

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

Emily Tsz Yan WONG/PLAND

寄件者: 陳灝然 [REDACTED]
寄件日期: 2026年01月09日星期五 20:23
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Jethro Ka Lok FUNG/PLAND; Edwin Wai Shing YEUNG/PLAND; Emily Tsz Yan WONG/PLAND
主旨: A/YL-TYST/1318補充資料
附件: Form No. S.16-III_Sep 2023.pdf; Planning Statement.pdf; drainage proposal.pdf; 場地設計圖.pdf

類別: Internet Email

敬啟者

此電郵取代 1 月 5 日 18:29 、 1 月 7 日 09:31 及 10:12 發出的電郵。

就上述檔案，現提交補充資料。

場地作臨時貨倉，主要存放建築材料，例如：磚石、沙石、玻璃等。

渠務署

附件為渠務建議。

地政署

由於場地有部分土地會被政府收回，因此申請人已修訂有關場地範圍及場地設計圖，其他發展參數則不變。

Note:

1. Catchpit (CP11 and CP19) with desilting facility shall follow CEDD standard drawing No. C2406I.

2. Proposed Catchpit and UC follows Typical Details of Geotechnical Manual for Slope Fig.8.10 and Fig.8.11 respectively.

3. The inverted level of the connection point shall be verified on site prior the commencement of work

申請地點 Application Site

Legend:

- Proposed UC (Gradient) with cast iron cover
- ⇒ Existing Drain
- Proposed Catchpit

Company:

Project:

Lots 649, 650, 651 and 652 RP (Part) in D.D. 121 and Adjoining Government Land, Tong Yan San Tsuen, Yuen Long, New Territories

(A/YL-TYST/1318)
(Drainage Proposal)

Title:

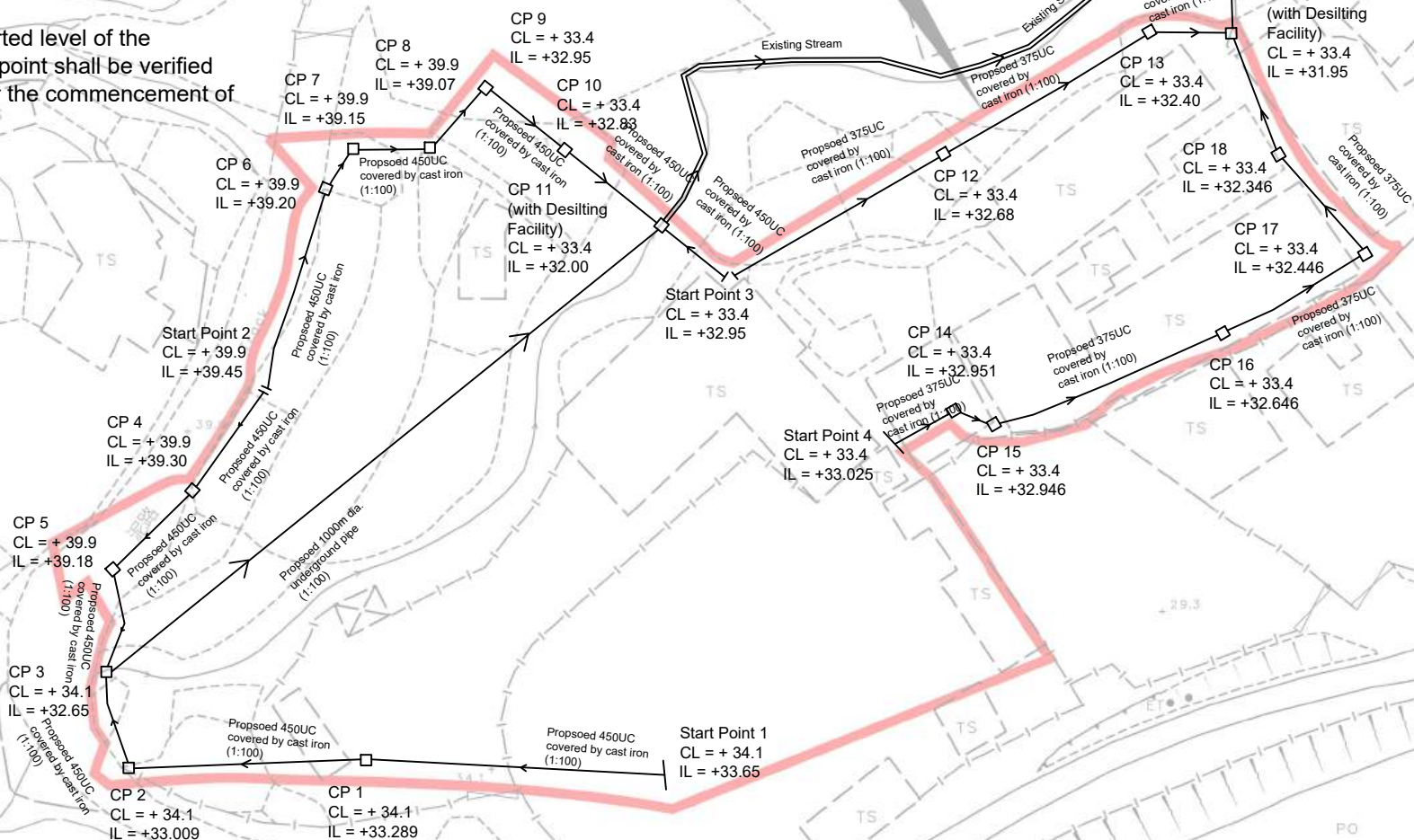
Drainage layout

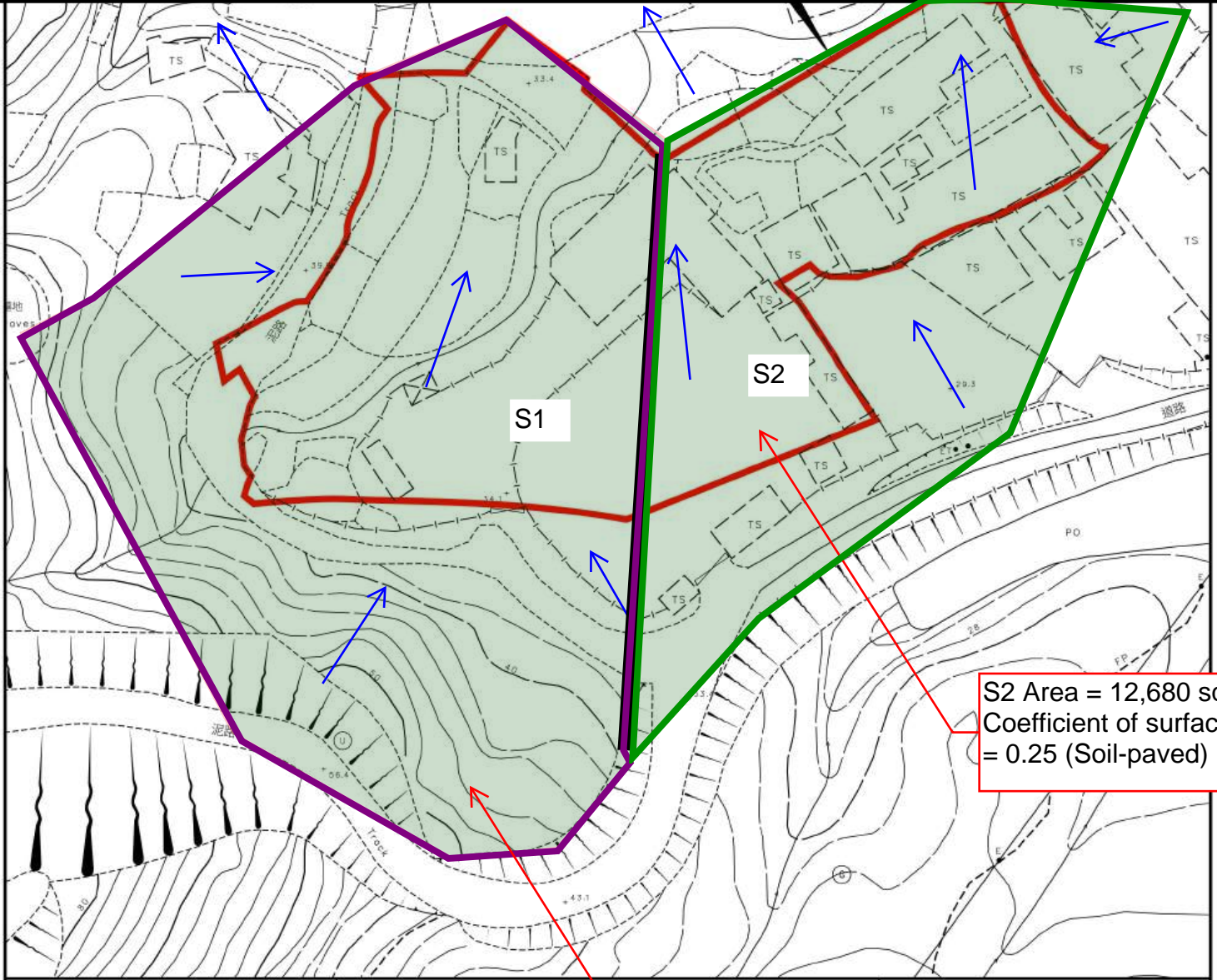
Dwg No:

Fig.1

File:

Date:
2 Jan 2025





S2 Area = 12,680 sqm
Coefficient of surface runoff
= 0.25 (Soil-paved)

S1 Area = 20,123 sqm
Coefficient of surface runoff
= 0.25 (Soil-paved)

本摘要圖於2025年6月20日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
6-NW-18B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.6.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
6-NW-18B

申請地點界線只作識別用
BOUNDARY
PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

A/YL-TYST/1318

- Legend:
- Proposed UC (Gradient) with cast iron cover
 - == Existing Drain
 - Proposed Catchpit
 - ← FALL

Company:

Project:

Lots 649, 650, 651 and 652 RP (Part) in D.D. 121 and Adjoining Government Land, Tong Yan San Tsuen, Yuen Long, New Territories

(A/YL-TYST/1318)
(Drainage Proposal)

Title:

Catchment Zone

Dwg No: File:

Fig.2

Date:

2 Jan 2025

Assume return period $T = 50$ years

According to Table 3a of SDM 2018,

$a = 505.5$, $b = 3.29$, $c = 0.355$

$$i = \frac{a}{(td+b)^c}$$

Duration in minutes is taken as 6 mins

According to Table 28 of SDM, 2018, rainfall increase = 16%

$$i = \frac{505.5}{(6+3.29)^{0.355}} \cdot (1 + 16\%) = 229 \times (1 + 16\%) = 265 \text{ mm/hr}$$

265 mm/hr is taken for design

For S1 Area

$$Q = 0.278 C i A$$

$$= 0.278 (0.25)(20123 \times 10^{-6})(265)$$

$$= 0.3706 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$= 22236 \text{ lit/min}$$

As a result, proposed 450UC can cater surface runoff from site boundary.

For S2 Area

$$Q = 0.278 C i A$$

$$= 0.278 (0.25)(12680 \times 10^{-6})(265)$$

$$= 0.2335 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$= 14012 \text{ lit/min}$$

As a result, proposed 375UC can cater surface runoff from site boundary.

Check existing 750mm ϕ concrete pipe by Colebrook - white Equation.

