

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

Jackson Chak Sang CHAN/PLAND

From: PROJECT CONSULTANCY FBI [REDACTED]
Sent: Tuesday, January 20, 2026 4:09 PM
To: William Shu Tai WONG/PLAND <wstwong@pland.gov.hk>
Subject: 有關規劃申請A/NE-MUP/224

有關申請地點出入口位置現時已有硬鋪面混凝土，就如夾付圖則顯示的位置，現希望在此次規劃申請將該處填土位置規範化，謝謝



菲比國際項目顧問有限公司
FiBi International Project Consultancy Co. Limited

日期：13-01-2026

編號：FBI-PLMHP-AGR2023-11-11

致：規劃署/漁農自然護理署/運輸署

電郵

尊敬的先生/女士，

有關A/NE-MUP/224規劃申請回覆意見：

為了方便你們考慮我們的申請，我附上以下供你們參考的文件，如果你們對提交文件有任何疑問，請致電 [REDACTED] 聯絡我們的Billy Chan 先生。

Billy Chan

Project Manager

電話 : [REDACTED] 網頁 : <https://www.fibiinternational.com> Email : [REDACTED]

公司地址 : [REDACTED]

i) From agricultural perspective

The subject site falls within the "AGR" zone and possesses potential for agricultural rehabilitation. The applicant should provide more details on the agricultural activities (e.g. types of crops to be grown, market channel for the crop produce, etc.) to be conducted at the subject site and justify the need for land filling for TPB's consideration.

