

寄件者: Philip Wong Kai Yiu Gardening Works Ltd. [REDACTED]  
寄件日期: 2026年03月11日星期三 10:36  
收件者: Jason Sek Hei WONG/PLAND  
副本: Travis Tsz Ki KWOK/PLAND  
主旨: RE : RE : 【Replacing submission dated 10/03/2026】 [Departmental Comments]  
Planning Temporary Place of Recreation,Sports or Culture (Hobby Farm) and  
Associated Filling of Land for a Period of 3 Years  
附件: (附件3)排水建議書.pdf; 附件1.jpg; 附件2.jpg  
郵件標幟: 待處理  
標幟狀態: 已標幟  
類別: Internet Email

Dear Sir/Madam :

就 貴署於 23/2/2026 就上述規劃申請發出的部門意見，申請人現逐點回應如下，並附上經修訂的布局圖及補充資料（附件1）、（附件2）及（附件3），以供 貴會審核。

甲部：回應規劃署（粉嶺、上水及元朗東規劃處）意見  
部門意見 申請人回應

i. 申請地點現況／用途的描述申請地點現況為荒置農地，現處於閒置狀態，沒有進行任何商業零售等活動。現場只有部份土地已種植及擺放植物(原為放在原址的植物，因需要日常保養而優先遷移申請地點)，及兩個小型臨時構築物作放置日常工程所需用的工具及電動器材(兩個小型臨時構築物只在等候申請期間使用，為保護日常工作所需的工具，得到申請批核後會立即拆除)。周邊環境主要為鄉郊村落、零散農地及天然水道。申請人擬透過是次計劃重整及活化該土地，作可持續的休閒農業用途。

ii. 構築物A、B、C的用途及與附屬設施的關係

構築物A、B及C均為20呎貨櫃（尺寸約長6米 x 闊2.4米，每個佔地面積約12平方米），具體用途及與擬議休閒農場的直接關係如下：

- 構築物A – 農具及機械儲存倉：存放割草機、微耕機、鋤頭、鏟子等農務工具，直接支援農場日常耕作操作。
- 構築物B – 農作物處理及包裝空間：內設簡單工作枱，用作農作物（例如花卉及觀賞灌木）的分揀、清理及包裝，確保農產品出貨前的基本處理。
- 構築物C
  - 辦公室部分：用作處理農場日常行政工作（如記錄農務日程、作物生長紀錄、訪客預約管理），不對外開放，不設零售或商業交易櫃檯。

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

· 休息區部分：為僱用的農務人員提供基本的更衣、用膳及短暫休息空間。設施內只設基本桌椅及飲水機，不設任何臥鋪、淋浴設備或煮食爐具，絕非作住宿用途。

上述三個貨櫃設施僅作農場後勤及管理用途，其功能完全附屬於擬議的休閒農場，是維持農場運作不可或缺的支援設施。所有構築物均不會作獨立商業營運，亦不會出租或分租予第三方。

### iii. 臨時構築物（A至F）的建造物料

· 構築物A、B、C：採用20呎貨櫃改造。為減低視覺影響及融入周邊鄉郊環境，申請人承諾會在外牆進行美化處理，包括包裹防腐木條及種植攀爬植物作綠化遮擋。

· 構築物D、E、F：擬採用金屬支架配合聚碳酸酯板（PC板）或防水布料搭建，設計為半開放式遮蔭棚，結構輕盈、透光且易於拆卸。

· 設計原則：所有構築物的設計均以「非永久性」及「可還原」為原則，確保在規劃許可期滿後（3年後），能夠完全拆卸並恢復土地原狀。

### iv. 構築物佈局及覆蓋範圍確認根據經修訂的布局圖（附件2），申請人確認以下事項：

#### (1) 構築物A、B及C與構築物D的關係：

- 確認構築物A、B及C（三個20呎貨櫃）完全位於構築物D下方並被其覆蓋。
- 設計原意：構築物D是一個大型透光上蓋（聚碳酸酯板或防水布料），其作用為下方的貨櫃提供遮蔭及防雨保護，延長貨櫃及存放物品的壽命，同時收集雨水作農務灌溉之用。

