

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential

Charlotte Tsz Wing WUN/PLAND

寄件者: cheung fennie [REDACTED]
寄件日期: 2025年04月03日星期四 11:18
收件者: Charlotte Tsz Wing WUN/PLAND
主旨: 申請編號: TPB/A/NE-TK/800
附件: 覆核申請.pdf; 支持信.pdf

類別: Internet Email

Dear Miss Wun

有關上述申請編號，本人現提出覆核申請，詳細內容請看附件共 2 個檔案，謝謝!

Best regards,
Fennie Cheung

致： 城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

副件抄送： 規劃署

申請編號： TPB/A/NE-TK/800

電郵函件

tpbpd@pland.gov.hk

尊敬的主席/委員：

我們收到貴會在三月十四日的回覆，拒絕該申請的決定感到非常失望，所以我們現提出覆核申請。

填土部分的釐清

首先，我們想澄清一些事實，在填寫改變土地用途申請表時，規劃署職員要求我加入填土項目，當時我解釋不是現有業主填土的，業主購入物業時行車通道及部份車位的狀況已經填土，規劃署職員說已有記錄的，已知不是現在業主填土的，還說明這是標準的申請表寫法，我很無奈只好依照規劃署職員的意見加入填土項目在申請表上。

後來在公眾諮詢的告示上看到標題寫了『進行相關的填土工程』，隨即我聯絡規劃署負責的職員再說明多一次事實，職員再說已知不是現有業主填土的，但在外來人看到這個標題會誤以為這個地方會開闢新的填土，實際上這項申請並不涉及新填土工程，以免引起不必要誤會，所以本人有必要再次作出釐清。

我們搬到屋苑後才得知發展商，需把已鋪築的硬地面部份範圍還原(請參閱車位及行車通道圖(Part 2 綠色)部份，當時有業主擔心，曾在 2016 年親自到沙田規劃署查詢屋苑已鋪的築硬地面(Part 1 藍色)部份是否也要還原，規劃署職員口頭回覆(Part 1)行車通道在批建築時，因消防規劃需要，可使緊急車輛(消防車、救護車)可通過原因，准許鋪築硬地面。

車位及行車通道圖

Various Lots in D.D.26, Shuen Wan Chim Uk, Ting Kok Road, Tai Po, N.T.

公眾反對的意見

我們的申請收到一些反對的意見，我們想提出這些意見的不正確之處。

1. 據我們理解，其中十多個反對意見都來自我們屋苑附近的居民，因我們有私人土地可以停泊車輛，而他們只能霸佔政府土地泊車，所以提出反對我們申請臨時停車場用途。
2. 我們屋苑的行車通道闊 4.5 米，絕不會影響救護車及消防車在發生事故時進入屋苑，出入完全暢通無阻，不會如反對意見所說引起安全問題延誤緊急服務。
3. 在 2025 年 3 月 18 日，我們隔鄰船灣詹屋 319 號發生火警，村長收到消防局通知第一時間聯絡我們，請我們協助隔鄰有否需要幫忙。當時蝦地下入口近公廁位置有違泊車輛阻塞通道，因此阻延消防車及救護車進來拯救，我們居民協助下找出相關人士請他們把車輛駛走，才能順利通過道路。在我們屋苑前面空地亦有違泊車輛阻塞，所以讓消防車利用我們屋苑的道路來調頭，就今次事件可證明本屋苑車位及通道上的安排不會影響緊急車輛出入。
4. 反對的意見也包括世界自然基金會、長春社，這些組織似乎對每一個申請都作出反對，我們不是先破壞後建設。



規劃理據

貴會回信拒絕我們的申請，理由是申請用途及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。對以上的拒絕理由，我們提出以下的規劃理據供貴會再考慮。

1. **規劃原則：**毫無疑問，綠化地帶的目的是在城市和農村之間建立一個緩衝區，但隨著社會的發展，城鄉越來越融合。

英國皇家城市規劃學會 (Royal Town Planning Institute) 有以下論述：

<https://www.rtpi.org.uk/become-a-planner/about-planning/why-plan/#:~:text=As%20populations%20grew%20and%20humans,of%20urban%20and%20rural%20areas>

Planners are interested in people, places and sustainability. A town planner helps find the solution to these issues and 'planning' has been around since the first settlements were built thousands of years ago, located by rivers and near to shelter and food. As populations grew and humans developed systems for making decisions, such as governments, then planning - as a set of rules - emerged as a way to manage the different demands and uses of land. As a professional activity, town planning balances the social, economic and environmental needs of urban and rural areas.

因此城市規劃應考慮包括城鄉、社會、經濟和環境需求在內的所有因素。

在綠化地帶發展並不罕見，大埔區內成功的例子：

1. 近年落成位於大埔半山山塘路 8 號高樓大廈住宅(天鑽)，共有 17 座，提供 1,620 個單位。

2. 位於大埔馬窩路 19 號(上然)，項目由 6 座住宅大樓組成，共提供 1,650 伙。
3. 在我們同一「綠化地帶」內申請地點附近亦有批准個案 A/NE/TK/802-820，大埔汀角第 26 約地段第 298 號，批出臨時停車場 (為期 3 年)。

此外，還有其他綠化地帶改變土地用途申請正在進行中。城市規劃委員會三月二十八日宣布修訂大埔分區計劃大綱核准圖。

修訂項目主要涉及

- (i) 把位於露輝路與汀角路交界處的一幅用地由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）11」地帶，以便進行土地共享先導計劃下的一項公營房屋發展項目。
- (ii) 把位於汀角路雅景花園以北的一幅用地由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）12」地帶，以便進行土地共享先導計劃下的一項私人住宅發展項目。

2. **以民為本**：香港政府是為人民服務的，以民為本。各委員應該聽過「法律不外乎人情」的原則，這並不是鼓勵市民不遵守法律，而是解釋及執行法律時要合情合理。西方亦有衡平法 (Equity Law) 的傳統。衡平法主要以公平、正義、合理的方式來處理案件，遇上與普通法所訂立的原則有所衝突時，衡平法會考慮案件的實際情況，酌情作出決定。

香港於 1997 年回歸中國後，香港特別行政區的法律制度以基本法作為基礎。基本法第 8 條說明香港原有法律，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，除同基本法相抵觸或經香港立法機關作出修改歷史者外，將予以保留。所以希望各委員在條文之外加入公平、公義、合理的考慮。

3. **同情考慮:** 在二月二十八日的城市規劃委員會會議，一名委員表示，應該給予同情考慮(*sympathetic considerations*)。委員考慮到該我們屋苑地點的具體情況，對臨時車輛停車用途給予同情考慮。這包括地點性質和附近居民對停車位的迫切需求。過去曾有基於此考慮而獲批准的申請過案。二月二十八日會議文件上也有列出這些過案。

我們現有物業的位置受到 1990 年法定圖則的「綠化地帶」規限，發展商向政府申請興建住宅，相信你們也有研究城市規劃，相信是土地不足在鄉郊位置可解決住屋需求，才會在 2010 及 2013 年批准在該地點興建住宅用途。

