

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

Tracy Wing Sum LAW/PLAND

寄件者: tmylwdpo_pd/PLAND
寄件日期: 2025年10月30日星期四 16:16
收件者: Jessie Man Heng KWOK/PLAND
副本: Eric Chi Yeung CHIU/PLAND; Tracy Wing Sum LAW/PLAND
主旨: 轉寄: A/YL-HTF/1200 補充資料
附件: Form No. S.16-III_Sep 2023.pdf; 場地設計圖.pdf; 申請理由.pdf

From: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Thursday, October 30, 2025 4:11 PM
To: tmylwdpo_pd/PLAND <tmylwdpo@pland.gov.hk>
Cc: Yuki Man Yin YIU/PLAND <ymyyiu@pland.gov.hk>
Subject: Fw: A/YL-HTF/1200 補充資料

From: [REDACTED]
Sent: Thursday, October 30, 2025 11:39 AM
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Cc: Jessie Man Heng KWOK/PLAND <jmhkwok@pland.gov.hk>
Subject: A/YL-HTF/1200 補充資料

敬啟者

此電郵取代2025年10月29日 上午9:11發出的電郵。

有關上述檔案現提交補充資料。

6. Type(s) of Application 申請類別	
(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Regulated Areas 位於鄉郊地區或受規管地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展 (For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas, please proceed to Part (B)) (如屬位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期，請填寫(B)部分)	
(a) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)連附屬露天貯物及相關的填土工程(為期3年) (Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)
(b) Effective period of permission applied for 申請的許可有效期	☒ year(s) 年 3 ☐ month(s) 個月
(c) Development Schedule 發展細節表	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	 8299 .....sq.m ☒ About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	 4791 .....sq.m ☒ About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物／構築物數目	 16
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	sq.m ☐ About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	 4878 .....sq.m ☒ About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	 4878 .....sq.m ☒ About 約
Proposed height and use(s) of different floors of buildings/structures (if applicable) 建築物/構築物的擬議高度及不同樓層的擬議用途 (如適用) (Please use separate sheets if the space below is insufficient) (如以下空間不足，請另頁說明) 詳情請見附頁。	
Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目	
Private Car Parking Spaces 私家車車位	.....
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	.....
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	.....
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	.....
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....
Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目	
Taxi Spaces 的士車位	 8
Coach Spaces 旅遊巴車位	.....
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	 8
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	.....
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....

Proposed operating hours 擬議營運時間 星期一至星期六上午八時至下午八時，星期日及公眾假期休息。			
(d) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是	☒ There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) 深灣路	
	No 否	☐ There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度) ☐	
(e) Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響 (If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。)			
(i) Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動？	Yes 是	☐ Please provide details 請提供詳情 	
	No 否	☒	
(ii) Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程？	Yes 是	☐ (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地／池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及／或挖土的細節及／或範圍) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 ☐ About 約 ☐ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 13090 sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of filling 填土厚度 0.2 m 米 ☒ About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 ☐ About 約	
	No 否	☐	
(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響？	On environment 對環境 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ On traffic 對交通 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ On water supply 對供水 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ On drainage 對排水 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ On slopes 對斜坡 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ Affected by slopes 受斜坡影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ Landscape Impact 構成景觀影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ Tree Felling 砍伐樹木 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ Visual Impact 構成視覺影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☒ Others (Please Specify) 其他 (請列明) Yes 會 ☐ No 不會 ☒ _____ _____		

Gist of Application 申請摘要 (Please provide details in both English and Chinese <u>as far as possible</u> . This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.) (請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)	
Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置／地址	新界元朗厦村丈量約份第128約地段第130號(部分)、第131號、第132號(部分)、第134號(部分)、第260號(部分)、第261號(部分)、第262號、第263號、第264號、第268號(部分)及毗連政府土地
Site area 地盤面積	13090 sq. m 平方米 ☒ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 1384 sq. m 平方米 ☒ About 約)
Plan 圖則	S/YL-HTF/12
Zoning 地帶	「農業」及「住宅(丁類)」
Type of Application 申請類別	☒ Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區的臨時用途/發展為期 ☒ Year(s) 年 <u>3</u> ☐ Month(s) 月 _____ ☐ Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 ☐ Year(s) 年 _____ ☐ Month(s) 月 _____
Applied use/ development 申請用途/發展	臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)連附屬露天貯物及相關的填土工程(為期3年)

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第128約地段第130號(部分)、第131號、第132號(部分)、第134號(部分)、第260號(部分)、第261號(部分)、第262號、第263號、第264號、第268號(部分)及毗連政府土地，總面積約 13090 平方米，包括政府土地約 1384 平方米，總樓面面積為 4878 平方米，由栢匯顧問及發展有限公司提出申請作臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)連附屬露天貯物及相關的填土工程(為期3年)。

申請地點位於廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12 的「農業」及「住宅(丁類)」地帶內。申請地點共涉及 10 幅私人土地及毗連政府土地，申請地點地型不規則，地勢平坦。申請地點基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、填泥、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。場地共有16個上蓋物，詳情如下：

