

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/792 號
考慮日期：2024 年 3 月 15 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/792

申請人 ： 陳偉豪先生，由許軍兒先生代表

地點 ： 新界大埔龍尾第 28 約地段第 840 號附近的政府土地

地盤面積 ： 約 65.03 平方米

土地類別 ： 政府土地

圖則 ： 《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》

用途地帶 ： 「綠化地帶」

申請事項 ： 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

1. 建議

- 1.1 申請人自稱是大埔鄉龍尾村的原居村民，其身分已獲原居民代表證實¹。申請人現申請規劃許可，要求在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點所在地方在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「綠化地帶」(圖 A-1)。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「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「綠化地帶」內第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請地點現時是已鋪設地面的空地。

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

1.2 擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的詳情如下：

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

1.3 申請地點可經一條連接至汀角路的區內路徑及大埔龍尾路前往(圖 A-1)。申請人建議把擬議發展接駁到現有的公共污水渠(圖 A-2 a)。擬議小型屋宇的布局設計圖及排污駁引建議於繪圖 A-1 顯示。

1.4 二零二四年一月十九日，城規會收到申請人為支持其申請所提交的申請表格連附件(附錄 I)。

2. 申請人提出的理據

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

- (a) 申請地點是一幅適合興建屋宇的空地；
- (b) 並無其他的土地可用作發展；以及
- (c) 現時申請地點附近有同類的小型屋宇發展。

3. 遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定

由於申請地點只涉及政府土地，所以有關「按照《城市規劃條例》第 12A 條及 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 31B)所載的「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定，並不適用於這宗申請。

4. 背景

申請地點現時沒有涉及任何正在進行的規劃執管行動。

5. 評審準則

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

6. 城市規劃委員會規劃指引

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

7. 先前申請

申請地點並無涉及先前的申請。

8. 同類申請

8.1 自「臨時準則」於二零零零年首次頒布以來，申請地點附近有 29 宗興建小型屋宇的同類申請，涉及 18 幅用地，當中 20 宗所涉地點完全位於「綠化地帶」內，另有九宗所涉地點橫跨「綠化地帶」與「鄉村式發展」地帶。其中，有 20 宗獲得批准，餘下九宗被拒絕。

8.2 在獲批准的 20 宗申請中，17 宗(編號 A/NE-TK/211、213、226、243、275 至 278、327 至 328、344、375、392 至 393、425、473 及 476)是在二零零六年至二零一三年之間獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，即在城規會自二零一五年八月起正式以較審慎的取態審批小型屋宇發展申請之前獲批。批准這些申請主要是考慮到申請符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50%坐落在「鄉村範圍」內；在考慮申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；符合規劃指引編號 10；不會對周邊地區造成嚴重的不良影響；以及／或涉及先前

獲批准的申請。三宗申請(編號 A/NE-TK/580、618 及 664)是在二零一六年至二零一九年間獲批，即在城規會正式採取較審慎的取態之後獲批。這些申請主要是基於從寬考慮而獲批，因為涉及先前獲批的申請。申請編號 A/NE-TK/580 亦獲得批准，主要是考慮到該宗申請屬填空式發展，預計不會對景觀和環境造成不良影響。

8.3 申請編號 A/NE-TK/258、263、273 至 274、279、559²、570 至 571³及 660 是在二零零九年至二零一九年間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後予以駁回。這些申請被拒的主要理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向及規劃指引編號 10；以及／或為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。最後四宗申請(編號 A/NE-TK/559、570 至 571 及 660)被拒絕，是因為會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及在考慮有關申請時，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。

8.4 這些同類申請的詳情撮錄於**附錄 IV**，而所涉地點則載於**圖 A-2a**。

8.5 涉及申請地點附近同一「綠化地帶」內的另一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)申請(編號 A/NE-TK/793)將會由小組委員會在本會議上審議。

9. 申請地點和周邊地區(圖 A-1 至 A-4)

9.1 申請地點：

(a) 現時空置，並已鋪築地面(圖 A-4)；

² 申請編號 A/NE-TK/559 涉及由申請人於二零一六年提出的城市規劃上訴個案。有關上訴於二零一七年三月二十二日被城市規劃上訴委員會駁回。

³ 申請編號 A/NE-TK/570 及 571 涉及由申請人於二零一六年提出的城市規劃上訴個案。有關上訴於二零一七年十月十七日被城市規劃上訴委員會駁回。

- (b) 完全位於龍尾和大美督的「鄉村範圍」內；
以及
- (c) 可經一條連接至汀角路的區內路徑和大埔龍尾路前往(圖 A-1)。

9.2 周邊地區以鄉郊特色為主，有村屋、墓地和空地(圖 A-3 及 A-4)。西面約 10 米外是龍尾和大美督的鄉村中心區(圖 A-2)。北面是位於「綠化地帶」內的茂密林地(圖 A-3)。

10. 規劃意向

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

11. 相關政府部門的意見

11.1 這宗申請已根據附錄 II 所載的評審準則予以評審。有關評估撮錄於下表：

	準則	是	否	備註
1.	在「鄉村式發展」地帶內？ — 擬議小型屋宇的覆蓋範圍 — 申請地點	— —	100% 100%	— 申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「綠化地帶」內。
2.	在「鄉村範圍」內？ — 擬議小型屋宇的覆蓋範圍 — 申請地點	100% 100%	— —	— 整個申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於龍尾和大美督的「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> － 應付龍尾和大美督小型屋宇需求所需的土地：約 6.23 公頃(相等於 249 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有 37 宗⁴，預計未來 10 年的小型屋宇需求為 212 幢。 <u>可用土地</u> － 龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地：約 1.64 公頃(相等於 65 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未處理的小型屋宇申請？	✓		
4.	符合「綠化地帶」的規劃意向？		✓	－ 根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。 － 從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無強烈意見。

⁴ 在該 37 宗所涉地點位於龍尾和大美督而尚未處理的小型屋宇申請中，28 宗所涉地點在「鄉村式發展」地帶內，其餘九宗申請所涉地點橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外。在該等所涉地點橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外的申請中，有三宗取得有效的規劃許可。