$$V = \frac{1.49}{\sqrt{8gDs}} \log \left(\frac{ks}{3.7D} + \frac{2.51V}{D\sqrt{8gDs}} \right)$$

$$g = 9.81 \text{ m/s}^2$$

$$D = 0.750 \text{ m}$$

$$Ks = 0.00015 \text{ m (Table 5, from DSD Sewage Manual, concrete pipe)}$$

$$v = 1.14 \times 10^{-6} \text{ m}^2/\text{s}$$

$$S = 0.015$$

$$\text{Cross-Section Area} = \frac{\pi V (0.750)^2}{4} = 0.4418 \text{ m}^2$$

$$\text{Therefore, design velocity of pipe capacity} = 3.95 \text{ m/s}$$

> velocity from catchment area

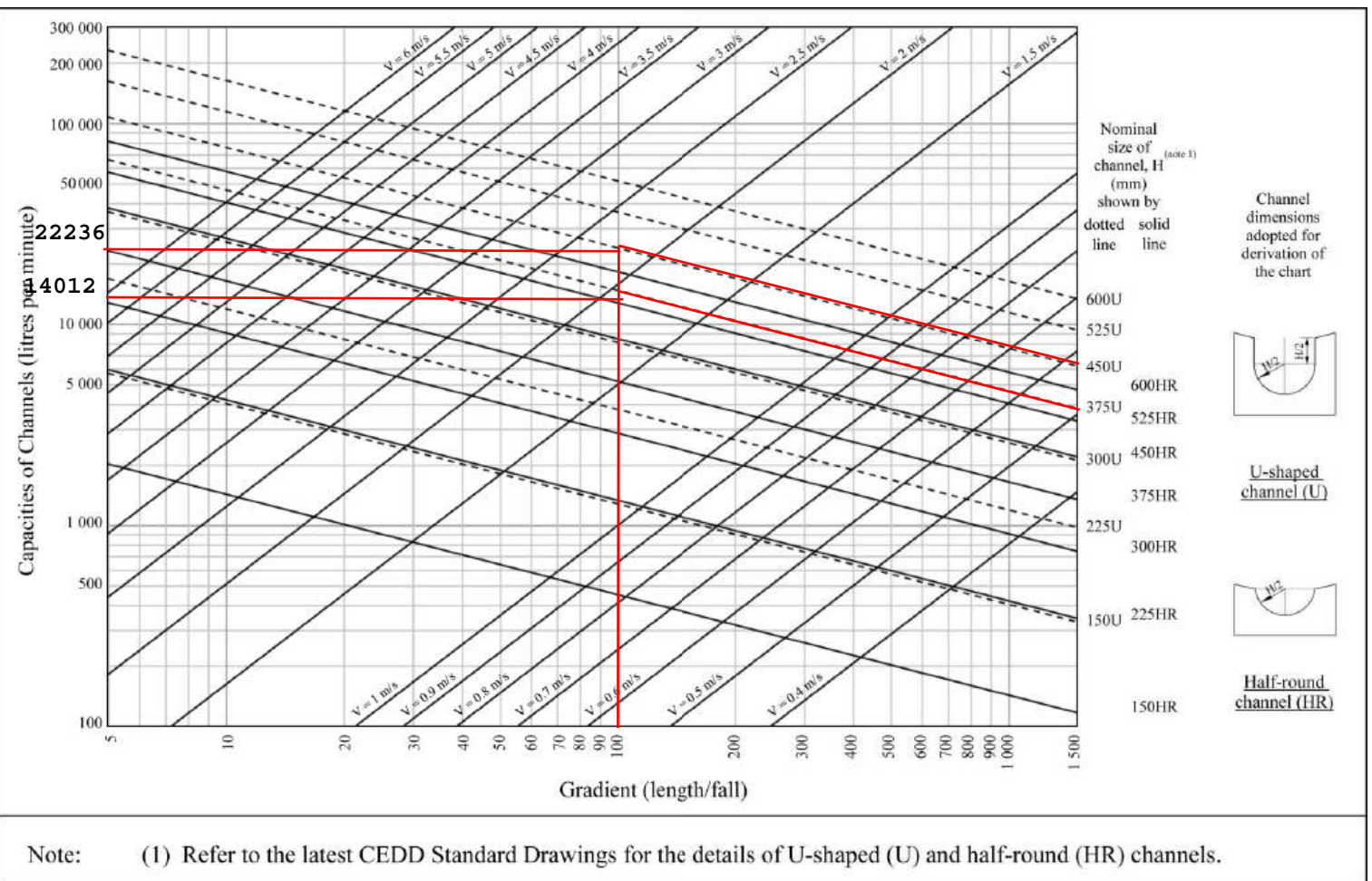
$$= \frac{0.3076}{0.4418} = 0.6962 \text{ m/s} \quad \text{OK!}$$

As a result, 750mm dia underground pipe can cater the surface runoff due to proposed development

Based on above result, proposed 1000mm dia. underground pipe is adopted for the site.

