

附帶規劃文件

按城市規劃條例第 16 條於 DD110 LOT NO. 750 S.A RP

申請作 「擬議興建屋宇 (新界豁免管制屋宇— 小型屋宇)」用途

地帶：農業

申請範圍面積：約 189.9 平方米

行政摘要

依據城規條例第 16 條向城市規劃委員會申請，擬在新界元朗丈量約份第 110 約地段 750 號 A 分段餘段，錦田北分區計劃大綱圖編號：S/YL-KTN/11，「農業」地帶內申請作為「擬議興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)」。

申請地點位於新界八鄉大江埔村範圍內，申請人是新界八鄉大江埔村原住民，申請地點面積約 189.9 平方米，其中會興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇 1 幢，每幢屋宇上蓋面積約 65.03 平方米，高度不超過約 8.23 米。

時次申請是為規劃申請編號 A/YL-KTN/555 的重新申請，有關申請已進展至等待地政署審批的階段，但因為地政署審批需時，至今還在輪候中，場地內無法展開相關工程，也未能在規劃申請許可期內完成有關的附帶條件，加上由於條例規限無法再次進行 48 個月期限延長，需要進行重新申請，因此希望有關政府部門酌情處理本次申請。

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/YL-KTN/555

(經辦人：鄭嘉翔)

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約
地段第 750 號 A 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

我曾於二零一七年三月九日發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮你的申請後，決定根據《城市規劃條例》第 16 條，按照你向城規會所提交申請的內容，批准你的規劃許可申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年四月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- (a) 如你所建議，設置化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

城規會亦同意告知你，留意城規會相關文件附錄 VII 所載的指引性質的條款(隨函夾附該附錄的中譯本)。

城規會亦同意通知你，根據小型屋宇政策，進行小型屋宇發展，必須獲得地政監督以優惠條件批地，而有關批地只會給予原居村民。

如欲申請延長這項規劃許可的有效期，你可以最遲在有效期屆滿前六個星期，向城規會提交規劃許可續期申請。這安排旨在讓城規會有足夠時間在徵詢有關部門的意見後處理該宗申請。如規劃許可所指定的期限在城規會考慮規劃許可續期申請時已經屆滿，該宗規劃許可續期申請將不獲城規會考慮。有關詳情請參閱城規會規劃指引編號 35C 及 36A。有關規劃指引及申請表格可瀏覽城規會的網頁(網址：www.info.gov.hk/tpb/)，或向規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線：2231 5000；地址：北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓和沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)；以及城規會秘書處(地址：北角政府合署 15 樓)索取。

對核准發展作出的修訂，部分無須另行申請批准，部分則須根據《城市規劃條例》第 16A 條向城規會提出申請；詳情請參閱城規會規劃指引編號 36A。

隨函付上就這宗申請擬備的城規會文件(不包括補充規劃綱領／技術報告(如有者))及二零一七年四月七日城規會會議記錄的相關摘錄，以供參閱。由於規劃署人手短缺，無法隨函提供上述文件和會議記錄摘錄的中譯本，十分抱歉。不過，城規會會於適當時候把會議記錄的中譯本上載其網站。規劃署的職員亦很樂意用中文向你講解該等文件的內容。如果你需要這項服務，請聯絡規劃署規劃資料查詢處。

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的 21 天內(即在二零一七年五月十九日或之前)通知我，屆時我會與你聯絡，安排邀請你及／或你的獲授權代表出席城規會的聆訊。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，以供公眾提出意見。

城規會根據《城市規劃條例》第 16 條批給這項規劃許可，並不表示與這項發展有關而須向政府取得的其他許可也會獲得批給。你必須就有關事宜與適當的政府部門聯絡。

如果你對這項規劃許可有任何疑問，請聯絡粉嶺、上水及元朗東規劃處黃楚娃女士()。為方便你向相關政府部門查詢有關上述規劃許可附帶條件的事宜，隨函另付上有關政府部門人員名單，以供參閱。

城市規劃委員會秘書
(簡志陶代行)

二零一七年四月二十八日

規 劃 署

粉嶺、上水及元朗東規劃處
新界荃灣青山公路 388 號
中染大廈 22 樓 2202 室



Planning Department

Fanling, Sheung Shui & Yuen Long East
District Planning Office
Unit 2202, 22/F, CDW Building,
388 Castle Peak Road, Tsuen Wan, N.T.