5.	與周邊地區／發展項目協調？	✓		申請地點四周饒具鄉郊特色，北面是村屋、墓地和茂密的林地。擬議小型屋宇與周邊地區並非不相協調。
6.	在集水區內？		✓	水務署總工程師／建設不反對這宗申請。
7.	影響環境及排污？		✓	環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對這宗申請，但申請人須自費設置足夠的排污駁引設施，以便把小型屋宇的污水排放至現有的公共污水渠，以及預留足夠土地空間進行污水渠接駁工程。
8.	佔用已規劃的道路網及公共工程的範圍？		✓	
9.	需要設置消防裝置及緊急車輛通道？		✓	消防處處長原則上不反對這宗申請。
10.	影響交通？	✓		運輸署署長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大幅增加，但若批准這類擬在「鄉村式發展」地帶外進行的發展，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亦可能會

				很大。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，因此從交通角度而言可予容忍。
11.	影響排水？		✓	－ 渠務署總工程師／新界北對這宗申請沒有負面意見。
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，因為預計擬議用途不會對現有景觀資源造成嚴重的負面影響。
13.	影響土力？		✓	
14.	有否從民政事務專員收到區內人士的反對意見？		✓	

11.2 上文第 11.1 段已收錄下列政府部門的意見，其他詳細意見(如有的話)則載於**附錄 V**。

- (a) 地政總署大埔地政專員；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 環保署署長；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 消防處處長；
- (g) 漁護署署長；以及
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

11.3 下列政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見：

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

12. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二四年一月二十六日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份由個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請(附錄 VI)，理由主要是申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；會對周邊地區(包括八仙嶺郊野公園)的交通、環境和排水造成不良影響；以及會引致小型屋宇發展侵佔政府土地。

13. 規劃考慮因素及評估

13.1 這宗申請擬於在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點進行小型屋宇發展。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。

13.2 至於「臨時準則」(附錄 II)方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於龍尾及大美督的「鄉村範圍」內。根據地政總署大埔地政專員的記錄，龍尾及大美督尚未處理的小型屋宇申請共有37宗，而未來10年這兩個鄉村的小型屋宇需求預計為212幢。根據規劃署最新的估算顯示，有關「鄉村式發展」地帶內可提供約1.64公頃土地(相等於約65幅小型屋宇用地)(圖 A-2b)。雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付未來在龍尾及大美督興建249幢小型屋宇的需求，但有關土地足以應付目前37宗尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度審批小型屋

宇發展申請。在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

13.3 申請地點位於「綠化地帶」南面邊緣，現時為已鋪築地面的空地。周邊地區饒具鄉郊特色，有村屋、墓地及茂密林地。龍尾及大美督的鄉村範圍位於西面約10米的地方。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，因為預計不會對景觀造成重大的負面影響；從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有強烈意見。運輸署署長認為，這宗申請僅涉及建造一幢小型屋宇，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)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

13.4 在申請地點附近位於／部分位於同一「綠化地帶」地帶內的地方有29宗同類申請，涉及18幅用地(圖A-2a)，其中22宗申請在二零零六年至二零一三年期間獲審批。自城規會於二零一五年八月正式採取較審慎的態度審批申請後，有四宗同類申請(編號A/NE-TK/559、570至571及660)被拒絕，理由主要是申請不符合「綠化地帶」地帶的規劃意向及規劃指引編號10，以及在考慮有關申請時「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。目前這宗申請的規劃情況大致上與該四宗被拒絕的申請相同。

13.5 至於詳載於上文第12段反對這宗申請的公眾意見，上文所述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

14. 規劃署的意見

14.1 基於第13段所作的評估，並考慮到上文第12段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這些土地主要打算用作興建小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

14.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議許可的有效期應至二零二八年三月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。建議加入的指引性質的條款載於**附錄 VII**。

15. 請求作出決定

15.1 請小組委員會考慮這宗申請，並決定批給或拒絕批給許可。

15.2 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什麼拒絕理由。

15.3 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，請委員考慮須在許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

16. 附件

附錄 I 二零二四年一月十九日收到的申請表格連附件

附錄 II	相關的經修訂「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(於二零零七年九月七日頒布)
附錄 III	規劃指引編號 10 的相關撮要
附錄 IV	同類申請
附錄 V	相關政府部門的詳細意見
附錄 VI	公眾意見
附錄 VII	建議的指引性質的條款
繪圖 A - 1	申請人提交的布局設計圖及污水渠接駁建議
圖 A - 1	位置圖
圖 A - 2 a	平面圖
圖 A - 2 b	估計在龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量
圖 A - 3	航攝照片
圖 A - 4	實地照片

規劃署
二零二四年三月

2024年 1月 19日

19 JAN 2024

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第A/NE - TK /792 號附錄I

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。

19 JAN 2024

This document is received on _____
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.tpb.gov.hk/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知，以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟，請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form
填寫表格的一般指引及註解

“Current land owner” means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill “NA” for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足，請另頁說明

Please insert a 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/NE-TK/792
	Date Received 收到日期	19 JAN 2024

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有), 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張, 然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址: <http://www.tpb.gov.hk/>), 亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835) 及規劃署的規劃資料查詢處 (熱線: 2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓) 索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全, 委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☒ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☐ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

陳偉豪 Chan Wai Ho

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

(☒ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☐ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

許軍兒 Hui Kwan Yee

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用)	Government Land near Lot No.840 in D.D.28 Lung Mei, Tai Po, N.T.
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 65.03 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)	65.03 sq.m 平方米 ☐ About 約

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

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

The applicant 申請人 –

- ☐ is the sole “current land owner”^{#&} (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」^{#&} (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- ☐ is one of the “current land owners”^{#&} (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」^{#&} (請夾附業權證明文件)。
- ☐ is not a “current land owner”[#].
並不是「現行土地擁有人」[#]。

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

5. Statement on Owner's Consent/Notification

就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

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

(b) The applicant 申請人 –

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

Details of consent of “current land owner(s)” [#] obtained 取得「現行土地擁有人」 [#] 同意的詳情		
No. of ‘Current Land Owner(s)’ 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼／處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has notified "current land owner(s)"[#]
已通知 名「現行土地擁有人」[#]。

Details of the "current land owner(s)" [#] notified 已獲通知「現行土地擁有人」 [#] 的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- ☐ sent request for consent to the "current land owner(s)" on _____ (DD/MM/YYYY)^{#&}
於 _____ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」[#]郵遞要求同意書[&]

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- ☐ published notices in local newspapers on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知[&]
- ☐ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知[&]
- ☐ sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團／業主委員會／互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會[&]

Others 其他

- ☐ others (please specify)
其他（請指明）

Note: May insert more than one 「✓」.

Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.

