

# 附帶規劃文件

按城市規劃條例第 16 條的規劃許可申請，現於新界元朗八鄉梁屋村 DD111 LOT NO. 1956 S.A RP(部份)，1956 S.B RP(部份)，進行規劃申請。

申請用途：臨時商店及服務行業(鄉村士多)及學校(烘焙教室) (為期 3 年)

地帶： 鄉村式發展

申請範圍：約 507 平方米

## 行政摘要

擬在新界元朗八鄉梁屋村 DD111 LOT NO. 1956 S.A RP(部份), 1956 S.B RP(部份), 八鄉分區計劃大綱核准圖編號: S/YL-PH/11, 「鄉村式發展」地帶內, 申請作「臨時商店及服務行業(鄉村土多)及學校(烘焙教室)(為期3年)」用途。

申請地點位於「鄉村式發展」用途地帶內, 申請的用途也符合該地帶建議用途的第二欄「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」所列出的「商店及服務行業」用途。

申請地點主要用途是為鄉村土多和烘焙教室用途, 地盤面積約 507 平方米, 當中不佔用政府土地。

申請地點的服務對象主要為香港市民和鄰近地區的客戶。

是次申請是作為上次規劃許可申請 A/YL-PH/946 的續期申請, 申請用途與上次規劃許可申請 A/YL-PH/946 用途相同, 場地內的設施與上次申請時一樣, 沒有任何改變。

在上次規劃申請期間都沒有任何政府部門及附近市民的反映和投訴, 土地使用者一直使用良好, 於上次申請期間申請人已完成所有的附帶條件, 因此希望城市規劃委員會及規劃署可以寬容處理時次續期申請。

## 場地設計

申請地點主要用作烘焙教室及鄉村士多之用，主要作為教授兒童及家長製作蛋糕等親子活動的場地，並附設有鄉村士多。

申請地點共有構築物2個：

構築物A：兒童休息室及洗手間用途，樓面面積約42平方米，高度不超過4米，單層。

構築物B：烘焙教室、鄉村士多及存放士多所需售賣的貨物用途，樓面面積約147平方米，高度不超過4米，單層。

申請地點內的構築物 B 中包含有烘焙教室，烘焙教室中有黑板、電腦、電熱焗爐和電磁爐，申請地點內不會使用明火煮食。

申請地點開放時間為星期一至星期四、星期六、星期日、上午 9 時至下午 7 時，逢星期五休息，公眾假期照常開放。

申請地點不會設置泊車位，訪客車輛和供貨車輛可以使用申請地點附近的臨時公眾停車場進行停泊。

詳情請參閱以下圖則。



構築物編號	用途	樓面面積	高度	層數
構築物A	兒童休息室及洗手間	約42平方米	不超過4米	1
構築物B	烘焙教室及鄉村士多	約147平方米	不超過4米	1

出入口  
 構築物  
**SCALE 1:1000**

## 渠務排水

申請地點中的渠務排水設施為現有排水設施，在申請許可編號 A/YL-PH/946 時一樣，並且一直運作良好至今。

申請人會依照渠務署所提供的排水系統設計建議書「有關城市規劃條例第 16 條申請臨時更改土地用途，如臨時貨倉、停車場、工場、小型工廠等」，為申請地點內的現有渠務排水設施進行維護及保養。

詳情請參閱以下圖則。

# 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.

來函檔號 Your Reference :

本署檔號 Our Reference : TPB/A/YL-PH/946

電話號碼 Tel. No. :

傳真機號碼 Fax No. :

電郵函件

志科有限公司

先生 / 女士 :

履行規劃許可附帶條件  
(a) 項 - 提交經修訂的排水建議

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉梁屋村第 111 約  
地段第 1956 號 A 分段餘段 (部分) 及  
1956 號 B 分段餘段 (部分)  
經營臨時商店及服務行業 (士多) ,  
以及開設學校 (烘培教室) (為期三年)  
(規劃申請編號 : A/YL-PH/946)

本處收到你於二零二四年二月二日提交的資料以履行上述規劃許可附帶條件。就你提交的資料，本處已諮詢有關部門，有關意見如下：

- 接受。因此，你已經履行上述附帶條件。部門詳細意見請見附件。
- 接受。由於上述附帶條件要求提交及落實建議，因此，你未有完全履行有關附帶條件。請你加快落實已批准的建議以完全履行有關附帶條件。
- 不接受。因此，上述附帶條件未能被視作已履行。部門詳細意見請見附件。

很抱歉因為人手短缺，我們未能為你提供部門詳細意見的中文譯本。如你對部門意見有疑問，請直接聯絡渠務署

規劃署  
粉嶺、上水及元朗東規劃專員

( 吳劍偉  )

二零二四年四月二十九日

# 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.

來函檔號 Your Reference :

本署檔號 Our Reference : TPB/A/YL-PH/946

電話號碼 Tel. No. :

傳真機號碼 Fax No. :

