請，並表示從交通工程的角度而言，倘申請地點提供泊車位，則可舒緩山寮路違例泊車的情

況，使路面變得暢通。警務處處長亦不反對這宗申請，因為該區的違例泊車情況嚴重。其他獲徵詢意見的相關政府部門對這宗申請在技術層面上不表反對／沒有負面意見。

11.4 申請地點涉及三宗擬作臨時停車場用途的先前申請（編號 A/NE-TK/629、674 及 689），為期三年。後兩宗申請由目前這宗申請的同一申請人提交。編號 A/NE-TK/629 及 674 的申請分別於二零一八年二月九日被小組委員會拒絕及於二零二零年十一月六日經城規會覆核後拒絕，理由是不符合「農業」地帶的規劃意向、對該區的景觀造成不良影響以及為其他同類申請立下不良先例。編號 A/NE-TK/689 的申請於二零二零年十一月六日被小組委員會以類似理由拒絕，再加上另一拒絕理由是申請人未能證明擬議停車場布局設計在交通工程方面是可行的。與上一宗先前申請（編號 A/NE-TK/689）比較，目前這宗申請的擬議用途涉及的地盤面積較大（由 937 平方米增加至 1 008 平方米）、泊車位數目減少（由 34 個減少至 28 個）以及申請人提交了美化環境建議。儘管申請人已就目前這宗申請提交經修訂的停車場布局設計圖，但這宗申請的規劃情況自上一宗先前申請被拒絕後並無重大改變。

11.5 同一「農業」地帶於申請地點附近有一宗涉及臨時公眾停車場（只限私家車）用途的同類申請（編號 A/NE-TK/693）。該宗申請擬提供 12 個私家車泊車位，為期三年，於二零二零年十一月二十日被小組委員會拒絕，理由與上文第 11.4 段所述的申請（編號 A/NE-TK/689）的拒絕理由相同。拒絕該宗申請的理由大部分適用於目前這宗申請。

11.6 關於上文第 10 段所述對這宗申請的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

12. 規劃署的意見

12.1 根據第 11 段所作的評估，並考慮到上文第 10 段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響。

12.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議有關許可應屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年一月十四日止。此外，也建議附加下列規劃許可附帶條件及指引性質條款，供委員參考：

規劃許可附帶條件

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年七月十四日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二二年十月十四日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃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 V**。

13. 請求作出決定

13.1 請小組委員會考慮這宗申請，並決定批給或拒絕批給許可。

13.2 倘小組委員會決定拒絕這宗申請，請委員建議應給予申請人的拒絕理由。

13.3 反之，倘小組委員會決定批准申請，請委員考慮是否就規劃許可施加附帶條件和指引性質的條款，以及臨時許可的有效期應於何時屆滿。

14. 附件

附錄 I	二零二一年七月二十六日收到申請人提交的申請表格連附件
附錄 Ia	二零二一年九月一日及二零二一年九月二日收到申請人提交的進一步資料
附錄 Ib	二零二一年十一月二十四日收到申請人提交的進一步資料
附錄 II	先前申請
附錄 III	同類申請
附錄 IV	公眾意見書
附錄 V	建議的指引性質的條款
繪圖 A-1	申請人提交的停車場布局設計圖
繪圖 A-2	申請人提交的美化環境建議
圖 A-1	位置圖
圖 A-2	平面圖
圖 A-3	航攝照片
圖 A-4	實地照片

規劃署

二零二二年一月

2021年 7月 26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。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/NE-TK/711A 號附錄I

Form No. S16-III

表格第 S 16-III 號

This document is received on 26 JUL 2021
The Town Planning Board will formally acknowledge
the date of receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

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

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

Applicable to Proposal Only Involving Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Renewal of Permission for such Temporary Use or Development*

適用於祇涉及位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年
的臨時用途/發展或該等臨時用途/發展的許可續期的建議*

*Form No. S16-I should be used for other Temporary Use/Development of Land and/or Building (e.g. temporary use/developments in the Urban Area) and Renewal of Permission for such Temporary Use or Development.
*其他土地上及/或建築物內的臨時用途/發展(例如位於市區內的臨時用途或發展)及有關該等臨時用途/發展的許可續期，應使用表格第S16-I號。

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

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/NE-TK/711
	Date Received 收到日期	26 JUL 2021

- 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	
<input checked="" type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> Organisation 機構	
梁北強 (LEUNG PAK KEUNG)	
2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)	
<input type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> Organisation 機構	
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)	新界大埔汀角 Lot 725RP (PART) & Government Land in D.D. 29
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 1008 sq.m 平方米 About 約 <input type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 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) 153 sq.m 平方米 About 約

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

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

The applicant 申請人 --

- ☐ is the sole "current land owner"^{#&} (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 18 JUN 2021 (DD/MM/YYYY), this application involves a total of 4 "current land owner(s)"[#].
根據土地註冊處截至 2021 年 06 月 18 日的記錄，這宗申請共牽涉 4 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 4 "current land owner(s)"#

已通知 4 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)
4	Lot 725RP in D.D.29, Tai Po.	17/06/2021 掛號 17/06/2021 掛號 17/06/2021 掛號 17/06/2021 掛號

(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. Type(s) of Application 申請類別**(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas**

位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展

(For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas, please proceed to Part (B))

(如屬位於鄉郊地區臨時用途/發展的規劃許可續期，請填寫(B)部分)

(a) Proposed
use(s)/development
擬議用途/發展

臨時村民私家車停車場

(Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)

(b) Effective period of
permission applied for
申請的許可有效期☒ year(s) 年 3☐ month(s) 個月**(c) Development Schedule 發展細節表**Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積 1008 sq.m ☒ About 約Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積 sq.m ☐ About 約

Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目

Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積 sq.m ☐ About 約Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積 sq.m ☐ About 約Proposed gross floor area 擬議總樓面面積 sq.m ☐ About 約

Proposed height and use(s) of different floors of buildings/structures (if applicable) 建築物/構築物的擬議高度及不同樓層的擬議用途(如適用) (Please use separate sheets if the space below is insufficient) (如以下空間不足，請另頁說明)

Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目

Private Car Parking Spaces 私家車車位 28個

Motorcycle Parking Spaces 電單車車位

Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位

Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位

Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位

Others (Please Specify) 其他 (請列明)

Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目

Taxi Spaces 的士車位

Coach Spaces 旅遊巴車位

Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位

Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位

Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位

Others (Please Specify) 其他 (請列明)

Proposed operating hours 擬議營運時間 一星期七天，每日24小時			
(d) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是	<input checked="" type="checkbox"/> 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)) <u>山寮路</u>	
	No 否	<input type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度)	
(e) 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，請另頁表示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。)			
(i) 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	<input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情	
	No 否	<input checked="" type="checkbox"/>	
(ii) 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	<input type="checkbox"/> (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地／池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及／或挖土的細節及／或範圍) <input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道 <input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約	
	No 否	<input checked="" type="checkbox"/>	
(iii) 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 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> On traffic 對交通 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> On water supply 對供水 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> On drainage 對排水 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> On slopes 對斜坡 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> Affected by slopes 受斜坡影響 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> Landscape Impact 構成景觀影響 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> Tree Felling 砍伐樹木 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> Visual Impact 構成視覺影響 Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> Others (Please Specify) 其他 (請列明) Yes 會 <input type="checkbox"/> No 不會 <input checked="" type="checkbox"/> _____ _____		

	<p>Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible)</p> <p>請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	--

(B) Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas	
位於鄉郊地區臨時用途/發展的許可續期	
(a) Application number to which the permission relates 與許可有關的申請編號	A/ _____ / _____
(b) Date of approval 獲批給許可的日期 (DD 日/MM 月/YYYY 年)
(c) Date of expiry 許可屆滿日期 (DD 日/MM 月/YYYY 年)
(d) Approved use/development 已批給許可的用途/發展	
(e) Approval conditions 附帶條件	<p><input type="checkbox"/> The permission does not have any approval condition 許可並沒有任何附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has complied with all the approval conditions 申請人已履行全部附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has not yet complied with the following approval condition(s): 申請人仍未履行下列附帶條件：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Reason(s) for non-compliance: 仍未履行的原因：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>(Please use separate sheets if the space above is insufficient) (如以上空間不足，請另頁說明)</p>
(f) Renewal period sought 要求的續期期間	<p><input type="checkbox"/> year(s) 年</p> <p><input type="checkbox"/> month(s) 個月</p>

7. 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 目前山寮路一帶被非法佔用及非法泊車，情況非常嚴重！已惡化到無法正常出入，尤其是每天晚上居民放工後，大量居民因無處停泊車輛，被迫把車輛停泊在山寮路馬路上，進一步縮窄本來已十分狹窄的山寮路路面使用範圍，總之目前來講，山寮路根本無法正常出入，堵塞相當嚴重，人車爭路險象環生，非常擔心遲早造成人命損傷事故！

2 山寮路是汀角村東面大量居民及山寮村村民的唯一出入通道，任憑車輛長期停泊在馬路上，非常嚴重阻塞汀角村居民及山寮村村民正常進出汀角路，所以有眾多受影響人士要求城規會重劃土地用途，滿足附近居民的泊車需求。

3 有鑑於此，申請人聯合一批附近土地的業主，促使他們同意共同提供已荒廢土地給有需要的居民作泊車用途，解決長久以來積累的交通問題，緩解山寮路被非法大量泊車的壓力，減低胡亂泊車對居民造成的滋擾，改善山寮路路面險象環生的狀況，恢復該路段的正常出入，滿足村內居民泊車的需要。由於土地現時用途劃作「農業」，故需要取得城規會批准規劃許可。

4 申請地點營業時間為一星期七日，每日廿四小時，只可泊私家車。

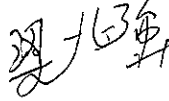
5 申請人認為城規會是時候解決汀角村東面居民及山寮村村民於山寮路非法泊車的問題了，大量居民因為沒有地方泊車而被迫非法霸佔山寮路泊車，城規會不能再充耳不聞，不能再無視相關的規劃失當！應儘快把大量居民的車輛規劃有序安排到私人地方泊車，而不是繼續讓大量居民無處泊車或隨處胡亂泊車。山寮路是4-50年前的規劃，而該處過去1-20年增加了大量居民及數以百計車輛，但相關規劃一直沒有與時俱進。希望城規會委員能實地視察，避免紙上談兵脫離實際評審！早日恢復山寮路正常道路的使用權予公眾人士，最後申請人再促請城規會委員特別注意以下事實核心，由於該處大量居民日常無處泊車，被迫長期非法霸佔山寮路路面來泊車，致使山寮路長期無法提供正常道路出入，連小巴(20C)因堵塞而經常誤時誤點。希望城規會把握今次的申請契機(避免附近土地的業主拒絕為附近居民提供私人土地泊車用途的幫助，換句話說，如果附近土地的業主不提供他們的私人土地予附近居民泊車，附近居民將被迫把山寮路改劃為“停車場”，這是那裡的客觀狀況，委員需備悉。)，立即規劃合適地帶予居民泊車，還本區居民安居樂業的生活空間！

8. 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 an application to the Board 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

.....
LEUNG PAK KEUNG

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

18 JUN 2021

..... (DD/MM/YYYY 日/月/年)

Remark 備註

The materials submitted in an application to the Board 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 deposited 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存放於規劃署規劃資料查詢處以供一般參閱。)

Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置/地址	新界大埔汀角 Lot 725RP (PART) & Government Land in D.D. 29
Site area 地盤面積	1008 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 (includes Government land of 包括政府土地 153 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約)
Plan 圖則	汀角分區計劃大綱 S/NE-TK/19
Zoning 地帶	農業
Type of Application 申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 位於鄉郊地區的臨時用途/發展為期 <input checked="" type="checkbox"/> Year(s) 年 <u>3</u> <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____ <input type="checkbox"/> Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 位於鄉郊地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 <input type="checkbox"/> Year(s) 年 _____ <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____
Applied use/ development 申請用途/發展	臨時村民私家車停車場

(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
(ii) No. of block 幢數	Domestic 住用		
	Non-domestic 非住用		
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
		Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
	Non-domestic 非住用	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
		Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
(iv) Site coverage 上蓋面積	% <input type="checkbox"/> About 約		
(v) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數 Private Car Parking Spaces 私家車車位 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位 Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位 Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明)		28
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數 Taxi Spaces 的士車位 Coach Spaces 旅遊巴車位 Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位 Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位 Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明)		

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

	Chinese 中文	English 英文
<u>Plans and Drawings</u> 圖則及繪圖		
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 checked="" type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....		
.....		
<u>Reports</u> 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....		
.....		
Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

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

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

Location Plan

Lot 725RP (Part) & Government Land
in D.D.29, Ting Kok, Tai Po.



