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 DD111 LOT NO. 1460S.B. 和毗連政府土地，進行規劃申請。

申請用途：　擬議臨時汽車維修工場和相關填土工程(為期 3 年)

地帶：　農業

場地面積：　約 280 平方米

行政摘要

擬在新界元朗八鄉 DD111 LOT NO. 1460S.B.和毗連政府土地，八鄉分區計劃大綱核准圖編號：S/YL-PH/11，「農業」地帶內，申請作「擬議臨時汽車維修工場和相關填土工程(為期 3 年)」用途。

申請地點位於城規會規劃指引編號 13G「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」中第 1 至 4 類地區內的第 2 類地區中，位置屬於坐落或鄰近露天貯物、港口後勤或其他類型棕地／臨時用途的地點群的地區，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長 3 年的臨時規劃許可。

由於受到新田科技城新發展區的收地程序影響，大批原來位於新田的露天存放建築材料、建築機械、待售汽車等場地需要進行搬遷，以騰出規劃土地予作發展(見附件一)。因此是次申請是為協助這些有影響的場地，提供適合的場地作為安置地點，在不影響城市發展計劃的同時，保障相關產業維持正常運作，配合特區政府的新田科技城發展項目。

申請人選擇本次申請地點是基於申請地點的場地平坦可以即時使用，附近居住人口亦不多和分散，影響程度較小，加上申請地點與鄰近交通運輸網絡連通順暢，在成本、交通及附近環境的考量下，本次規劃申請的位址屬於其首選搬遷位址。

申請地點開放時間為開放時間為星期一至星期六、上午9時至下午6時，星期日及公眾假期休息。

倘若時次申請獲批，申請人亦會盡力在時限內完成全部的附帶條件，並在相關處方接受了相關建議後，馬上邀請相關處方的人員前來檢閱。

詳情請參閱以下文件。

(附件一)

地 政 總 署
土 地 徵 用 組
新田落馬洲小組
SAN TIN LOK MA CHAU TEAM
ACQUISITION SECTION
LANDS DEPARTMENT

電　　話　Tel:　3974 5761
圖文傳真　Fax:　3974 5510
電郵地址　Email:　lestlmc3_2@landsd.gov.hk
本署檔號　Our Ref.:　[redacted]
來函檔號　Your Ref.:

來函請註明本署檔號
Please quote our reference in your reply

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界荃灣青山公路 382 至 392 號中染大廈 27 樓
27/F, CDW Building, 382-392 Castle Peak Road,
Tsuen Wan, New Territories.

網址 Website : www.landsd.gov.hk

郵遞函件

[redacted]

敬啟者:

收回土地
以便在元朗進行新田科技城發展計劃(第一期)(第一批)

丈量約份第98約地段第745號餘段
及毗連政府土地

業務經營者：磐石汽車有限公司
[redacted]

貴公司在上址經營的露天／戶外業務，因上述工務計劃影響而須遷出，清拆行動暫定於 2026 年 3 月份執行。經審核後，貴公司符合領取露天／戶外業務經營者的特惠津貼資格，本處將向貴公司發放港幣[redacted]的特惠津貼。惟貴公司須將該等用地上的不合資格構築物拆卸。

本處將於稍後通知貴公司前來領取特惠津貼。在領取特惠津貼前，貴公司需已經自願搬離有關土地及向政府交出所有受影響人士／業務遷出後的土地及騰空的構築物，並且簽署一份彌償書。若貴公司希望在搬離有關土地前提早獲發特惠津貼，可聯絡本處以作安排，屆時貴公司需簽署一份承諾書承諾貴公司會於擬議及經地政總署同意的「預定離場日」（不得遲於上述清拆日前）或之前無條件自願搬離有關土地及向政府交出所有受影響人士／業務遷出後的土地及騰空的構築物。在領取提早發放的特惠津貼時，貴公司亦需簽署一份彌償書。

本處在此提醒貴公司不能將上述經營範圍改作其他用途，並須於上述清拆日／「預定離場日」或之前無條件自願搬離有關土地，並向政府交出所有受影響人士/

業務遷出後的土地及騰空的構築物。否則，地政總署可根據香港法例第 28 章於任何時間採取適當的土地管制行動要求受影響人士/業務遷出該土地及有關構築物。

日後，如貴公司能在上述清拆日／「預定離場日」之前提早向政府交出所有受影響人士/業務遷出後的土地及騰空的構築物，請盡快聯絡本處安排，而交回的土地及構築物內有任何留下的物件，地政總署會當作之廢物處理。

請注意，如貴公司同意領取露天／戶外業務經營者的特惠津貼，即表示同意以此作為完全及最終解決貴公司就政府收回該土地的業務經營所提出的騷擾補償申索及同意放棄提出其他任何補償申索。

倘政府日後發現貴公司的特惠津貼申請有不誠實成分或提供失實資料，貴公司須在政府要求下立即全數償還有關特惠津貼連利息，否則政府會向貴公司提出有關法律行動。

如貴公司對此事有任何查詢，請於辦公時間內致電[redacted]與本信代行人聯絡。

地政總署
總產業測量師／土地徵用
(廖成幫 廖成幫 代行)

2026 年 8 月 7 日

副本抄送

[redacted]