i) 土地種植 : 1 優遁草

2 卡帕草

3 蕃茄

4 蘿白

5 蕃薯

溫室種植 : 1 草莓

2 花卉

3 育苗

4 蔬菜

5 水果

6 蕃茄

有關申請涉及填土位置見圖1(黃色部份)。

種植物品主要銷售給到場人士。

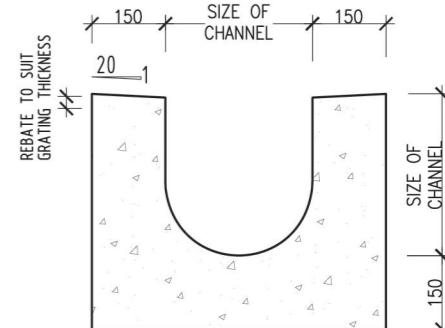
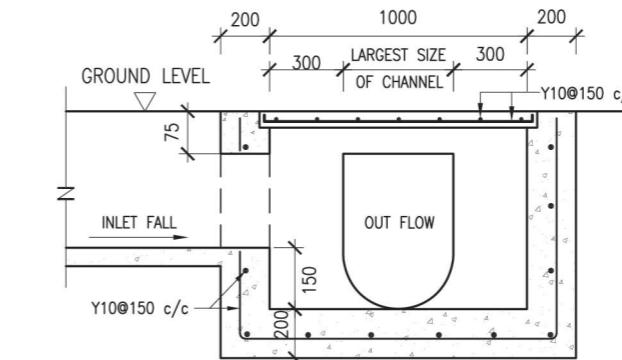
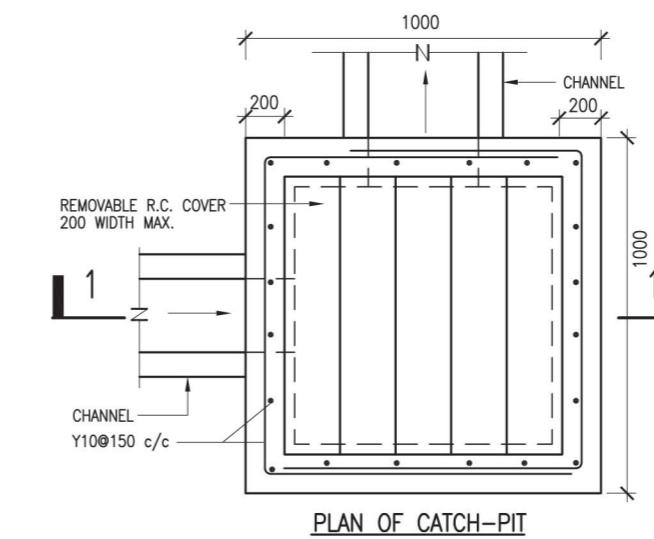
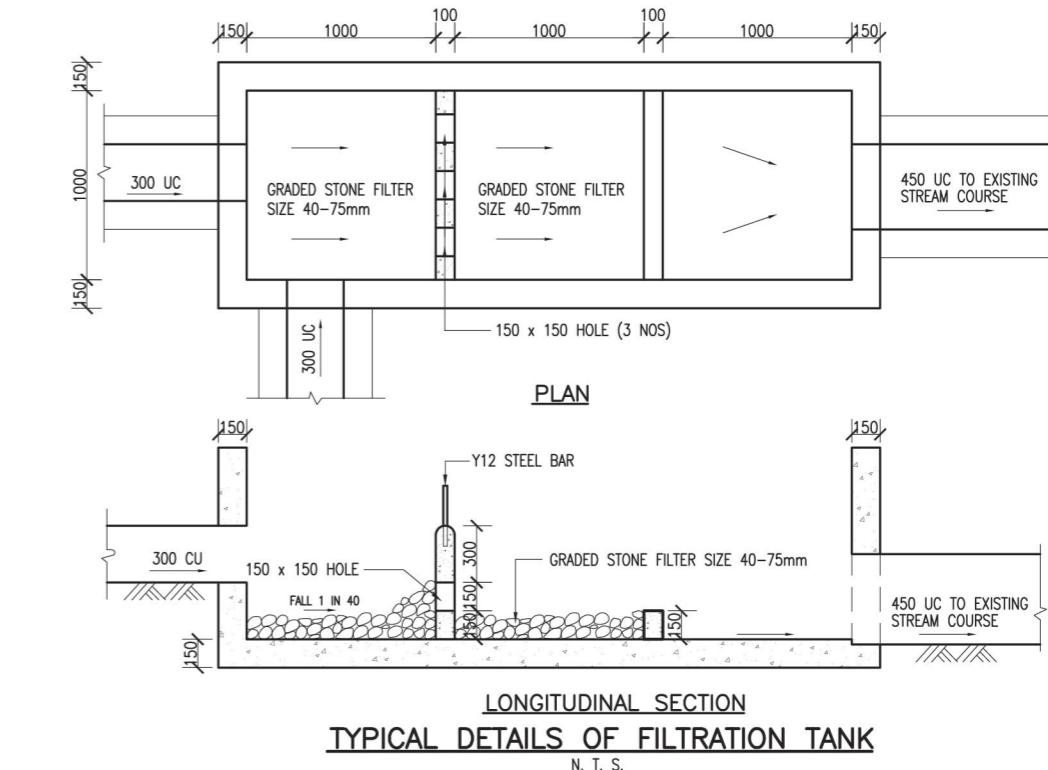
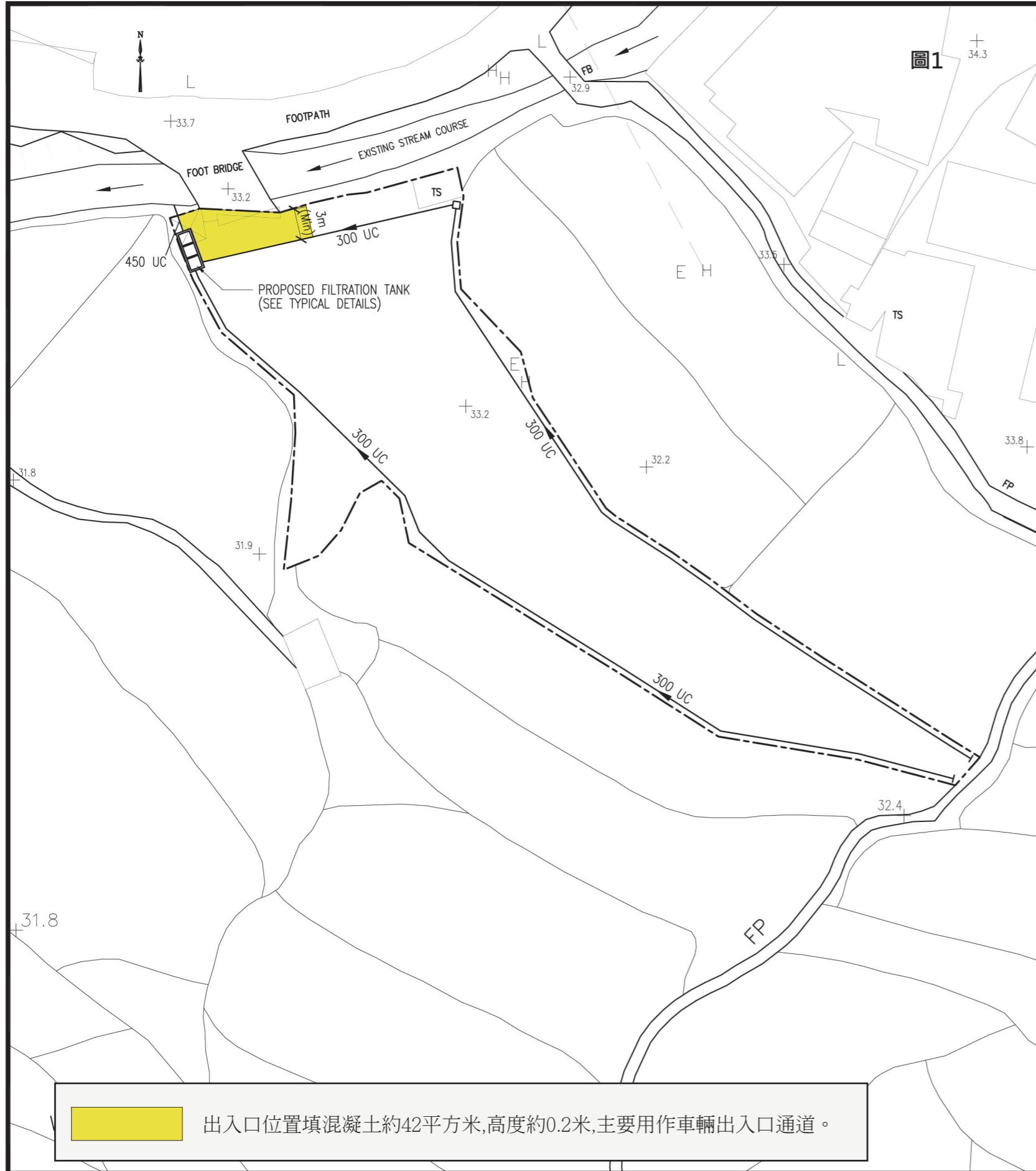
ii) From nature conservation perspective