APPLICATION SITE

18 JUN 2021



Planning Application No. A/NE-TK/711 Proposed Temporary Car Park (Private Cars Only) for a Period of 3 Years Lot 725 RP (Part) in D.D. 29 and Adjoining Government Land, Ting Kok, Tai Po, New Territories 09/01/2021 11:54 AM

From: Pak Keung Leun <[REDACTED]>

To: "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>

Cc: [REDACTED]

1 Attachment



停車場佈局圖.725RP,GL.20210901.A3.pdf

致城市規劃委員會秘書處：

本人收到 貴署於24/08/2021回覆的部門意見，現提交修正圖則，懇請 貴會接納及予以批准，謝謝垂注。

梁北強 謹上



Planning Application No. A/NE-TK/711 Proposed Temporary Car Park (Private Cars Only) for a Period of 3 Years Lot 725 RP (Part) in D.D. 29 and Adjoining Government Land, Ting Kok, Tai Po, New Territories 409/02/2021 10:32 AM

From: Pak Keung Leun [REDACTED]

To: "tpbpd@pland.gov.hk" <tpbpd@pland.gov.hk>
[REDACTED]

1 Attachment



停車場17號車位號徑圖.725RP,GL.20210901.pdf

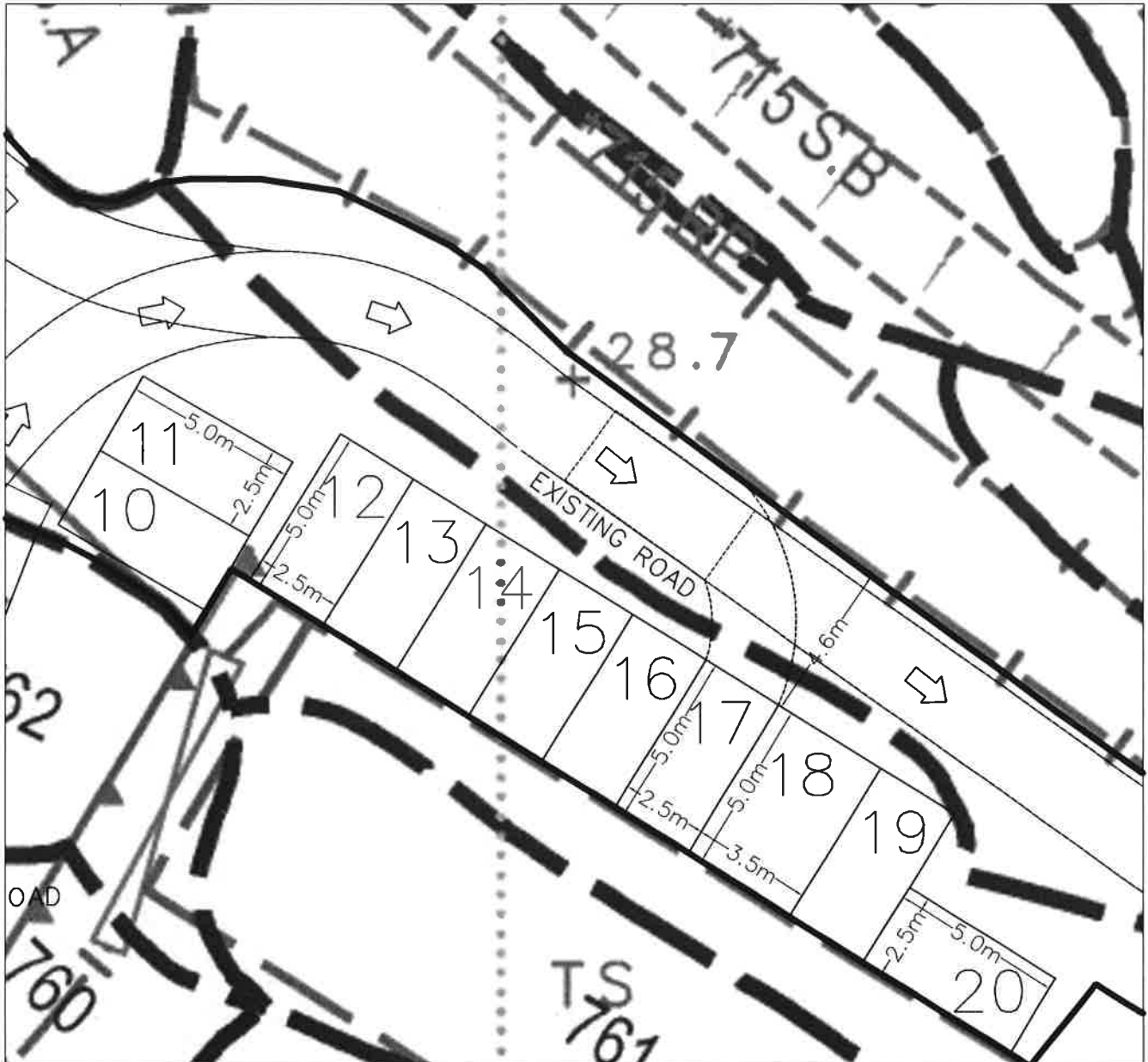
致城市規劃委員會秘書處：

本人收到 貴署於01/09/2021回覆的部門意見，現提交相關圖則，懇請 貴會接納及予以批准，謝謝垂注。

梁北強 謹上

Vehicle Turning Path of the Proposed Parking Space No.17

Lot 725RP (Part) & Government Land
in D.D.29, Ting Kok, Tai Po.



01 SEP 2021

敬啟者：

本人一直致力為改善山寮路路面的交通狀況，希望能徹底根治解決車輛違泊問題【附件(1): 2020/07/31 大報報導】，因而聯合村民懇請他們提供土地予附近居民停泊車輛，期望能善用土地，盡最大可能規劃並提供更多的車位，以杜絕違泊車輛堵塞山寮路所引致的種種交通問題，使各村民可安全行經山寮路進出家園。

由於可申請停車場土地的地形環境長而窄狹，本人已盡最大可能在兼顧車位數量同時增加種植帶以美化環境，本人現根據 貴署於 17/09/2021 及 18/11/2021 來函的意見提交修訂的美化環境報告【附件(2)】：

- 1.1 在申請範圍內邊的部份可行空間預留 600mm 闊的位置種植樹木垂榕柱【附件(3)】，以締做一幅植物圍牆融合周邊環境，減低停車位對四周的視覺影響，並非常有效地阻隔沿馬路邊界的視線；
- 1.2 由於需要預留足夠的空間作行車通道，其餘範圍將會於鐵絲網腳底種植本港常見的攀緣植物加以美化，植物名稱：炮仗花，間距：每隔約 2.5 米種植一棵 600mm 高的炮仗花。東北面鐵絲網外已有大量原生植物，炮仗花攀緣植物依附在鐵絲網上生長，可有效遮蔽鐵絲網，減低其外觀影響，更有效融合周邊環境，亦不會影響車輛行駛視線。
- 1.3 是次申請停車場目的是盡可能為村民提供更多的車位，在不再減少車位規劃的情況下，車位 2-10, 12-20, 24-28 的路段範圍由於受地形所限，無法撥出更多空間以種植樹木，因而安排炮仗花攀緣植物依附在鐵絲網上生長，儘可能美化停車位置。
- 1.4 申請人承諾於城規會批准申請後會正式向 貴會提交排水系統的專業建議，以確保停車位及種植帶不會重疊，從而造成抵觸。
- 1.5 一般停車場申請個案申請人均需要以鐵絲網分隔申請範圍，現場所見的細葉榕在申請地界範圍以外，分隔鐵絲網足以保護細葉榕免被車輛或行人碰撞，並確保細葉榕有足夠及健康的生長空間。

懇請貴署接納，並予以批准是次城規申請，好讓村民得以合法泊車，改善山寮路路面的交通狀況。謝謝。

此 致

致城市規劃委員會秘書處

梁北強 謹上

二零二一年十一月二十三日

FREE
TAKE ONE
.....
EVERY FRIDAY

大  報

31 JUL 2020

#009

T-POST

A newspaper exploring every special thing in TaiPo.

SOCIETY / COLUMNIST / EDUCATION / CULTURE / HISTORY



山寮村 違例泊車 嚴重

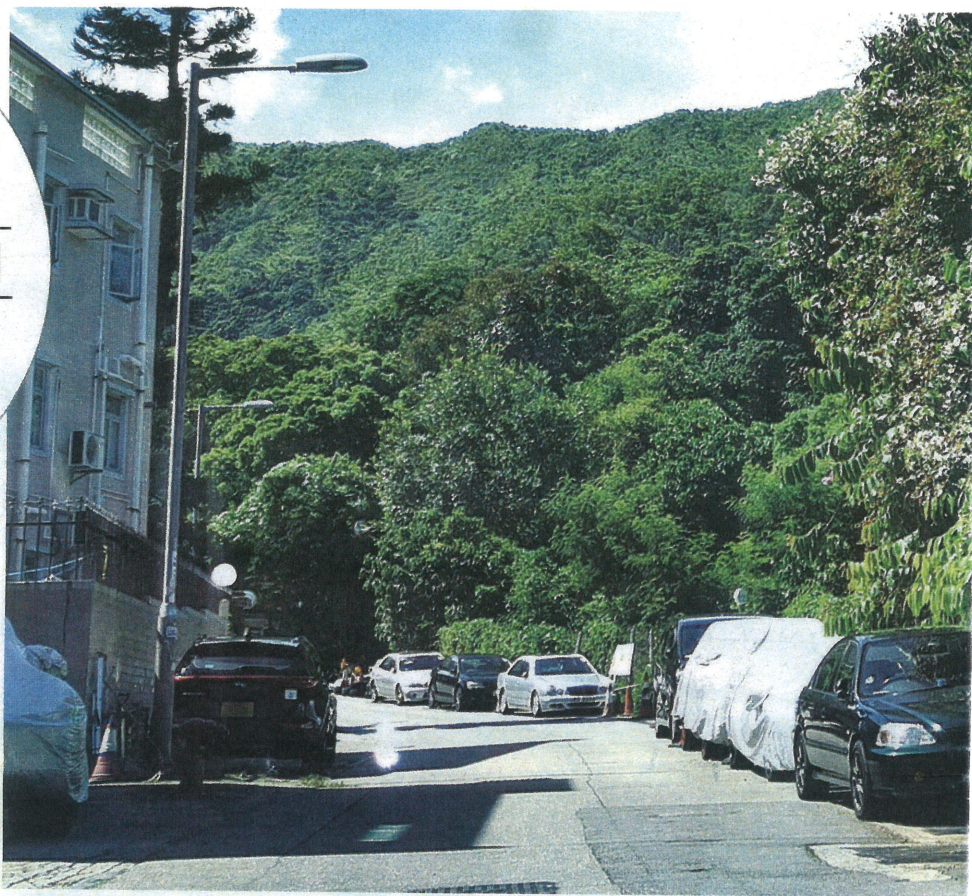
違例泊車問題，在大埔區愈趨嚴重，近日，大埔鄉事委員會接到很多求助個案，其中山寮村的違例泊車嚴重情況，已達阻礙行車程度。違泊於山寮路兩側車輛，除阻礙村民駕車回家，又阻礙救護車及大型消防車入村救火，更甚者，就連山寮專線小巴也因塞路問題，導致小巴司機不想駕駛山寮專線。山寮村原居民代表梁北強曾向警方求助，可惜無補於事，最後只能向「大埔鄉事委員會」求助，希望得到幫助，改善有關難題。