電郵函件

志科有限公司

先生/女士：

## 履行規劃許可附帶條件 (b) 項 – 落實經修訂的排水建議

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉梁屋村第 111 約  
地段第 1956 號 A 分段餘段（部分）及  
1956 號 B 分段餘段（部分）  
經營臨時商店及服務行業（士多），  
以及開設學校（烘培教室）（為期三年）  
(規劃申請編號：A/YL-PH/946)

本處收到你於二零二四年五月三十日提交的資料以履行上述規劃許可附帶條件。就你提交的資料，本處已諮詢有關部門，有關意見如下：

- 接受。因此，你已經履行上述附帶條件。部門詳細意見請見附件。
- 接受。由於上述附帶條件要求提交及落實建議，因此，你未有完全履行有關附帶條件。請你加快落實已批准的建議以完全履行有關附帶條件。
- 不接受。因此，上述附帶條件未能被視作已履行。部門詳細意見請見附件。

很抱歉因為人手短缺，我們未能為你提供部門詳細意見的中文譯本。如你對部門意見有疑問，請直接聯絡渠務署

規劃署  
粉嶺、上水及元朗東規劃專員

( 吳劍偉



)

二零二四年六月二十七日

**副本抄送:**

渠務署新界北總工程師



**內部抄送:**

總城市規劃師／城市規劃委員會



**附件**

渠務署新界北總工程師的意見：

The applicant is reminded to maintain all the drainage facilities on site in good condition and ensure that the proposed development would neither obstruct overland flow nor adversely affect existing natural streams, village drains, ditches and the adjacent areas, etc. The applicant is required to rectify the drainage system at their own expense to the satisfaction of government parties concerned if they are found to be inadequate or ineffective during operation.