場地設計

申請地點主要用作汽車維修之用，申請地點只為臨時性質，不會取代該區作「農業」用途的永久規劃意向。

申請地點內擬設置有 1 個構築物：

構築物編號	用途	樓面面積	高度	層數
構築物A	汽車維修	約60平方米	不超過8米	1

申請地點內設有2個尺寸約5x2.5米的私家車/客貨車停車位。

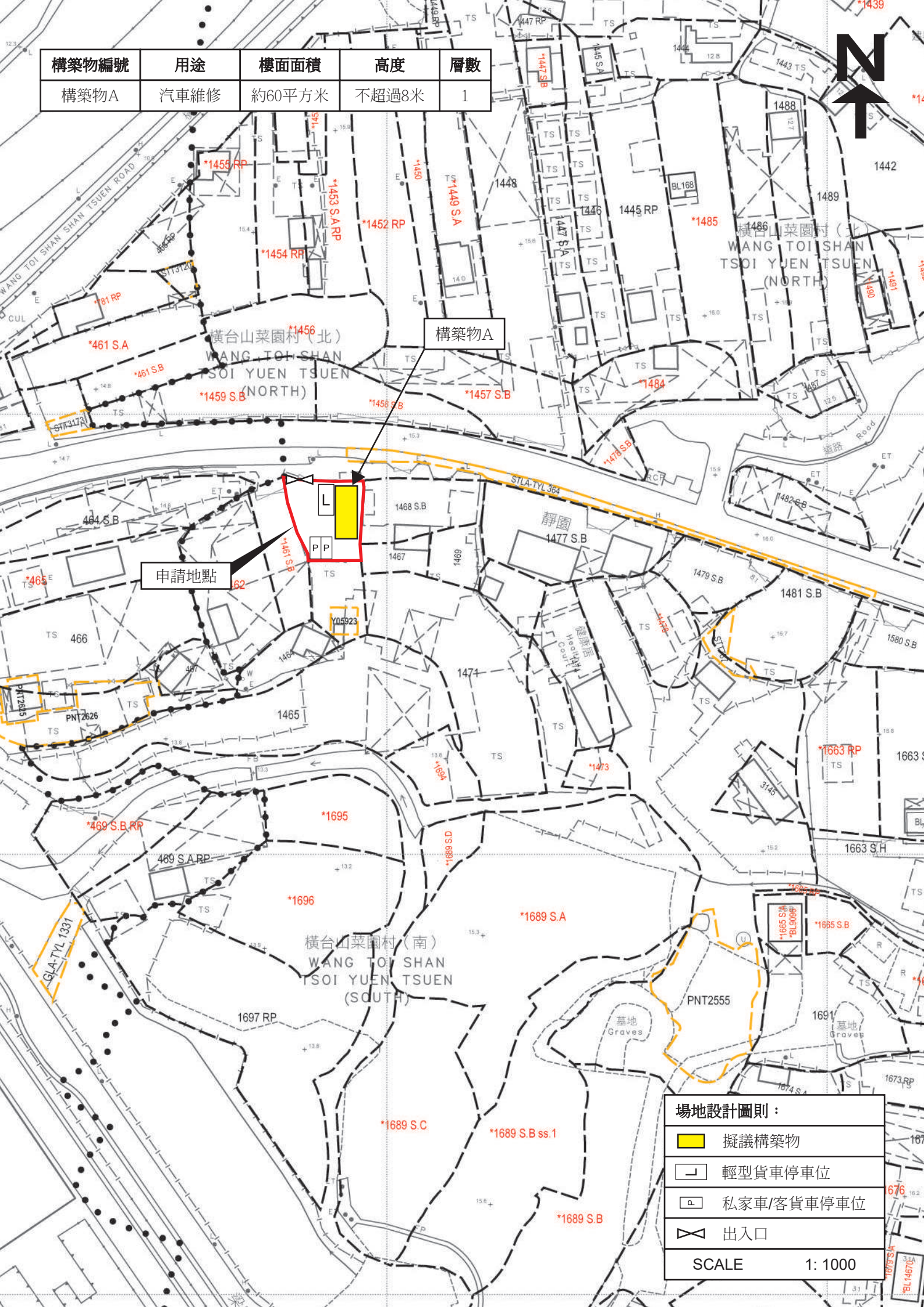
申請地點內設有1個尺寸約7x3.5米的輕型貨車停車位。

申請地點申請場地只會停泊私家車、客貨車、輕型貨車或重量在 5.5 噸以下之車輛，不會停泊貨櫃車、拖頭或重量超過 5.5 噸的車輛。

申請地點的填土工作已在多年前完成，不會再進行填土。翻查記錄，填土厚度約 0.1 米，填土材料為水泥，申請地點內的香港主水平基准增加到現時+15.1mPD，場地內不涉及挖土。

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	汽車維修	約60平方米	不超過8米	1




填土範圍：約280平方米
填土物料：水泥
填土厚度：約0.1米
填土用途：場地平整
申請地點
N
SCALE 1: 1000

渠務排水

申請人現提交相關排水設施建議：

Table 2a – Intensity-Duration-Frequency (IDF) Relationship of HKO Headquarters for durations not exceeding 240 minutes