註：可在多於一個方格內加上「✓」號

申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

6. Development Proposal 擬議發展計劃			
(a) Name(s) of indigenous villager(s) (if applicable) 原居民姓名 (如適用)	陳偉豪 Chan Wai Ho		
(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)	大埔龍尾		
(c) Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	 195.09 sq.m 平方米 ☐ About 約		
(d) Proposed number of house(s) 擬議房屋幢數	1	Proposed number of storeys of each house 每幢房屋的擬議層數	3
(e) Proposed roofed over area of each house 每幢房屋的擬議上蓋面積	 65.03 sq.m 平方米	Proposed building height of each house 每幢房屋的擬議高度	 8.23 m 米
(f) Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方 (倘有) 的擬議用途	NIL (Please illustrate on plan the total number and dimension of each car parking space, and/or location of septic tank, where applicable) (請在圖則上顯示，並註明車位總數，以及每個車位的長度和寬度及/或化糞池的位置 (如適用))		
(g) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤/有關建築物?	Yes 是 No 否	☒ There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) 大埔龍尾路 ☐ There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度) ☐	
(h) Can the proposed house(s) be connected to public sewer? 擬議的屋宇發展能否接駁至公共污水渠?	Yes 是 ☒ No 否 ☐	(Please indicate on plan the sewerage connection proposal. 請用圖則顯示接駁公共污水渠的路線) (Please indicate on plan the location of the proposed septic tank. 請用圖則顯示化糞池的位置)	

8. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明。

(1) 在空置土地上建屋居住。

(2) 並無其他可選擇之土地。

(3) 申請地點毗鄰均有建成之同類屋宇

9. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in this application and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion.
本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature
簽署

☐ Applicant 申請人 / ☒ Authorised Agent 獲授權代理人

.....
許軍兒 Hui Kwan Yee
.....

Name in Block Letters
姓名（請以正楷填寫）

Position (if applicable)
職位（如適用）

Professional Qualification(s)
專業資格

☐ Member 會員 / ☐ Fellow of 資深會員

☐ HKIP 香港規劃師學會 /

☐ HKIA 香港建築師學會 /

☐ HKIS 香港測量師學會 /

☐ HKIE 香港工程師學會 /

☐ HKILA 香港園境師學會 /

☐ HKIUD 香港城市設計學會

☐ RPP 註冊專業規劃師

Others 其他

on behalf of
代表

☐ Company 公司 / ☐ Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期

10 JAN 2024

..... (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	Government Land near Lot No.840 in D.D.28 Lung Mei,Tai Po,N.T.
Site area 地盤面積	65.03 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-TK/19
Zoning 地帶	GB
Applied use/ development 申請用途／發展	New Territories Exempted House 新界豁免管制屋宇 ☒ Small House 小型屋宇
(i) Proposed Gross floor area 擬議總樓面面積	195.09 sq.m 平方米 ☐ About 約
(ii) Proposed No. of house(s) 擬議房屋幢數	1
(iii) Proposed building height/No. of storeys 建築物高度／層數	8.23 m 米 ☐ (Not more than 不多於)
	3 Storeys(s) 層

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

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

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

相關的經修訂「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇
發展規劃申請的臨時準則」

(於二零零七年九月七日頒布)

- (a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不小於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮；
- (b) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍外，但不小於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；
- (c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；
- (d) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎；
- (f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
- (g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；

- (h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；
- (i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統，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。

有關擬在綠化地帶進行發展
而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請的
城市規劃委員會規劃指引的相關摘要
(規劃指引編號 10)

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

汀角分區計劃大綱圖上
同一「綠化地帶」內位於申請地點附近的同類申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	用途地帶	考慮日期
A/NE-TK/211	屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2006 年 8 月 4 日
A/NE-TK/213	屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2006 年 8 月 4 日
A/NE-TK/226	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2007 年 3 月 9 日
A/NE-TK/243	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2007 年 12 月 14 日
A/NE-TK/275	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2009 年 5 月 8 日
A/NE-TK/276	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2009 年 5 月 8 日
A/NE-TK/277	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2009 年 5 月 8 日
A/NE-TK/278	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009 年 5 月 8 日
A/NE-TK/327	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2010 年 11 月 26 日

A/NE-TK/328	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2010 年 11 月 26 日
A/NE-TK/344	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2011 年 3 月 4 日
A/NE-TK/375	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「鄉村式發展」 及「綠化地帶」	2012 年 1 月 6 日
A/NE-TK/392	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2012 年 10 月 19 日
A/NE-TK/393	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2012 年 10 月 19 日
A/NE-TK/425	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2013 年 1 月 25 日
A/NE-TK/473	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2013 年 10 月 25 日
A/NE-TK/476	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2013 年 11 月 8 日
A/NE-TK/580	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「鄉村式發展」 及綠化地帶」	2016 年 7 月 15 日
A/NE-TK/618	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017 年 8 月 11 日
A/NE-TK/664	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2019 年 3 月 22 日

被拒絕的申請

申請編號	用途／發展	用途地帶	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TK/258	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009 年 1 月 2 日 (覆核)	R1 至 R2
A/NE-TK/263	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009 年 1 月 2 日 (覆核)	R1 至 R2
A/NE-TK/273	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009 年 5 月 8 日	R2 至 R3
A/NE-TK/274	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009 年 5 月 8 日	R2 至 R3
A/NE-TK/279	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009 年 5 月 8 日	R2 至 R3
A/NE-TK/559	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017 年 3 月 22 日 (上訴)	R1 至 R2、 R4 至 R5
A/NE-TK/570	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017 年 10 月 17 日 (上訴)	R1、R5 至 R6
A/NE-TK/571	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017 年 10 月 17 日 (上訴)	R1、R5 至 R6
A/NE-TK/660	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2019 年 1 月 18 日	R1 至 R2、 R4 至 R5

拒絕理由

- R1. 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無足夠資料，以支持偏離此規劃意向。
- R2. 這宗申請不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為這宗申請涉及砍伐天然樹木以及會對周邊環境的現有天然景緻造成影響。申請書內並無足夠資料證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成任何不良影響。
- R3. 批准申請會為該區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，會導致該區整體的環境及景觀質素下降。
- R4. 擬議發展不符合「臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。
- R5. 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。
- R6. 擬議的發展對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有不良影響。