但批准建設住宅而旁邊的土地不能用作停泊車輛，需要我們現時居民申請改變土地用途才能合法使用。

政府增設城市規劃部門目的是為了改善城市、地方配套整體上的問題，改善民生，希望在規劃土地用途上取得平衡而批出使用。有人住自然有交通的需求，但批准建設住宅，同時連接車輛通道和停泊車輛沒有全面給予規劃，其實當年這個批出都有一個不完善的問題遺留，而貴會把問題帶了給現時的居民。

4. 人口急增及老化: 根據人口普查，大埔區的人口由 2016 年的 303,926 人增加至 2021 年的 316,470 人（增加 12,544 人，增幅 4.1%），單是船灣區的人口就由 2016 年的 19,459 人增加至 2021 年的 22,465 人（增加 3,006 人，增幅 15.4%）。

近年我們現居的地點毗鄰興建了兩個過渡性房屋「樂善村」及「善樓」，分別在 2024 及 2025 入伙，因此船灣詹屋一帶增加約 2,600 人居住，船灣區人口將進一步增加，導致公共交通嚴重負荷，居民出入市區百上加斤。

更嚴重的是，隨著香港人口老化趨勢加劇，大埔區 9 歲以下及 60 至 80 歲以上的居民已佔總人口的 36%。這使得居民對便捷的交通工具的需求十分迫切。

		百分比
年齡	年齡分佈 (2021)	
80+	13,244	4%
70-79	21,617	7%
60-69	55,242	17%
50-59	49,160	16%
40-49	46,870	15%
30-39	52,869	17%
20-29	32,965	10%
10-19	21,492	7%
0-9	23,011	7%
	316,470	100%

5. **公共運輸不足**：交通一直是汀角路一帶居民的問題。由於人口迅速增加和過渡性房屋項目居民的湧入，尤其是船灣居民面臨重大挑戰，人口激增導致公共交通服務嚴重負荷。

該地區的公共交通選擇有限，75K 號巴士路線是連接大埔市中心及大埔墟鐵路站與大美督之間唯一一條巴士路線。然而巴士班次並不頻密。

另外還有 20C 和 20B 號小巴可供選擇，但通常當它們從大尾督和洞梓出發，到船灣詹屋站已經滿座了，行車班次並不頻密。

雖然住在鄉郊，但我們也需要工作，每日上班、有些是工作車輛、小孩上學、老人出入醫院看病，購買日常用品等，必須出入市區，但公共交通配套完全不足，現時每日輪候公共交通在繁忙時段長達 1 小時，非繁忙時段亦要輪候 45 分鐘，人口增加自然會影響交通需求的問題，例如繁忙時候只有數小時，在這數小時內怎樣才能把汀角民居疏通人流，有關部門有否考慮到這個問題。

這種不足迫使我們出入自駕車輛代步，能自行安排車輛停泊安置，減少政府部門負擔，自行解決民生需求，避免增加違泊情況，亦確實減少使用公共交通服務，能減輕汀角一帶居民使用公共交通之負擔，可讓沒辦法駕駛之人士享用公共交通服務外，亦增加了整體社會效益，共享繁榮。

各委員也應知道，特別是在週末和假日期間，有很多區外人士湧入大美督進行休閒活動，例如遠足、燒烤、騎自行車、到龍尾沙灘游泳等，這使得交通問題更加嚴重。

香港一直人多地少，政府也用綠化地帶去建造過渡性房屋幫助排候公屋的市民，為何政府又不體恤我們小市民的交通苦況，批准我們用私人土地作臨時停車場，這也有助解決繁重的交通問題，如果沒有地方安置車輛停泊，居民會面臨重大的不便和日常生活的困擾。

這方面運輸署署長的意見上也明白泊車的需求，支持我們的申請。

汀角路公共運輸班次：

75K 巴士 繁忙時段輪候達 1 小時以上，非繁忙亦要輪候 45 分鐘

服務改動

Service Adjustment

顧客服務熱線

Customer Service Hotline

2745 4466

www.kmb.hk

KMB

75K

修訂行車時間表

Frequency Adjustment

路線	大美督 - 大埔墟站																														
生效日期	由 2024 年 8 月 19 日 起																														
Route	Tai Mei Tuk - Tai Po Market Station																														
Effective Date	From 19 August 2024																														
時間表 Timetable	大美督 開 From Tai Mei Tuk <table><tr><th>星期一至五 Mondays to Fridays</th><th>班次 (分) Frequency (minutes)</th><th>星期六 Saturdays</th><th>班次 (分) Frequency (minutes)</th><th>星期日及公眾假期 Sundays and Public Holidays</th><th>班次 (分) Frequency (minutes)</th></tr><tr><td>05:25 - 05:45</td><td>20</td><td>05:25 - 22:50</td><td>15-20</td><td>05:25 - 06:15</td><td>25</td></tr><tr><td>05:45 - 09:10</td><td>10-15</td><td>22:50 - 23:40</td><td>25</td><td>06:15 - 21:10</td><td>15-20</td></tr><tr><td>09:10 - 19:55</td><td>15-20</td><td></td><td></td><td>21:10 - 23:40</td><td>25</td></tr><tr><td>19:55 - 23:40</td><td>25</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	星期一至五 Mondays to Fridays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期六 Saturdays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期日及公眾假期 Sundays and Public Holidays	班次 (分) Frequency (minutes)	05:25 - 05:45	20	05:25 - 22:50	15-20	05:25 - 06:15	25	05:45 - 09:10	10-15	22:50 - 23:40	25	06:15 - 21:10	15-20	09:10 - 19:55	15-20			21:10 - 23:40	25	19:55 - 23:40	25				
	星期一至五 Mondays to Fridays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期六 Saturdays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期日及公眾假期 Sundays and Public Holidays	班次 (分) Frequency (minutes)																									
	05:25 - 05:45	20	05:25 - 22:50	15-20	05:25 - 06:15	25																									
	05:45 - 09:10	10-15	22:50 - 23:40	25	06:15 - 21:10	15-20																									
	09:10 - 19:55	15-20			21:10 - 23:40	25																									
	19:55 - 23:40	25																													
	大埔墟站 開 From Tai Po Market Station <table><tr><th>星期一至五 Mondays to Fridays</th><th>班次 (分) Frequency (minutes)</th><th>星期六 Saturdays</th><th>班次 (分) Frequency (minutes)</th><th>星期日及公眾假期 Sundays and Public Holidays</th><th>班次 (分) Frequency (minutes)</th></tr><tr><td>06:05 - 06:45</td><td>20</td><td>06:05 - 06:55</td><td>25</td><td>06:05 - 07:45</td><td>25</td></tr><tr><td>06:45 - 08:25</td><td>10-15</td><td>06:55 - 21:55</td><td>15-20</td><td>07:45 - 20:40</td><td>15-20</td></tr><tr><td>08:25 - 00:00</td><td>20-25</td><td>21:55 - 00:00</td><td>25</td><td>20:40 - 00:00</td><td>25</td></tr></table>	星期一至五 Mondays to Fridays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期六 Saturdays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期日及公眾假期 Sundays and Public Holidays	班次 (分) Frequency (minutes)	06:05 - 06:45	20	06:05 - 06:55	25	06:05 - 07:45	25	06:45 - 08:25	10-15	06:55 - 21:55	15-20	07:45 - 20:40	15-20	08:25 - 00:00	20-25	21:55 - 00:00	25	20:40 - 00:00	25						
	星期一至五 Mondays to Fridays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期六 Saturdays	班次 (分) Frequency (minutes)	星期日及公眾假期 Sundays and Public Holidays	班次 (分) Frequency (minutes)																									
	06:05 - 06:45	20	06:05 - 06:55	25	06:05 - 07:45	25																									
	06:45 - 08:25	10-15	06:55 - 21:55	15-20	07:45 - 20:40	15-20																									
	08:25 - 00:00	20-25	21:55 - 00:00	25	20:40 - 00:00	25																									