山寮村 違例泊車 嚴重

違例泊車問題，在大埔區愈趨嚴重，近日，「大埔鄉事委員會」接到很多求助個案，其中山寮村的違例泊車嚴重情況，已達阻礙行車程度。違泊於山寮路兩側車輛，除阻礙村民駕車回家，又阻礙救護車及大型消防車入村救人，更甚者，就連山寮專線小巴也因塞路問題，導致小巴司機不想駕駛山寮專線。山寮村原居民代表梁北強曾向警方求助，可惜無補於事，最後只能向「大埔鄉事委員會」求助，希望得到幫助，改善有關難題。



救護車被塞不能上山



山寮路兩旁泊滿車子

接到山寮村原居民代表梁北強求助消息，本報記者近日先到山寮村了解塞車情況。觀察了數天，記者發現，無論日與夜，上山寮村頂的窄窄道路，兩旁均泊滿車輛，當中有稍泊一陣便離開的，也有泊大半天也不動一下的，更甚者，愈近山寮村頂，愈見很多廢置汽車停泊，換言之，這類車子根本不會離開。大埔鄉事委員會林奕權主席、汀角路民生關注組劉志成主席為此親到山寮村、與山寮原居民代表梁北強及汀角村原居民代表李潤喜及汀角村居民代表羅天送開了一次諮詢會，就有關事宜商議解決方法。

救護消防車輛寸步難行

甫提違例泊車一事，梁北強已大吐苦水：「我住在山寮村最高位置，每天駕車回家，都會給泊在兩旁的汽車阻塞，有一天，車子給塞在一個位置動不了，我只好向警方求助，警方卻對我說：『既然泊的車動不到，我們便找拖車來把你的車拖走！』氣得我……，沒有辦法，我又行不到上山，只好到兒子家暫住，快到家門也歸不得，真箇莫奈何。」

山寮村頂位於八仙嶺正峰下，每日皆有爬山客到此登正峰。梁北強與李潤喜對於正峰的陡峭度非常了解。李潤喜告訴本報記者：「很多爬山者都看輕了正峰登山的難

度，很多人爬到一半已體力不支，不上不下，便要報警求助，但是，試過太多次，救護車與消防車被泊在上山兩側的車子塞着，完全上不到山寮村頂。」違泊影響到救人，茲事體大也。

山寮路有一條專線小巴線，由汀角路山寮路口一直往上駛，至中段有一個凹位，是山寮專線小巴總站，小巴可在此轉彎駛下山。梁北強記得，有一次，有一架救護車要上山，但有一輛 20C 小巴也要下山，當時很多車泊在山寮路兩側，專線小巴司機為讓救護車上山救人，便把車先泊入凹位內，救護車過後，小巴司機才開車下山，誰知扭轉時為避車子，小巴稍稍溜後，一溜竟撞入村民家的圍牆門，最後，小巴要賠幾千元給村民作賠償。梁北強說：「你們問問 20C 的小巴司機，這條山寮的專線小巴，沒有一個司機不埋怨，沒有人樂意做這條專線，前後左右，不是避車便是避人，也真難為了司機，幸好，小巴公司為了老人家和孩子仍肯保持山寮專線，他們很有良心，惟是長此下去，問題始終要解決。」近大半年，山寮路兩邊泊滿車，連行人路也泊滿，警察又不能分秒來趕車抄牌，令村民非常煩惱。

興建停車場不獲批

本來，山寮村村民已同意，大家並「夾」了一塊地興建



停車場。這塊地山寮路小巴總站附近，可以泊數十輛車子。村民曾向政府規劃處提出建議，但不獲批准。理由是擬建停車場之外是集水區，又有綠化林，一涉及綠化林，問題便複雜了，搬一塊石也要環評（環保評估）。

梁北強與李潤喜對政府反對之決定大感不解。「建停車場合法泊車也不支持，政府似在鼓勵市民違例泊車，山寮路本身已沒有行人路，但整條村住了幾千人，居民出入，沒有理由人車共用一條路吧！太危險了。」劉志成主席對山寮路違例泊車問題是了解的。「約六年前，我們就有關問題，已在區議會提出要求，希望能在山寮村建行人路。」

沒有行人路，兩邊泊滿車，建了行人路，車子又沒有位泊，矛盾實在大。林奕權主席實地觀察環境後，認為政府一定要正視及盡快解決此問題。「首先泊車者應要守法，尊重村民，其實泊車集中一邊，道路仍可通車，如今兩邊泊滿車輛，對住在山寮路一帶的村民影響嚴重；遇到有爬山客發生意外，救護車也未能以最快時間上山救人，問題一定愈生愈大。我希望政府首先把泊滿兩邊的違例車子問題解決，興建停車場是個好提議，希望政府為此認真評估可行性，這是民生大事，不可以輕視。」

撰文：徐捷
攝影：李彤昕

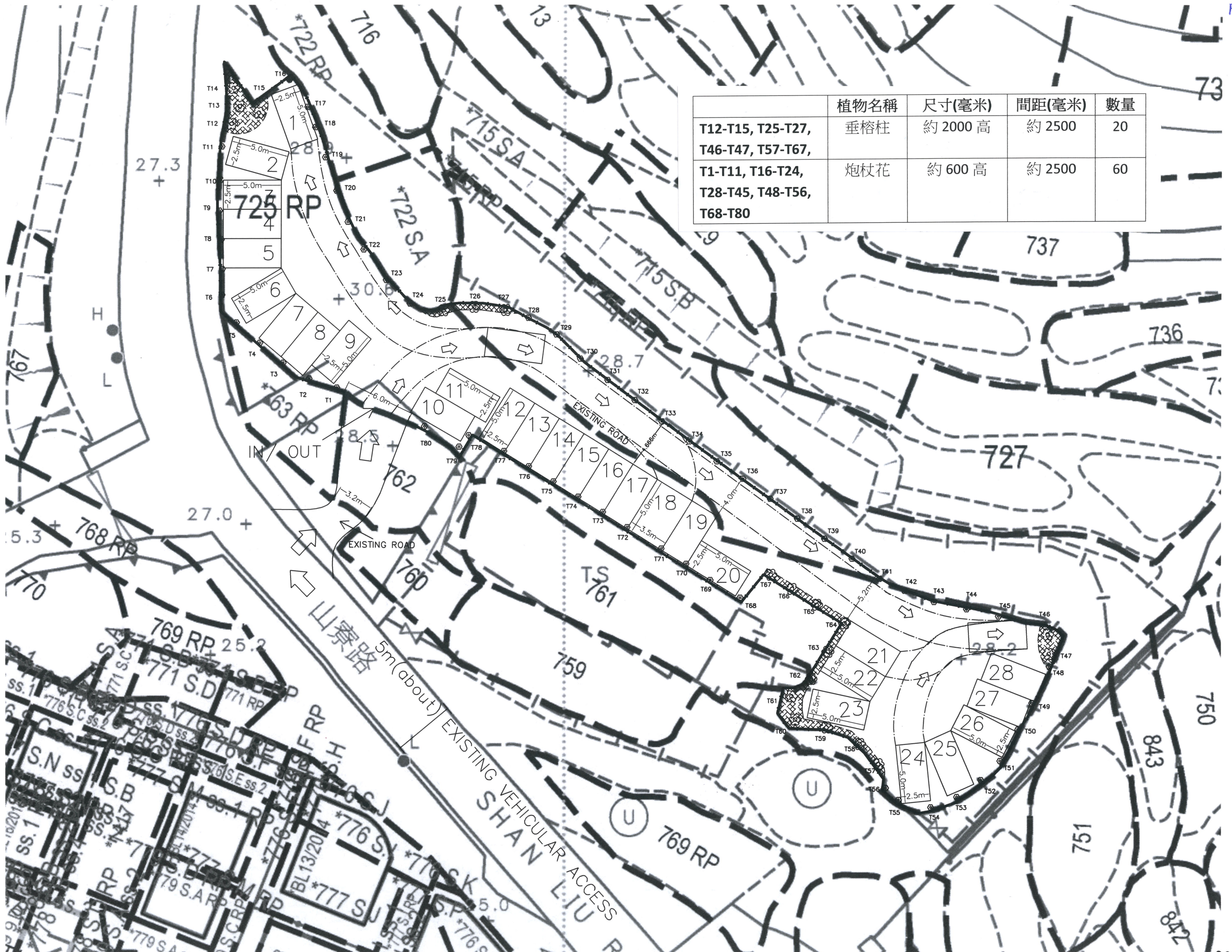


村民欲建之停車場地皮，因不獲政府批准暫成荒地。



（左起）李潤喜、梁北強、林奕權主席、劉志成主席認真討論如何解決山寮村違例泊車問題。

	植物名稱	尺寸(毫米)	間距(毫米)	數量
T12-T15, T25-T27, T46-T47, T57-T67,	垂榕柱	約 2000 高	約 2500	20
T1-T11, T16-T24, T28-T45, T48-T56, T68-T80	炮仗花	約 600 高	約 2500	60



● 垂榕柱



先前申請

被拒絕的申請

申請編號	擬議發展	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TK/629	臨時停車場(只限私家車) (為期三年)	2018 年 2 月 9 日	R1 至 R3
A/NE-TK/674	臨時停車場(只限私家車) (為期三年)	2020 年 5 月 22 日 (覆核)	R1 至 R3
A/NE-TK/689	臨時公眾停車場 (只限私家車)(為期三年)	2020 年 11 月 6 日	R1 至 R4

拒絕理由

- R1. 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- R2. 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成不良影響。
- R3. 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。
- R4. 申請人未能在申請書內證明擬議停車場布局設計在交通工程方面是可行的。

同類申請

被拒絕的申請

申請編號	擬議發展	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TK/693	臨時公眾停車場 (只限私家車)(為期三年)	2020 年 11 月 20 日	R1 至 R4

拒絕理由

- R1. 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- R2. 申請人未能在申請書內證明擬議停車場布局設計在交通工程方面是可行的。
- R3. 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成不良影響。
- R4. 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。

tpbpd@pland.gov.hk

寄件者: WONG, Suet Mei <[REDACTED]>
寄件日期: 2021年08月20日星期五 16:53
收件者: tpbpd
副本: Chuan Woo
主旨: HKBWS's comments on the planning application for the proposed Temporary Car Park (Private Cars Only) for a Period of 3 Years at Ting Kok, Tai Po (A/NE-TK/711)
附件: 20210824_TingKok_VehiclePark_A_NE_TK_711_HKBWS.pdf

Dear Sir/Madam,

The Hong Kong Bird Watching Society's comments on the planning application for the proposed Temporary Car Park (Private Cars Only) for a Period of 3 Years at Ting Kok, Tai Po (A/NE-TK/711) is attached.