#### (2) 停車位與構築物F的關係：

· 三個擬議私人停車位（為40平方米）為完全被構築物F（為45平方米）遮蓋。已於修訂圖則中（附件2）中標示位置。

#### (3) 農耕區遮蓋面積確認：

- 農耕區A：確認維持完全無遮蓋，總面積約160平方米，用作傳統露天耕作。
- 農耕區B：總面積約200平方米。構築物E面積約170平方米，其設計為半開放式透光上蓋（採用金屬支架配合聚碳酸酯板或防蟲網），主要功能如下：
  - 防風防雨：為較脆弱的觀賞作物（如幼苗、盆栽花卉）提供保護，延長種植季節及提高存活率。
  - 遮光調節：根據不同作物需要調節光照強度，避免烈日灼傷。
  - 有機種植示範：用作展示半保護地栽培技術，供訪客參觀及教育用途。
- 覆蓋範圍確認：構築物E的覆蓋範圍約170平方米，即農耕區B約85%的面積被構築物E遮蓋，其餘約30平方米（15%）則維持露天狀態。被遮蓋的部分將主要用於需保護的觀賞作物種植；露天部分則用作耐光性較強的作物。
- 設計原則：構築物E四邊大部分開放，確保空氣流通，減少病害。所有覆蓋範圍均純粹作農業耕作之用。申請人承諾會根據作物生長需要適度調節遮蓋物料，確保農耕區B的整體耕作功能不受影響。

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

兩個農耕區合共提供約360平方米的實際耕作面積，佔申請地點可發展面積的絕大部分，充分體現是次申請以農業為主導的本質。

v. 擴音設備使用

申請人承諾不會在申請地點內設置任何公眾廣播系統、鳴笛、便攜式揚聲器或任何形式的擴音設備。農場運作將維持在自然環境音量水平，避免對周邊鄉郊環境造成噪音干擾。

vi. 填土工程確認

申請人確認，擬議填土工程僅限於提供基本車輛通道及平整停車位，工程範圍已壓縮至最小（總填土面積約213立方米，填土深度約0.1米）。申請人承諾，在獲得規劃許可後，不會再進行任何額外填土工程。

vii. 受影響業務的詳細資料

是次申請旨在安置受古洞北新發展區影響的業務。受影響業務的資料如下：

• 原址地點：古洞北新發展區上水河上鄉第九十五約1017地段1018地段1023地段1021地段1022地段部分1024地段部分1025地段部分1026RP地段部分1020SC地段部分。

• 原址面積：約5,760平方米(約62,000平方呎)。

• 原址業務運作描述：業務主要為園藝苗圃培育、有機蔬菜種植及相關農作物商業活動。運作模式包括傳統土耕、簡單灌溉系統及相關零售活動，營業時間為每日上午8時至下午6時，主要農作物包括菜心、生菜及花卉灌木等植物。

• 原址構築物描述：原址地點內早於申請人租用時已設置4個構築物，各為20呎貨櫃，當中3個構築物主要功用為存放業務相關工具，包括農具及機械等農務工具，以及農產物的處理和存放空間；另一個構築物為辦公室，主要為配合處理申請人相關業務，如作零售紀錄工作、處理業務網上工作等。

乙部：回應消防處處長意見

部門意見 申請人回應

提交包含擬議消防裝置的布局圖

申請人確認：

i. 有關圖則（附件1）及（附件2）會按1:100比例繪製，並清晰標示尺寸及佔用性質（儲物、包裝等）。

ii. 擬安裝的消防裝置位置（包括手提滅火筒、應急照明及逃生路線）會在布局圖上清晰標明。申請人承諾會確保所有構築物符合《建築物條例》（第123章）的相關規定，在此附上消防裝置的布局圖（附件1）及（附件2）貴處審批。

丙部：回應渠務署總工程師／內陸北意見

部門意見 申請人回應

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

申請人感謝 貴署較早前就排水事宜提供的意見，已按指示完成排水建議書，並詳細說明申請地點的排水系統，現隨函附上(附件3)供 貴署審閱。同時，申請人知悉申請地點有覆蓋部分河道，就此情況接納貴署建議河道緩衝區處理，申請人會在沿水道範圍以外設置5米範圍作緩衝帶，在排水期間確保不會影響河道運作，相關詳細說明請查閱(附件3)。並確保任何挖掘、填土或農務操作均不會干擾該水道或增加區域水浸風險。

丁部：回應漁農自然護理署署長意見

部門意見 申請人回應

避免對鄰近水道造成污染或干擾申請人感謝 貴署從農業角度不反對是次申請。 申請人承諾，若申請獲得批准，將嚴格遵循貴署指引：

1. 避免污染：在營運期間會控制農藥及肥料的使用，避免徑流流入鄰近水道。
2. 緩衝區：沿水道範圍以外設置5米範圍作緩衝帶。

申請人希望上述回應及補充資料能清晰解答 貴署及各部門的疑問，並有助 貴會審核該申請。如有任何進一步查詢，請隨時與本人聯絡。

Kai Yiu Gardening Works Ltd