專線小巴服務 GMB Service

20c

大埔墟站 ➡ **大美督**
TAI PO MARKET STATION TAI MEI TUK

服務時間 SERVICE HOURS

大埔墟站開 From Tai Po Market Station	班次(分鐘) Headway (mins)
每日 Daily	
0500 - 0100	4-10
大美督開 To Tai Mei Tuk	班次(分鐘) Headway (mins)
每日 Daily	
0520 - 0130	4-10

(以上資料供參考之用，實際班次或會因應交通狀況而調整，恕不另行通知。)
(The above timetable will be adjusted subject to actual traffic condition without prior notice.)

收費 FARE

往大美督方向 To Tai Mei Tuk

大埔墟站 Tai Po Market	票價 Fare
\$ 8.80	單程 One Way
\$ 8.80 \$ 7.20	大美督 Tai Mei Tuk

往大埔墟站方向 To Tai Po Market Station

大美督 Tai Mei Tuk	票價 Fare
\$ 8.80	單程 One Way
\$ 8.80 \$ 8.30	大埔墟站 Tai Po Market
\$ 8.80 \$ 8.30 \$ 7.20	單程 One Way
\$ 8.80 \$ 8.30 \$ 7.20	大美督至大埔墟站 Tai Mei Tuk to Tai Po Market
\$ 8.80 \$ 8.30 \$ 7.20 \$ 6.40	大埔中心 Tai Po Centre
\$ 8.80 \$ 8.30 \$ 7.20 \$ 6.40 \$ 4.70	運頭街 Wan Tau Street
\$ 8.80 \$ 8.30 \$ 7.20 \$ 6.40 \$ 4.70 \$ 3.50	大埔墟站 Tai Po Market

大埔墟站 TAI PO MARKET STATION

大埔墟 Tai Po Market

南運路(當瀝花園·運頭橋畔)
Nam Wan Road

運頭街 鄉事會到大埔綜合大樓
Wan Tau St. Heung Sze Wai St.

廣福道 寶源街
Kwong Fuk Rd. Po Heung St.

寶源橋
Po Heung Bridge

八號花園 Eightland Gardens

安祥路(昌運中心)
On Cheung Road

安慈路(八號花園)
On Chee Road

汀角路 Ting Kok Road

大元巷·富亨邨
Tai Yuen Estate · Fu Heng Estate

怡雅苑·魚角
Yee Nga Court · Yue Kok

大埔工業邨
Tai Po Industrial Estate

康屋·嶺頭角
Chim Uk · San Tau Kok

布心村·梨壁山
Po Sam Pui · Lai Pek Shan

汀角·龍尾
Ting Kok · Lung Mei

大美督 TAI MEI TUK

AMS 達智公交 www.amspst.com

乘客服務熱線
Passenger Service Hotline

2873 6808

專線小巴服務 GMB Service

20B

大埔墟站
TAI PO MARKET STATION

洞梓
TUNG TSZ

服務時間 SERVICE HOURS

大埔墟站開 From Tai Po Market Station	班次(分鐘) Headway (mins)
星期一至六 Mon - Sat	
0535 - 2335	12-20
星期日及公眾假期 Sun & P.H.	
0535 - 2335	15-20

洞梓豪華中心開 * From Tung Tsz (HK Scout Ass.)	班次(分鐘) Headway (mins)
星期一至六 Mon - Sat	
0600 - 0000	12-20
星期日及公眾假期 Sat, Sun & P.H.	
0600 - 0000	15-20

* 本路線有每日 1000 後繞經洞梓山道
* This route will divert via Tung Tsz Shan Road after 1000 daily

收費 FARE

往洞梓方向 To Tung Tsz

大埔墟站 Tai Po Market St.	
\$ 8.30 大埔工業邨 Tai Po Industrial Estate	
\$ 8.30 \$ 6.40 洞梓 Tung Tsz	

往大埔墟站方向 To Tai Po Market Station

洞梓 Tung Tsz	豐華 Ching Uk	順興街(廣利巴士站) Wing Hong Street (Kowloon Bus Stop)	昌運中心 Cheong Yee Tong Centre	康樂軒 Hong Lok House	大埔墟站 Tai Po Market St.
\$ 8.30	\$ 8.30	\$ 7.20	\$ 6.40	\$ 4.70	\$ 3.50

大埔墟站 TAI PO MARKET STATION

大埔墟 Tai Po Market

南蓮路(富華花園 - 街頭塘邨)
Nam Wan Road

蓮頭街 鄉事會街(大埔綜合大樓)
Wan Tau St. Heung Size Wai St.

廣福道 寶樹街
Keong Fuk Rd. Po Heung St.

寶樹橋
Po Heung Bridge

八號花園 Eightland Gardens

安祥路(昌運中心)
On Cheung Road

安慈路(八號花園)
On Chee Road

汀角路 Ting Kok Road

大元邨・富亨邨
Tai Yuen Estate, Fu Hang Estate

怡雅苑・角角
Yee Nga Court, Yue Kok

大埔工業邨
Tai Po Industrial Estate

庵屋
Chim Uk

AMS 途智公交 www.amspt.com

乘客服務熱線
Passenger Service Hotline

2873 6808

洞梓 TUNG TSZ

6. 「綠化地帶」緩衝區功能的恢復：在二月二十八日的城市規劃委員會會議，根據會議記錄有委員表示樂善村的改變土地用途批准將在 2026 年完結，如果我們的申請被批，由 2025 - 2028 年為期三年，就會影響綠化地帶的還原。或會對「綠化地帶」早日回復緩衝功能造成妨礙。

但樂善村涉及地盤面積 21,675 平方米，與我們只有一幅鐵網分隔，而我們的申請只涉及面積 1,512 平方米。樂善村如能還原將會令環境大大改善。我們的申請只是樂善村的 7%，所以我們的申請應獨立考慮。

此外，根據房屋局網站，樂善村竣工日期為 2024 年 2 月，營運年期為約 5 年。據網上資料，該項目入伙日期約為 2024 年 4 月。

房屋局已經表明該臨時過渡性房屋樂善村營運年期為約 5 年，計算方法是自竣工日期即 2024 年 2 月計算，故可確定營辦商必然會於有效期屆滿前作續期申請。如相關續期申請獲批，臨時過渡性房屋項目的規劃許可必然會超過 2028 年，即超過本申請的有效期限。

雖然相關營辦商尚未向城規會作出續期申請，但根據公開信息，預計相關營辦商必會作出續期申請，因為只營運兩年並非該臨時過渡性房屋規劃原意，亦不合政府成本效益。

如果我們的申請獲批，可以設置恢復條件，要求規劃許可到期後恢復，以確保「綠化地帶」區的緩衝功能得以恢復。這將平衡臨時停車位需求與長期環境目標。

7. 對環境的影響： 在我們的私人擁有空地及車路旁設立建議的 38 個停車位對環境的影響其實極輕微。該位置已經是行人路及車道，供居民通行，並方便消防車和救護車在緊急情況下進入。與附近樂善村的建設毀壞數百棵樹及大片草地相比，或大型屋苑天鑽、上然等，對環境的影響不可相提並論。