Duration (min)	Parameters			Extreme Intensity x (mm/h) for various Return Periods T(year)								
	ξ (mm/h)	α	κ	2	5	10	20	50	100	200	500	1000
240**	26.00	9.30	-0.009	29.4	40.0	47.1	54.0	62.9	69.7	76.4	85.4	92.2
120++	43.79	14.56	0.081	49.1	64.4	73.7	82.2	92.5	99.7	107	115	121
60++	64.42	19.34	0.092	71.4	91.5	104	115	128	137	145	156	163
30++	84.48	20.28	0.141	91.7	112	124	134	145	153	160	168	174
15++	106.47	21.34	0.157	114	135	147	157	169	176	183	191	197
10	*122.53	*24.90	*0.198	131	155	168	179	190	198	204	212	216
5	*145.27	*28.54	*0.235	155	181	195	206	218	226	232	239	243
2	*175.33	*34.18	*0.285	187	217	232	244	256	263	269	275	279
1	*198.07	*39.17	*0.322	212	245	261	273	285	292	298	303	307
0.50	*220.81	*44.90	*0.360	236	273	290	303	315	322	327	332	335
0.25+++	244.85	52.05	0.404	263	303	322	335	347	354	359	363	366

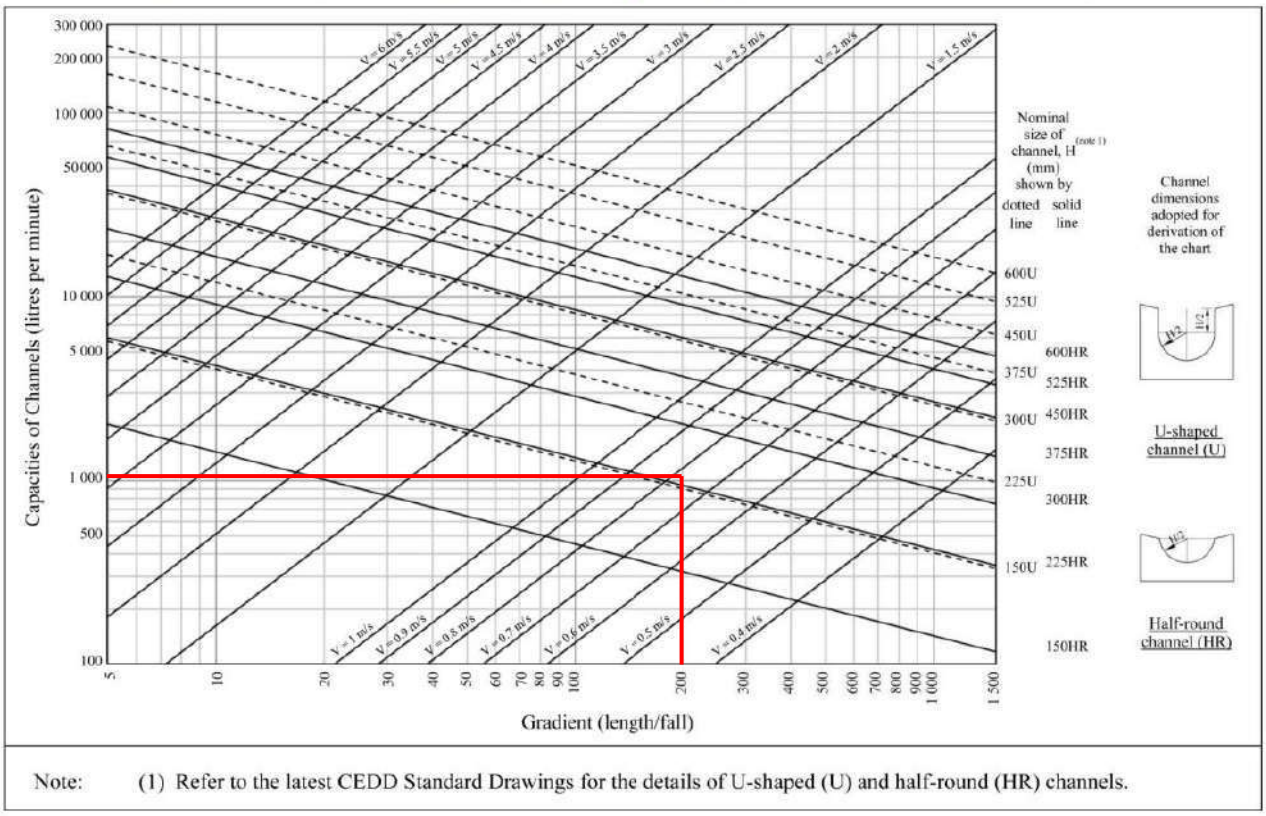
申請地點位於鄉村地區，因此採用 50 年作為評估標準，依據渠務署提供的雨水排放系統手冊 - Corrigendum No. 1/2024 的香港天文台數據顯示，本港 50 年內的降雨強度為每小時 128 毫米。

Table 28 – Rainfall Increase and Sea Level Rise due to Climate Change

	Rainfall Increase	Sea Level Rise (m)
Mid 21st Century (2041 – 2060)	10.4%	0.23
End of 21st Century (2081 – 2100)	13.8%	0.49

依照渠務署提供的雨水排放系統手冊 - Corrigendum No. 1/2022 數據預計，本港 21 世紀中期的風暴潮將會加劇，降雨量將會升高約 11.1%，採用 50 年作為評估標準，即為 50 年內本港將會降雨量升高到約每小時 142 毫米，因此申請地點的最大降雨量取最大保守預計為每小時 210 毫米。

Figure 1 - Chart for the rapid design of U-shaped and half-round channels up to 600 mm



Note: (1) Refer to the latest CEDD Standard Drawings for the details of U-shaped (U) and half-round (HR) channels.