本函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference TPB/A/YL-KTN/555-1
電話號碼 Tel. No. : 3168 4072
傳真機號碼 Fax No. : 3168 4074/ 3168 4075

1 March 2021

(Attn.: Cheng Ka Cheung)

Dear Sir/Madam,

**Proposed House (New Territories Exempted House - Small House)
in "Agriculture" Zone, Lot 750 S.A RP in D.D.110, Tai Kong Po, Kam Tin, Yuen Long**
(Application No. A/YL-KTN/555-1)

I refer to your application received by the Town Planning Board (TPB) on 19.1.2021, seeking planning permission for Class B amendments to an approved development proposal for proposed house (New Territories Exempted House - Small House), under planning Application No. A/YL-KTN/555.

After giving consideration to your application, the Director of Planning, under the delegated authority of the TPB, approved your application for amendments to permission under section 16A of the Town Planning Ordinance on the terms of the application as submitted to the TPB. The amended permission is subject to the following conditions and shall be valid until 7.4.2025, and after the said date, the permission shall cease to have effect unless before the said date the development hereby permitted is commenced:

- (a) the provision of septic tank, as proposed by you, at a location to the satisfaction of the Director of Lands or of the TPB; and
- (b) the submission and implementation of landscape proposal to the satisfaction of the Director of Planning or of the TPB.

The Director of Planning also agreed to advise you to note the advisory clauses as set out at Appendix VII of the Rural and New Town Planning Committee (RNTPC) paper (A copy of the Appendix is attached).

The Director of Planning also agreed to advise you that for the development of a Small House, a concessionary grant from the Land Authority under the Small House Policy will be required and that such grant will only be given to indigenous villagers.

The permission has been extended by 4 years as you have applied for. You are advised to expedite action on commencement of the proposed development and compliance with the approval conditions, and that no further extension will be granted.

This permission will lapse on **7.4.2025** if the above development is not commenced by then. You are reminded to **strictly** adhere to the time limit for commencement of development and that no further extension would be granted. You are advised that a further extension of the validity of this permission would be outside the scope of Class B amendments as specified by the TPB. Under such circumstances, if you wish to implement the proposed development, you may submit a fresh application under section 16 of the Town Planning Ordinance. For details, please refer to the TPB Guidelines No. 35C and 36B. The Guidelines are available at the TPB's website (www.info.gov.hk/tpb), the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) at 17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point; 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin; and the Secretariat of the TPB at 15/F, North Point Government Offices.

Under section 17(1) of the Town Planning Ordinance, an applicant aggrieved by a decision of the TPB may apply to the TPB for a review of the decision. If you wish to seek a review, you should inform the Secretariat of the TPB (15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong – Tel. No. 2231 4810 or 2231 4835 and Fax No. 2877 0245 or 2522 8426) within 21 days from the date of this letter (i.e. on or before 22.3.2021). The Secretariat of the TPB 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.

This permission by the TPB under section 16A of the Town Planning Ordinance should not be taken to indicate that any other government approval which may be needed in connection with the development, will be given. You should approach the appropriate government departments on any such matter.