相關政府部門的詳細意見

1. 土地行政

地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 申請人陳偉豪先生是大埔鄉龍尾村的原居村民，龍尾村的原居民代表已證實其原居村民身分。不過，申請人是否具備資格獲批建造小型屋宇，仍有待確認；以及
- (b) 申請地點位於未撥用的政府土地內，並無任何修訂租約或建屋牌照涵蓋。截至二零二四年二月十五日，地政總署尚未收到申請人提交的有效小型屋宇申請。

2. 交通

運輸署署長的意見：

- (a) 小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預期擬議發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大；以及
- (b) 儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通的角度而言可予容忍。

3. 環境

環境保護署署長的意見：

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

4. 供水

水務署總工程師／建設的意見：

- － 不反對這宗申請。

5. 消防安全

消防處處長的意見：

- － 在這階段原則上不反對這宗申請，惟擬議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。

6. 自然保育

漁農自然護理署署長的意見：

- － 申請地點已平整。從自然保育的角度而言，他對這宗申請的意見不大。

7. 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，該署不反對這宗申請；
- (b) 申請地點所處位置具有已開拓山谷景觀特色，北面周圍分別是村屋、墓地和茂密林地。擬議用途與周邊環境的景觀特色並非不相協調；以及
- (c) 申請地點現時是已鋪築硬地面的空地，並無重要的景觀資源。預計擬議用途對申請地點內現有的景觀資源不會造成重大負面影響。

8. 小型屋宇用地的供求

根據地政總署大埔地政專員的記錄，龍尾及大美督尚未處理的小型屋宇申請共有 37 宗，而相同鄉村預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 212 幢。根據規劃署的最近估計，龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內約有 1.64 公頃的土地(相等於約 65 幅小型屋宇用地)可供使用。因此，可供使用的土地不足以完全應付日後 249 幢的小型屋宇需求(相等於約 6.23 公頃的土地)。

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



轉寄: 反對規劃申請A/NE-TK/792
14/02/2024 13:10

From:

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

Sent by: tpbpd@pland.gov.hk

File Ref:

你好,

本人反對 規劃申請A/NE-TK/792,理由如下

1. 規劃申請位於政府綠化地帶,申請將破壞涉及公眾人士享用的綠化區.
2. 該地段附近道路狹窄,出入已經不方便,若再建屋將增加交通壓力.
3. 以政府土地興建村屋,村屋發展將不受限制,無限擴張,有違村屋原來目的及政府規劃目標
4. 以政府土地為個別人士興建村屋有違公眾利益.
5. 申請位置鄰近八仙嶺,應評估對八仙嶺郊野公園影響及對附近環境影響,如大雨時的排洪.

煩請考慮上述關乎環境,政策及公眾利益之理由,不要通過這項申請,謝謝

施先生

建議的指引性質的條款

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：
- (i) 倘城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准有關的規劃申請，地政總署將會在收到有關的小型屋宇申請後處理有關申請。不過，該署不保證現階段小型屋宇申請會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關的小型屋宇申請，倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件；
 - (ii) 該署亦不保證申請人會獲給予通往有關小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道。
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須證明已經／將會提供雨水收集和排放系統，而此系統可把雨水排放到附近載水量足夠的完善排放系統或現有河道，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點外圍鋪設有足夠尺寸的明渠；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。另外，亦須重置受影響的現有流徑。申請人不應阻礙地面水流，亦不應對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人須妥善保養有關排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如排水系統出現故障，申請人亦須就所造成損害或滋擾而引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及
 - (ii) 申請人須解決與相關地段擁有人互有牴觸／分歧的事宜，並取得地政總署的許可，以在其他私人地段或在處所以外的政府土地(如有需要)鋪築新的排水渠／渠道及／或更改／改善現有的排水渠／渠道；以及

- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防規定。

PROPOSED NEW GRANT LOT ERECTED ON GOVERNMENT LAND NEAR LOT NO. 840 IN D.D.28



LOCATION PLAN



SCALE

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

Point	Bearing	Distance	Northing	Easting
A			837236.107	841952.900
B	104° 30' 56"	7.620	837234.197	841960.277
C	194° 30' 56"	8.534	837225.936	841958.138
D	284° 30' 56"	7.620	837227.846	841950.761
A	14° 30' 56"	8.534	837236.107	841952.900

Legend:

☐ Balcony (7.620m x 1.22m)

☐ Location Of Septic Tank

G.L. = Government Land

Scale

Survey Sheet No. : 3-SE-18D

Plan No.: G-L840/28

Date : 06 March 2009

SHIU YIP SURVEY SERVICES COMPANY

參考編號

REFERENCE No. A/NE-TK/792

繪圖 DRAWING A-1

(來源：申請人建議書)