A natural stream is located in the vicinity the subject site, which is the upstream of the Man Uk Pin Ecologically Important Stream (EIS). Due to the sensitivity of the Man Uk Pin EIS, set back of the subject site is required and the applicant should provide information on the measures to avoid impact to the natural stream.

ii) 有關申請地點不會將水直接排放到北面溪流，

在渠務建設時，將會向場內退縮3米，亦將會建設3個過濾池，將水先經過濾池才流出東南面的溪流(見圖)，在之前規劃申請

A/NE-MUP/197已獲批准。



PROJECT	TITLE	DRAWN BY PT	CHECKED BY PT	DATE April 2024
This drawing and design are copyright of LEON DESIGN ENG. LTD. No portion may be reproduced without the company written permission. Used written dimensions. measurement to existing works to be verified on site. This drawing shall be read in conjunction with specification and condition of contract.	LOT 244 IN D.D. 37 IN Man Uk Bin, SHA TAU KOK, N.T.	SCALE 1 : 400	JOB NO. LD / -	
	PROPOSED DRAINAGE LAYOUT PLAN	CAD / FILE LD-L244-D01	DWG NO. LD/L244/D01	

規 劃 署

沙田、大埔及北區規劃處
香港新界沙田上禾輦路一號
沙田政府合署
十三樓 1301-1314 室



Planning Department

Sha Tin, Tai Po & North
District Planning Office
Rooms 1301-1314, 13/F,
Shatin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin,
N.T., Hong Kong

來函檔號 Your Reference

本署檔號 Our Reference () in TPB/A/NE-MUP/197

電話號碼 Tel. No. : 2158 6237

傳真機號碼 Fax No. : 2691 2806

郵遞及電郵函件

菲比國際項目顧問有限公司
(經辦人：文先生/陳先生)

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 244 號
闢設臨時康體文娛場所（休閑農場）（為期三年）