建議的位置也不是樹林、濕地、生長寶貴植物或瀕臨絕種生物的所在地。

另外就視覺影響及景觀影響也不構成問題，在汀角路上的行人，根本看不到這些車位，因為車位被四面村屋包圍。近濕地那面，也被樂善村的行人路及車路圍牆阻擋。

增加符合綠化地帶及規劃方案

希望貴署重新覆核我們的申請，獲批後我們將會採取幾項改善措施，以盡量減少對環境的影響，在屋苑範圍車路旁種植攀藤植物，增加自然生態，綠化停車位的垂直牆面，並在停車位地面上種植草皮，合共覆蓋約 558.6 平方米，這些措施將有助於維持該地點的綠化功能。還會把不填土部份已鋪築的硬地面還原，清除所有簷蓬。

為維持綠化原則，居民願意在屋苑範圍周邊多種植空氣淨化功能強的植物，美化環境淨化空氣，使用環保技術，如太陽能照明，減少環境影響，妥善管理停車位，不會堆放廢物，不會翻土平整地塊，只會以現狀整齊地供屋苑居民停泊車輛，會確保渠道暢通保持整潔，這樣比荒廢無人打理更能優化環境。

新增綠化植物位置，請看附圖







懇請及承諾

現時申請臨時停車場用途屬私人土地，是業主自用的，不是用作收費模式給公眾使用。我們的位置「自成一角」，出入不會阻礙附近居民，不會影響周邊環境、嘈音、廢氣、不會增加閑雜人出入影響社區、不影響單車路徑等問題。如貴署有所憂慮，可登記車輛用戶作記錄。

總結

懇請主席/委員會給予同情考慮(sympathetic considerations)，在保育綠化地帶功能時，同時顧及居民的生活需求及各項因素。其實居民只想在日常生活上，出入方便，畢竟同住有老有少，車輛是不可或缺的，社區停車位不足，臨時車位可改善居民生活質量，解決嚴重的交通問題。另外臨時停車場可使居民在緊急情況下，使用自己車輛可作為應急之用。

若政府有相關政策支持臨時停車場建設，可作為申請依據，符合城市整體規劃，確保不影響長期發展，明確臨時停車場的使用期限。

我們承諾在批准後，增加幾項改善措施，以盡量減少對環境的影響，將有助於維持該地點的綠化功能。還會把不填土部份已鋪築硬地面還原，清除所有簷蓬。

我們也承諾在批准期結束後恢復該地點的綠化功能。居民只想解決泊車問題，安居樂業。

本申請 38 個車位業主已通過諮詢，確保透明一致。

期待您重新考慮我們的申請，居民很迫切需要一個停車場設施，懇請 貴會考慮當中的因素取得平衡，批出 3 年臨時停車場用途，謝謝！

敬希垂注！



申請人

CHEUNG SUK FAN FENNIE

日期：二零二五年四月三日

致： 城市規劃委員會

申請編號： TPB/A/NE-TK/800

主旨：支持【大埔汀角路船灣簷屋 第 26 約多個地段】之綠化地帶改變臨時停車場用途

敬啟者：

本人詹官福，為大埔船灣簷屋村村長，本村居民於 2024 年向有關政府部門申請現有之私人土地欲改變土地用途，申請改劃臨時停車場之用，由申請直至審批結果期間，我村通力配合多個政府部門，務求能夠達致成功申請之要求，盼望得到貴會審批成功，願能維持原狀，讓村民一如以往安居樂業。

然而，結果並不如理想，申請卻不成功，我村之居民感到非常失望亦感到十分徬徨。

本村地段位於汀角路出市中心方向尾段，乘搭公共交通工具非常之困難，一條巴士路線及兩條小巴線，班次並不頻繁，繁忙時段非常難於乘搭，車程短短，等待需時，等候還比車程長，甚至可多達接近兩小時之久才能到達大埔市中心。

近年本村現居的地點毗鄰興建了兩個過渡性房屋樂善村及善樓，分別在 2024 及 2025 入伙，因此船灣簷屋一帶增加約 2,600 人居住，人口增幅急速，導致公共交通嚴重負荷。

綜合多方因素，顯然反映了駕駛車輛出入是我村居民生活不可或缺的一部份。

全地段房屋衆多，居民人口密度高，每幢屋計算一架車都不夠泊車，如整條汀角路所有人乘搭公共交通，肯定不用上班，迫於無奈申請綠化地帶改臨時停車場用途。

懇請 貴會批准本村申請之土地能改作短期臨時停車場之用，以解燃眉之急。

最後，本村願配合政府規範，確保批准期結束後恢復土地原狀。盼 貴會體察民情，酌情審批此民生所需，接納我們之申請，衷心感謝！

敬希垂注！

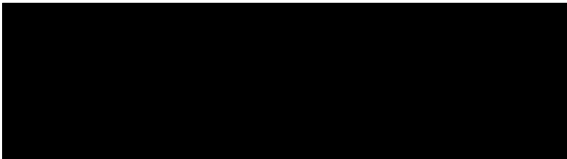
此致

城市規劃委員會



詹官福

大埔船灣詹屋村村長



日期：二零二五年四月二日

致：城市規劃委員會

尊敬的主席/委員：

主旨： 支持申請編號：TPB/A/NE-TK/800

〔新界大埔汀角路船灣詹屋第 26 約多個地段〕申請改變土地用途

本人身為大埔汀角路鄉郊區居民，並一直服務大埔，擔任多項公職，包括 2012 - 2019 年出任大埔區議會船灣選區區議員，現時擔任香港特別行政區選舉委員會委員、大埔北分區委員會主席及汀角路民生關注組主席，植根於大埔，一直服務大埔區居民。

本人深深體會到提出申請的船灣詹屋居民對交通問題的苦惱，引致要尋找居住附近的綠化地作為泊車之用。

船灣區居民很常乘搭巴士及公共小巴出入大埔，但卻面對難以乘搭公共交通的情況，尤其是在上班或上學的時間。隨著大埔船灣地區人口的增加，乘搭公共交通的問題更加嚴重。因此很多居民便需要駕車出入。

上述申請(TPB/A/NE-TK/800)在二月二十八日的城市規劃委員會會議被拒絕，主因是 1990 年後，法例是不容許綠化地帶的用途有所改變，除非有充分及合理的理由。

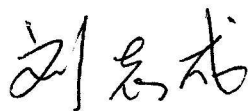
本人現寫信支持並懇求城市規劃委員會主席/委員重新考慮村民的迫切需求，主要原因有以下：

1. 人口大量增加，但交通嚴重繁忙，只得巴士 75K 同小巴 20B 及 20C 作出入交通工具，但巴士班次稀疏，而小巴因中途站卻常滿。
2. 附近沒有大型公眾停車場