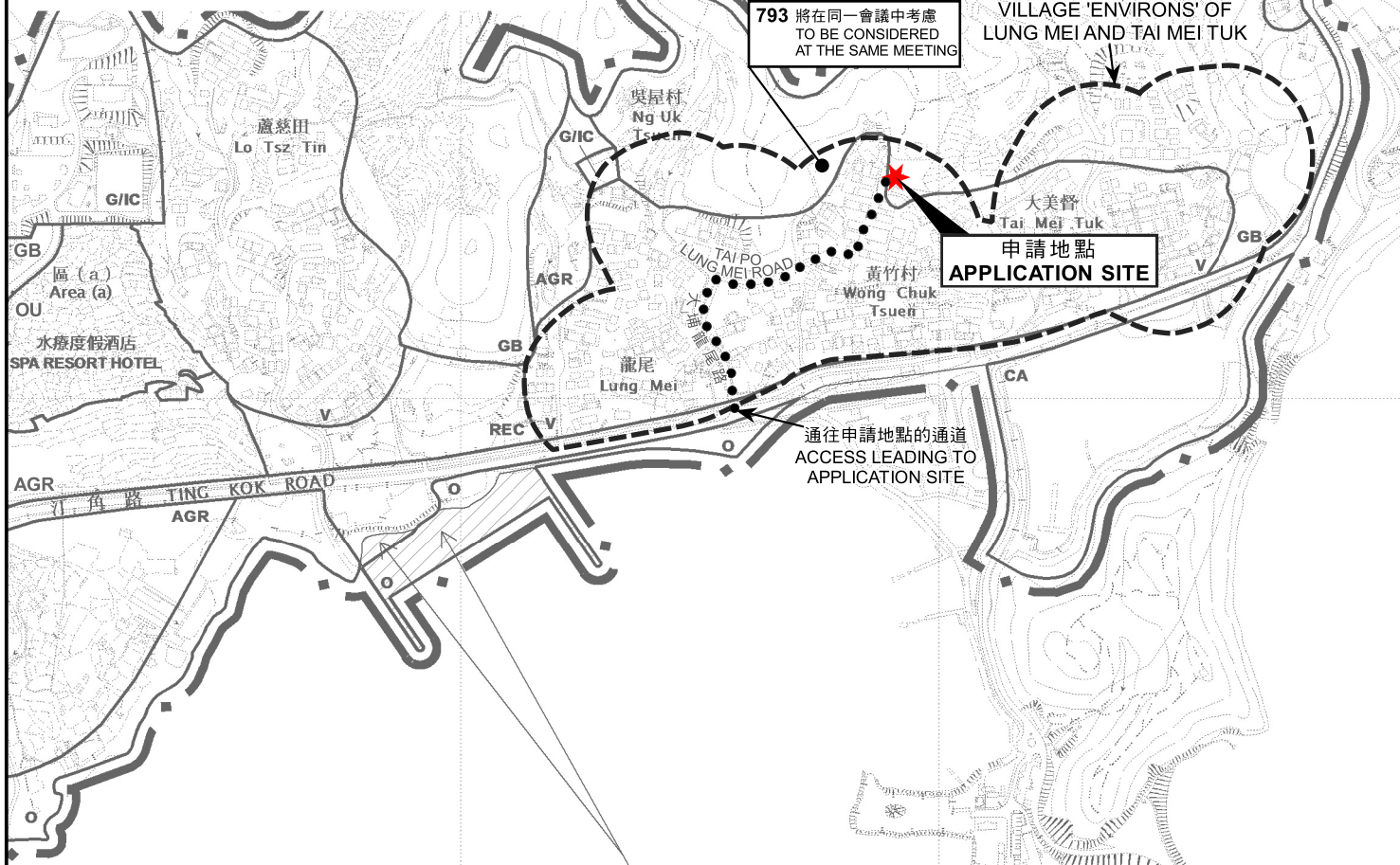
(SOURCE: APPLICANT'S SUBMISSION PLAN)



八仙嶺郊野公園
PAT SIN LENG COUNTRY PARK

要覽圖 KEY PLAN

SCALE 1 : 50 000 比例尺



船灣海
PLOVER COVE
(SHUEN WAN HOI)

這是1990年9月7日在憲報公布的中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-TK/1 沒有涵蓋的範圍，但已包括在汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/14 的規劃區內。
AREA NOT FALLING WITHIN THE BOUNDARIES OF THE IDPA PLAN No. IDPA/NE-TK/1 PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 7.9.1990 BUT INCLUDED IN THE PLANNING SCHEME AREA ON THE DRAFT TING KOK OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-TK/14.

位置圖 LOCATION PLAN

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)
新界大埔龍尾鄰近丈量約份第28約地段第840號的政府土地
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
GOVERNMENT LAND NEAR LOT 840 IN D.D.28,
LUNG MEI, TAI PO, NEW TERRITORIES

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

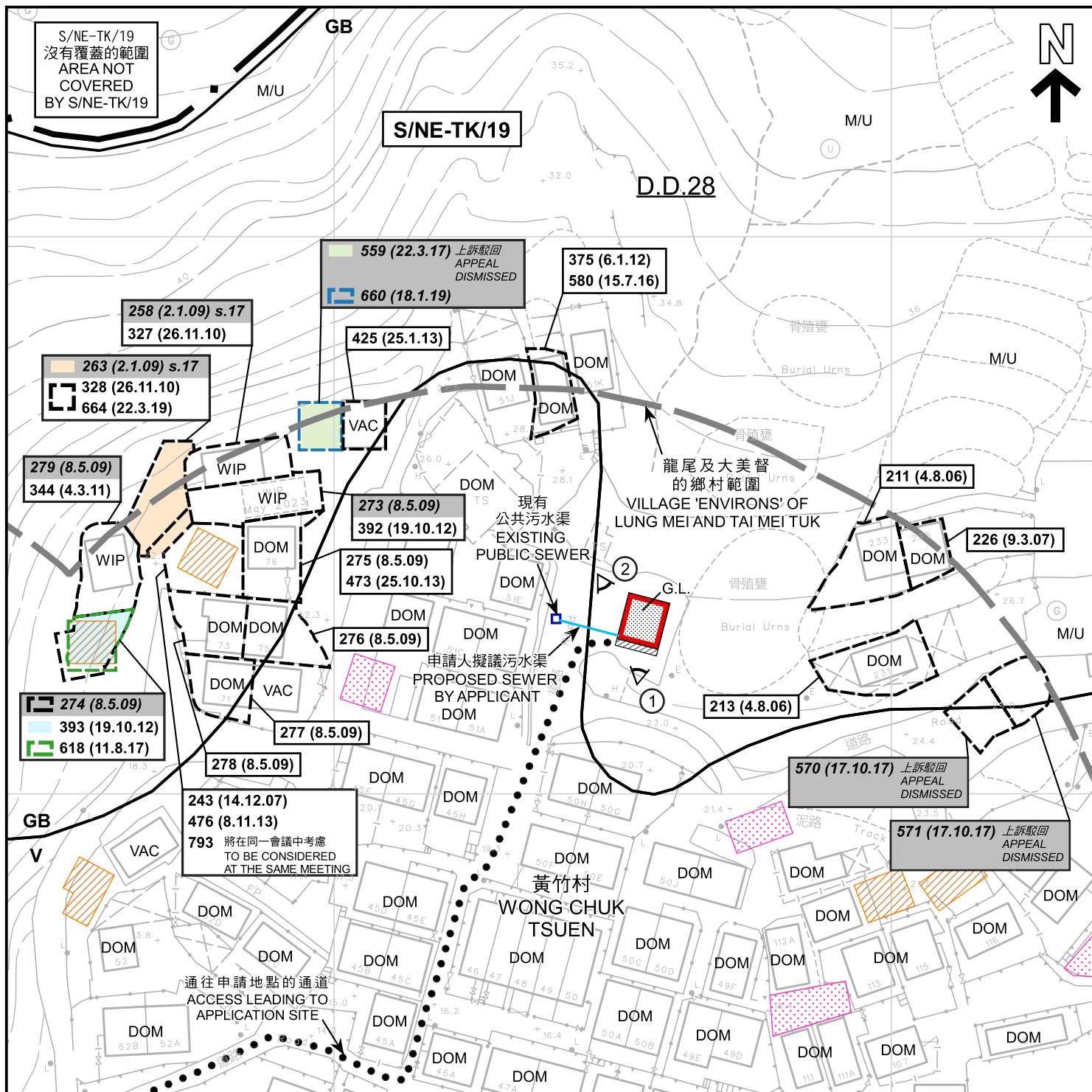
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TK/792