If you have any queries regarding this planning permission, please contact Ms. Loree DUEN of this Office at

Yours faithfully,


(Anthony LUK)

for and on behalf of Director of Planning

申請概要

是次申請地點位於大江埔村中心地帶，申請地點用途屬於農業用途地帶「第二欄」，須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許建翻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)」。

依據地政總署鄉村改善組於2009年所頒佈的「在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊」資料顯示，大江埔村屬於位於元朗區的獲認可鄉村，擁有申請興建新界豁免管制屋宇的權利，而大江埔村同時亦屬於地政署認可的二個，獲批准原住民建造新界豁免管制屋宇的元朗鄉村之一。

提出是次規劃申請的申請人為新界錦田大江埔村原住民，居於大江埔村內，申請地點是他唯一擁有土地，申請地點是他為後代子孫居所準備的土地，唯申請地點位於農業地帶內，因此需要向城市規劃委員會提出是次申請，以祈獲得興建新界豁免管制屋宇之許可。

申請地點位於小型屋宇群落之間，內裏將設置有功能良好的排水設施，以應付雨季時的降雨。申請地點附近有一條消防車道，通道闊度及高度均符合消防處要求，申請地點內的小型屋宇中亦會裝置有適合的消防裝置，裝置將會由合資格的消防承辦商進行安裝。如有需要，申請地點內亦會種植合適的綠化植物。

隨件附上有關文件及圖則，以茲證明及參考。

附件目錄表

附件(一) -申請人之證明文件(申請人原住民證明文件、申請人家族背景摘要、族譜)