Thank you.

Best Regards,

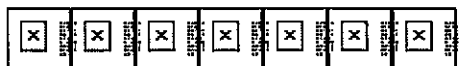
Wong Suet Mei | 黃雪媚

Conservation Officer | 保育主任

Hong Kong Bird Watching Society | 香港觀鳥會

[REDACTED]

[REDACTED]



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

By email only

20 August 2021

Dear Sir/Madam,

**Comments on the planning application for the Proposed Temporary Car Park
(Private Cars Only) for a Period of 3 Years at Ting Kok, Tai Po (A/NE-TK/711)**

The Hong Kong Bird Watching Society (HKBWS) objects to the planning application based on the following reasons.

1 Not in line with the planning intention of the “Agriculture” (AGR) zoning

The application site is located within the AGR zone, where the planning intention is “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”. However, the construction and operation of the proposed carpark would lead to a direct loss of arable agricultural land in the Ting Kok Village area, which is not in line with the planning intention of AGR zone. We, therefore, we urge the Town Planning Board (the Board) to **reject** this application.

2 The Town Planning Board should not encourage “develop first, apply later”

- 2.1 Three Enforcement Notices (Case no. E/NE-TK/091, E/NE-TK/096 and E/NE-TK/118) for the unauthorized development of land filling and car parking was issued at the application site on 5 October 2015, 21 December 2015 and 1 February 2018 respectively.
- 2.2 From Google Earth aerial photographs, landscape changes such as vegetation clearance, land filling and car parking were seen between 2015 and 2017 (Figure 1). We consider that this is “develop first, apply later”. We are concerned the

approval of the current application would further legitimize the current misuse of the AGR zone, leading to the promotion of “destroy first, develop later” attitudes among landowners in the locality. As the Board has suggested that “*the Board will not tolerate any deliberate action to destroy the rural and natural environment in the hope that the Board would give sympathetic consideration to subsequent development on the site concerned.*”¹ We urge the Board to reject this application.

3 Set an undesirable precedent to the future development

The approval of this application will set an undesirable precedent to the future similar applications associated with “develop first, apply later” within the AGR zone, and thus nullifying the statutory planning control mechanism. We urge the Board to reject this application in order to protect AGR zone from any development threats.

4 Justifications for the decision and comments made by Government departments and the Board

According to the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG), Chapter 10, Section 2.1 (iii), the Board has the responsibility to “*control adjoining uses to minimise adverse impacts on conservation zones and optimise their conservation value*”. We note that all other Government bureaux/departments are also bound to the HKPSG, the Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD) and the Planning Department (PlanD) has the responsibility to advise the Board on the ecological and planning aspects in particular². Given AFCD’s mission to conserve natural environment and safeguard the ecological integrity³ and the proposed development is not in line with the planning intention of the statutory zoning, HKBWS would also expect AFCD and PlanD to object this application. Should AFCD, PlanD or the Board feels otherwise, we urge that the appropriate justifications are provided.

¹ TPB Press Release. Available at:
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201107/04/P201107040255.htm>

² http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/abt_role/abt_role.html

³ http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/vision_mission/abt_vision_mission.html

The HKBWS respectfully requests the Board to take our comments into consideration and reject the current application. Thank you for your kind attention.

Yours faithfully,

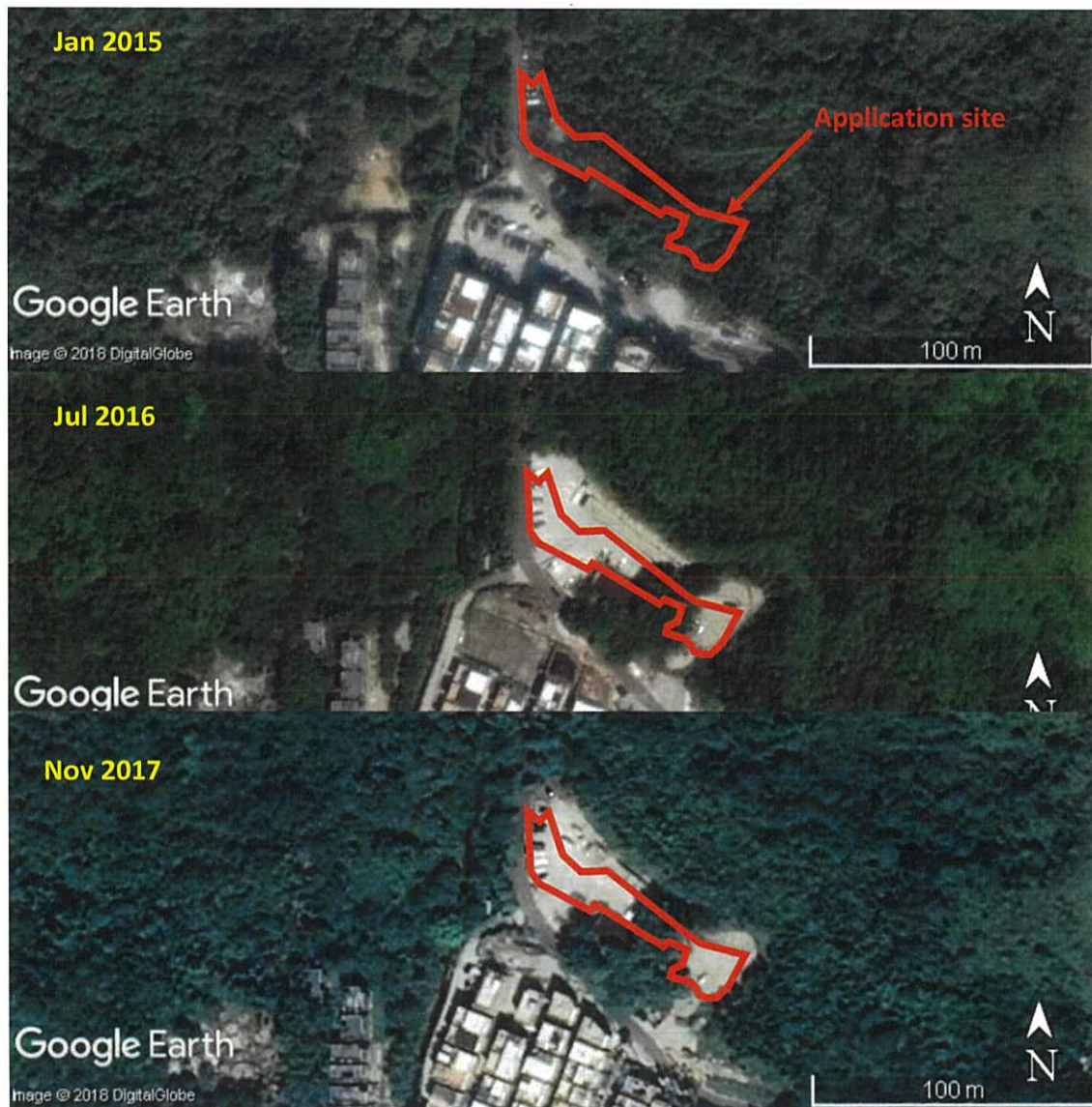
A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Suet Mei'.

Wong Suet Mei
Conservation Officer
The Hong Kong Bird Watching Society

cc.

The Conservancy Association
Designing Hong Kong
Kadoorie Farm and Botanic Garden
WWF – Hong Kong
TrailWatch

Figure 1. Google Earth aerial photographs showing the landscape changes such as vegetation clearance, land filling and car parking at the application site. The carpark seems to be in operation in 2016 and 2017. We consider that this is “develop first, apply later”. The approval of this application will set an undesirable precedent to the future similar applications associated with “develop first, apply later” within the AGR zone, and thus nullifying the statutory planning control mechanism.



5-2

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review**參考編號****Reference Number:**

210823-145548-89063

提交限期**Deadline for submission:**

24/08/2021

提交日期及時間**Date and time of submission:**

23/08/2021 14:55:48

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

A/NE-TK/711

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

先生 Mr. LAM KA HING

意見詳情**Details of the Comment :**

反對，鄉郊設停車場必會增加附近車輛出入流量，引至附近交通阻塞，環境污染，增加引發火警危機，影響村民安全及生活質數。

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2021年08月22日星期日 4:18
收件者: tpbpd
主旨: A/NE-TK/711 DD 29 Ting Kok Village

A/NE-TK/711

Lots 725 RP (Part) in D.D. 29 and adjoining Government Land, Ting Kok, Tai Po
Site area : About 1,008sq.m Includes Government Land of about 153sq.m
Zoning : "Agriculture"
Applied use : 28 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

Some tweaking of the peripheries to include government land.

There is absolutely no justification for approval.. The images provided with the paper for 689 clearly indicate DESTROY TO BUILD activity as the vegetation and trees have been incrementally removed.

Part of the site used for open storage without approval and subject to planning enforcement.
The Site was also the subject of a previous enforcement case (No. E/NETK/118) against unauthorized development involving parking of vehicles. EN and Reinstatement Notice were issued on 1.2.2018 and 19.11.2018 respectively.

The intention is obviously to open up the other side of Shan Liu Road for development.

Members must again reject the application and inquire into progress on the enforcement action particularly with regard to abuse of PUBLIC LAND.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Monday, October 12, 2020 4:09:42 AM
Subject: A/NE-TK/689 DD 29 Ting Kok Village

A/NE-TK/689

Lots 725 RP (Part) and 762 (Part) in D.D. 29, Ting Kok, Tai Po
Site area : About 937sq.m
Zoning : "Agriculture"
Applied use : 34 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

The Incredible Shrinking Car Park, now 44 vehicles to be squeezed onto a much smaller footprint.

On 22 May 2020 there was a long discussion re review of application 674.

Members generally agreed that the subject application should not be approved for reasons that the proposed development was not in line with the planning intention of the "AGR" zone and the applicant had not provided strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention of "AGR" zone and to demonstrate that the proposed development would not result in adverse landscape impact on the area. Besides, approval of the application would set an undesirable precedent for other similar applications in the "AGR" zone and the cumulative effect would result in a general degradation of the landscape character of the area.

Clearly in such a short time frame there can be no changes in circumstances that would warrant a change of direction.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Thursday, September 19, 2019 2:27:25 AM
Subject: A/NE-TK/674 DD 29 Ting Kok Village

Dear TPB Members,

This is the same plan as 629 with a slightly smaller footprint and provision for 68 vehicles.

When the previous application was discussed on 9 Feb 2018

PlanD) had reservations on the application as **vegetation had been cleared** within and outside the site prior to submission of the application. Approval of the application would set an undesirable precedent and the cumulative effect would result in degradation of landscape character and cause adverse landscape impact on the area.