3. 該申請對環境的影響輕微，涉及綠化地帶範圍細少，但對居民的日常生活幫助極大，如果這項申請獲得批准，應可以更充分利用香港寶貴的土地資源，為香港市民的福祉創造出最大價值。
4. 附近綠化地帶也有不小改變用途案例，例如：
 - a) 過渡性房屋樂善村及善樓
 - b) 個案 A/NE/TK/802-820，大埔汀角第 26 約地段第 298 號，3 年期臨時停車場批准。

盼 貴會體察民情，酌情審批此民生所需，接納他們之申請，衷心感謝！

敬希垂注！



汀角路民生關注組
劉志成主席

日期：二零二五年四月二日



大埔區議員

TAI PO DISTRICT COUNCIL MEMBER

胡綽謙
Wu Cheuk Him

致：城市規劃委員會

支持【新界大埔汀角路船灣簷屋第 26 約多個地段】之綠化地帶改劃
臨時停車場用途(申請編號：TPB/A/NE-TK/800)

本人近日收到大埔船灣簷屋村村民求助。據了解，該村於 2024 年向有關政府部門申請將現有之私人土地欲改變土地用途，申請改劃為臨時停車場之用，但由於申請不成功，導致該村之居民感到非常無助亦感到十分徬徨。現時，該村再次提出申請。

汀角路一帶，地處偏遠，人口眾多，同時公共交通工具的配套不足，故居民多以私家車代步。然而，該村附近並沒有任何公共停車場可用，泊車配套不足，村路兩旁違泊情況嚴重，憂慮消防通道受阻，影響救援。故此，該村居民向政府申請綠化地帶改臨時停車場用途，以解決日常交通需要。該村村民亦指願配合政府規範，確保批准期結束後恢復土地原狀。

本人希望城市規劃委員會能體恤及理解鄉郊居民對泊車設施的需求，接納該村居民於私人土地上的改變土地用途申請。如需進一步資料提供，歡迎致電本人 [REDACTED]。敬希垂注！

大埔區議員(大埔北選區)、民建聯大埔支部主席

胡綽謙謹上

2025 年 4 月 2 日

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy ☐Confidential

Charlotte Tsz Wing WUN/PLAND

寄件者: cheung fennie [REDACTED]
寄件日期: 2025年04月03日星期四 13:40
收件者: Charlotte Tsz Wing WUN/PLAND
主旨: Dear Miss Wu
附件: Town Planning 20150825.pdf

郵件標幟: 待處理
標幟狀態: 已標幟

類別: Internet Email

Dear Miss Wun,

FYI

Regards,
Fennie Cheung

規 劃 署

中央執行管制及檢控組

新界沙田上禾輦路一號

沙田政府合署

13樓 1315室



By Registered Post

Planning Department

Central Enforcement &
Prosecution Section

Room 1315, 13/F
Sha Tin Government Offices
No. 1, Sheung Wo Che Road
Sha Tin, N.T.

來函編號 Your Reference

本署編號 Our Reference (17) in CEP/E/NE-TK/82

電話號碼 Tel. No.: 2158 6125

傳真號碼 Fax No.: 2484 9997

電子郵件 E-mail: ceppd@pland.gov.hk

25 August 2015



IMPORTANT - THIS COMMUNICATION AFFECTS YOUR INTEREST IN THE LAND

Dear Sir/Madam,

Town Planning Ordinance
(Chapter 131 of the Laws of Hong Kong)

NOTICE UNDER SECTION 23(1)
Unauthorized Development at
Lots 253(part), 254RP(part) and 255s.R(part) in D.D.26,
and adjoining Government Land, Ting Kok, Tai Po, New Territories

According to the record of the Land Registry, you are the registered owner of Lots 254RP and 255s.R in D.D.26.

The Director of Planning, being the Authority under the Town Planning Ordinance ("the Ordinance"), has issued a notice under Section 23(1) of the Ordinance relating to the above land and I now serve on you that notice. The notice has been posted in a prominent position on or near the above land and served on other recipient understood to have interests in the land. Notice recipients are required to discontinue the unauthorized development on the land within their respective lot(s). The Authority requires that by 8 September 2015, the matters that constitute or constituted the unauthorized development at the above address shall be discontinued, if they have not by then been discontinued.

You are brought to the attention that failure to comply with the notice served hereunder commits an offence and is liable:

- (i) in the case of a first conviction, to a fine of \$500,000; and in addition, to a fine of \$50,000 for each day, after the date in the notice, during which the offence is proved to have continued; and
- (ii) in the case of a second or subsequent conviction, to a fine of \$1,000,000; and in addition, to a fine of \$100,000 for each day, after the date in the notice, during which the offence is proved to have continued.

The Chinese versions of this letter and the notice are enclosed for your reference. If you have any queries, please contact the undersigned or Ms. Mable M.B. LOK at 2158 6083.

Yours faithfully,



(Alex C Y KIU)
for Director of Planning

規 劃 署

中央執行管制及檢控組

新界沙田士禾輦路一號
沙田政府合署
13樓 1315室



掛號函件

Planning Department
Central Enforcement &
Prosecution Section

Room 1315, 13/F
Sha Tin Government Offices
No. 1, Sheung Wo Che Road
Sha Tin, N.T.

來函編號 Your Reference

本署編號 Our Reference (17) in CEP/E/NE-TK/82

電話號碼 Tel. No.: 2158 6125

傳真號碼 Fax No.: 2484 9997 電子郵址 E-mail: ceppd@pland.gov.hk



重要 — 此信影響貴公司的土地權益

先生／女士：

《城市規劃條例》

(香港法例第 131 章)

根據第23(1)條發出的通知書

在新界大埔汀角第 26 約地段 253 號(部分)、

254 號餘段(部分)及 255 號 R 段(部分)和毗鄰的政府土地的違例發展

根據土地註冊處的紀錄，貴公司是第26約地段254號餘段及255號R段的註冊業主。

規劃署署長作為《城市規劃條例》(下稱「條例」)所指的「監督」，已根據條例第23(1)條的規定，就上述土地向貴公司發出一份通知書。現隨信夾附該通知書。監督已將該通知書張貼於上述土地上或附近的顯明位置及送達其他理解為享有有關土地權益的收件人。通知書收件人須中止在其有關地段內的土地進行的違例發展。監督在通知書限令貴公司必須在二零一五年九月八日該日或以前，中止構成或曾構成上址違例發展的事項(下稱「有關事項」)(倘有關事項在該日期或之前仍未中止)。

第二頁

貴公司必須注意，倘不遵照通知書的規定辦理，即屬違法，罰則如下：

- (i) 首次定罪，可處罰款500,000元，以及可按通知書指定限期過後證實違法持續的日數，每日另處罰款50,000元；以及
- (ii) 第二次或其後再被定罪，可處罰款1,000,000元，以及可按通知書指定限期過後證實違法持續的日數，每日另處罰款100,000元。

如有任何疑問，可與本信代行人或樂美寶女士(電話：2158 6083)聯絡。

規劃署署長

(喬宗賢



代行)

日期：二零一五年八月二十五日

規 劃 署

中央執行管制及檢控組

新界沙田士禾車路一號
沙田政府合署
13樓 1315室



Planning Department

Central Enforcement &
Prosecution Section

Room 1315, 13/F
Sha Tin Government Offices
No. 1, Sheung Wo Che Road
Sha Tin, N.T.