GEO Technical Guidance Note No. 43 (TGN 43) Guidelines on Hydraulic Design of U-shaped and Half-round Channels on Slopes

Issue No.: 1 | Revision: - | Date: 05.06.2014 | Page: 3 of 3



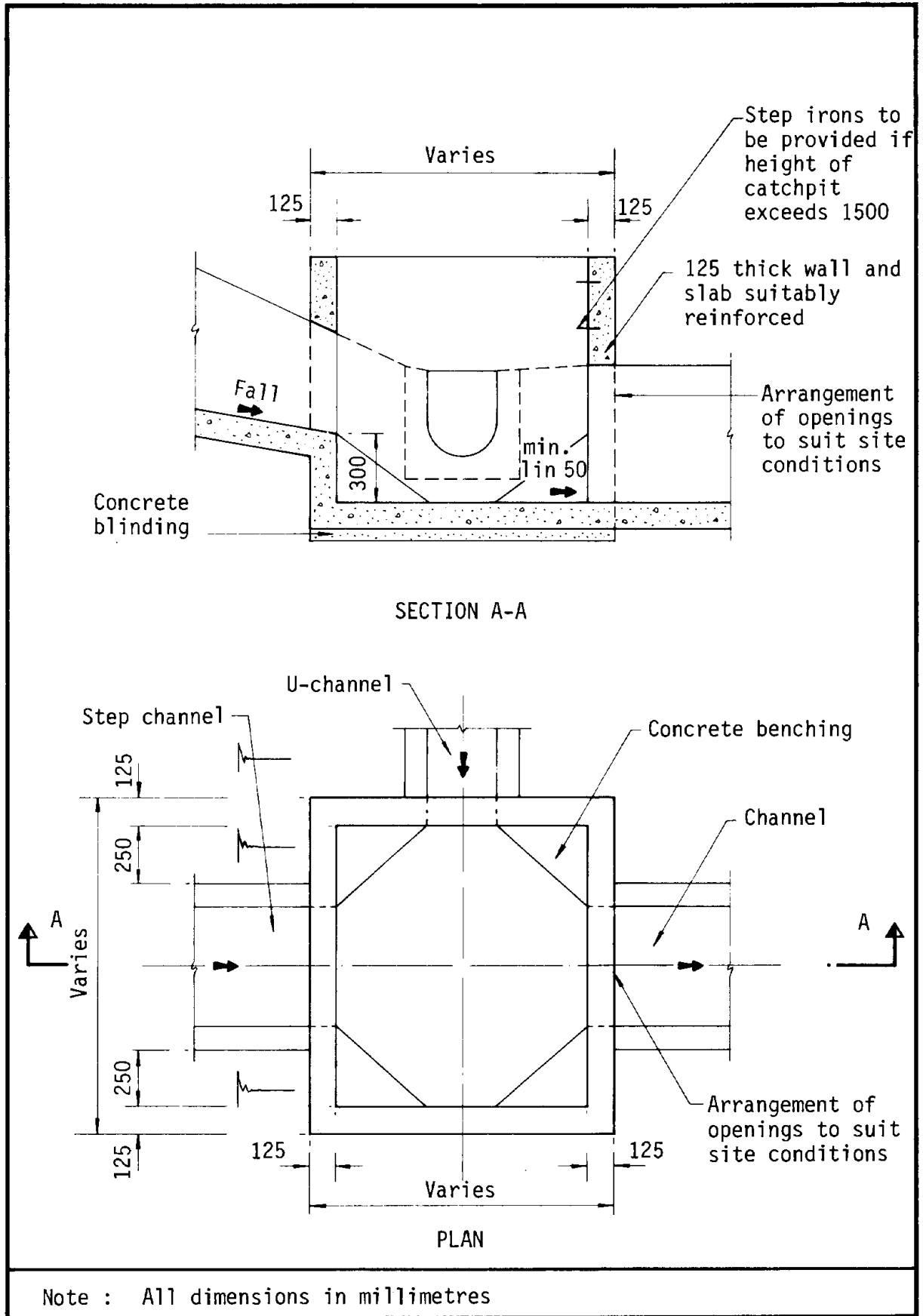
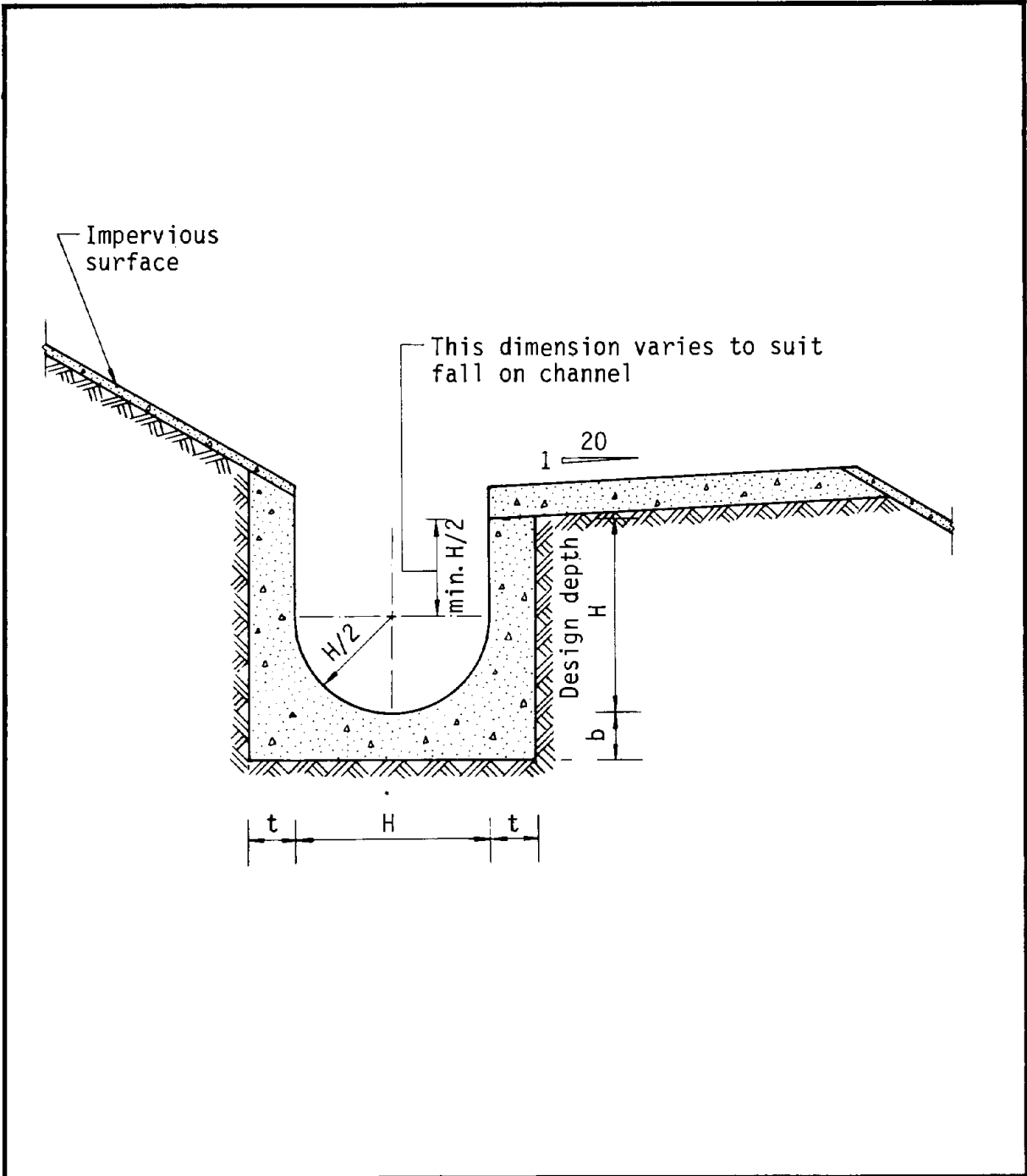