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度(米)	層數	建築物料	用途
TS1	910	910 (包含TS1,TS2的地面部分)	8	1	金屬搭建	過貨涼棚
TS2 (被TS1覆蓋)		15 (單計上層面積)	6	2	貨櫃x2 (40呎貨櫃座地， 20呎貨櫃於上層)	電錶房及辦公室
TS3 (被TS1覆蓋)		0	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS4	755	785 (包含閣樓約30 平方米)	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金及電子零件)
TS5	810	810	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金及電子零件)
TS6	162	162	3	1	金屬搭建	辦公室
TS7	1340 (已包括簷蓬約 90平方米)	1340	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金)
TS8	18	18	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS9	18	18	3	1	貨櫃x1	辦公室
TS10	18	18	3	1	金屬搭建	泵房

TS11	9	9	3	1	貨櫃x1	電錶房
TS12	6	6	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS13	420	420	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放建築材料)
TS14 (被TS15覆蓋)	245	42 (單計上層面積)	5	2	石屋	辦公室 (一間石屋，於申請前已存在， 是歷史遺留下來的構築物， 申請人藉此作辦公室。)
TS15		245 (包含TS14的地面部分)	5	1	金屬搭建	貨倉 (存放建築材料)
TS16	80	80	3	1	混凝土搭建	消防水缸

申請地點於多年前已是混凝土，申請人希望把填土工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了填土工程。填土面積約 13090 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土，即此申請不會有額外的填土工程，場地亦不需進行挖土工程，皆因場地的排水渠一早已鋪設好，因此申請並不會對周圍環境及考古價值造成影響。

申請地點設置一個「露天貯物」用作長期儲存建築材料，不會涉及其他用途。申請地點主要發展以貯放工作為主，其範圍佔面積約 1840 平方米，佔申請地點約 14.06% 土地。

建築材料包括：磚石、水泥製品、金屬、磚瓦、玻璃等。當中磚石、水泥製品、金屬可存放於室外，即露天存放的位置。至於一些易碎物料如：磚瓦、玻璃會存放於貨倉內。



另外，所有貨倉均為密封式構築物。餘下面積約 6459 平方米的土地，佔申請地點約 49.34% 土地會用作流動空間。流動空間則作行人及車輛通道，具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

按規劃署記錄，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

- 檔案編號：A/YL-HTF/1141，臨時貨倉存放建築材料及雜貨（為期3年），於14/10/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1123，臨時回收中心(五金)（為期3年），於10/09/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1133，臨時露天存放全新車輛(私家車)、建築材料、機械、器材、貯存工具和零件及附屬辦公室(為期三年)及填土和填塘（為期3年），於10/06/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1150，臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)及露天存放建築材料（為期3年），於17/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可；

申請地點位於元朗廈村，出入口（閘門）設於場地北邊，出入口位置寬敞明確，闊度不少於 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，深灣路闊度約 6 米，路面已平整為混凝土地面，車路闊彎位少而明顯，車道平坦，可供駕駛者安全使用。行車通道部分地段部分屬私人物業，已使用多年。一如以往，申請人會與各地段業主，共同負責行車通道的管理、維修及補養工作。

同時，申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地範圍作緩衝空間。由於有足夠空間，車輛會進入申請地點內掉頭，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，申請人會嚴格規定，所有車輛任何時間均不許以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。

深灣路實況照片



申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾、噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，亦能繼續與社區保持和諧。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能，對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 8 個輕型貨車上落車位，每個面積 7 米 x 3.5 米，作運送之用。場地只會使用輕型貨車作運送，不會使用中型或重型貨車。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的貨櫃交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。申請地點會使用輕型貨車送貨及補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。申請地點內設有迴旋空間，供車輛調頭及停泊。除了員工上下班、午膳、送貨及補給物資，申請地點並無其他運輸工作。出現的汽車流量都在預計之內。車次流量低，對附近交通不會構成壓力。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

申請地點的車輛流量預算			
	星期一至六		
	輕型貨車		
	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	2	0	2
09:00 - 10:00	2	3	5
10:00 - 11:00	4	3	7
11:00 - 12:00	0	2	2
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	3	0	3
14:00 - 15:00	4	2	6