申請地點

橫台新新村  
WANG TOI SHAN  
SAN TSUEN

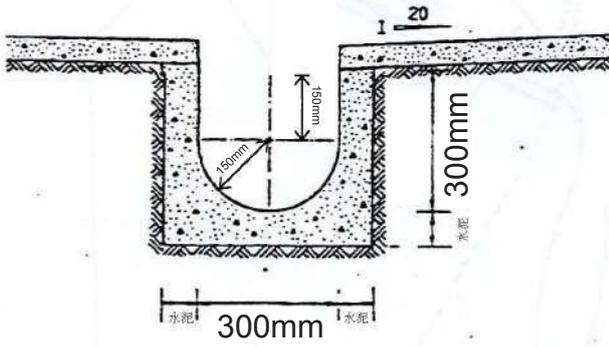
渠務排水圖則：

-  相片拍攝位置
-  地面水流方向
-  渠道水流方向
-  坡度
-  沙井
-  U型明渠
-  現有排水渠道

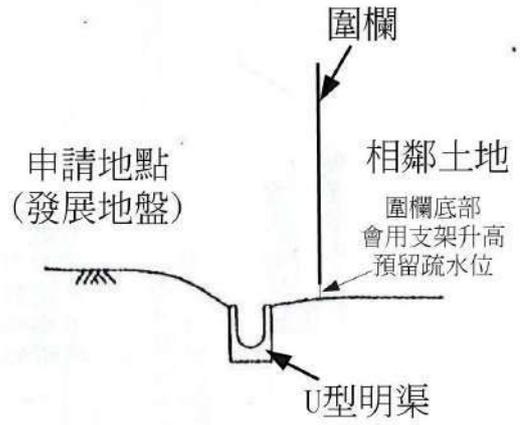
SCALE 1: 1000

露天貨倉  
Open Storage

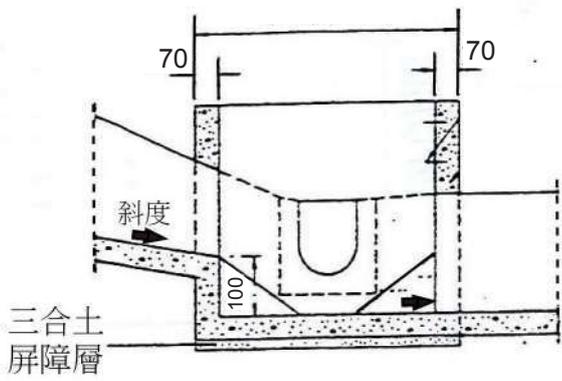
露天貨倉  
Open Storage



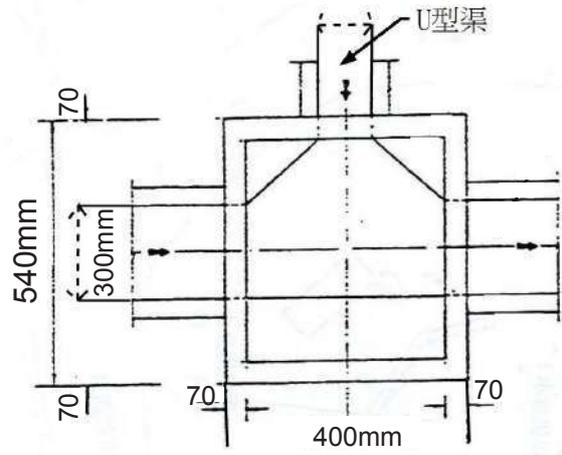
U型明渠切面圖



U型明渠切面略圖



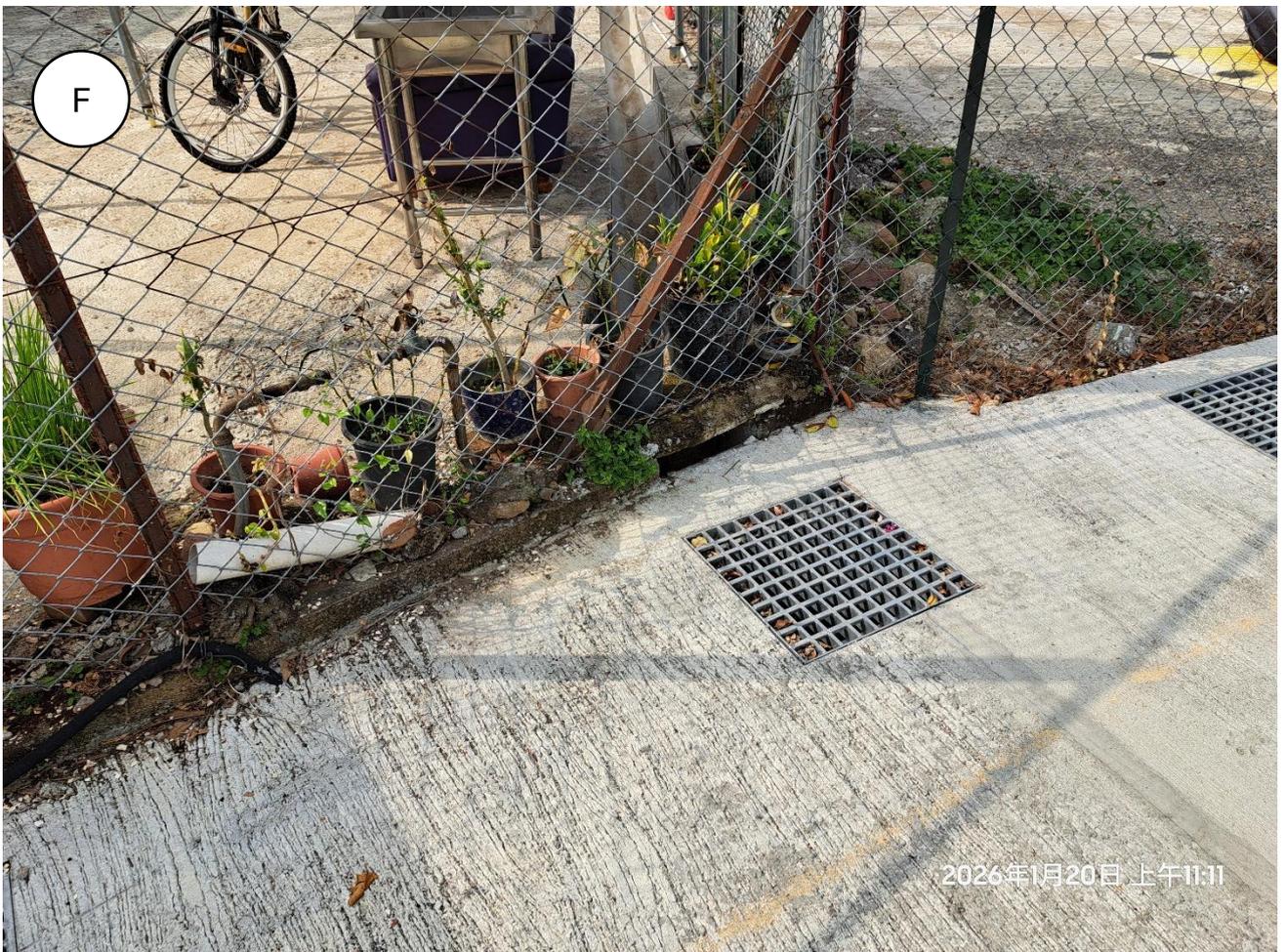
沙井切面圖



沙井俯視圖







## 消防裝置

是次申請是作為上次規劃許可申請 A/YL-PH/946 的續期申請，申請用途與上次規劃許可申請 A/YL-PH/946 用途相同，場地內的設施與上次申請時一樣，沒有任何改變；消防設備的數目和種類亦與 A/YL-PH/946 時一致，沒有任何改變。

提供最新的 FS251 消防證書。

申請人會依照消防處所提供的意見，為申請地點設置合適的消防裝置。

詳情請參閱以下圖則。

## 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.

電郵函件

來函檔號 Your Reference:

本署檔號 Our Reference: TPB/A/YL-PH/946

電話號碼 Tel. No.:

傳真機號碼 Fax No.:

志科有限公司

先生/女士:

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉梁屋村  
第 111 約地段第 1956 號 A 分段餘段（部分）及 1956 號 B 分段餘段（部分）  
經營臨時商店及服務行業（士多），以及開設學校（烘培教室）（為期三年）