圖 PLAN
A-1

本摘要圖於2024年3月1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 1.3.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-TK/19 APPROVED ON 27.10.2015



圖例 LEGEND

- 申請地點 (界線只作識別用)
APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- 擬議屋宇
PROPOSED HOUSE
- 擬議露台
PROPOSED BALCONY
- 獲地政處批准的小型屋宇批地/
重建新界豁免管制屋宇申請
SMALL HOUSE GRANT/
NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION
APPROVED BY DLO

- 正在處理中的小型屋宇批地申請
SMALL HOUSE GRANT
APPLICATION
BEING PROCESSED
- G.L. 政府土地
GOVERNMENT LAND
- V 鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- GB 綠化地帶
GREEN BELT
- ① 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

- WIP 工程進行中
WORK IN PROGRESS
- DOM 住用構築物
DOMESTIC STRUCTURE
- M/U 荒地
UNUSED LAND
- VAC 空置
VACANT

- 139 (7.11.97) 獲批准的申請
APPROVED APPLICATION
- 368 (14.9.01) 被拒絕的申請
REJECTED APPLICATION
- 139 (7.11.97) 會議日期
DATE OF MEETING
- 申請編號
APPLICATION NUMBER

註釋 Note :

- (1) 2024年1月26日勘测的土地用途
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey conducted by the Planning Department on 26.1.2024

本摘要圖於2024年2月23日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SE-18D、3-SE-19C、3-SE-23B和
3-SE-24A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.2.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-SE-18D, 3-SE-19C, 3-SE-23B and 3-SE-24A

平面圖 SITE PLAN

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)
新界大埔龍尾鄰近丈量約份第28約地段第840號的政府土地
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
GOVERNMENT LAND NEAR LOT 840 IN D.D.28,
LUNG MEI, TAI PO, NEW TERRITORIES

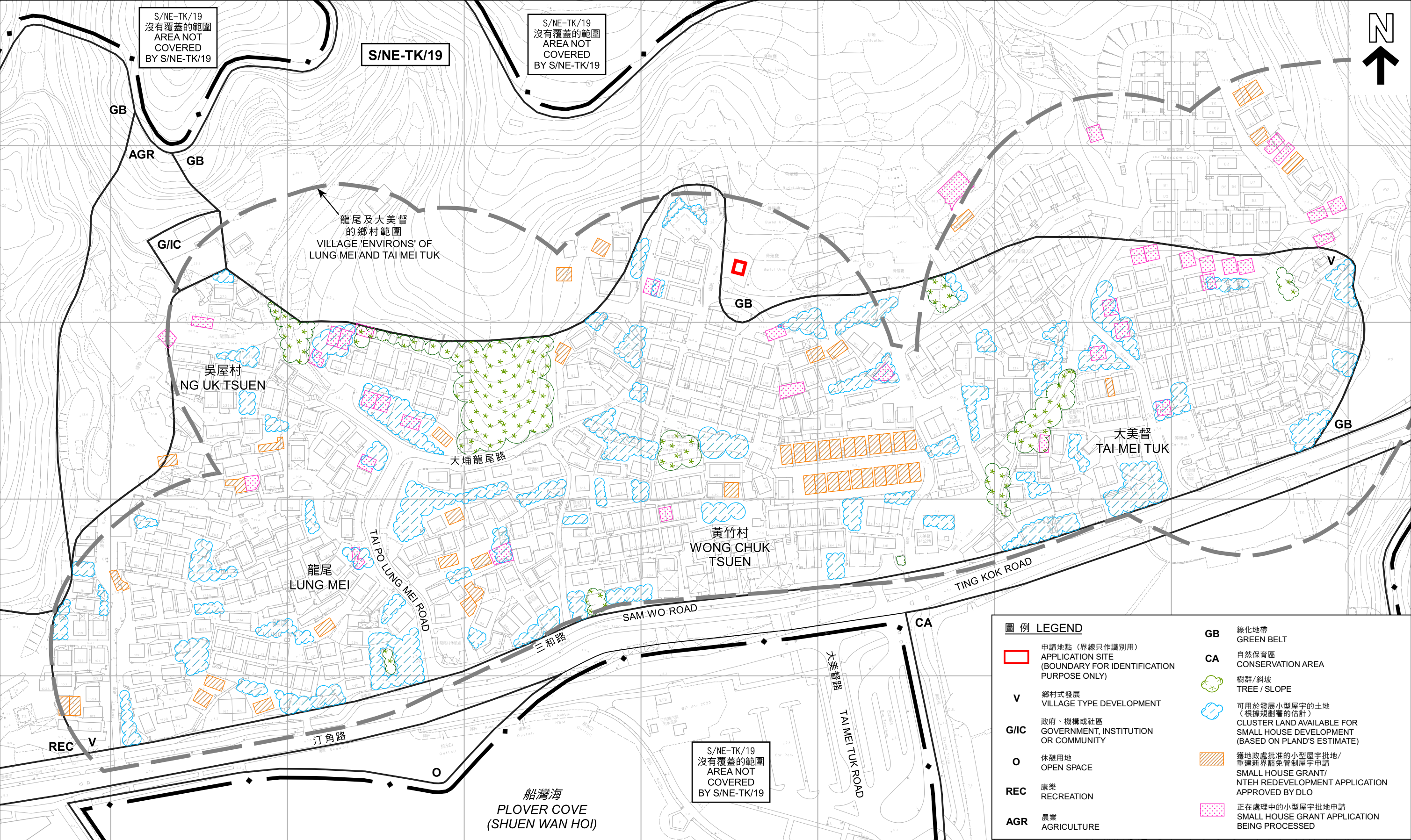
SCALE 1 : 1 000 比例尺
米 20 0 20 40 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TK/792

圖 PLAN
A-2a



本摘要圖於2024年2月20日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SE-18D、3-SE-19C、3-SE-23B和3-SE-24A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.2.2024
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-SE-18D, 3-SE-19C, 3-SE-23B and 3-SE-24A