依據渠務署提供的雨水排放系統手冊第 7.5.2(b)節：
水泥：(徑流係數：0.80 - 0.95)
申請地點場地(約 280 平方米)，鋪面為水泥，徑流係數取其中位數 0.88。
申請地點附近 20%的毗鄰地區(約 56 平方米)，鋪面為水泥，徑流係數取其中位數 0.88。

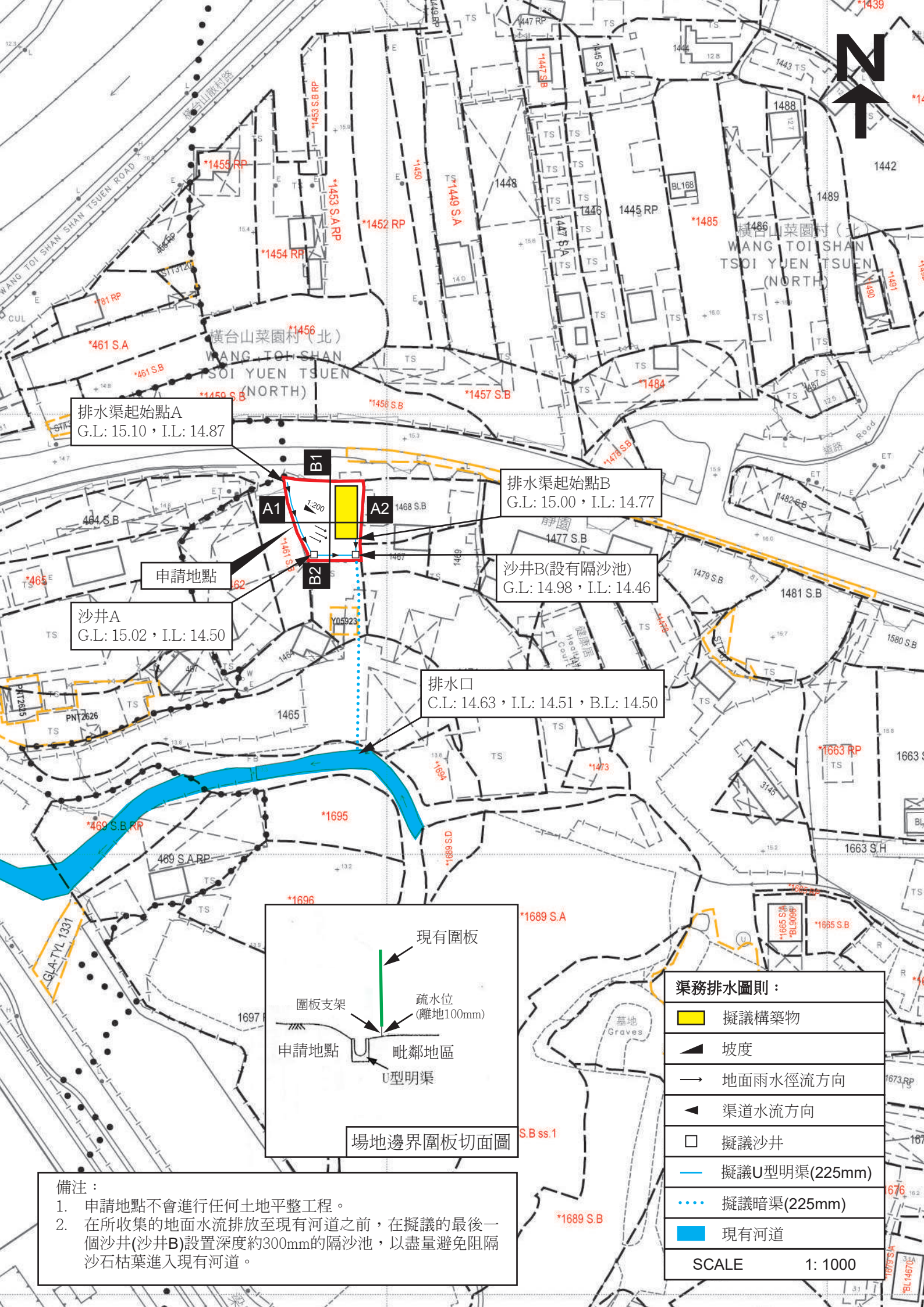
峰值徑流：Qp= 0.278CiA
Qp =峰值徑流 (每立方米/秒)
C = 徑流係數 (無因次量) = 0.88(水泥鋪面)
i = 降雨強度 (毫米/小時) = 250 (取最大降雨量)
A = 申請地點集水區面積 (平方公里) =0. 00028，加上 20%的毗鄰地區面積 (平方公里) =0.000056
Qp=0.278 x 210 x [(0.88 x 0. 00028) + (0.88 x 0.000056)]
Qp=0.017 立方米/秒 (即為 1020 升/每分鐘)

根據 GEO Technical Guidance Note No. 43 (TGN 43)指引，1800 升/每分鐘、坡度約 1 比 200 的場地，225x225mm U 型明渠已足夠收集場地中和場地毗鄰地區的地面雨水。