附件(二) -申請地點位置圖則

附件(三) -申請地點擬議內部佈局圖及化糞池圖則

附件(五) -緊急車輛通道圖則

附件(六) -擬議消防裝置圖則

附件(七) -相似規劃申請許可個案

附件(一) 申請人之證明文件

- 申請人原住民證明文件
- 申請人家族背景摘要
- 族譜

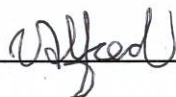
《證明信》

申請人現提交以下文件，以證明申請人 黃家琦 為新界錦田大江埔村原住民。隨件附上大江埔村鄧氏背景資料及族譜，以茲證明。

此致

城市規劃委員會

申請人


黃家琦

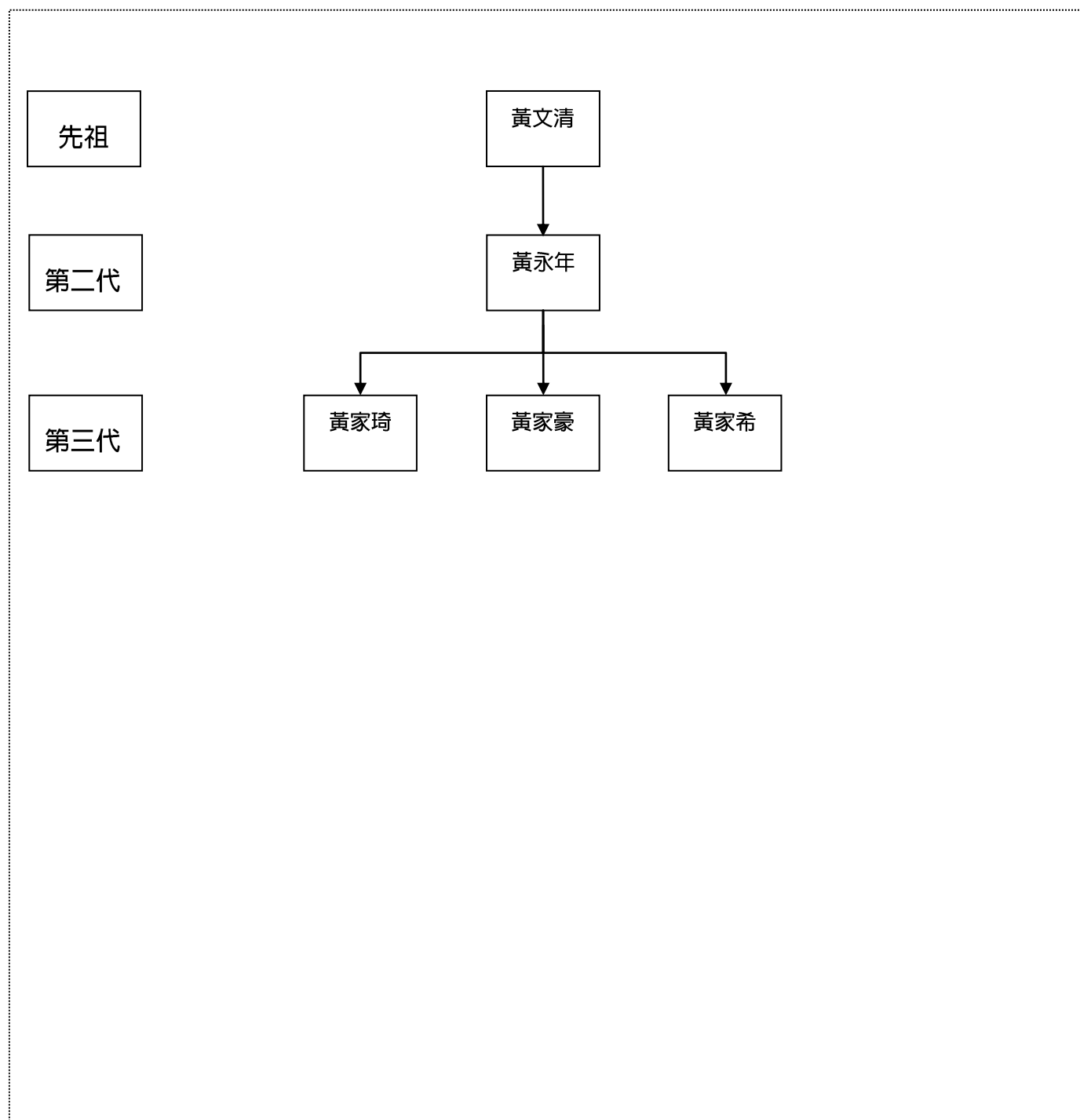
謹啟

二零二四年十二月十一日

申請人家族背景摘要