在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
ESTIMATED AMOUNT OF LAND AVAILABLE FOR
SMALL HOUSE DEVELOPMENT WITHIN THE "V" ZONE

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇－小型屋宇）
新界大埔龍尾鄰近丈量約份第28約地段第840號的政府土地
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
GOVERNMENT LAND NEAR LOT 840 IN D.D.28,
LUNG MEI, TAI PO, NEW TERRITORIES

SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 40 0 40 80 120 160 米
METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
A/NE-TK/792

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2024年2月22日擬備，
所根據的資料為地政總署
於2023年2月23日拍得的航攝照片
編號E186188C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.2.2024
BASED ON AERIAL PHOTO No. E186188C
TAKEN ON 23.2.2023 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)
新界大埔龍尾鄰近丈量約份第28約地段第840號的政府土地
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
GOVERNMENT LAND NEAR LOT 840 IN D.D.28,
LUNG MEI, TAI PO, NEW TERRITORIES

規劃署 PLANNING DEPARTMENT		
參考編號 REFERENCE No.	圖 PLAN	
A/NE-TK/792	A-3	

1



2



申請地點界線只作識別用

APPLICATION SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇）
新界大埔龍尾鄰近丈量約份第28約地段第840號的政府土地
PROPOSED HOUSE
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
GOVERNMENT LAND NEAR LOT 840 IN D.D.28,
LUNG MEI, TAI PO, NEW TERRITORIES

本摘要圖於2024年2月14日擬備，所根據的資料為攝於2024年1月26日的實地照片
PLAN PREPARED ON 14.2.2024 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 26.1.2024

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

A/NE-TK/792

圖 PLAN

A-4

Agenda Items 15 and 16

Section 16 Applications

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/NE-TK/792 Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in
 “Green Belt” Zone, Government Land near Lot 840 in D.D.28, Lung
 Mei, Tai Po
 (RNTPC Paper No. A/NE-TK/792)

A/NE-TK/793 Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in
 “Green Belt” Zone, Lot 391 S.A in D.D. 28, Lung Mei, Tai Po
 (RNTPC Paper No. A/NE-TK/793)

46. The Committee agreed that as the two s.16 applications for proposed house (New Territories Exempted House – Small House) were similar in nature and the application sites were located in close proximity to each other within the same “Green Belt” zone, they could be considered together.

Presentation and Question Sessions

47. With the aid of some plans, Mr Jeffrey P.K. Wong, STP/STN, briefed Members on the background of the applications, the proposed developments, departmental and public comments, and the planning considerations and assessments as detailed in the Papers. The Planning Department did not support the applications.

48. Members had no question on the applications.

Deliberation Session

49. After deliberation, the Committee decided to reject the applications. The reasons for each of the applications were:

- “(a) the proposed development is not in line with the planning intention of the
 “Green Belt” zone which is primarily for defining the limits of urban and

sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets. There is a general presumption against development within this zone. There is no strong planning justification in the submission for a departure from this planning intention; and

- (b) land is still available within the “Village Type Development” (“V”) zone of Lung Mei and Tai Mei Tuk which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the “V” zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructure and services.”

Agenda Items 18 to 20

Section 16 Applications

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/NE-LK/156	Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in “Agriculture” Zone, Lots 1396 S.B and 1397 S.B in D.D. 39, Ma Tseuk Leng, Sha Tau Kok
A/NE-LK/157	Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in “Agriculture” Zone, Lots 1396 S.C and 1397 S.C in D.D. 39, Ma Tseuk Leng, Sha Tau Kok
A/NE-LK/158	Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in “Agriculture” Zone, Lots 1396 S.D and 1397 S.D in D.D. 39, Ma Tseuk Leng, Sha Tau Kok
(RNTPC Paper No. A/NE-LK/156, 157 and 158)	

50. The Committee agreed that as the three s.16 applications for proposed house (New Territories Exempted House – Small House) were similar in nature and the application sites were located in close proximity to one another within the same “Agriculture” zone, they could be considered together.

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/792

By Post & Fax ()

5 April 2024

Hui Kwan Yee

Dear Sir/Madam,

**Proposed House (New Territories Exempted House - Small House)
in "Green Belt" Zone, Government Land near Lot 840 in D.D.28, Lung Mei, Tai Po**

I refer to my letter to you dated 25.1.2024.

After giving consideration to the application, the Town Planning Board (TPB) decided to reject the application and the reasons are :

- (a) the proposed development is not in line with the planning intention of the "Green Belt" zone which is primarily for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets. There is a general presumption against development within this zone. There is no strong planning justification in the submission for a departure from this planning intention; and
- (b) land is still available within the "Village Type Development" ("V") zone of Lung Mei and Tai Mei Tuk which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the "V" zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructure and services."

A copy of the TPB Paper in respect of the application is available at TPB website at this link (https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Agenda/738_rnt_agenda.html). A copy of the TPB Paper in Chinese in respect of the application (except the supplementary planning statement/technical report(s), if any) and the relevant extract of minutes of the TPB meeting held on 15.3.2024, in both English and Chinese, are enclosed herewith for your reference.

Under section 17(1) and 17(1A) of the Town Planning Ordinance (the Ordinance), an applicant aggrieved by a decision of the TPB may apply to the TPB for a review of the decision. The application must be in writing and must set out the grounds for the review. If

you wish to seek a review, you should inform me and provide the grounds for review within 21 days from the date of this letter (on or before 26.4.2024). I will then contact you to arrange a hearing before the TPB which you and/or your authorized representative will be invited to attend. The TPB is required to consider a review application within three months of receipt of the application for review. Please note that any review application will be published for three weeks for public comments.

Under the Ordinance, the TPB can only reconsider at the review hearing the original application in the light of further written and/or oral representations. Should you decide at this stage to materially modify the original proposal, such proposal should be submitted to the TPB in the form of a fresh application under section 16 of the Ordinance.

If you wish to seek further clarifications/information on matters relating to the above decision, please feel free to contact Mr. Jeffrey Wong of the Sha Tin, Tai Po & North District Planning Office at 2158 6372.