It appears that even more vegetation has been removed in the interim as there are now only a few trees and bushes left on the site. The remainder of the site has been stripped. This is a blatant DESTROY TO BUILD application.

While there is extensive development to the left of Shan Liu Road, the right side is relatively green. The green panorama must be retained.

Members should again reject the application.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Tuesday, January 9, 2018 2:26:25 AM
Subject: A/NE-TK/629 DD 29 Ting Kok Village

A/NE-TK/629

Lots 725 RP (Part), 762 (Part), 722 S.A (Part), 722 RP (Part), 727 (Part) and 763 RP in D.D. 29 and Adjoining Government Land, Ting Kok Village, Tai Po

Site area : 2,006m² Includes Government Land of about 693.7m²

Zoning "Agriculture"

Applied Use : 70 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

Happy New Year

The development was not in line with the planning intention of the "Agriculture" ("AGR") zone, which was primarily to retain and safeguard good quality agricultural land/farm/fish ponds for agricultural purposes. It was also intended to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation for cultivation and other agricultural purposes. There was no strong planning

justification in the submission to merit a departure from such planning intention, even on a temporary basis.

The applied development is not compatible with the surrounding land uses which are predominantly agricultural and green belt in nature..Moreover one third of the site is government land.

The applicant fails to demonstrate that the development would not generate adverse environmental impact on the surrounding habitat.

Parking facilities should be accommodated in high rise buildings, underground or in stacked facilities, see attached. The villagers own 2,100 sqft homes. If they want to keep a car then they should convert a portion of the ground floor of their spacious residences into a car port. This is common practice all over the world and private residential compounds in NT include a car port or two on ground floor of each unit.

Approval of the application, even on a temporary basis, would set an undesirable precedent for similar uses. The cumulative impact of approving such applications would result in a general degradation of the environment of the area.

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) 申請地點包含第 29 約地段第 725 號及毗連一塊未撥用政府土地。有關私人地段根據集體政府租契(批租作農業用途)持有。未經地政總署事先批准，不得在有關地段搭建任何構築物，亦不得佔用上述政府土地或在上述政府土地進行任何類型的工程；
 - (ii) 擬議出入口有部分位於未撥用的政府土地上。申請人把上述政府土地用作擬議的出入口前，須與相關政府部門釐清上述政府土地的保養和管理責任誰屬。擬議出入口亦位於毗連的地段第 762 號。申請人須與相關地段擁有人釐清有關問題；
 - (iii) 申請人須就這宗規劃申請所涉的政府土地提交短期租約申請。倘這宗申請獲城規會批准，地政總署會考慮有關短期租約申請。不過，現階段不保證短期租約申請會獲批准。倘地政總署以業主身分酌情批准短期租約申請，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括支付租金及行政費；
 - (iv) 倘這宗申請獲城規會批准，地段擁有人如欲在有關地段搭建任何構築物，須向地政總署提交短期豁免書申請。不過，現階段不保證短期豁免書申請會獲批准。倘地政總署以業主身分酌情批准短期豁免書申請，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括支付豁免書費用及行政費；以及
 - (v) 不保證申請人會獲給予有關申請地點的通行權或批准設置通往申請地點的緊急車輛通道；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的相關緩解措施和規定，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；

(c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (i) 擬種植的樹木須種於地面，並有足夠空間讓樹木可持續生長。申請人須提供保護樹木措施，以舒緩擬議樹木可能受到的影響；以及
- (ii) 即使這宗申請獲批准，也不表示根據地契的樹木工程(例如修剪、移植及砍伐)亦獲批准。申請人進行任何擬議樹木工程前，須取得相關部門的批准；

(d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠可供接駁。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來自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。申請人不應阻礙地面水流，亦不應對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成不良影響。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有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) 若要在有關地段的範圍外進行工程，申請人須先取得地政總署及／或相關地段擁有人的許可及同意；以及

(e) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交載有擬設消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。

S.16 Planning Application for Proposed Temporary Car Park(Private Cars Only) for a Period of 3 Years in Lot 725RP(Part) & Government Land in D.D.29, Ting Kok, Tai Po.

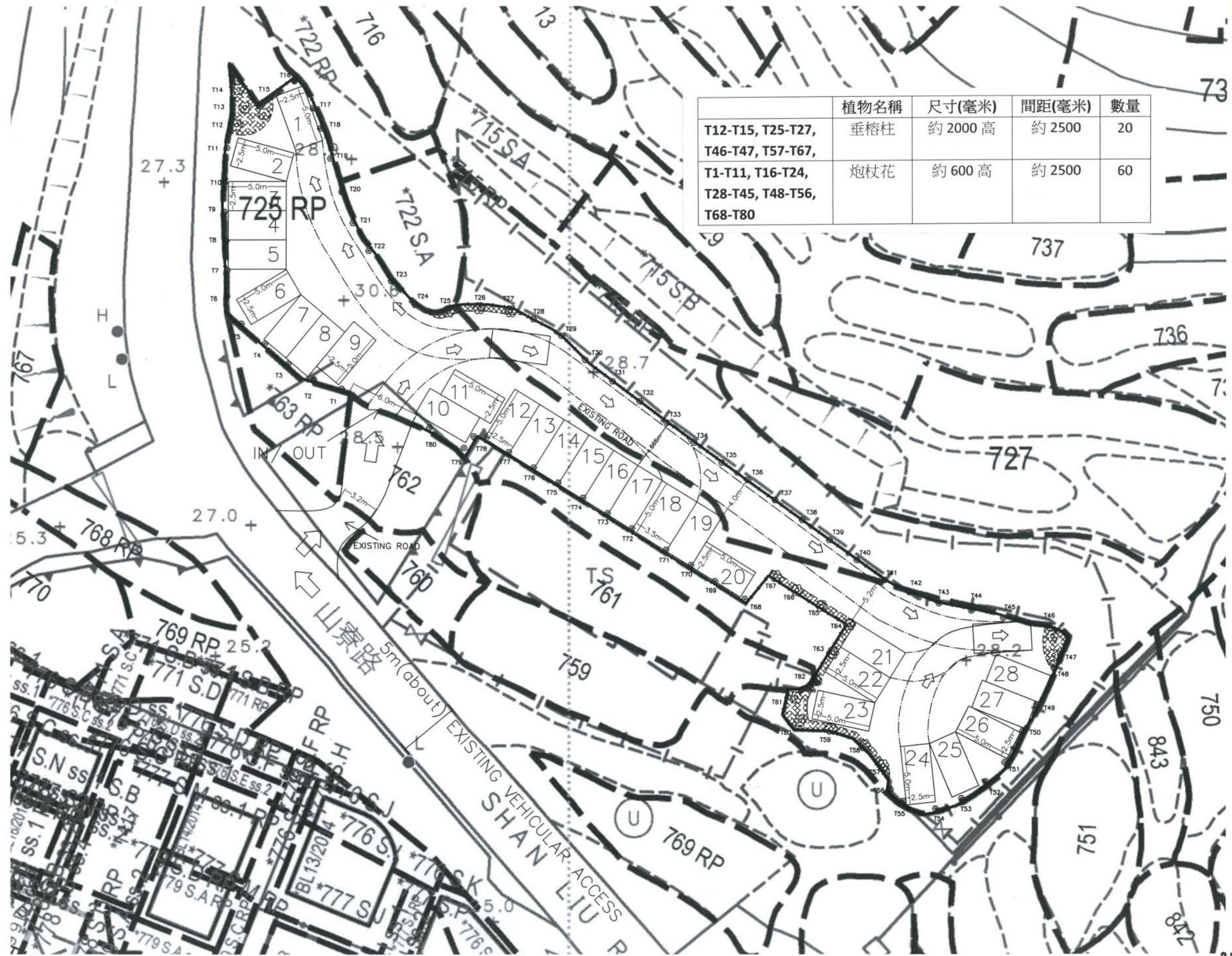


01 SEP 2021

參考編號
REFERENCE No. A/NE-TK/711

繪圖 DRAWING A-1

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



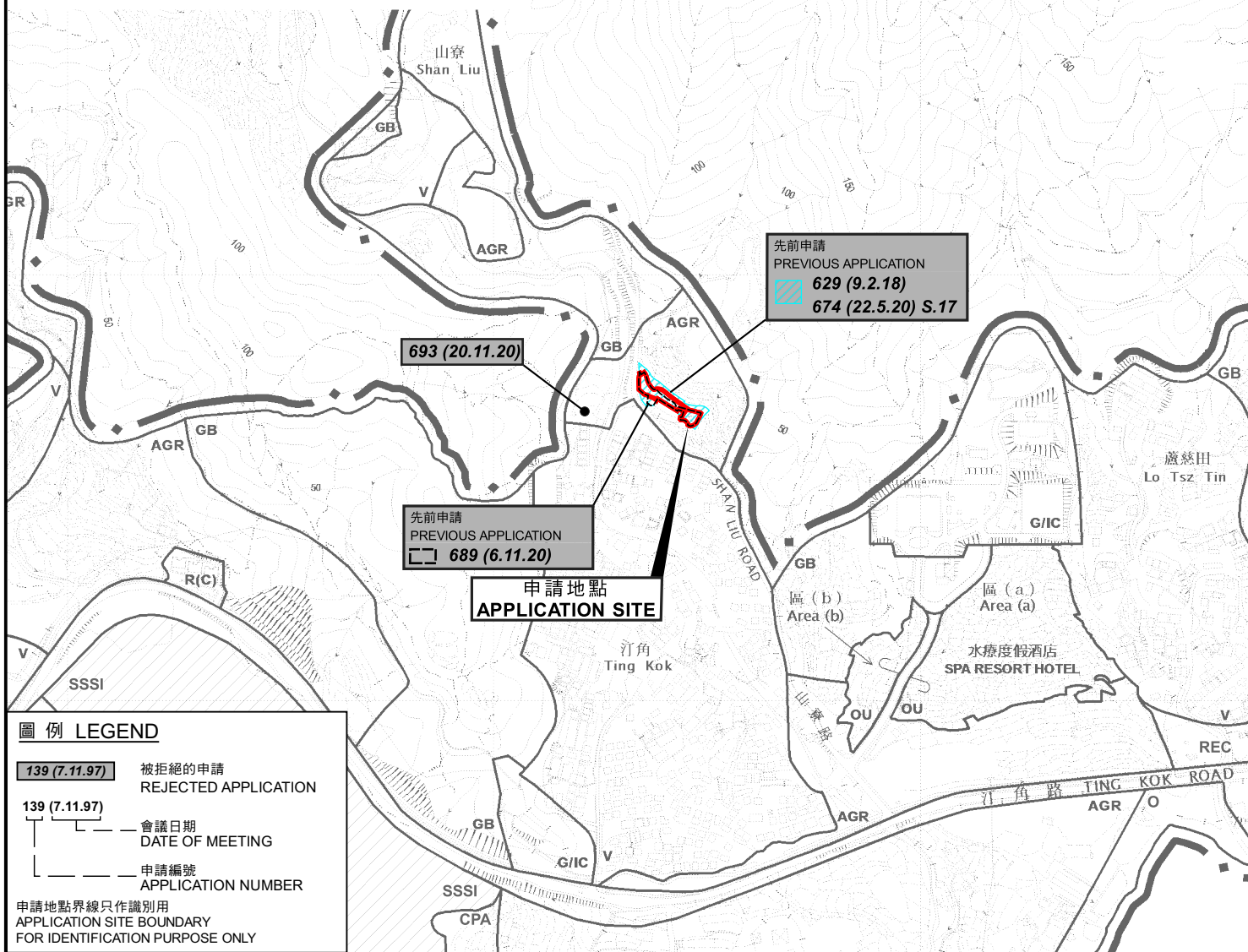
	植物名稱	尺寸(毫米)	間距(毫米)	數量
T12-T15, T25-T27, T46-T47, T57-T67,	垂榕柱	約 2000 高	約 2500	20
T1-T11, T16-T24, T28-T45, T48-T56, T68-T80	炮仗花	約 600 高	約 2500	60