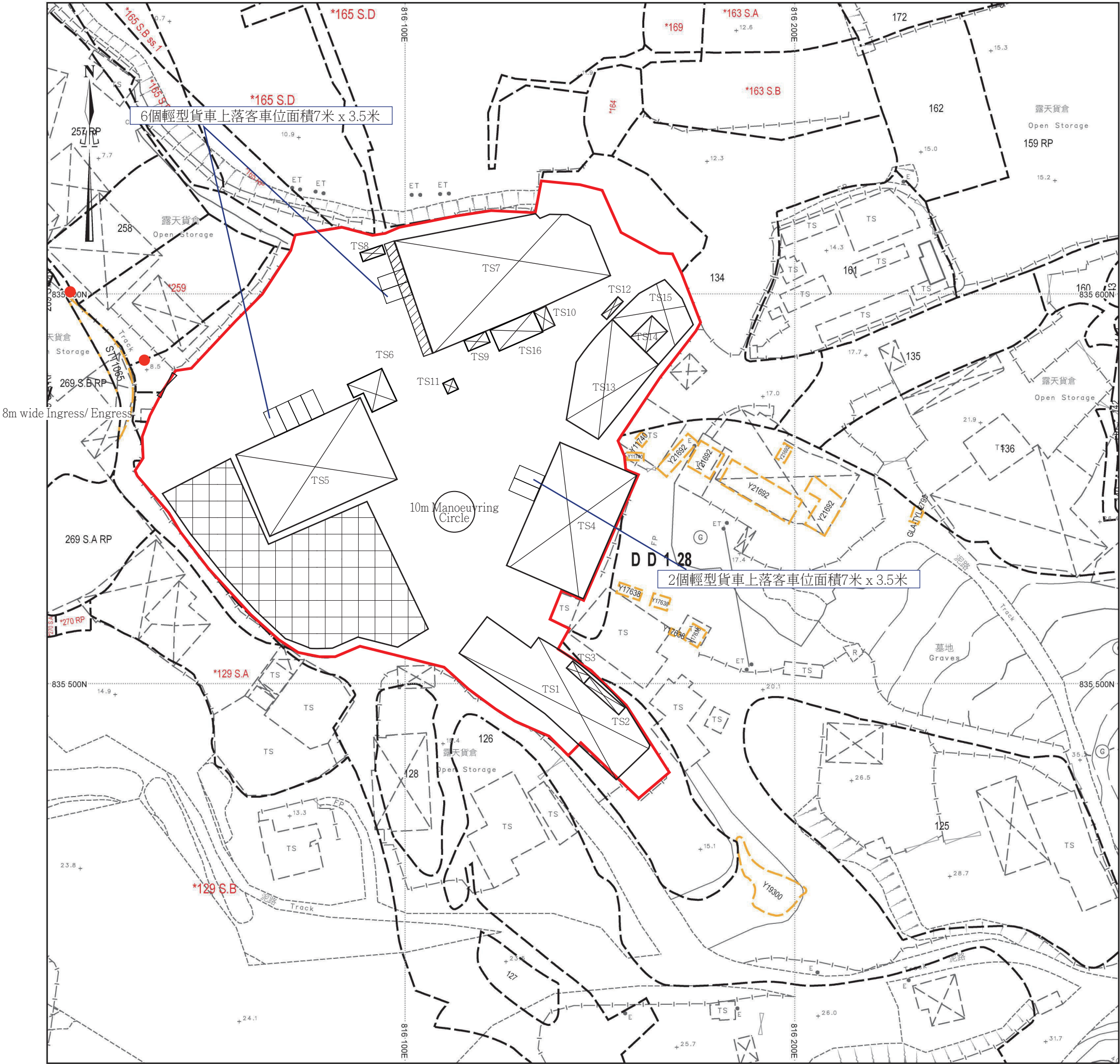
15:00 - 16:00	1	4	5
16:00 - 17:00	0	2	2
17:00 - 18:00	0	0	0
18:00 - 19:00	0	0	0
19:00 - 20:00	0	0	0
申請地點尚未發展，以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。			

申請地點發展性質，形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。申請地點沒有工場活動，場地內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。發展項目不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。此申請獲得通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照申請，亦會就涉及政府土地進行短期租約申請。

申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會影響土地永久用途。倘若政府有意發展元朗西即洪水橋及廈村區，申請人最終須配合洪水橋及廈村分區計劃大綱圖的意願發展，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

場地設計圖



露天貯物

行車路線

SCALE 1 : 1000

構築物序號	上蓋面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	高度(米)	層數	建築物料	用途
TS1	910	910 (包含TS1,TS2的地面部分)	8	1	金屬搭建	過貨涼棚
TS2 (被TS1覆蓋)		15 (單計上層面積)	6	2	貨櫃x2 (40呎貨櫃座地，20呎貨櫃於上層)	電錶房及辦公室
TS3 (被TS1覆蓋)		0	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS4	755	785 (包含閣樓約30平方米)	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金及電子零件)
TS5	810	810	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金及電子零件)
TS6	162	162	3	1	金屬搭建	辦公室
TS7	1340 (已包括簷蓬約90平方米)	1340	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放五金)
TS8	18	18	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS9	18	18	3	1	貨櫃x1	辦公室
TS10	18	18	3	1	金屬搭建	泵房
TS11	9	9	3	1	貨櫃x1	電錶房
TS12	6	6	3	1	貨櫃x1	洗手間
TS13	420	420	8	1	金屬搭建	貨倉 (存放建築材料)
TS14 (被TS15覆蓋)	245	42 (單計上層面積)	5	2	石屋	辦公室 (一間石屋，於申請前已存在，是歷史遺留下來的構築物，申請人藉此作辦公室。)
TS15		245 (包含TS14的地面部分)	5	1	金屬搭建	貨倉 (存放建築材料)
TS16	80	80	3	1	混凝土搭建	消防水缸