Yours faithfully,



(Leticia LEUNG)

for Secretary, Town Planning Board

(With Chinese Translation)

貴申請編號：TPB/A/NE-T/192

敬啟者：

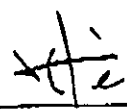
擬在劃為「農業」地帶的大埔葵盛村
第28約之政府土地
興建小型屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)

本人為上述申請之代理人，現就為上述申請要求覆核之理據仍出概括陳述，其中一項拒絕理由表示申請所屬村落之「鄉村式發展」地帶仍有土地可供興建小型屋宇之用，但請明白其他可提供適合申請地點的土地業權非申請人所擁有，更有不少位置是樹林及斜坡，其他已是本村之原居民圍村屋宇，申請人亦祇擁有這一塊私人土地用作興建小型屋宇，官方資料顯示申請地點附近曾有同類個案被接納，位置與擬建屋宇位置毗連地段已現存有已建成之屋宇，對構成市區範圍的擴展影響不大，故是項申請被批准絕對不可說是不良先例。再者，大部份相關部門均不反對這宗申請。

懇請各專責委員會體恤情況，提供適當之考慮，給予村民公平之待遇，在此先向貴委員會將提供之協助致以萬二分謝意。祝安！

此致
城市規劃委員會

代理人：


(許 簫 兒)

日期： 24 APR 2024

汀角分區計劃大綱圖上
同一「綠化地帶」內位於申請地點附近的同類申請

獲批准的申請

申請編號	用途／發展	用途地帶	考慮日期
A/NE-TK/211	屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2006年8月4日
A/NE-TK/213	屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2006年8月4日
A/NE-TK/226	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2007年3月9日
A/NE-TK/243	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2007年12月 14日
A/NE-TK/275	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2009年5月8日
A/NE-TK/276	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2009年5月8日
A/NE-TK/277	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2009年5月8日
A/NE-TK/278	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009年5月8日
A/NE-TK/327	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2010年11月 26日
A/NE-TK/328	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2010年11月 26日

A/NE-TK/344	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2011年3月4日
A/NE-TK/375	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「鄉村式發展」 及「綠化地帶」	2012年1月6日
A/NE-TK/392	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2012年10月 19日
A/NE-TK/393	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2012年10月 19日
A/NE-TK/425	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2013年1月25 日
A/NE-TK/473	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」及 「鄉村式發展」	2013年10月 25日
A/NE-TK/476	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2013年11月8 日
A/NE-TK/580	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「鄉村式發展」 及綠化地帶」	2016年7月15 日
A/NE-TK/618	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017年8月11 日
A/NE-TK/664	擬建屋宇(新界豁免 管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2019年3月22 日

被拒絕的申請

申請編號	用途／發展	用途地帶	考慮日期	拒絕理由
A/NE-TK/258	擬建屋宇(新界 豁免管制屋宇— 小型屋宇)	「綠化地帶」	2009年1月2日 (覆核)	R1至R2

A/NE-TK/263	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009年1月2日 (覆核)	R1至R2
A/NE-TK/273	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009年5月8日	R2至R3
A/NE-TK/274	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009年5月8日	R2至R3
A/NE-TK/279	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2009年5月8日	R2至R3
A/NE-TK/559	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017年3月22日 (上訴)	R1至 R2、R4 至R5
A/NE-TK/570	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017年10月17日 (上訴)	R1、R5 至R6
A/NE-TK/571	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2017年10月17日 (上訴)	R1、R5 至R6
A/NE-TK/660	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2019年1月18日	R1至 R2、R4 至R5
A/NE-TK/793	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)	「綠化地帶」	2024年3月15日	R1, R5

拒絕理由

- R1. 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無足夠資料，以支持偏離此規劃意向。
- R2. 這宗申請不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為這宗申請涉及砍伐天然樹木以及會對周邊環境的現有天然景緻造成影響。申請書內並無足夠資料證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成任何不良影響。

- R3. 批准申請會為該區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，會導致該區整體的環境及景觀質素下降。
- R4. 擬議發展不符合「臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。
- R5. 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。
- R6. 擬議的發展對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有不良影響。

建議的指引性質的條款

(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：

- (i) 倘城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准有關的規劃申請，地政總署將會在收到有關的小型屋宇申請後處理有關申請。不過，該署不保證現階段小型屋宇申請會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關的小型屋宇申請，倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件；
- (ii) 該署亦不保證申請人會獲給予通往有關小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道。

(b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須證明已經／將會提供雨水收集和排放系統，而此系統可把雨水排放到附近載水量足夠的完善排放系統或現有河道，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點外圍鋪設有足夠尺寸的明渠；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。另外，亦須重置受影響的現有流徑。申請人不應阻礙地面水流，亦不應對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人須妥善保養有關排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如排水系統出現故障，申請人亦須就所造成損害或滋擾而引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及
- (ii) 申請人須解決與相關地段擁有人互有牴觸／分歧的事宜，並取得地政總署的許可，以在其他私人地段或在處所以外的政府土地(如有需要)鋪築新的排水渠／渠道及／或更改／改善現有的排水渠／渠道；以及

- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防規定。

From: [REDACTED]
Sent: 2024-05-24 星期五 03:23:11
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: Re: A/NE-TK/792 DD 28 Lung Mei GB

Dear TPB Members,

Rejected 15 Mar

"land is still available within the V" zone of Lung Mei and Tai Mei Tuk which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the "V" zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructure and services.

No grounds for review.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Thursday, 15 February 2024 3:07 AM HKT
Subject: A/NE-TK/792 DD 28 Lung Mei GB

A/NE-TK/792

Government Land near Lot 840 in D.D.28, Lung Mei, Tai Po

Site area: 65.03sq.m

Zoning: "Agriculture" SHOULD READ 'GREEN BELT'

Applied development: NET House

Dear TPB Members,

Strong Objections.

- No previous approval
- Government Land
- No buffer zone to proposed house indicating inevitable encroachment of additional government land

In view of the glut of private residential units there is no justification for development on 'GB'

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
Sent: 2024-05-24 星期五 23:41:57
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 反對規劃申請 A/NE-TK/792

你好,

本人反對 規劃申請 A/NE-TK/792,理由如下

1. 規劃申請位於政府綠化地帶,申請將破壞涉及公眾人士享用的綠化區.
2. 該地段附近道路狹窄,出入已經不方便,若再建屋將增加交通壓力.
3. 以政府土地興建村屋,村屋發展將不受限制,無限擴張,有違村屋原來目的及政府規劃目標
4. 以政府土地為個別人士興建村屋有違公眾利益.
5. 申請位置鄰近八仙嶺,應評估對八仙嶺郊野公園影響及對附近環境影響,如大雨時的排洪

煩請考慮上述關乎環境,政策及公眾利益之理由,不要通過這項申請,謝謝

施先生