（規劃申請編號：A/YL-PH/946）

### 履行規劃許可附帶條件(d)項 – 落實已獲接納的消防裝置建議

本處收到你於二零二五年一月十五日提交的資料以履行上述規劃許可附帶條件。就你提交的資料，本處已諮詢有關部門，有關意見如下：

- 接受。因此，你已經履行上述附帶條件。
- 接受。由於上述附帶條件要求提交及落實建議，因此，你未有完全履行有關附帶條件。請你加快落實已批准的建議以完全履行有關附帶條件。
- 不接受。因此，上述附帶條件未能被視作已履行。部門詳細意見請見附件。

如你對部門意見有疑問，請直接聯絡消防處

規劃署  
粉嶺、上水及元朗東規劃專員

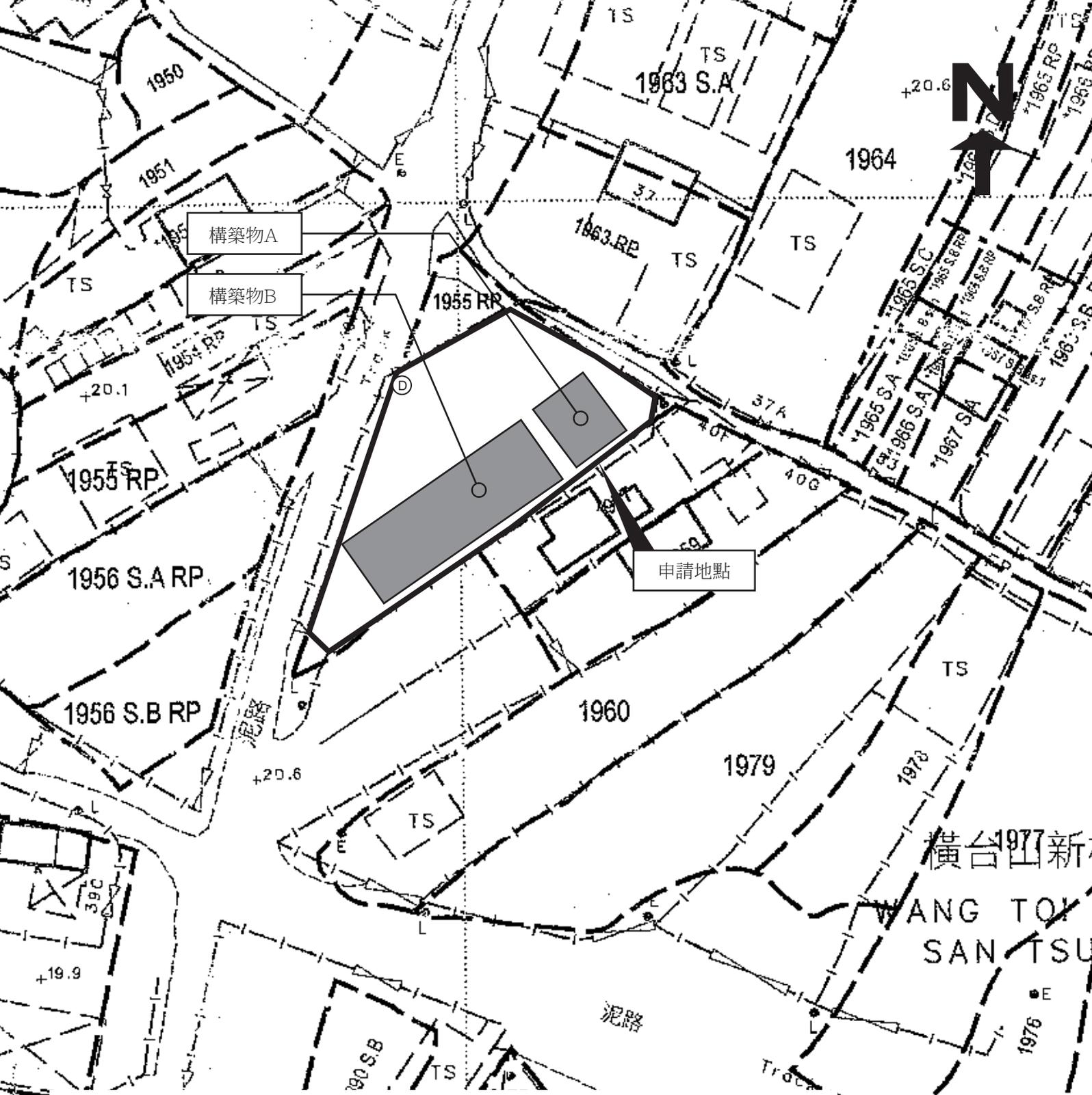
（ 盧玉敏  ）

二零二五年四月八日



規劃署35周年  
Planning Department 35<sup>th</sup> Anniversary

劃出更多可能 · 創造無限機遇  
Planning a Future of Boundless Opportunities



F.S. NOTES

1. PORTABLE FIRE FIGHTING APPLIANCES SHALL BE PROVIDED AT POSITIONS AS INDICATED ON LAYOUT PLANS IN ACCORDING TO CODES OF PRACTICE FOR MINIMUM FIRE SERVICES INSTALLATIONS AND EQUIPMENT.
2. UNLESS TOTAL FLOOR AREA FOR A STRUCTURE EXCEED 230 SQUARE METERS, NO SPRINKLER SYSTEMS REQUIRED.
3. SUFFICIENT EMERGENCY LIGHTING SHALL BE PROVIDED THROUGHOUT THE ENTIRE BUILDING IN ACCORDANCE WITH BS 5266-1:2016, BS EN 1838:2013 AND THE FSD CIRCULAR LETTER NO. 4/2021.
4. SUFFICIENT DIRECTIONAL AND EXI SIGN SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH BS 5266 : PART 1 AND FSD CIRCULAR LETTER NO. 5/2008.