23 NOV 2021



要覽圖 KEY PLAN

SCALE 1 : 50 000 比例尺



圖例 LEGEND

- 139 (7.11.97)** 被拒絕的申請
REJECTED APPLICATION
- 139 (7.11.97)** 會議日期
DATE OF MEETING
- 139 (7.11.97)** 申請編號
APPLICATION NUMBER

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

位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2021年12月24日擬備，
所根據的資料為於2015年10月27日核准的
分區計劃大綱圖編號S/NE-TK/19
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.12.2021
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-TK/19 APPROVED ON 27.10.2015

擬議臨時停車場（只限私家車）（為期3年）
新界大埔汀角丈量約份第29約地段
第725號餘段（部分）及毗連政府土地
PROPOSED TEMPORARY CAR PARK (PRIVATE CARS ONLY)
FOR A PERIOD OF 3 YEARS
LOT 725 RP (PART) IN D.D. 29 AND ADJOINING GOVERNMENT LAND,
TING KOK, TAI PO, NEW TERRITORIES

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

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

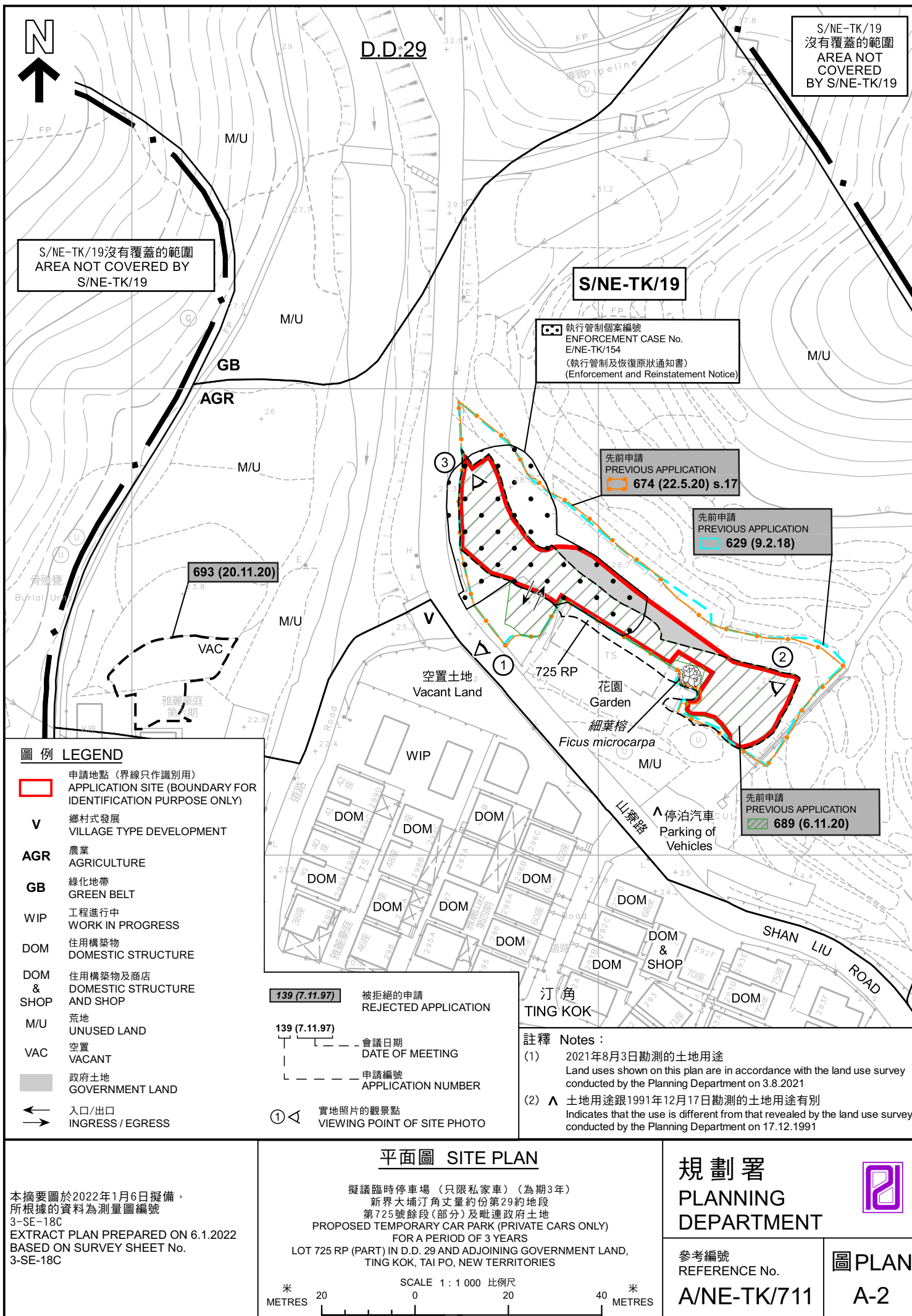


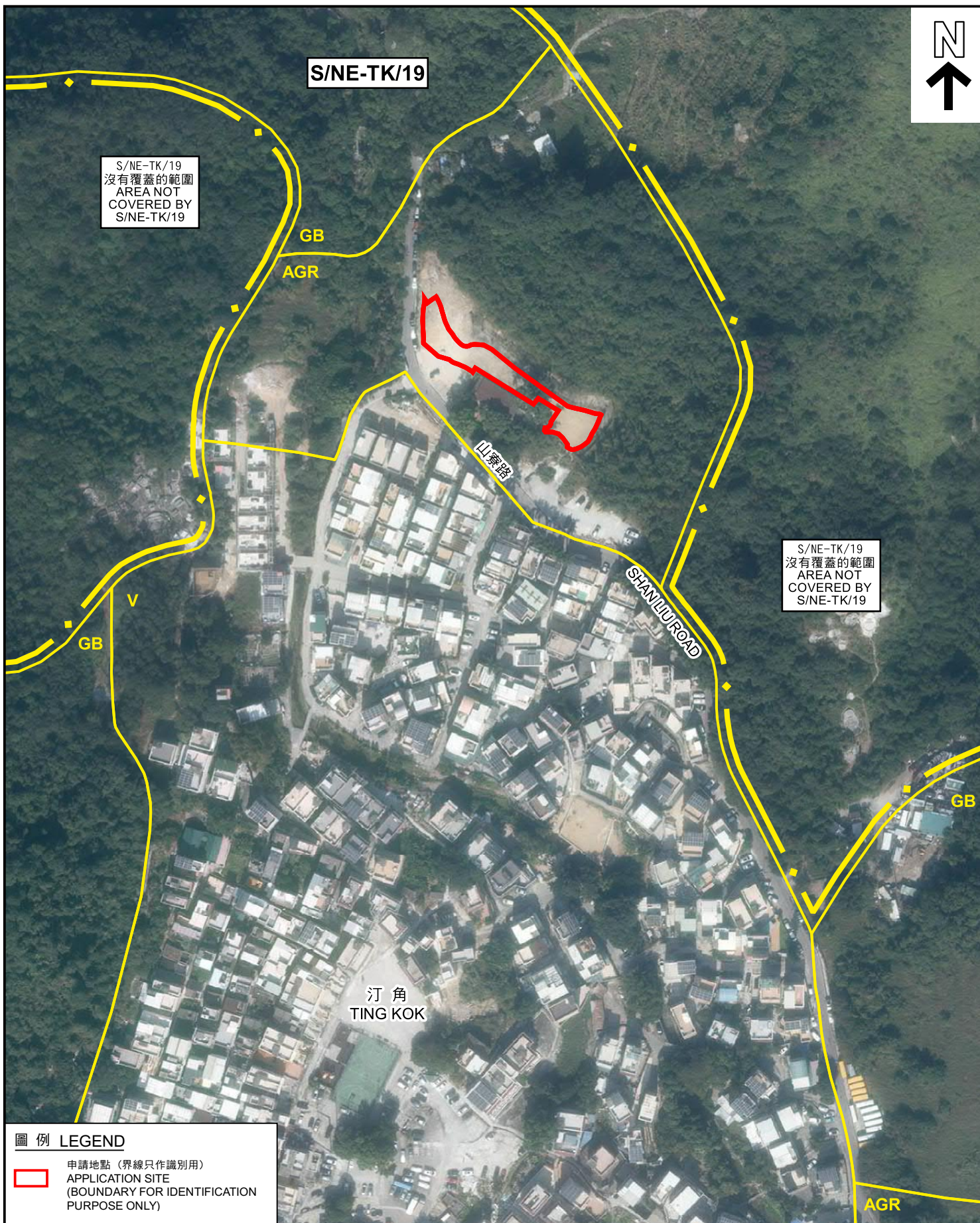
參考編號
REFERENCE No.

A/NE-TK/711

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)

航攝照片 AERIAL PHOTOS

本摘要圖於2021年12月30日擬備
所根據的資料為地政總署
於2020年12月4日拍得的航攝照片
編號E115725C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.12.2021
BASED ON AERIAL PHOTO No.E115725C
TAKEN ON 4.12.2020 BY
LANDS DEPARTMENT

擬議臨時停車場 (只限私家車) (為期3年)
新界大埔汀角丈量約份第29約地段
第725號餘段 (部分) 及毗連政府土地
PROPOSED TEMPORARY CAR PARK (PRIVATE CARS ONLY)
FOR A PERIOD OF 3 YEARS
LOT 725 RP (PART) IN D.D. 29 AND ADJOINING GOVERNMENT LAND,
TING KOK, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

A/NE-TK/711

圖 PLAN
A-3

1



2



3



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

實地照片 SITE PHOTOS

擬議臨時停車場（只限私家車）（為期3年）
新界大埔汀角丈量約份第29約地段
第725號餘段（部分）及毗連政府土地
PROPOSED TEMPORARY CAR PARK (PRIVATE CARS ONLY)
FOR A PERIOD OF 3 YEARS
LOT 725 RP (PART) IN D.D. 29 AND ADJOINING GOVERNMENT LAND,
TING KOK, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TK/711

圖 PLAN
A-4

本摘要圖於2021年8月11日擬備，所根據的資料為攝於2021年8月3日的實地照片
PLAN PREPARED ON 11.8.2021 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 3.8.2021

Agenda Item 17

Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/NE-TK/711 Proposed Temporary Car Park (Private Cars Only) for a Period of 3 Years in “Agriculture” Zone, Lot 725 RP (Part) in D.D. 29 and Adjoining Government Land, Ting Kok, Tai Po
(RNTPC Paper No. A/NE-TK/711A)

Presentation and Question Sessions

74. With the aid of some plans, Mr Tony Y.C. Wu, STP/STN, briefed Members on the background of the application, the proposed use, departmental and public comments, and the planning considerations and assessments as detailed in the Paper. The Planning Department did not support the application.