（履行規劃申請編號：A/NE-MUP/197 的規劃許可附帶條件（b）項）

本署於二零二四年七月十七日收到你有關履行規劃許可附帶條件（b）項就提交排水建議所提交的資料，現回覆如下：

渠務署總工程師／新界北（經辦人：李偉中先生；電話：2300 1274）已審視你提交的文件，並認為你所提交的建議可以接納。因此，你已經履行規劃許可附帶條件（b）項。他的意見夾附在附件一（只提供英文版本）。請你儘快落實已批准的排水建議，以履行規劃許可附帶條件（c）項。

如你有其他規劃疑問，請與本署黃書泰先生（電話：2158 6164）聯絡。

規劃署署長

（黃楚娃 代行）



二零二四年八月二十日

iii) Please find the comments from TD below for your information:

The applicant should substantiate the traffic generation from and attraction to the site and the traffic impact to the nearby road links and junctions; The applicant shall advise the measure in preventing illegal parking by visitors to the subject site; and The proposed vehicular access between Wo Keng Shan Road and the application site is not managed by TD. The applicant should seek comments from the responsible party.

iii) 根據申請地點將會以預約方式供客人參觀,預約參觀客戶如需要泊車,將根據申請地點車位安排以定,,如車位不足,申請地點將不會給予參觀人士駕車進入申請地點,這樣能減少因客戶過多以導致車輛擠塞及排隊情況。

根據申請地點車位主要休閒農莊用途,空間可容納客戶不多,場地有小量車位供應,能夠滿足客戶的泊車需要。客人可選擇乘坐55K號小巴到沙頭角公路-萬屋邊,下車步行約7分鐘前往申請地點。

有關申請地點每天私家車車輛架次最多10架次,預算早上車輛數量約4架次,預算中午車輛數量約4架次,預算晚上約2架次,申請地點亦有足夠位置迴轉,所以排隊及等待機會不大,亦不會有停泊阻塞情況。

根據申請地點預算每日最多80人,分4個時段(早上/中午/黃昏/晚上)每時段最多20人。

申請人會向訪客告知如沒有車位停泊在申請地點以外非法位置。

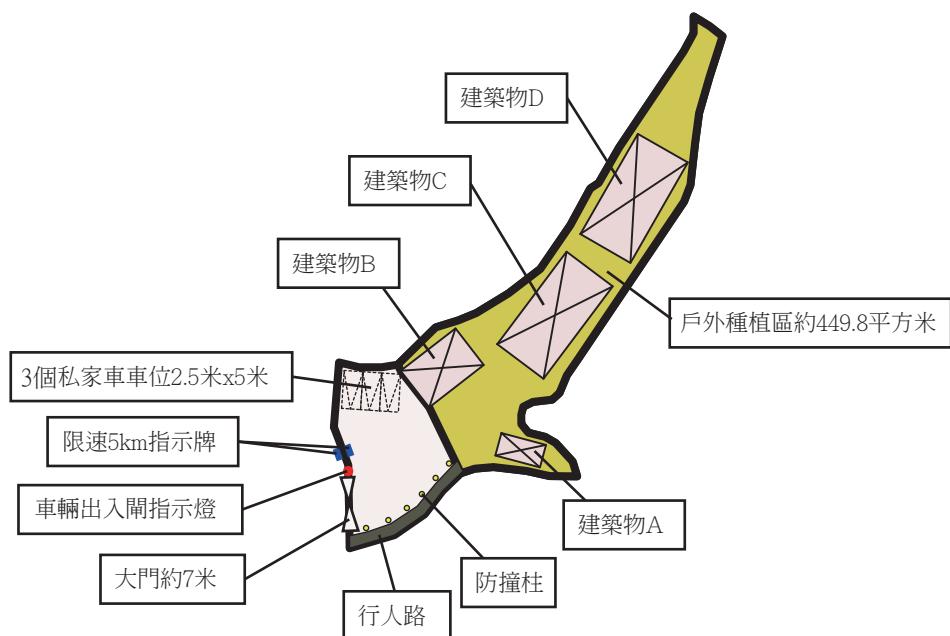
申請人提供1份車輛行駛圖,在之前規劃申請A/NE-MUP/197已獲批准及完成工程。