構築物編號	用途	樓面面積	高度	層數
構築物A	兒童休息室及洗手間	約42平方米	不超過4米	1
構築物B	烘焙教室及鄉村土多	約147平方米	不超過4米	1

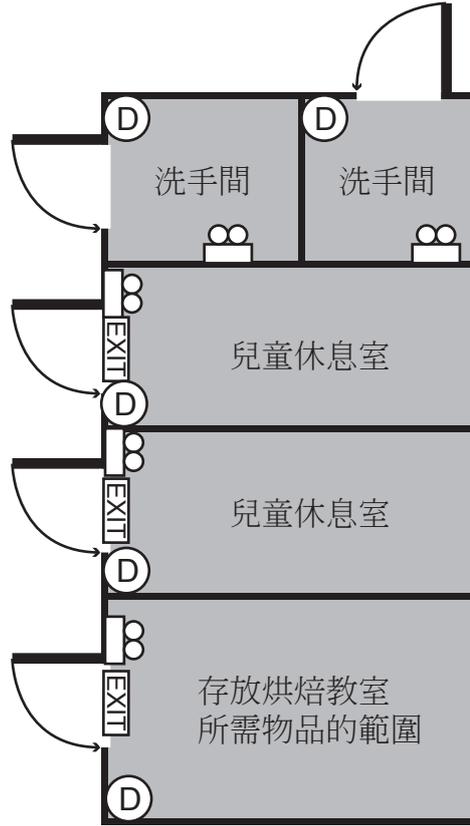
**消防裝置圖則**

- 構築物
- 5公斤乾粉式滅火筒

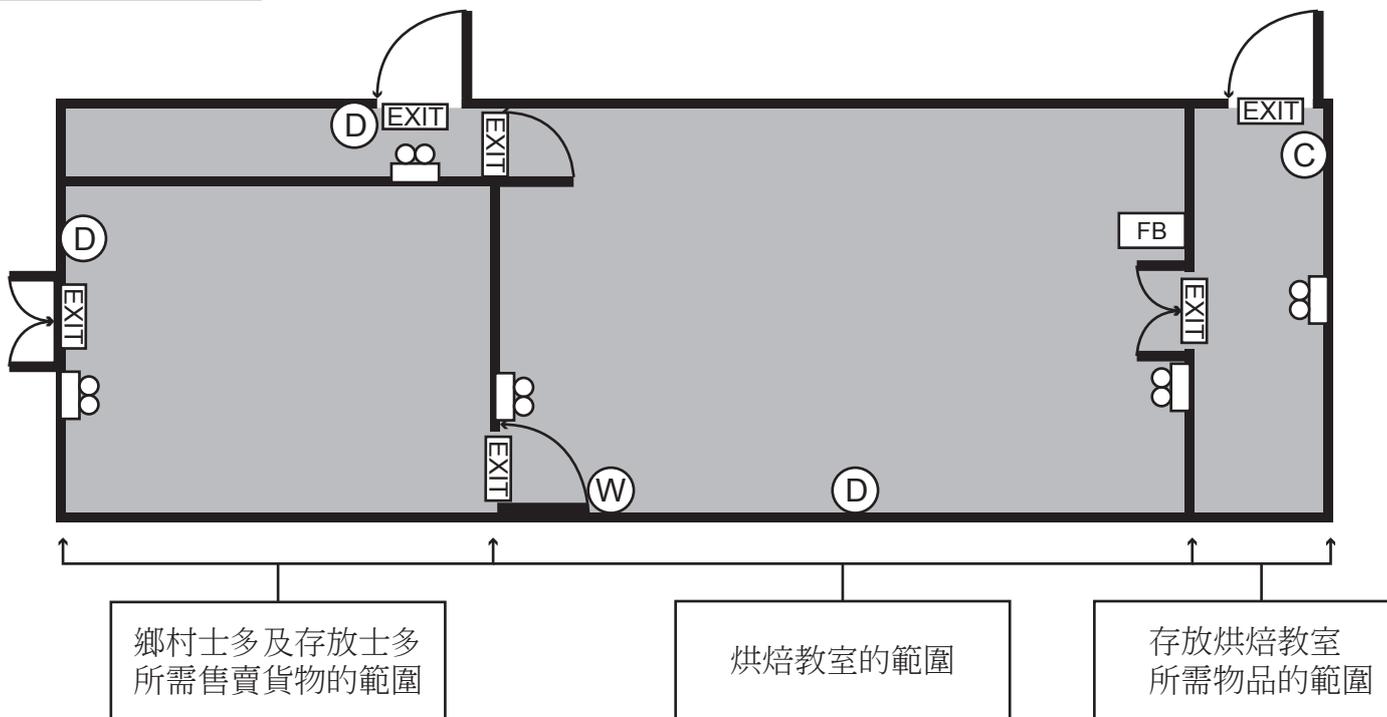
**SCALE 1: 500**



構築物A內部結構圖



構築物B內部結構圖



(W) 9公升水劑滅火筒

(D) 5公斤乾粉式滅火筒

(C) 5公斤二氧化碳滅火筒

EXIT 出路燈箱

緊急照明燈

FB 防火毯

構築物

SCALE 1:125

FIRE SERVICE (INSTALLATIONS AND EQUIPMENT) REGULATIONS  
TPB/A/YL-PH/946 消防(裝置及設備)規例

FSD Ref.:  
消防處檔號

(Regulation 9(1))  
(第九條(1)款)

CERTIFICATE OF FIRE SERVICE INSTALLATION AND EQUIPMENT  
消防裝置及設備證書



Name of Client : Chief Force Ltd.  
顧客姓名

Name of Building : Lots 1956 S.A RP(Part) and 1956 S.B RP(Part) in D.D. 111,  
樓宇名稱

Street No./Town Lot : Street/Road/Estate Name : Leung Uk Tsuen  
門牌號數/市地段 街道/屋苑名稱

Block : District : Pat Heung, Yuen Long Area :  HK  K  NT  
座 分區 地區 香港 九龍 新界

Type of Building 樓宇類型 :  Industrial工業  Commercial商業  Domestic住宅  Composite綜合  Licensed premises持牌處所  Institutional社團

Part 1 Annual Inspection ONLY 第一部 只適用於年檢事項		In accordance with Regulation 8(b) of Fire Service (Installations and Equipment) Regulations, the owner of any fire service installation or equipment which is installed in any premises shall have such fire service installation or equipment inspected by a registered contractor at least once in every 12 months. 根據消防(裝置及設備)規例第八條(b)款, 擁有裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備的人, 須每12個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。			
Code編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Comment on Condition 狀況評述	Completion Date 完成日期(DD/MM/YY)	Next Due Date 下次到期日(DD/MM/YY)
11	Emergency Light		10 x Emergency Light (CE, Model : DF-ESL-03)x8 (a&b, Model : TS-EL-2052)x2	09-01-2026	08-01-2027
12	Exit Sign		9 x Exit Sign (CE, Model : DF-ESB-01)x6 (a&b, Model: LEDB-4)x3 Conforms with FSD requirements		

Part 2 第二部 Installation / Modification / Repair / Inspection work 裝置/改裝/修理/檢查工作					
Code編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Nature of Work Carried out 完成之工作內容	Comment on Condition 狀況評述	Completion Date 完成日期(DD/MM/YY)