申請地點轉角處和排水口處會設有沙井，以盡量避免阻隔沙石枯葉進入現有河道。申請地點擬議設置的渠務排水設施，不會對附近現有的雨水渠道和河道構成負面影響。

如是次申請獲批，在進行涉及排水方面的附帶條件工程時，申請人會在工程展開前諮詢相關業主的同意。

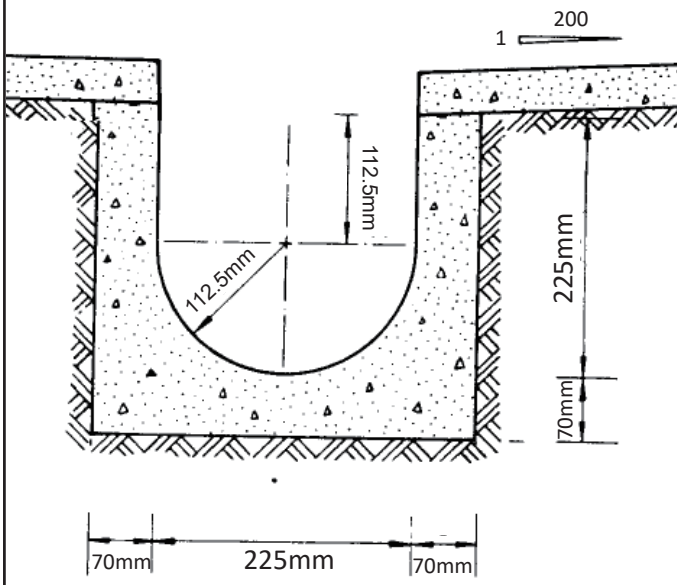
詳情請參閱以下圖則。



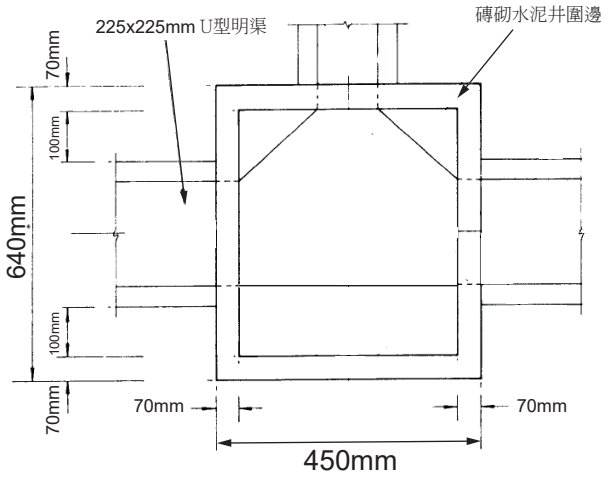
備注：

1. 申請地點不會進行任何土地平整工程。
2. 在所收集的地面水流排放至現有河道之前，在擬議的最後一個沙井(沙井B)設置深度約300mm的隔沙池，以盡量避免阻隔沙石枯葉進入現有河道。