75. Members had no question on the application.

Deliberation Session

76. 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 current submission for a departure from the planning intention, even on a temporary basis; and
- (b) the applicant fails to demonstrate in the submission that the proposed development would not result in adverse landscape impact on the area.”

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-TK/711

郵遞函件

梁北強

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約
地段第 725 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時停車場(只限私家車)(為期三年)

我曾於二零二一年十一月二十五日發信給你。

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

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，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，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 你未能在申請書內證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響。

隨函付上就這宗申請擬備的城規會文件(補充規劃綱領／技術報告(如有的話)除外)及二零二二年一月十四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(即二零二二年二月十八日或之前)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、大埔及北區規劃處胡耀聰先生聯絡(電話：2158 6372)。

城市規劃委員會秘書
(梁靜思代行)

二零二二年一月二十八日

會檔號：TPB/A/NE-TK/711

傳真致函：2877 0245
(共 1 頁)

敬啟者：

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約
地段第 72SRP(部分)和毗連政府土地
開設臨時停車場(只限私家車)(為期三年)

2022 年 01 月 28 日來函收悉。

本人梁北強為上述申請人，本人不滿城規會對上述申請的決定，現根據《城市規劃條例》第 17(1)條提出覆核申請，詳細覆核理據容後呈上。

此 致
城市規劃委員會 台照



申請人 梁北強 謹上

二零二二年二月十六日

聯絡地址：
聯絡電話：



本檔編號 : CT063

2022年4月19日

香港北角流華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會



敬啟者：

覆核根據第 16 條所作的決定
申請編號：A/NE- TK/711

- (1) 申請人梁北強先生在過去四年提交過三次申請，都是希望協助山寮路居民提供有限的車位，舒緩沿山寮路違例泊車引致阻塞的情況，嚴重程度申請人在表格 S16-III 第 7 段已有詳細例出理由(見附件一)。
- (2) 山寮路的西面主要被劃為「鄉村式發展」地帶，過去 30 多年已建 400 多間小型屋宇，已達至飽和現象，村內的車位亦是供不應求。
- (3) 山寮路的東面，部分被劃為「農業」地帶，亦有部分被劃為「綠化」地帶，斗斜地比較多，平坦地比較少，Lot 725RP 是唯一比較大的平坦地。
- (4) 過去 30 多年，由於住屋需求大，「鄉村式發展」範圍內的土地都是用作申請第一欄經常批准的「小型屋宇」為主導，甚少向城規會申請第二欄容許的公眾停車場，形成現今鄉村屋宇多，車位少的失衡現象。村民唯有向「鄉村式發展」範圍以外的農地或綠化地尋覓停車位的空間。本人希望城規會委員理解這個情況，酌情考慮居民長時間受到違例泊車影響，容許荒廢的土地可適當地放寬作為公眾停車場的考慮，可有效利用土地資源亦可舒解民困。

- (5) 汀角路以南大部份的面積規劃為「農業」地帶，有十多間鄉村屋宇及約 5 個燒烤場，附近有多個燒烤場附設的停車場，可供相當多架私家車停泊，近年亦多了隔離汀角村的車主到這些停車場月租車位，來舒緩汀角村居民泊車需求。更証明了山寮路都急需要一個位置作泊車用途，請貴會酌情考慮。



劉志成博士

抄送：梁北強先生

回郵地址：

7. 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. 目前山寮路一帶被非法佔用及非法泊車，情況非常嚴重！已惡化到無法正常出入，尤其是每天晚上居民放工後，大量居民因無處停泊車輛，被迫把車輛停泊在山寮路馬路上，進一步縮窄本來已十分狹窄的山寮路路面使用範圍，總之目前來講，山寮路根本無法正常出入，堵塞相當嚴重，人車爭路險象環生，非常擔心遲早造成人命損傷事故！

2. 山寮路是汀角村東面大量居民及山寮村村民的唯一出入通道，任憑車輛長期停泊在馬路上，非常嚴重阻礙汀角村居民及山寮村村民正常進出汀角路，所以有眾多受影響人士要求城規會重劃土地用途，滿足附近居民的泊車需求。

3. 有鑑於此，申請人聯合一批附近土地的業主，促使他們同意共同撥供已荒廢土地給有需要的居民作泊車用途，解決長久以來積累的交通問題，緩解山寮路被非法大量泊車的壓力，減低胡亂泊車對居民造成的滋擾，改善山寮路路面險象環生的狀況，恢復該路段的正常出入，滿足村內居民泊車的需要。由於土地現時用途劃作「農業」，故需要取得城規會批准規劃許可。

4. 申請地點營業時間為一星期七日，每日廿四小時，只可泊私家車。

5. 申請人認為城規會是時候解決汀角村東面居民及山寮村村民於山寮路非法泊車的問題了，大量居民因為沒有地方泊車而被迫非法霸佔山寮路泊車，城規會不能再充耳不聞，不能再無視相關的規劃失當！應儘快把大量居民的車輛規劃有序安排到私人地方泊車，而不是繼續讓大量居民無處泊車或隨意胡亂泊車。山寮路是4-50年前的規劃，而該處過去1-20年增加了大量居民及數以百計車輛，但相關規劃一直沒有與時俱進，希望城規會委員能實地視察，避免紙上談兵脫離實際經審！早日恢復山寮路正常道路的使用權予公眾人士，最後申請人再促請城規會委員特別注意以下事實核心，由於該處大量居民日常無處泊車，被迫長期非法霸佔山寮路路面來泊車，致使山寮路長期無法提供正常道路出入，連小巴(20C)因堵塞而經常誤時誤點。希望城規會把握今次的申請契機(避免附近土地的業主拒絕為附近居民提供私人土地泊車用途的幫助，換句話說，如果附近土地的業主不提供他們的私人土地予附近居民泊車，附近居民將被迫把山寮路改劃為“停車場”，這是那裡的客觀狀況，委員需明悉。)，立即規劃合適地帶予居民泊車，還本區居民安居樂業的生活空間！

先前申請

被拒絕的申請

申請編號	擬議發展	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TK/629	臨時停車場(只限私家車) (為期三年)	2018年2月9日	R1至R3
A/NE-TK/674	臨時停車場(只限私家車) (為期三年)	2020年5月22日 (覆核)	R1至R3
A/NE-TK/689	臨時公眾停車場 (只限私家車)(為期三年)	2020年11月6日	R1至R4

拒絕理由

- R1. 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- R2. 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成不良影響。
- R3. 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。
- R4. 申請人未能在申請書內證明擬議停車場布局設計在交通工程方面是可行的。

同類申請

被拒絕的申請

申請編號	擬議發展	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TK/693	臨時公眾停車場 (只限私家車)(為期三年)	2020年11月20日	R1至R4

拒絕理由

- R1. 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- R2. 申請人未能在申請書內證明擬議停車場布局設計在交通工程方面是可行的。
- R3. 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成不良影響。
- R4. 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

220225-162530-41852

提交限期

Deadline for submission:

18/03/2022

提交日期及時間

Date and time of submission:

25/02/2022 16:25:30

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/NE-TK/711

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. Lam Ka Hing

意見詳情

Details of the Comment :

反對，鄉郊設停車場必會增加附近車輛出入流量，引至附近交通阻塞，環境污染，增加引發火警危機，影響村民安全及生活質數。

25-2

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



Re: A/NE-TK/711 DD 29 Ting Kok Village

17/03/2022 02:53

From:

To:

tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

File Ref:

Dear TPB Members.

While I support the decision, the lack of information provided in the minutes of 14 Jan is troubling.

The public has a right to know why details are being truncated. Is this an issue of manpower? A change of policy perhaps?

Whatever, it comes at the expense of the right of the public to an explanation as to why a decision is reached.

74. With the aid of some plans, Mr Tony Y.C. Wu, STP/STN, briefed Members on the background of the application, the proposed use, departmental and public comments, and the planning considerations and assessments as detailed in the Paper. The Planning Department did not support the application

Mary Mulvihill

From:

To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Date: Sunday, 22 August 2021 4:18 AM CST

Subject: A/NE-TK/711 DD 29 Ting Kok Village

A/NE-TK/711

Lots 725 RP (Part) in D.D. 29 and adjoining Government Land, Ting Kok, Tai Po

Site area : About 1,008sq.m Includes Government Land of about 153sq.m

Zoning : "Agriculture"

Applied use : 28 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

Some tweaking of the peripheries to include government land.

There is absolutely no justification for approval. The images provided with the paper for 689 clearly indicate DESTROY TO BUILD activity as the vegetation and trees have been incrementally removed.

Part of the site used for open storage without approval and subject to planning enforcement.

The Site was also the subject of a previous enforcement case (No. E/NETK/118) against unauthorized development involving parking of vehicles. EN and Reinstatement Notice were issued on 1.2.2018 and 19.11.2018 respectively.

The intention is obviously to open up the other side of Shan Liu Road for development.

Members must again reject the application and inquire into progress on the enforcement action particularly with regard to abuse of PUBLIC LAND.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Monday, October 12, 2020 4:09:42 AM
Subject: A/NE-TK/689 DD 29 Ting Kok Village

A/NE-TK/689

Lots 725 RP (Part) and 762 (Part) in D.D. 29, Ting Kok, Tai Po

Site area : About 937sq.m

Zoning : "Agriculture"

Applied use : 34 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

The Incredible Shrinking Car Park, now 44 vehicles to be squeezed onto a much smaller footprint.

On 22 May 2020 there was a long discussion re review of application 674.

Members generally agreed that the subject application should not be approved for reasons that the proposed development was not in line with the planning intention of the "AGR" zone and the applicant had not provided strong planning justification

in the submission for a departure from the planning intention of "AGR" zone and to demonstrate that the proposed development would not result in adverse landscape impact on the area. Besides, approval of the application would set an undesirable precedent for other similar applications in the "AGR" zone and the cumulative effect would result in a general degradation of the landscape character of the area.

Clearly in such a short time frame there can be no changes in circumstances that would warrant a change of direction.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Thursday, September 19, 2019 2:27:25 AM
Subject: A/NE-TK/674 DD 29 Ting Kok Village

Dear TPB Members,

This is the same plan as 629 with a slightly smaller footprint and provision for 68 vehicles.

When the previous application was discussed on 9 Feb 2018

PlanD) had reservations on the application as **vegetation had been cleared** within and outside the site prior to submission of the application. Approval of the application would set an undesirable precedent and the cumulative effect would result in degradation of landscape character and cause adverse landscape impact on the area.

It appears that even more vegetation has been removed in the interim as there are now only a few trees and bushes left on the site. The remainder of the site has been stripped. This is a blatant DESTROY TO BUILD application.

While there is extensive development to the left of Shan Liu Road, the right side is relatively green. The green panorama must be retained.

Members should again reject the application.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Tuesday, January 9, 2018 2:26:25 AM
Subject: A/NE-TK/629 DD 29 Ting Kok Village

A/NE-TK/629

Lots 725 RP (Part), 762 (Part), 722 S.A (Part), 722 RP (Part), 727 (Part) and 763 RP in D.D. 29 and Adjoining Government Land, Ting Kok Village, Tai Po

Site area : 2,006m² Includes Government Land of about 693.7m²

Zoning "Agriculture"

Applied Use : 70 Vehicle Parking
Dear TPB Members,

Happy New Year

The development was not in line with the planning intention of the "Agriculture" ("AGR") zone, which was primarily to retain and safeguard good quality agricultural land/farm/fish ponds for agricultural purposes. It was also intended to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation for cultivation and other agricultural purposes. There was no strong planning justification in the submission to merit a departure from such planning intention, even on a temporary basis.