Part 3 第三部 Defects 損壞事項				
Code編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Outstanding Defects 未修缺點	Comment on Defects 缺點評述

I/We hereby certify that the above installations/equipment have been tested and found to be in efficient working order in accordance with the Codes of Practice for Minimum Fire Service Installations and Equipment and Inspection, Testing and Maintenance of Installations and Equipment published from time to time by the Director of Fire Services. Defects are listed in Part 3.

本人藉此證明以上之消防裝置及設備經試驗, 證明性能良好, 符合消防處處長不時公佈的最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查測試及保養守則的規格, 損壞事項列於第三部。

**如證書涉及年檢事項, 應張貼於大廈或處所當眼處以供消防處人員查核**  
This certificate should be displayed at prominent location of the building or premises for FSD's inspection if any annual maintenance work is involved.

Authorized Signature : *Apa Kim Jek* For FSD use only:

Name :  Inspected

FSD/RC No. :

Company Name : Kinta (International) Engineers Co. Key-in

Telephone :

Date : 09-01-2026 Verified



FIRE SERVICE (INSTALLATIONS AND EQUIPMENT) REGULATIONS  
TPB/A/YL-PH/946

消防 (裝置及設備) 規例  
(Regulation 9(1))  
(第九條 (1) 款)

FSD Ref.: \_\_\_\_\_  
消防處檔號

CERTIFICATE OF FIRE SERVICE INSTALLATION AND EQUIPMENT  
消防裝置及設備證書

Name of Client :   
顧客姓名

Name of Building :   
樓宇名稱

Street No./Town Lot :  Street/Road/Estate Name :   
門牌號數/市地段 街道/屋苑名稱

Block :  District :   
座 分區 地區

Area :  HK 香港  K 九龍  NT 新界

Type of Building 樓宇類型 :  Industrial 工業  Commercial 商業  Domestic 住宅  Composite 綜合  Licensed premises 持牌處所  Institutional 社團

**Part 1 Annual Inspection ONLY**  
**第一部 只適用於年檢事項**

In accordance with Regulation 8(b) of Fire Service (Installations and Equipment) Regulations, the owner of any fire service installation or equipment which is installed in any premises shall have such fire service installation or equipment inspected by a registered contractor at least once in every 12 months. 根據消防(裝置及設備)規例第八條(b)款, 擁有裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備的人, 須每12個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。