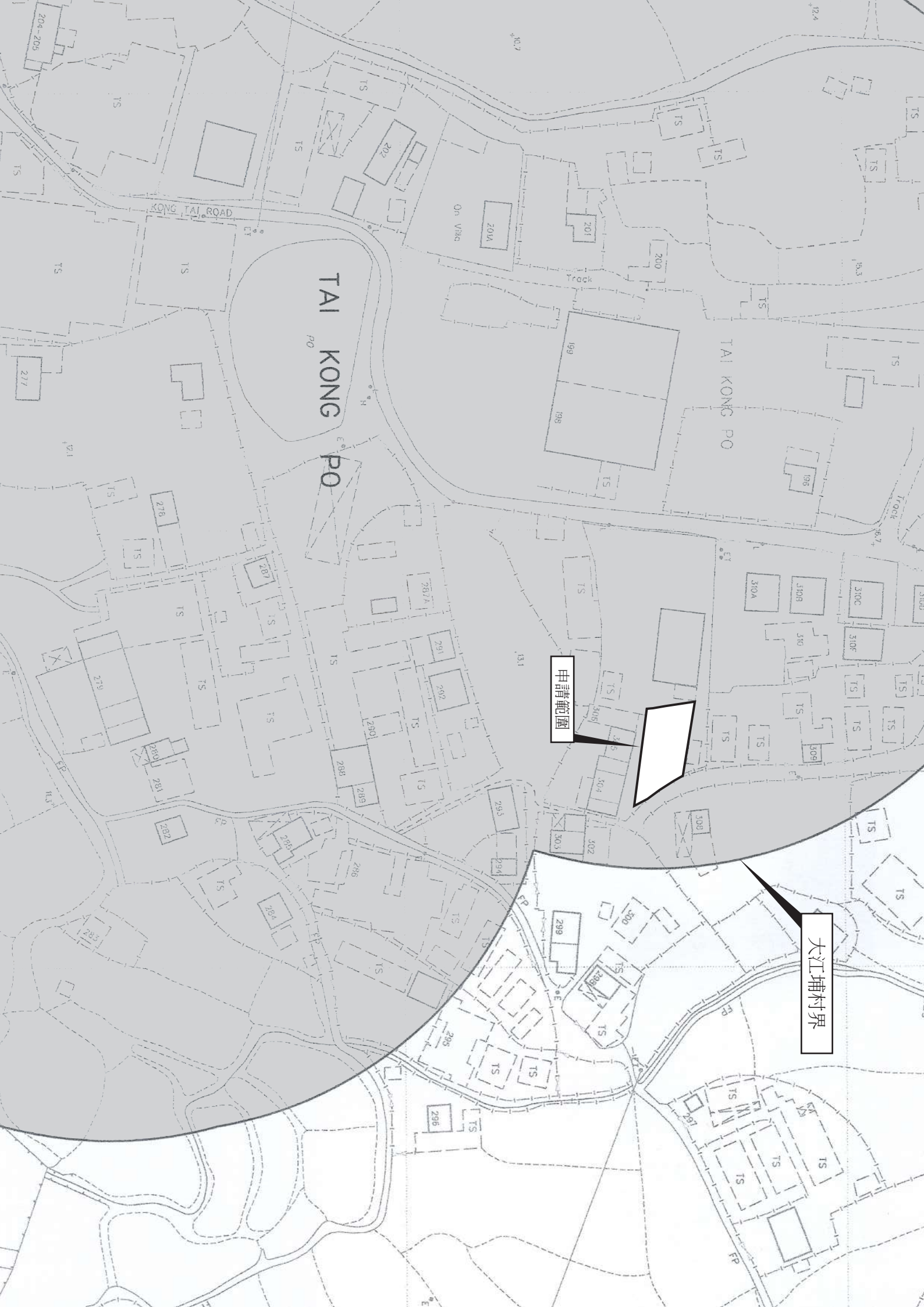
資料名稱：	大江埔村黃氏
撰寫日期：	(2016)
原籍：	
在港居地：	
先祖：	黃文清 WONG MAN CHING
身份證號碼：	
生於：	生於
死於：	死於
居於：	<p>先祖黃文清原籍廣東省博羅縣,因早期大陸戰亂,於 1936 年遷居於錦田大江埔村,及後與妻子余瑞蓮在此村務農為生,以養殖及耕種為主,以此村作為立根之鄉,當時的農地都是以租借為主,主要向當時的大地主黃憲庭家族租借,及後生了一名男丁黃永年。</p> <p>先祖黃文清在大江埔村建樹甚多,多年來在大江埔村內搭橋鋪路,他的子孫在村內都積極參與村內事務,例如籌募善款興建村公所等,由最早期的歷任村長江照明(已故),江少梅(已故),楊海福,孫觀進等都可明證先祖黃文清,及其黃氏後人在大江埔村的生活。</p>