The applied development is not compatible with the surrounding land uses which are predominantly agricultural and green belt in nature..Moreover one third of the site is government land.

The applicant fails to demonstrate that the development would not generate adverse environmental impact on the surrounding habitat.

Parking facilities should be accommodated in high rise buildings, underground or in stacked facilities, see attached. The villagers own 2,100 sqft homes. If they want to keep a car then they should convert a portion of the ground floor of their spacious residences into a car port. This is common practice all over the world and private residential compounds in NT include a car port or two on ground floor of each unit.

Approval of the application, even on a temporary basis, would set an undesirable precedent for similar uses. The cumulative impact of approving such applications would result in a general degradation of the environment of the area.

Mary Mulvihill

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

220510-155454-97706

Reference Number:

提交限期

20/05/2022

Seq 1

Deadline for submission:

提交日期及時間

10/05/2022 15:54:54

R5-3

Date and time of submission:

有關的規劃申請編號

A/NE-TK/711

The application no. to which the comment relates:

「提意見人」姓名/名稱

先生 Mr. Lam Ka Hing

Name of person making this comment:

意見詳情

Details of the Comment :

反對，鄉郊設停車場必會增加附近車輛出入流量，引至附近交通阻塞，環境污染，增加引發火警危機，影響村民安全及生活質數。



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

Seq 1

R-4



By email only

20 May 2022

Dear Sir/Madam,

**Comments on the planning application for the Proposed Temporary Car Park
(Private Cars Only) for a Period of 3 Years at Ting Kok, Tai Po (A/NE-TK/711)
(Section 17)**

The Hong Kong Bird Watching Society (HKBWS) objects to the planning application based on the following reasons.

1 Not in line with the planning intention of the "Agriculture" (AGR) zoning

The application site is located within the AGR zone, where the planning intention is "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". However, the construction and operation of the proposed carpark would lead to a direct loss of arable agricultural land in the Ting Kok Village area, which is not in line with the planning intention of AGR zone. We, therefore, we urge the Town Planning Board (the Board) to **reject** this application.

2 The Town Planning Board should not encourage "develop first, apply later"

- 2.1 Three Enforcement Notices (Case no. E/NE-TK/091, E/NE-TK/096 and E/NE-TK/118) for the unauthorized development of land filling and car parking was issued at the application site on 5 October 2015, 21 December 2015 and 1 February 2018 respectively.
- 2.2 From Google Earth aerial photographs, landscape changes such as vegetation clearance, land filling and car parking were seen between 2015 and 2017 (Figure





1). We consider that this is “develop first, apply later”. We are concerned the approval of the current application would further legitimize the current misuse of the AGR zone, leading to the promotion of “destroy first, develop later” attitudes among landowners in the locality. As the Board has suggested that “*the Board will not tolerate any deliberate action to destroy the rural and natural environment in the hope that the Board would give sympathetic consideration to subsequent development on the site concerned.*”¹ We urge the Board to reject this application.

3 Set an undesirable precedent to the future development

The approval of this application will set an undesirable precedent to the future similar applications associated with “develop first, apply later” within the AGR zone, and thus nullifying the statutory planning control mechanism. We urge the Board to reject this application in order to protect AGR zone from any development threats.

4 Justifications for the decision and comments made by Government departments and the Board

According to the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG), Chapter 10, Section 2.1 (iii), the Board has the responsibility to “*control adjoining uses to minimise adverse impacts on conservation zones and optimise their conservation value*”. We note that all other Government bureaux/departments are also bound to the HKPSG, the Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD) and the Planning Department (PlanD) has the responsibility to advise the Board on the ecological and planning aspects in particular². Given AFCD’s mission to conserve natural environment and safeguard the ecological integrity³ and the proposed development is not in line with the planning intention of the statutory zoning, HKBWS would also expect AFCD and PlanD to object this application. Should AFCD, PlanD or the Board feels otherwise, we urge that the appropriate justifications are provided.

¹ TPB Press Release. Available at:

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201107/04/P201107040255.htm>

² http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/abt_role/abt_role.html

³ http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/vision_mission/abt_vision_mission.html





The HKBWS respectfully requests the Board to take our comments into consideration and **reject** the current application. Thank you for your kind attention.

Yours faithfully,
Wong Suet Mei
Conservation Officer
The Hong Kong Bird Watching Society

cc.
The Conservancy Association
Designing Hong Kong
Kadoorie Farm and Botanic Garden
WWF – Hong Kong
TrailWatch

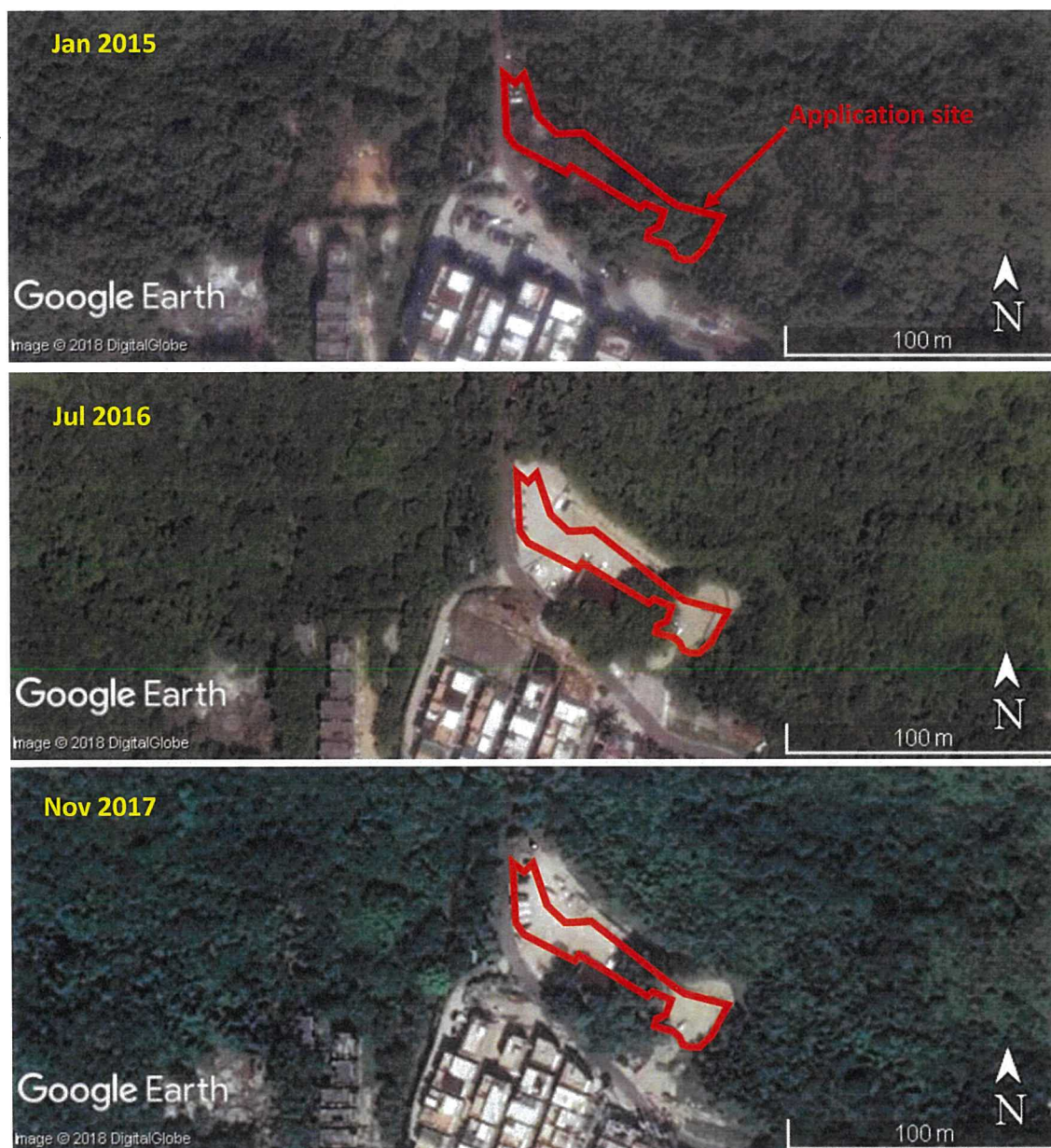
香港觀鳥會 Hong Kong Bird Watching Society

電話 Tel No. +852 2377 4387 電郵 E-mail info@hkbws.org.hk 地址 香港九龍荔枝角青山道532號偉基大廈7C
傳真 Fax No. +852 2314 3687 網頁 Website www.hkbws.org.hk Address 7C, V Ga Building, 532 Castle Peak Road,
Lai Chi Kok, Kowloon, Hong Kong

香港註冊成立的法定慈善機構及無股本擔保有限公司 A charitable organization incorporated in Hong Kong with limited liability by guarantee



Figure 1. Google Earth aerial photographs showing the landscape changes such as vegetation clearance, land filling and car parking at the application site. The carpark seems to be in operation in 2016 and 2017. We consider that this is “develop first, apply later”. The approval of this application will set an undesirable precedent to the future similar applications associated with “develop first, apply later” within the AGR zone, and thus nullifying the statutory planning control mechanism.



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：

- 申請地點包含第 29 約地段第 725 號及毗連一塊未撥用政府土地。有關私人地段根據集體政府租契(批租作農業用途)持有。未經地政總署事先批准，不得在有關地段搭建任何構築物，亦不得佔用上述政府土地或在上述政府土地進行任何類型的工程；
- 擬議出入口有部分位於未撥用的政府土地上。申請人把上述政府土地用作擬議的出入口前，須與相關政府部門釐清上述政府土地的保養和管理責任誰屬。擬議出入口亦位於毗連的地段第 762 號。申請人須與相關地段擁有人釐清有關問題；
- 申請人須就這宗規劃申請所涉的政府土地提交短期租約申請。倘這宗申請獲城規會批准，地政總署會考慮有關短期租約申請。不過，現階段不保證短期租約申請會獲批准。倘地政總署以業主身分酌情批准短期租約申請，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括支付租金及行政費；
- 倘這宗申請獲城規會批准，地段擁有人如欲在有關地段搭建任何構築物，須向地政總署提交短期豁免書申請。不過，現階段不保證短期豁免書申請會獲批准。倘地政總署以業主身分酌情批准短期豁免書申請，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括支付豁免書費用及行政費；以及
- 不保證申請人會獲給予有關申請地點的通行權或批准設置通往申請地點的緊急車輛通道；

(b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所訂的相關緩解措施和規定，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；

(c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- 擬種植的樹木須種於地面，並有足夠空間讓樹木可持續生長。申請人須提供保護樹木措施，以舒緩擬議樹木可能受到的影響；以及
- 即使這宗申請獲批准，也不表示根據地契的樹木工程(例如修剪、移植及砍伐)亦獲批准。申請人進行任何擬議樹木工程前，須取得相關部門的批准；

(d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- 該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠可供接駁。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來自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。申請人不應阻礙地面水流，亦不應對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成不良影響。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及
- 若要在有關地段的範圍外進行工程，申請人須先取得地政總署及／或相關地段擁有人的許可及同意；以及

(e) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交載有擬設消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。