Code 編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Comment on Condition 狀況評述	Completion Date 完成日期(DD/MM/YY)	Next Due Date 下次到期日(DD/MM/YY)
24	Portable Fire Extinguisher		1 x 9L. Water type F.E. 1 x 5Kg. CO2 Gas type F.E. 7 x 5Kg. Dry Powder F.E.	09-01-2026	08-01-2027
25	Portable Hand-operated Approved Appliance		1 x Fire Blanket Conforms with FSD requirements		

**Part 2 第二部 Installation / Modification / Repair / Inspection work 裝置/改裝/修理/檢查工作**

Code 編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Nature of Work Carried out 完成之工作內容	Comment on Condition 狀況評述	Completion Date 完成日期(DD/MM/YY)

**Part 3 第三部 Defects 損壞事項**

Code 編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Outstanding Defects 未修缺點	Comment on Defects 缺點評述

I/We hereby certify that the above installations/equipment have been tested and found to be in efficient working order in accordance with the Codes of Practice for Minimum Fire Service Installations and Equipment and Inspection, Testing and Maintenance of Installations and Equipment published from time to time by the Director of Fire Services. Defects are listed in Part 3.

本人藉此證明以上之消防裝置及設備經試驗, 證明性能良好, 符合消防處處長不時公佈的最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查測試及保養守則的規格, 損壞事項列於第三部。

**如證書涉及年檢事項, 應張貼於大廈或處所當眼處以供消防處人員查核**

This certificate should be displayed at prominent location of the building or premises for FSD's inspection if any annual maintenance work is involved.

Authorized Signature  
受權人簽署

Name :

FSD/RC No. :

消防處註冊號碼

Company Name :   
公司名稱

Telephone :   
聯絡電話

Date :   
日期

For FSD use only:

Inspected

Key-in

Verified

FIRE SERVICE (INSTALLATIONS AND EQUIPMENT) REGULATIONS  
 TPB/A/YL-PH/946 消防(裝置及設備)規例

A 9848600

FSD Ref.:  
 消防處檔號

(Regulation 9(1))  
 (第九條(1)款)

CERTIFICATE OF FIRE SERVICE INSTALLATION AND EQUIPMENT  
 消防裝置及設備證書

Name of Client : Chief Force Ltd.  
 顧客姓名

Name of Building : Lots 1956 S.A RP(Part) and 1956 S.B RP(Part) in D.D. 111,  
 樓宇名稱

Street No./Town Lot : Street/Road/Estate Name : Leung Uk Tsuen  
 門牌號數/市地段 街道/屋苑名稱

Block : District : Pat Heung, Yuen Long Area :  HK  K  NT  
 座 區 地區 香港 九龍 新界

Type of Building 樓宇類型:  Industrial 工業  Commercial 商業  Domestic 住宅  Composite 綜合  Licensed premises 持牌處所  Institutional 社團

**Part 1 Annual Inspection ONLY**  
**第一部 只適用於年檢事項**

In accordance with Regulation 8(b) of Fire Service (Installations and Equipment) Regulations, the owner of any fire service installation or equipment which is installed in any premises shall have such fire service installation or equipment inspected by a registered contractor at least once in every 12 months. 根據消防(裝置及設備)規例第八條(b)款, 擁有裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備的人, 須每12個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。

Code 編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Comment on Condition 狀況評述	Completion Date 完成日期(DD/MM/YY)	Next Due Date 下次到期日(DD/MM/YY)
24	Portable Fire Extinguisher	兒童休息室	2 x 5Kg. Dry Powder F.E.  Conforms with FSD requirements	13-03-2026	12-03-2027

**Part 2 第二部 Installation / Modification / Repair / Inspection work 裝置/改裝/修理/檢查工作**

Code 編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Nature of Work Carried out 完成之工作內容	Comment on Condition 狀況評述	Completion Date 完成日期(DD/MM/YY)

**Part 3 第三部 Defects 損壞事項**

Code 編碼 (1-35)	Type of FSI 裝置類型	Location(s) 位置	Outstanding Defects 未修缺點	Comment on Defects 缺點評述

I/We hereby certify that the above installations/equipment have been tested and found to be in efficient working order in accordance with the Codes of Practice for Minimum Fire Service Installations and Equipment and Inspection, Testing and Maintenance of Installations and Equipment published from time to time by the Director of Fire Services. Defects are listed in Part 3.

本人藉此證明以上之消防裝置及設備經試驗, 證明性能良好, 符合消防處處長不時公佈的最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查測試及保養守則的規格, 損壞事項列於第三部。

**如證書涉及年檢事項, 應張貼於大廈或處所當眼處以供消防處人員查核**  
 This certificate should be displayed at prominent location of the building or premises for FSD's inspection if any annual maintenance work is involved.