族譜



附件(二) 申請地點位置圖則

申請地點位於大江埔村範圍內，申請地點附近已有小型屋宇群落，因此不會對現有環境造成破壞。



KONG TAI ROAD

TAI KONG PO

TAI KONG PO

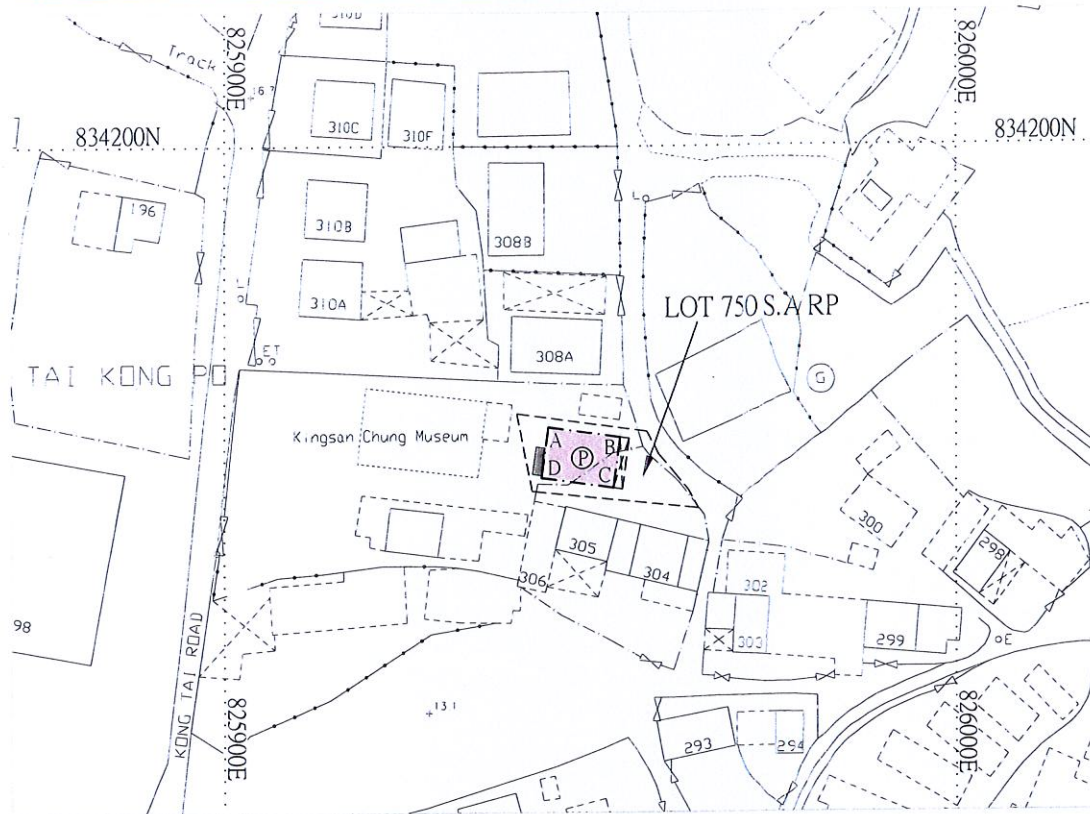
申請範圍

大江埔村界

附件(三) 申請地點擬議內部佈局圖及化糞池圖則

申請地點內將建有新界豁免管制小型屋宇1幢，小型屋宇上蓋面積約65.03平方米，高度不超過約8.23米。每幢小型屋宇均配置有化糞池，詳情請參閱以下圖則。

DIMENSION PLAN OF PROPOSED SMALL HOUSE ON LOT 750 S.A RP IN D.D.110



Ⓟ Coloured Pink Area: 65.03 sq.m. (About)

SIDE	DISTANCE	BEARING	NORTHING	EASTING	PT.
A-B	9.697	97° 47' 46"	834163.143	825943.946	A
B-C	6.706	187° 47' 46"	834161.827	825953.554	B
C-D	9.697	277° 47' 46"	834155.183	825952.644	C
D-A	6.706	07° 47' 46"	834156.499	825943.037	D

▤ Balcony (6.706m x 1.220m)

■ Septic Tank

LOCATION PLAN



SCALE 1:5000

Survey District : Yuen Long
 Date : September, 2016
 Survey Sheet No. : 6-NE-8C
 Scale : 1:1000
 Plan No. : LBP/YL/002/110/750ARP-SH
 Ref Plan No. : SRP/YL/002/3360/D1

馬容江測量有限公司
HELICON MA SURVEYING LTD.

CHARTERED LAND SURVEYORS
 AUTHORIZED LAND SURVEYORS
 新界元朗青山道150-160號
 元朗匯豐大廈8樓801室
 Unit 801, 8/F HSBC Building Yuen Long.
 No. 150-160 Castle Peak Road, Yuen Long N.T.

TEL: +852 24493536
 FAX: +852 24493540
 MOBILE: +852 94354898
 heliconma@gmail.com