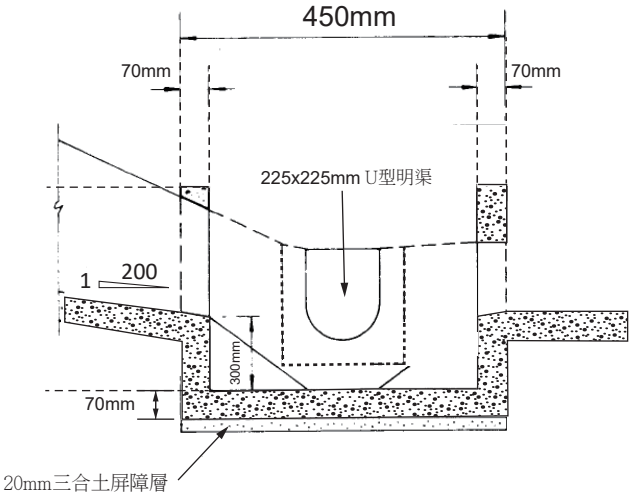
U型明渠橫切面圖



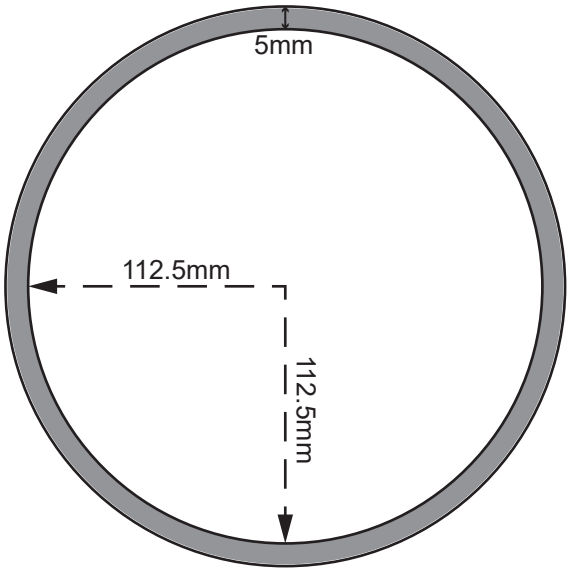
沙井俯視圖

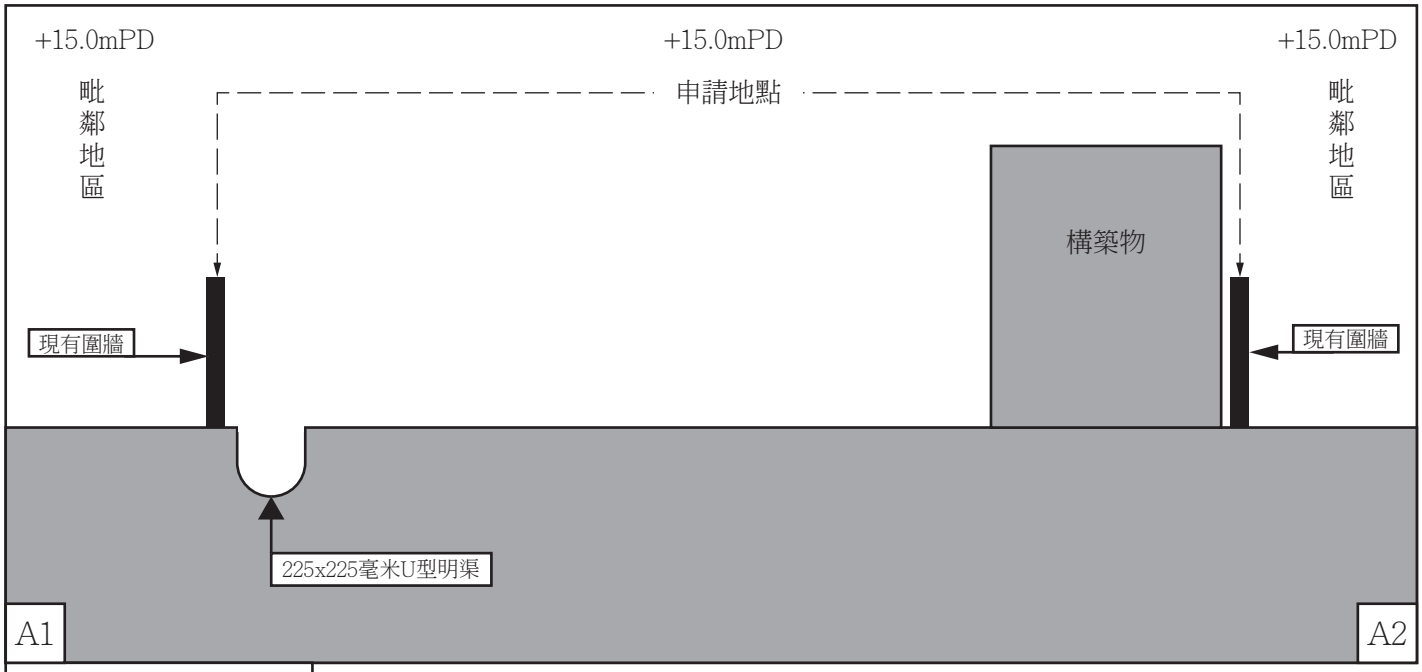


沙井橫切面圖

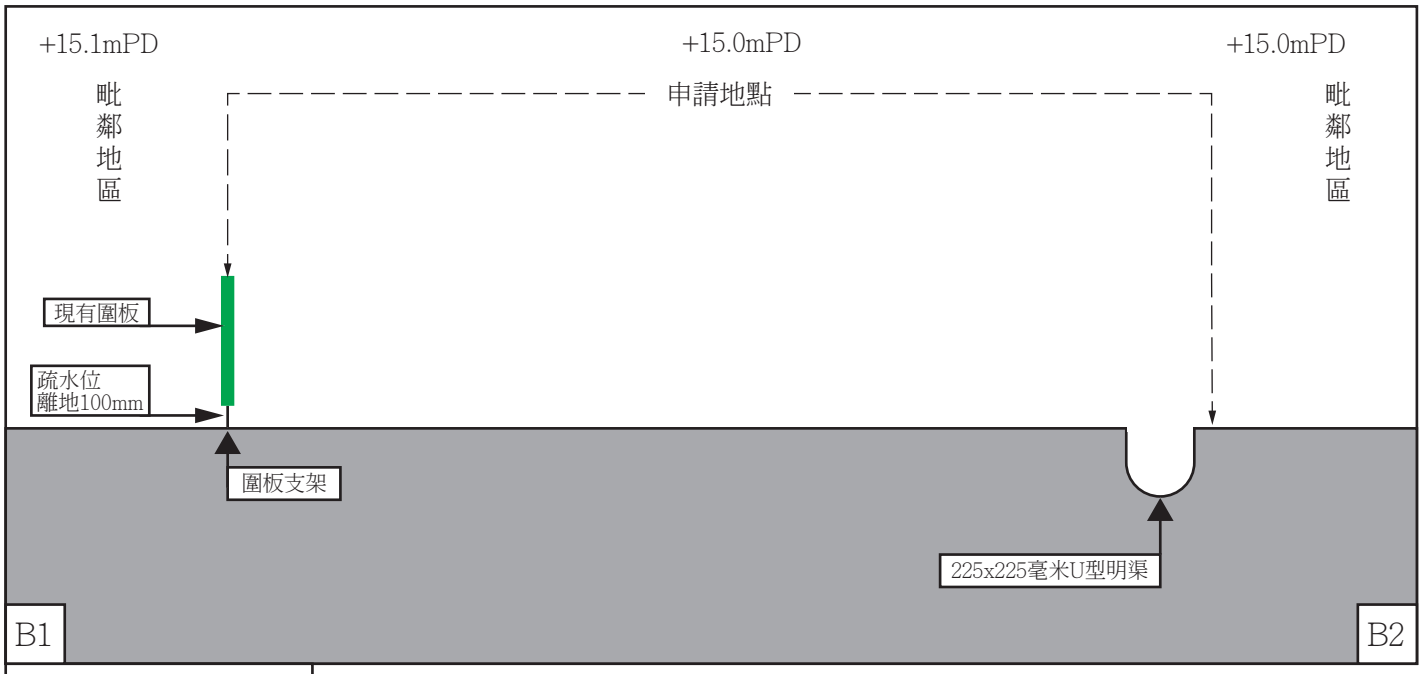


排水口切面圖





A1-A2橫切面圖



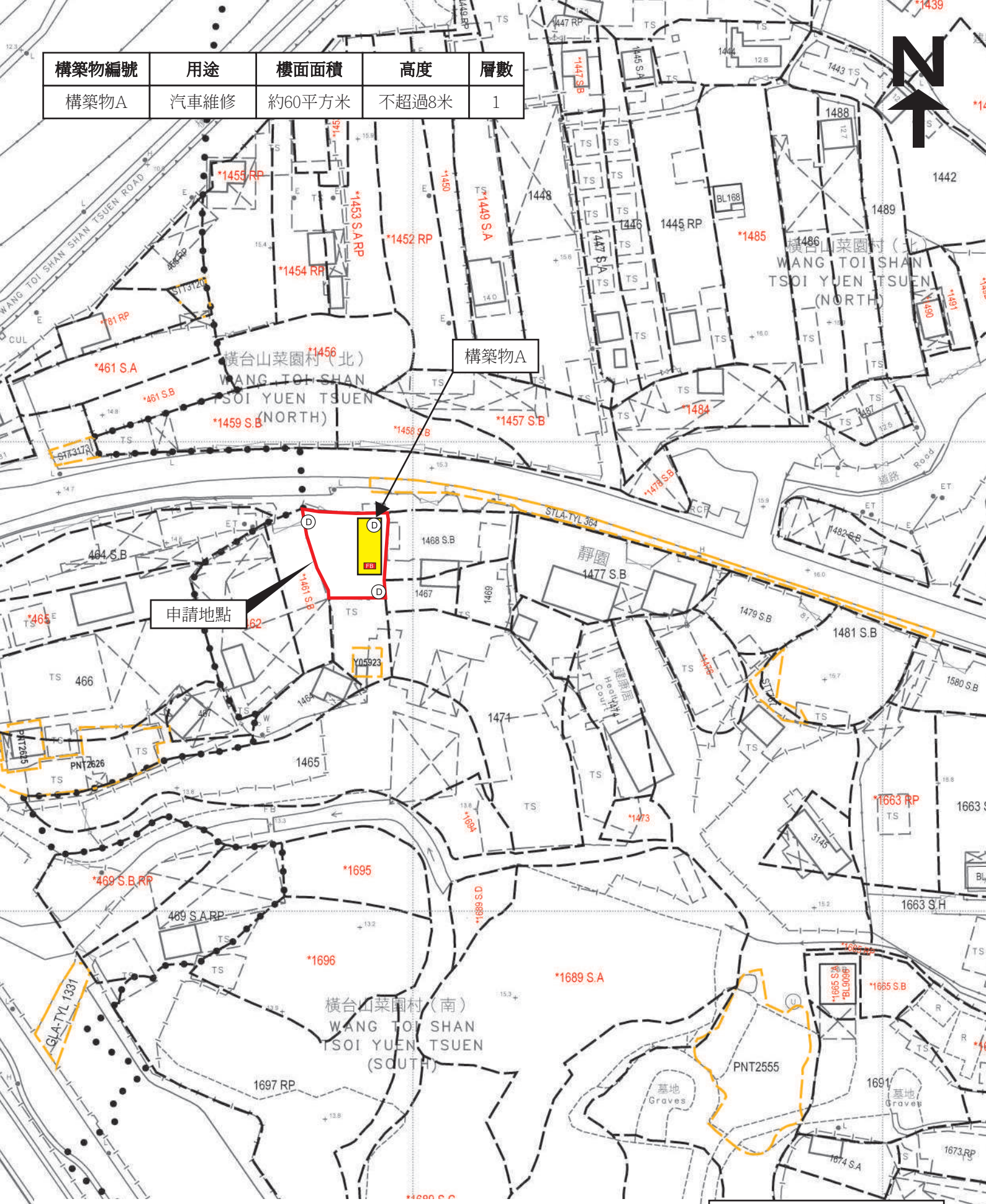
B1-B2橫切面圖

消防裝置

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。

構築物編號	用途	樓面面積	高度	層數
構築物A	汽車維修	約60平方米	不超過8米	1



F.S. NOTES

1. ENCLOSED STRUCTURE WITH GROSS FLOOR AREA NOT EXCEEDING 230 SQUARE METERS, PORTABLE FIRE EXTINGUISHER AND STAND-ALONE FIRE DETECTOR SHALL BE PROVIDED.
2. IF TWO OR MORE STAND-ALONE FIRE DETECTORS ARE INSTALLED IN AN ENCLOSED STRUCTURE, ALL DETECTORS SHALL BE INTERCONNECTED (EITHER WIRED OR WIRELESSLY) SUCH THAT WHEN ONE OF THE DETECTORS IS TRIGGERED, ALL CONNECTED DETECTORS SHALL SOUND AN ALARM SIMULTANEOUSLY.
3. STAND-ALONE FIRE DETECTORS SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH THE "STAND-ALONE FIRE DETECTOR GENERAL GUIDELINES ON PURCHASE, INSTALLATION & MAINTENANCE [SEP 2021]".
4. UNLESS TOTAL FLOOR AREA FOR A STRUCTURE EXCEED 230 SQUARE METERS, NO SPRINKLER SYSTEM IS REQUIRED.