Authorized Signature :   
 受權人簽署

Name :   
 姓名

FSD/RC No. :   
 消防處註冊號碼

Company Name : LAI SIU CHEONG  
 公司名稱

Telephone :   
 聯絡電話

Date : 13-03-2026  
 日期

For FSD use only:  
  
 Inspected  
  
 Key-in  
  
 Verified

## 交通運輸

申請地點出入口的寬度約 3 米。

申請地點內不會設有泊車位，訪客車輛和供貨車輛可以使用申請地點附近的臨時公眾停車場進行停泊。

申請地點西北面有一個巴士站和一個小巴站頭，訪客和場地工作人員可以透過乘坐巴士和小巴抵達申請地點附近後，再步行進入申請地點。

申請人和土地使用者承諾如是次規劃申請獲批許可，會定期保養申請地點附近的通道。

詳情請參閱以下圖則。



巴士站和小巴士站頭位置

八鄉消防局

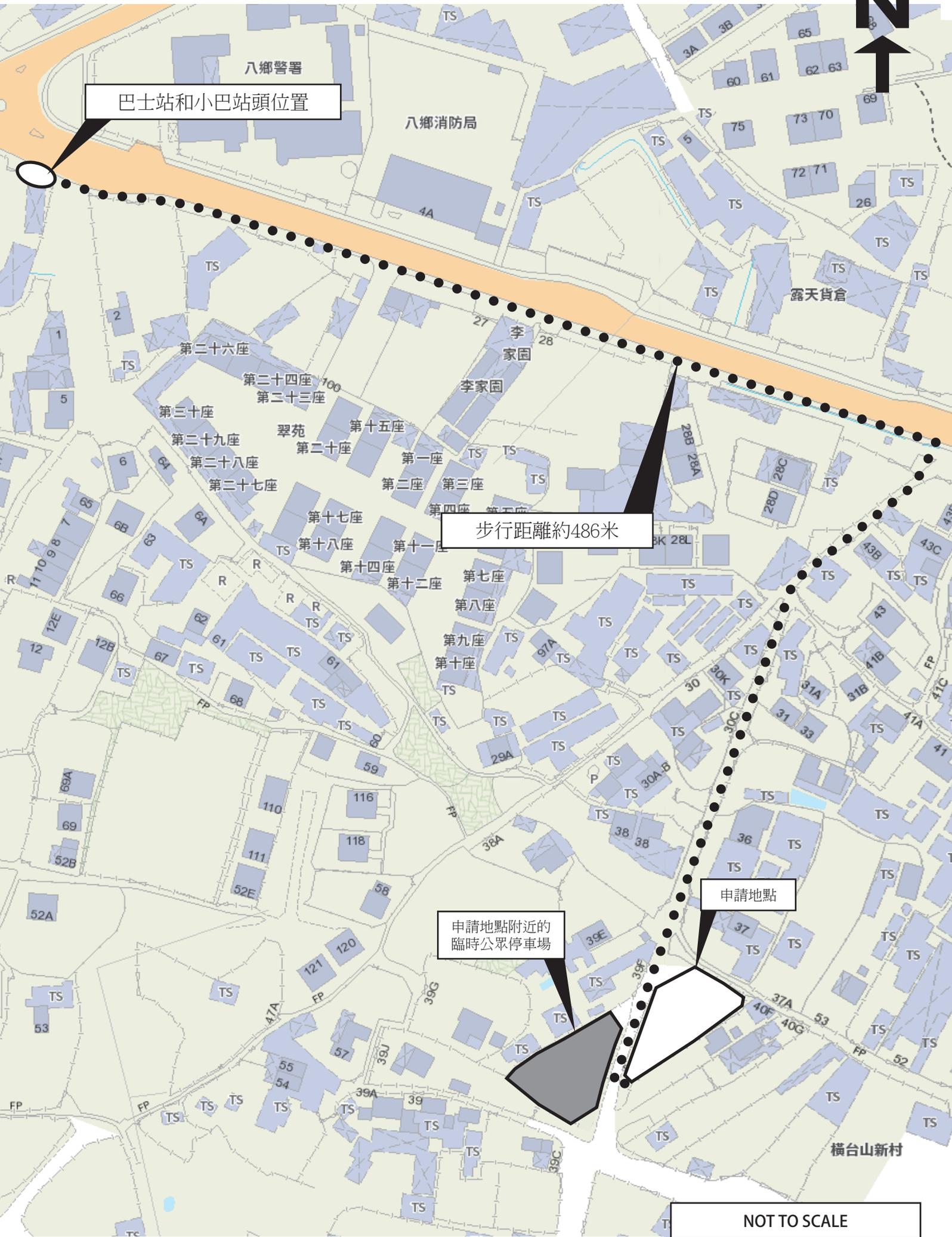
步行距離約486米

申請地點

申請地點附近的  
臨時公眾停車場

橫台山新村

NOT TO SCALE



致： 城市規劃委員會  
粉嶺、上水及元朗東規劃處

有關 A/YL-PH/1112  
規劃申請之補充資料

申請人現就日前政府部門的意見/查詢，作出以下補充/修改：

1. 修正附帶規劃文件部份內容。

隨件附上相關文件以作參考，如造成不便，敬請原諒。

申請人： 志科有限公司  
通訊地址： [REDACTED]  
電郵： [REDACTED]  
傳真號碼： [REDACTED]  
聯絡電話： [REDACTED]  
日期： 2026年03月13日