MA Yung-kong, Helicon
 Authorized Land Surveyor
 Date: 6th September, 2016

附件(四) 緊急車輛通道圖則

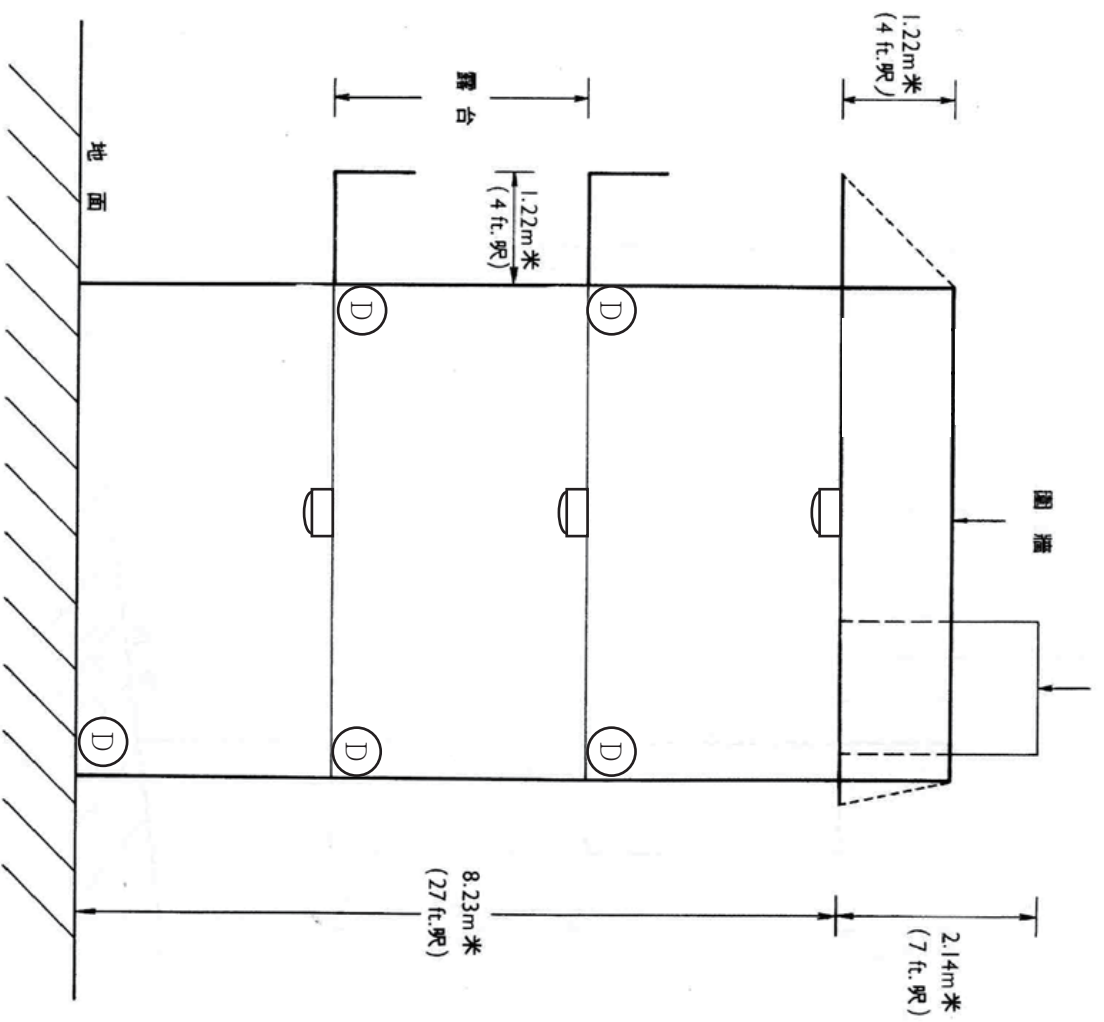
申請地點30米範圍內有一條合適的現有緊急車輛通道，通道連接江大路，可以直接通往錦泰路及錦田繞道，闊度及高度均符合消防處要求。距離申請地點140米範圍內亦有2個標準柱型消防栓。