申請人會提供行人設施的和管理建議,以確保行人安全。

申請人已經與土地擁有人處理好。

申請地點內設有4個構築物：

構築物	總佔地面積	總樓面面積	佈置	用途
A(1層)	18.5平方米	18.5平方米	座地不高於3米	保安收費亭及員工休息室
B(2層)	55.7平方米	55.7平方米	座地不高於4米	客人使用區、洗手間及存放工具
C(1層)	116平方米	116平方米	座地不高於4米	溫室種植
D(1層)	116平方米	116平方米	座地不高於4米	溫室種植
	306.2平方米	306.2平方米		



Project 項目名稱： 擬議臨時康體文娛場所（休閒農場） (為期 3 年) 新界沙頭角萬屋邊丈量 約份第37 約地段第244號	Remarks 備註： 戶外種植區 車位 大門 限速5km指示牌 防撞柱 車輛出入閘指示燈 行人路	Scale 比例：
	Drawing Title 圖紙標題： 交通管理措施設計圖	Drawing No 圖紙號： 圖 1
		 FiBi International Project Consultancy Co. Limited

規 劃 署

沙田、大埔及北區規劃處
香港新界沙田上禾輋路一號
沙田政府合署
十三樓 1301-1314 室



Planning Department

Sha Tin, Tai Po & North
District Planning Office
Rooms 1301-1314, 13/F,
Shatin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin ,
N.T., Hong Kong

來函檔號 Your Reference

本署檔號 Our Reference () in TPB/A/NE-MUP/197

電話號碼 Tel. No. : 2158 6220

傳真機號碼 Fax No. : 2691 2806

郵 遞 與 電 郵 函 件

[REDACTED]
菲比國際項目顧問有限公司
(經辦人: Billy Chan)

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 244 號
關設臨時康體文娛場所（休閒農莊）（為期三年）
(履行規劃申請編號：A/NE-MUP/197 的規劃許可附帶條件
(e) 和 (g) 項)

本署分別於二零二四年三月二十二日和四月五日收到你有關履行規劃許可附帶條件 (g) 項提交交通管理措施建議和附帶條件 (e) 項提交消防裝置建議的資料，現回覆如下：

消防處處長（經辦人：華置律先生；電話：2733 5844）和運輸署署長（經辦人：譚錦暉先生；電話：2399 2405）已審視你提交的文件，並認為你所提交的資料可以接納。因此，你已經履行規劃許可附帶條件 (e) 和 (g) 項。請你儘快落實已批准的消防裝置建議和交通管理措施建議，並於工程後提交實地照片予消防處和運輸署考慮，以履行規劃許可附帶條件 (f) 和 (h) 項。

如你有其他規劃疑問，請與本署李思慧女士(電話: 2158 6391)聯絡。

規 劃 署 署 長

(陳巧賢

代行)

二零二四年四月三十日

規 劃 署

沙田、大埔及北區規劃處
香港新界沙田上禾輋路一號
沙田政府合署
十三樓 1301-1314 室



Planning Department

Sha Tin, Tai Po & North
District Planning Office
Rooms 1301-1314, 13/F,
Shatin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin ,
N.T., Hong Kong

來函檔號 Your Reference FBI-PLMHP-AGR2023-11-11-01
本署檔號 Our Reference () in TPB/A/NE-MUP/197
電話號碼 Tel. No. : 2158 6220
傳真機號碼 Fax No. : 2691 2806

By Post & Email

Fibi International Project Consultancy Co. Ltd.

13 October 2025

(Attn.: Mr. CHAN)

Dear Sir/Madam,

**Proposed Temporary Place of Recreation, Sports or Culture (Hobby Farm) for a
Period of 3 Years in “Agriculture” Zone, Lot 244 in D.D.37, Man Uk Pin, Sha Tau Kok
(Compliance with Approval Condition (h) for Planning Application No. A/NE-MUP/197)**

I refer to your submission dated 13.9.2025 and received by this Office on 22.9.2025 for compliance with approval condition (h) in relation to the implementation of the traffic management measures to the satisfaction of the Commissioner for Transport or of the Town Planning Board under the captioned planning application.

The Commissioner for Transport (Contact person: Mr. TAM Kam-fai; Tel.: 2399 2405) has been consulted and considered that approval condition (h) has been complied with.

Should you have any queries related to planning matters, please contact Mr. William WONG of this Office at 2158 6164.

Yours faithfully,

(Rico TSANG)
for Director of Planning