來函編號 Your Reference

本署檔號 Our Reference (15) in CEP/E/NE-TK/82

電話號碼 Tel. No.: 2158 6125

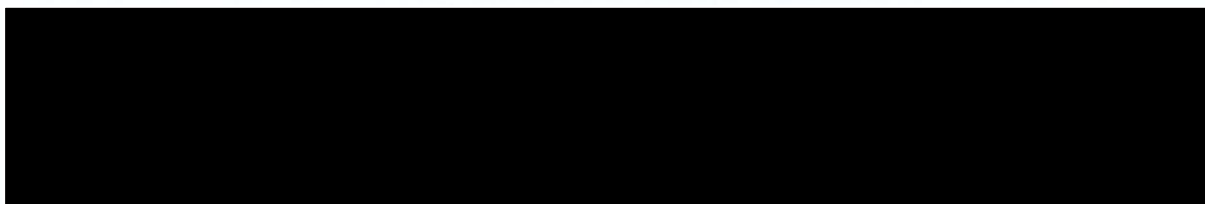
傳真機號碼 Fax No.: 2484 9997

電子郵址 E-mail: ceppd@pland.gov.hk

Town Planning Ordinance (Chapter 131 of the Laws of Hong Kong)

NOTICE UNDER SECTION 23(1)

To:



WHEREAS :

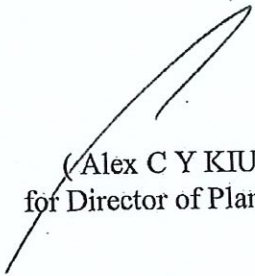
- (1) In the opinion of the Director of Planning ("the Authority"), being the Authority for the purposes of section 23 of the Town Planning Ordinance ("the Ordinance"), there is or was an unauthorized development on the land or premises ("the land") described in Schedule 1 below.
- (2) The matters which in the opinion of the Authority constitute or constituted the unauthorized development ("the relevant matters") mean the carrying out of engineering operation described in Schedule 2 below.

NOTICE IS HEREBY GIVEN that the Authority, pursuant to section 23(1) of the Ordinance, requires that by 8 September 2015, the relevant matters described in Schedule 2 shall be discontinued, if they have not by then been discontinued.

In the event that this notice is not complied with, the person who is served with this notice commits an offence under section 23(6) of the Ordinance, and is liable:

- (i) in the case of a first conviction, to a fine of \$500,000; and in addition, to a fine of \$50,000 for each day, after the date in the notice, during which the person continues to fail to so comply; and
- (ii) in the case of a second or subsequent conviction, to a fine of \$1,000,000; and in addition, to a fine of \$100,000 for each day, after the date in the notice, during which the person continues to fail to so comply.

Issued on: 25 August 2015


(Alex C Y KIU)
for Director of Planning

SCHEDULE 1

Lots 253(part), 254RP(part) and 255s.R(part) in D.D.26,
and adjoining Government Land, Ting Kok, Tai Po, New Territories

(As shown coloured [pink] on the attached plan)

SCHEDULE 2

Filling of land

規 劃 署

中央執行管制及檢控組

新界沙田上禾輦路一號
沙田政府合署
13樓 1315室



Planning Department

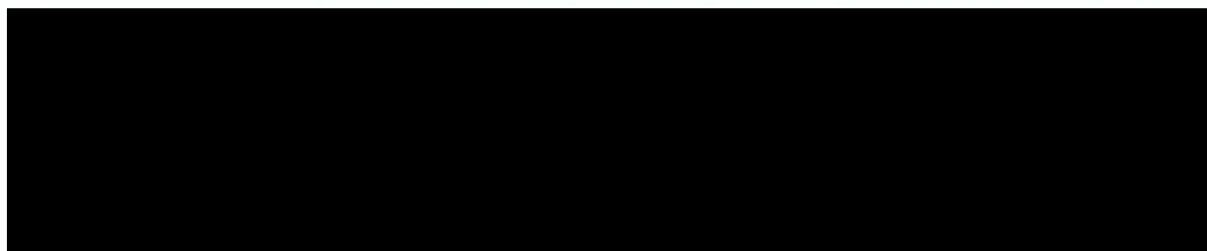
Central Enforcement &
Prosecution Section

Room 1315, 13/F
Sha Tin Government Offices
No. 1, Sheung Wo Che Road
Sha Tin, N.T.

來函檔號	Your Reference	
本署檔號	Our Reference	(15) in CEP/E/NE-TK/82
電話號碼	Tel. No.:	2158 6125
傳真機號碼	Fax No.:	2484 9997
電子郵址	E-mail:	ceppd@pland.gov.hk

《城市規劃條例》 (香港法例第131章)

根據第23(1)條發出的通知書



鑑於：

- (1) 規劃署署長作為《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 23 條所指的「監督」，認為在本通知書附表 1 所述的土地或處所(下稱「該地」)有或曾有違例發展。
- (2) 監督認為構成或曾構成違例發展的事項(下稱「有關事項」)指：進行本通知書附表 2 所述的工程作業。

現通知如下：監督現按照條例第 23(1)條的規定，限令你們須在二零一五年九月八日該日或以前，中止附表 2 所述的有關事項(倘有關事項在該日或之前仍未中止)。

第二頁

獲送達本通知書的人倘不遵照通知書的規定辦理，根據條例第 23(6)條的規定，即屬違法，罰則如下：

- (i) 首次定罪，可處罰款500,000元，以及倘有關人士在通知書指定限期過後仍不遵照規定辦理，則每日另處罰款50,000元；以及
- (ii) 第二次或其後再被定罪，可處罰款1,000,000元，以及倘有關人士在通知書指定限期過後仍不遵照規定辦理，則每日另處罰款100,000元。

規劃署署長

(喬宗賢



代行)