附件(五) 擬議消防裝置圖則

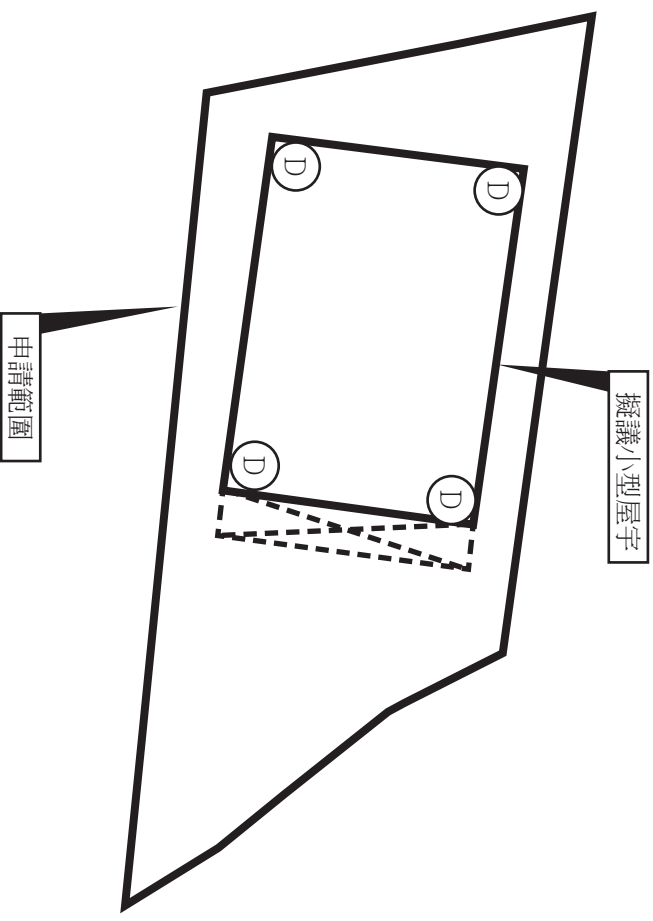
申請地點內的新界豁免管制屋宇，將裝設有適合的消防裝置，當中包括火警偵測系統及滅火筒，有關裝置將會由合資格的消防承辦商進行安裝。

擬議內部消防裝置

樓梯頂篷



擬議滅火筒位置



擬議消防裝置圖則



煙霧偵測器



5公斤乾粉式滅火筒

NOT TO SCALE

附件(六) 類似規劃申請許可個案

是次申請地點位於大江埔村內，而村內亦有大量類似的申請興建新界豁免管制屋宇的成功個案，以下是其中部份申請許可個案的例子：

個案編號	申請用途	位置	決定機構	作出決定的日期	決定
A/YL-KTN/35	New Territories Exempted House	DD 110 LOT 50A	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	05/09/1997	在有條件下批給許可
A/YL-KTN/257	擬議新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)	新界元朗錦田大江埔丈量約份第 110 約地段第 60 號 H 分段、第 60 號 I 分段及第 60 號 J 分段	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	29/09/2006	在有條件下批給許可
A/YL-KTN/269	擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)	新界元朗大江埔丈量約份第 110 約地段第 53 號 C 分段	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	02/02/2007	在有條件下批給許可
A/YL-KTN/296	擬議屋宇(新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)	新界元朗錦田大江埔丈量約份第 109 約地段第 946 號 A 分段、第 946 號 B 分段、第 948 號 A 分段第 2 小分段 A 分段及第 948 號 A 分段第 2 小分段餘段	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	23/05/2008	在有條件下批給許可
A/YL-KTN/310	擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	新界元朗錦田大江埔丈量約份第 109 約地段第 942 號 B 分段餘段及第 942 號 C 分段餘段	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	19/09/2008	在有條件下批給許可
A/YL-KTN/358	擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	新界元朗錦田大江埔丈量約份第 110 約地段第 60 號 B 分段	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	06/05/2011	在有條件下批給許可
A/YL-KTN/359	擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	新界元朗錦田大江埔丈量約份第 110 約地段第 60 號 E 分段	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	06/05/2011	在有條件下批給許可
A/YL-KTN/360	擬議屋宇 (新界豁免管制屋宇-小型屋宇)	新界元朗錦田大江埔丈量約份第 110 約地段第 60 號 A 分段	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會	06/05/2011	在有條件下批給許可