

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

From: [REDACTED]
Sent: 2024-12-19 星期四 09:53:12
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 有關 TK 824 上訴申請
Attachment: 上訴理由 TK824.docx

No. A:NE-TK:824.pdf

申請人：葉偉賢

聯絡電話：[REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

根據《城市規劃條例》第16條提出的規劃許可申請
申請編號 A/N E-TK/824

下列政府部門不支持這宗申請：

農業：漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）的意見：一申請地點坐落於「農業」地帶，大致上空置。區內配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如露地栽種、作為溫室及苗圃等。由於申請地點具備復耕潛力，從農業的角度而言，他不支持擬議發展。

申請人：葉偉賢先生

就著漁農自然護理署署長的意見，表示提出反對。

漁農自然護理署署長的回覆中稱：由於申請地點具備復耕潛力，從農業的角度而言，他不支持擬議發展。

上訴理由如下：

1)而根據漁農自然護理署署長就於2024年6月7日回覆審計署署長第82號報告書第6章提及：

2023年全港約有3188公頃荒置農地(大埔約佔90公頃)，以2023年的數據計算，全港荒置農地使用率為只為19%。

另外，就以漁農自然護理署轄下的農業園為計，農業園13個農場中，只有3個農場全面投入作物生產，另10個農場只有部分租賃範圍投入作物生產，餘下範圍則荒置(介乎租賃範圍總面積的約14%至93%不等，平均約為66%)，餘下的2個農場自租期開始至2023年11月24日期間，約8和9個月一直荒置。

從以上數字中可顯示，於私人荒置農地的復耕需求量根本不足，亦即是供過於求。

同時間，就連農業園中亦有數據上亦顯示，只有3個農場全面投入作物生產，租賃範圍亦有很多空間讓有意進行耕種的人仕向農業園申請進行租賃，不需要租賃私人荒置農地。

然而，漁農自然護理署署長亦表示，明白到香港的農地主要屬私人土地，由土地業權人自行決定是否出租其土地進行耕種。私人農地的土地業權人普遍不願意把其農地出租予農民，故此復耕潛力上亦難以構成理由。而上述申請改變土地用途地段，亦不在農地復耕計劃中的土地之內。

2) 根據大埔區議會的社會福利、房屋及發展規劃委員會 2024 年第三次會議記錄中，委員的意見亦提及，建議放寬合適農地改建為停車場，部分農業用地閒置數十年，建議重新規劃和使用土地，善用資源。

3) 中央港澳辦主任夏寶龍於 2023 年 4 月 15 日到訪新界鄉議局會面時，新界鄉議局劉業強主席曾表示，與夏寶龍主任會面後，夏寶龍主任同意香港背靠內地，內地有食物供港，耕種作業毋須自給自足，新界人應釋放農地發展，重新規劃和使用土地，善用資源。

4) 有關申請的地段已經荒廢超過 24 年，從沒有進行過農業用途，難以證明有農民於上址會進行復耕或作農業用途。

5) 本人明白漁農自然護理署署長的從農業的角度考慮因素，有關土地申請擬議臨時公眾停車場(為期三年)，而有關土地擁有人如需要取回土地進行復耕，申請人可以將有關土地回復到成為可耕種土地。

6) 根據城規會於 11.1 的規劃考慮及評審中表示，運輸署署長在考慮附近一帶的泊車需求後，支持有關申請，而申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離農業地帶的規劃意向，申請人現提供以下有關理據：

最接近申請地段的公眾停車場，距離至少一公里，而該公眾停車場於 1996-1997 年規劃船灣擴展區時一併規劃，該停車場分兩處地方合共 52 個私家車車位及 7 個中型貨車車位，以供應船灣擴展區之用。基本統計，船灣擴展區有 159 戶家庭，正常每戶家庭以三人來計算，即 52 個私家車車位及 7 個中型貨車車位需要供應給 477 人使用。

而該 52 個私家車車位及 7 個中型貨車車位停泊使用量已經飽滿，供不應求，每每令到附近私家車、中型貨車、重型貨車需要停泊在路邊地方。

另外根據 2022 年香港規劃標準與準則中，鄉村屋宇每間標準新界豁免管制屋宇(65 平方米)設最多 1 個車位，而車位總數的 10%-15% 須供貨車夜間停泊之用。而申請地段最接近的兩條鄉村(洞梓村及圍下村)，均沒有任何供貨車夜間停泊之用的泊車位置，令到附近一帶有需要的村民只能將中型貨車、重型貨車停泊在路邊地方。此據不但有機會造成阻塞，更會容易構成危險。

7) 就城規會於 11.3 段中表示，縱使路政署、水務署及消防處均不反對申請，而規劃署表示，考慮到申請地點周邊的綠化布局，若批准這宗申請很可能會令到更多進行填土以闢設停車場的情況在農業地帶內繁衍，令區內的整體環境質素

下降。

而城規會應需要就按每宗個案的個別情況，作出不同的考慮，雖然臨時停車場並不符合「農業」地帶的規劃意向，但該停車場申請旨在服務使用附近的村民。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。除了路政署、水務署及消防處均不反對申請外，運輸署署長亦支持有關申請。

8)就城規會於 11.5 段中表示，城規會在法定公眾查閱期內，接獲到一份由個別人士提出的反對申請意見。

其認為會擴大申請地點旁的露天存放用途及附近鄉村式發展地帶內已有停車用地，使用農業地帶作泊車用途沒有理據。

申請人表示，個別人士並不清楚鄉村式發展地帶沒有任何供貨車夜間停泊之用的泊車位置，令到附近一帶有需要的村民只能將中型貨車、重型貨車停泊在路邊地方。另外，其認為會擴大申請地點旁的露天存放用途，申請人表示明白其憂慮，但有關的規劃許可屬申請只屬臨時性質，而且城規會亦可以在申請批准中附加條件，如在規劃許可有效期內沒有遵守許可附帶條件，批給的許可是即會停止生效。