消防裝置圖則：	
Ⓓ	五公斤乾粉式滅火筒
FB	火警偵測器
	擬議構築物
SCALE	1: 1000

交通運輸

申請地點北面有一個寬度約 6 米的出入口，可以直通錦田公路。

申請地點內設有2個尺寸約5x2.5米的私家車/客貨車停車位。

申請地點內設有1個尺寸約7x3.5米的輕型貨車停車位。

申請地點申請場地只會停泊私家車、客貨車、輕型貨車或重量在 5.5 噸以下之車輛，不會停泊貨櫃車、拖頭或重量超過 5.5 噸的車輛。

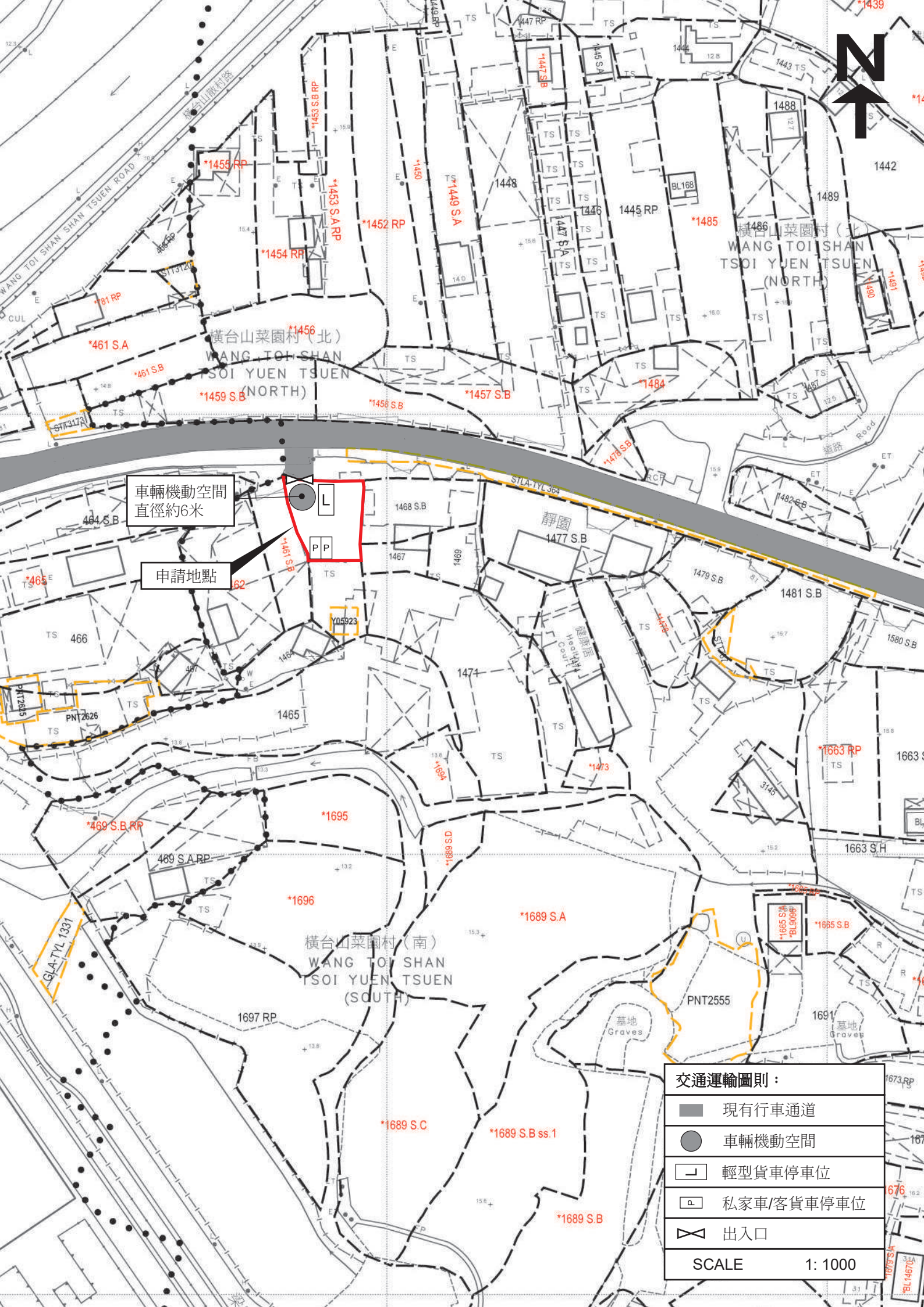
申請地點內有足夠的車輛機動空間，供車輛進行調頭。

申請地點預計平均每天進出車輛數目約5輛，就整體而言不會提高申請地點附近的汽車流量，不會對錦上路或附近交通造成影響。車流量詳情請參閱下表。

預計申請地點內車流量時間表																								
時間	0100	0200	0300	0400	0500	0600	0700	0800	0900	1000	1100	0200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2100	2200	2300	2400
車輛數	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0

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。


車輛機動空間
直徑約6米
申請地點
L
P P
N
WANG TOI SHAN SHAN TSUEN ROAD
橫台山菜園村（北）
WANG TOI SHAN
TSOI YUEN TSUEN
(NORTH)
橫台山菜園村（南）
WANG TOI SHAN
TSOI YUEN TSUEN
(SOUTH)
STLA-TYL 364
STLA-TYL 1331
靜園
健康院
Health Court
墓地
Graves
交通運輸圖則：
現有行車通道
車輛機動空間
輕型貨車停車位
私家車/客貨車停車位
出入口
SCALE 1: 1000