發出日期：二零一五年八月二十五日

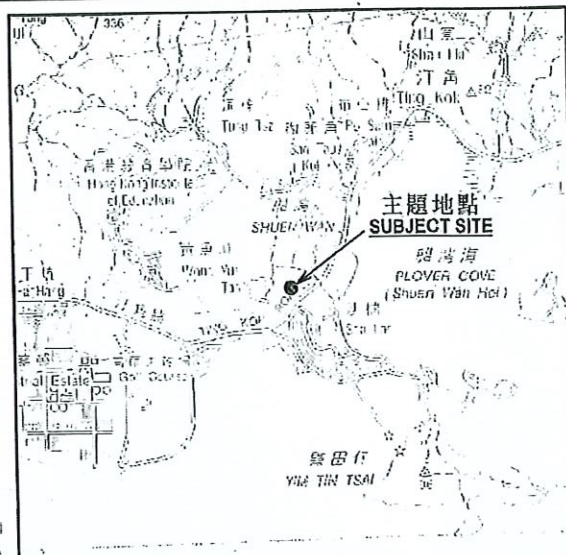
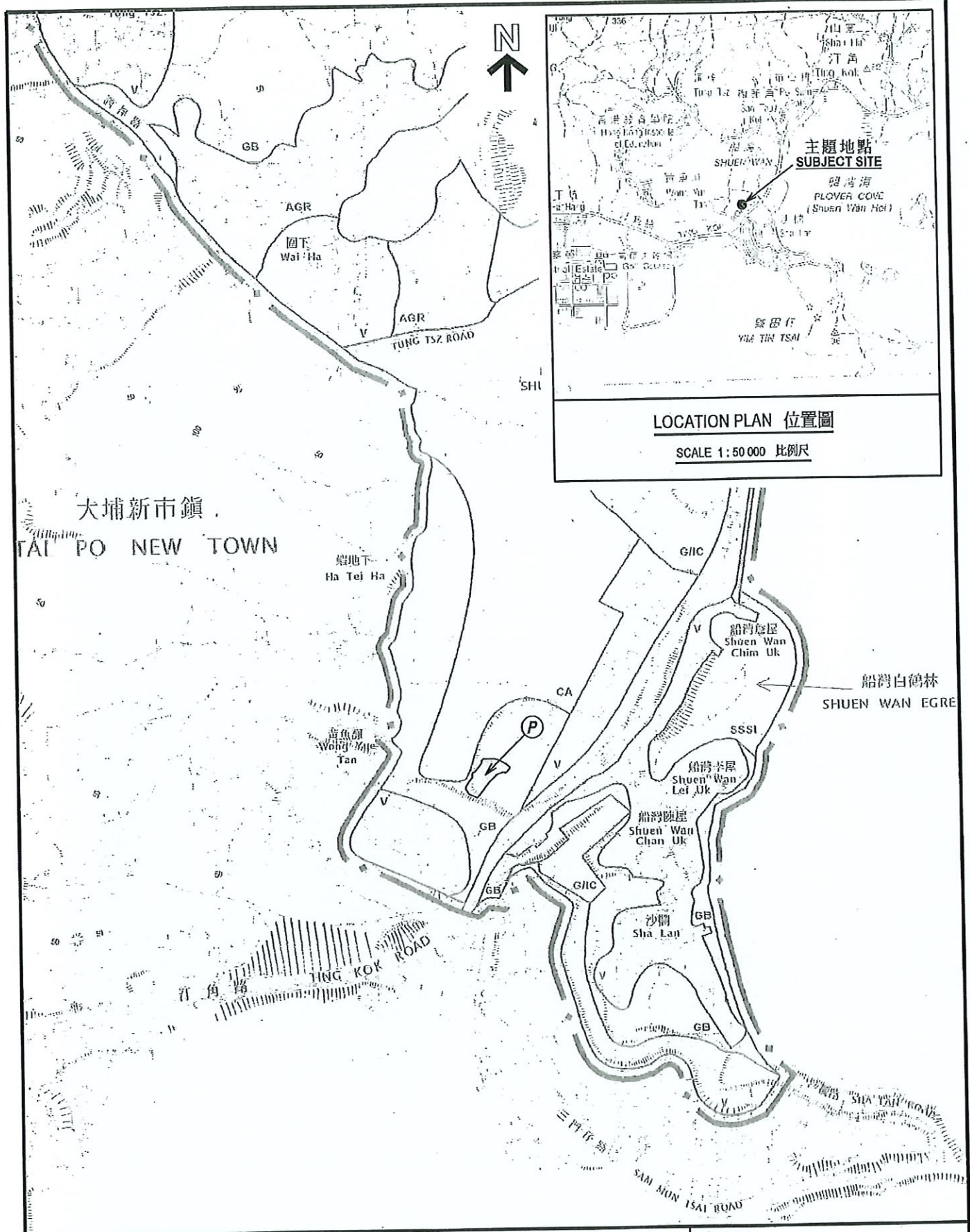
附表 1

新界大埔汀角第 26 約地段 253 號(部分)、
254 號餘段(部分)及 255 號 R 段(部分)和毗鄰的政府土地

(即在附圖上以[粉紅色]標示的地點)

附表 2

填土工程



LOCATION PLAN 位置圖

SCALE 1:50 000 比例尺

大埔新市鎮
TAI PO NEW TOWN

下地
Ha Tei Ha

黃魚潭
Wong Ma Tan

船灣白鶴林
SHUEN WAN EGRET

船灣鵝屋
Shuen Wan Chim Uk

船灣茅屋
Shuen Wan Lei Uk

船灣陳屋
Shuen Wan Chan Uk

沙蘭
Sha Lan

三門仔
SAM MUN TSI

三門仔路
SAM MUN TSI ROAD

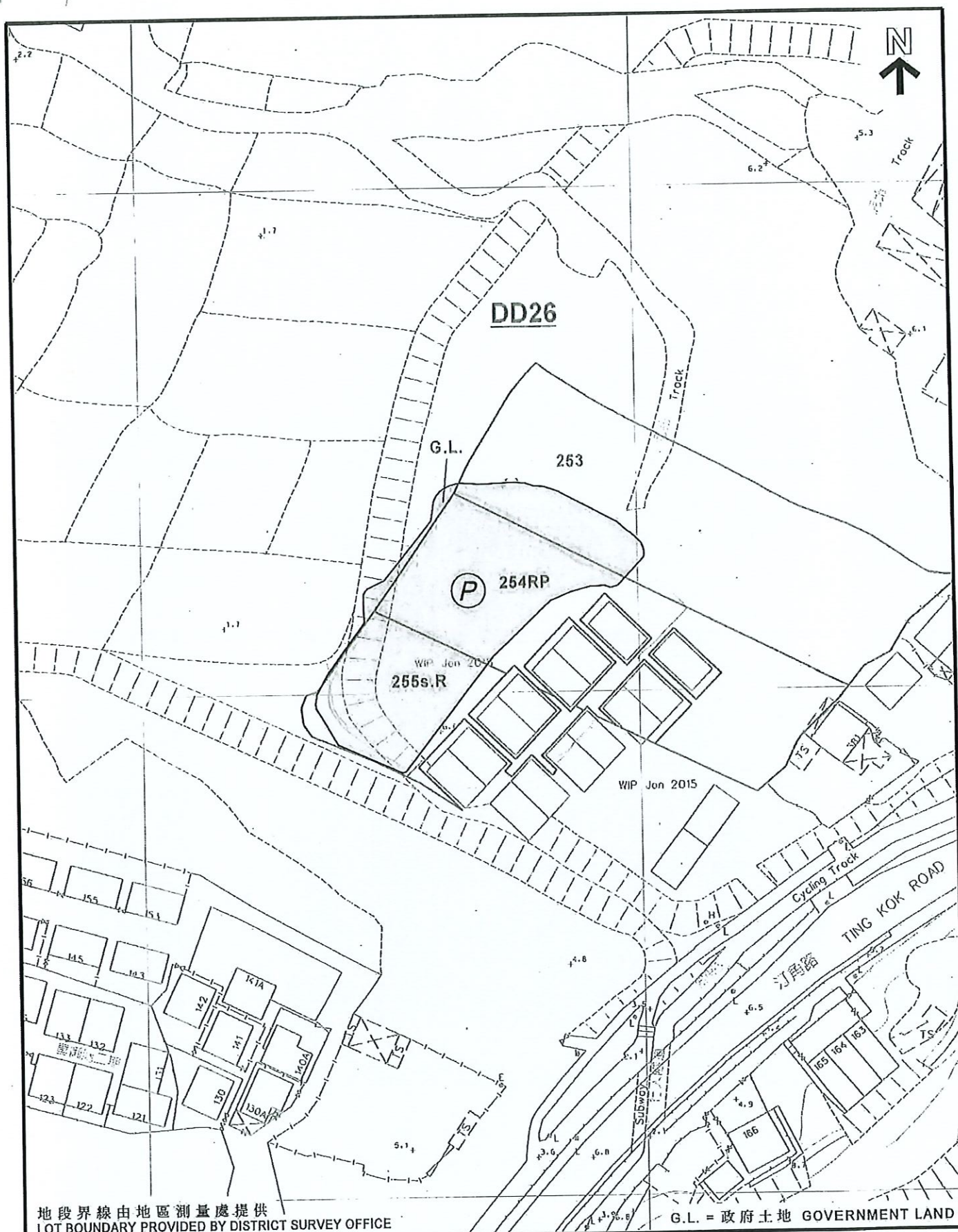
進行違例發展的地點(粉紅色標示)
SUBJECT SITE (COLOURED PINK)
二零一五年八月十七日根據分區計劃大綱圖
編號S/NE-TK/18製備的摘要圖
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.8.2015
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/NE-TK/18

圖則2所示E/NE-TK/82的
第26約的地段及毗鄰政府土地
LOT(S) AS SHOWN ON PLAN 2 OF E/NE-TK/82
IN DD26 AND ADJOINING GOVERNMENT LAND

SCALE 1:7 500 比例尺
m 150 0 150 300 米

規劃署
中央執行管制及檢控組
PLANNING DEPARTMENT
CENTRAL ENFORCEMENT & PROSECUTION SECTION

檔案編號 CASE No. 圖則 PLAN
E/NE-TK/82 1



地段界線由地區測量處提供
LOT BOUNDARY PROVIDED BY DISTRICT SURVEY OFFICE

G.L. = 政府土地 GOVERNMENT LAND

(P) 進行違例發展的地點(粉紅色標示)
SUBJECT SITE (COLOURED PINK)

二零一五年八月十七日根據測量圖編號
3-SE-22C及7-NE-2A製備的摘要圖
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.8.2015
BASED ON SURVEY SHEET No(s).
3-SE-22C&7-NE-2A

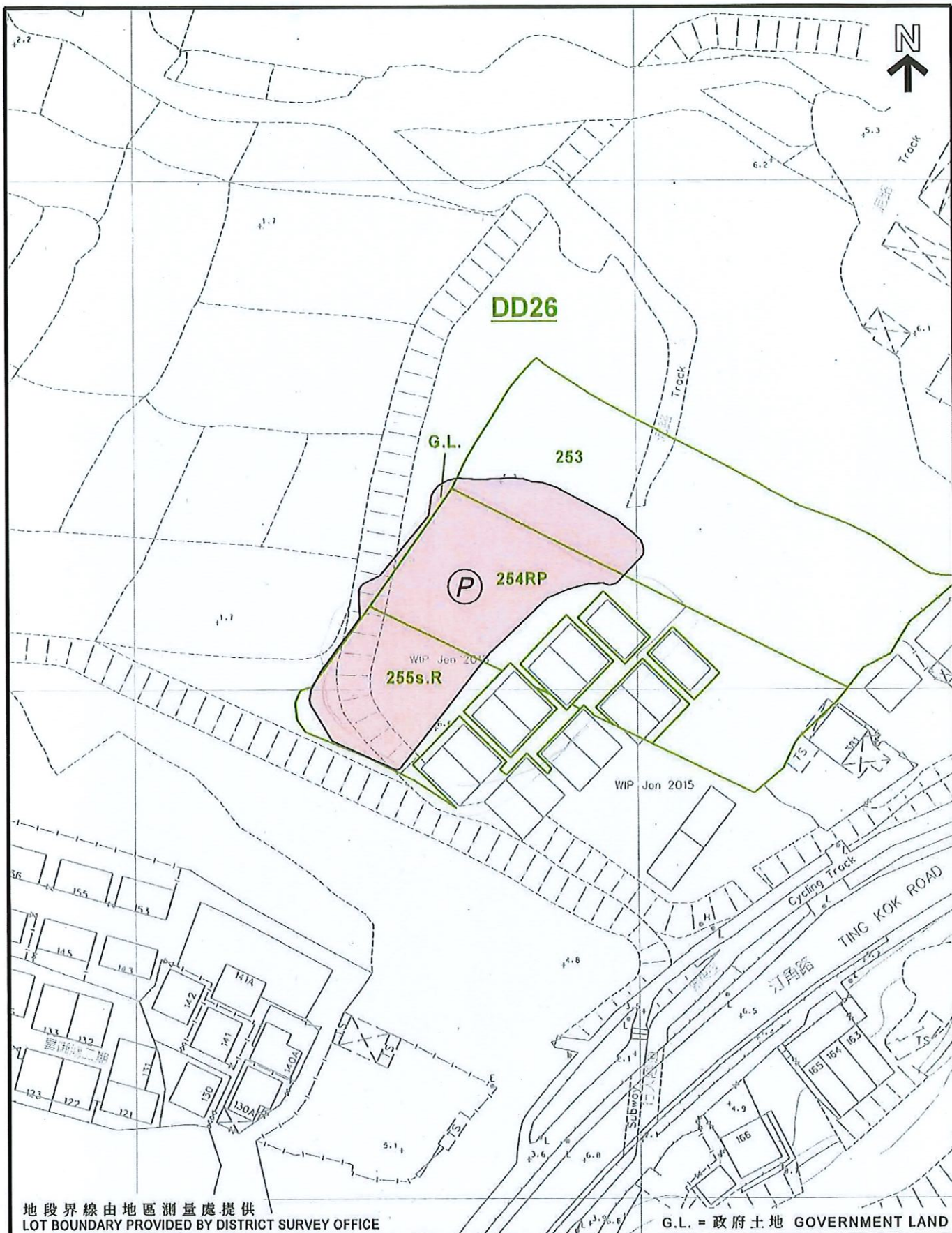
圖則所示第26約
的地段及毗鄰政府土地
LOT(S) AS SHOWN ON THIS PLAN IN DD26
AND ADJOINING GOVERNMENT LAND

SCALE 1 : 1 000 比例尺
m 20 0 20 40 米

規劃署
中央執行管制及檢控組
PLANNING DEPARTMENT
CENTRAL ENFORCEMENT &
PROSECUTION SECTION



檔案編號 CASE No. 圖則 PLAN
E/NE-TK/82 2



地 段 界 線 由 地 區 測 量 處 提 供
LOT BOUNDARY PROVIDED BY DISTRICT SURVEY OFFICE

G.L. = 政 府 土 地 GOVERNMENT LAND

(P) 進行違例發展的地點(粉紅色標示)
SUBJECT SITE (COLOURED PINK)

二零一五年八月十七日根據測量圖編號
3-SE-22C及7-NE-2A製備的摘要圖
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.8.2015
BASED ON SURVEY SHEET No(s).
3-SE-22C&7-NE-2A

圖則所示第26約
的地段及毗鄰政府土地
LOT(S) AS SHOWN ON THIS PLAN IN DD26
AND ADJOINING GOVERNMENT LAND

SCALE 1 : 1 000 比例尺
m 20 0 20 40 米

規劃署
中央執行管制及檢控組
PLANNING DEPARTMENT
CENTRAL ENFORCEMENT & PROSECUTION SECTION



檔案編號 CASE No.
E/NE-TK/82

圖則 PLAN
2