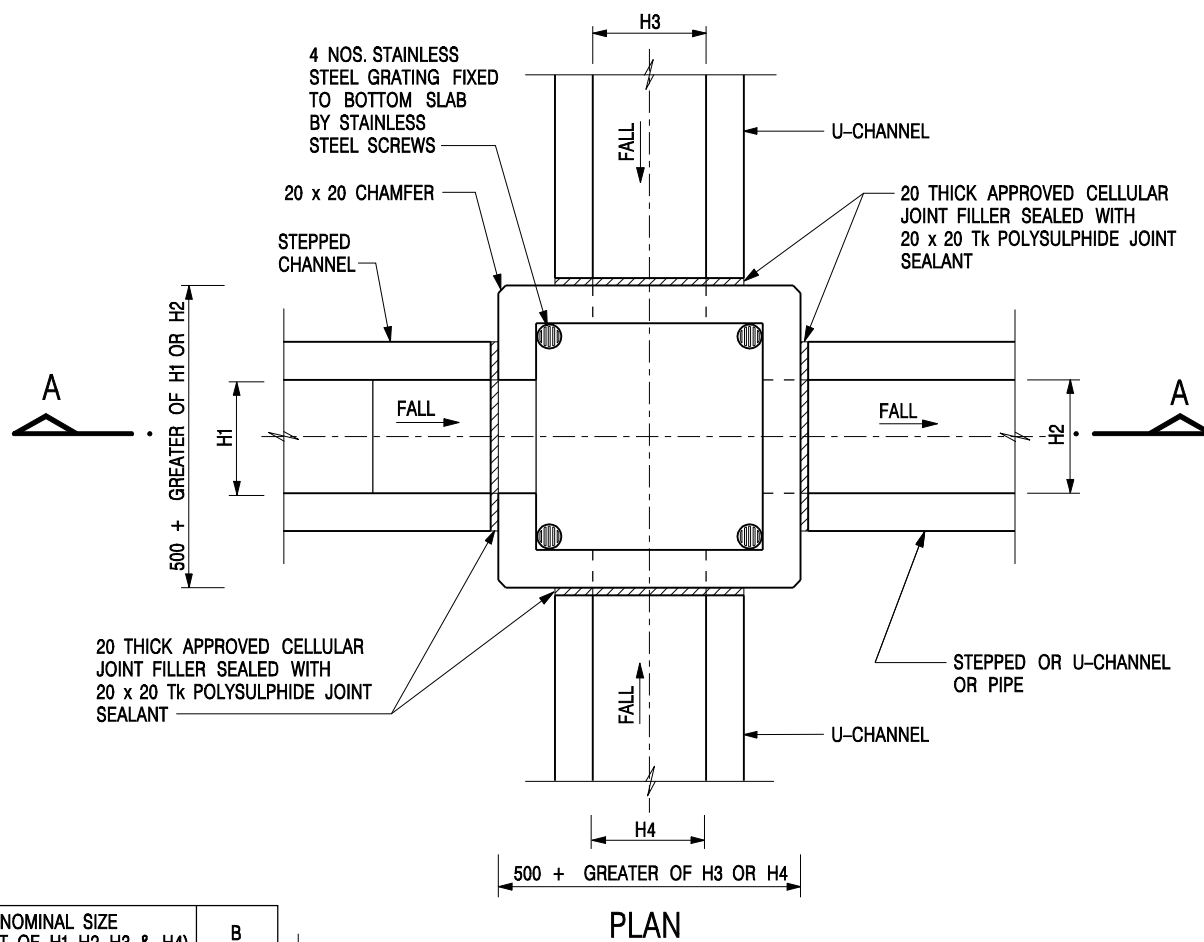
Figure 8.10 - Typical Details of Catchpits



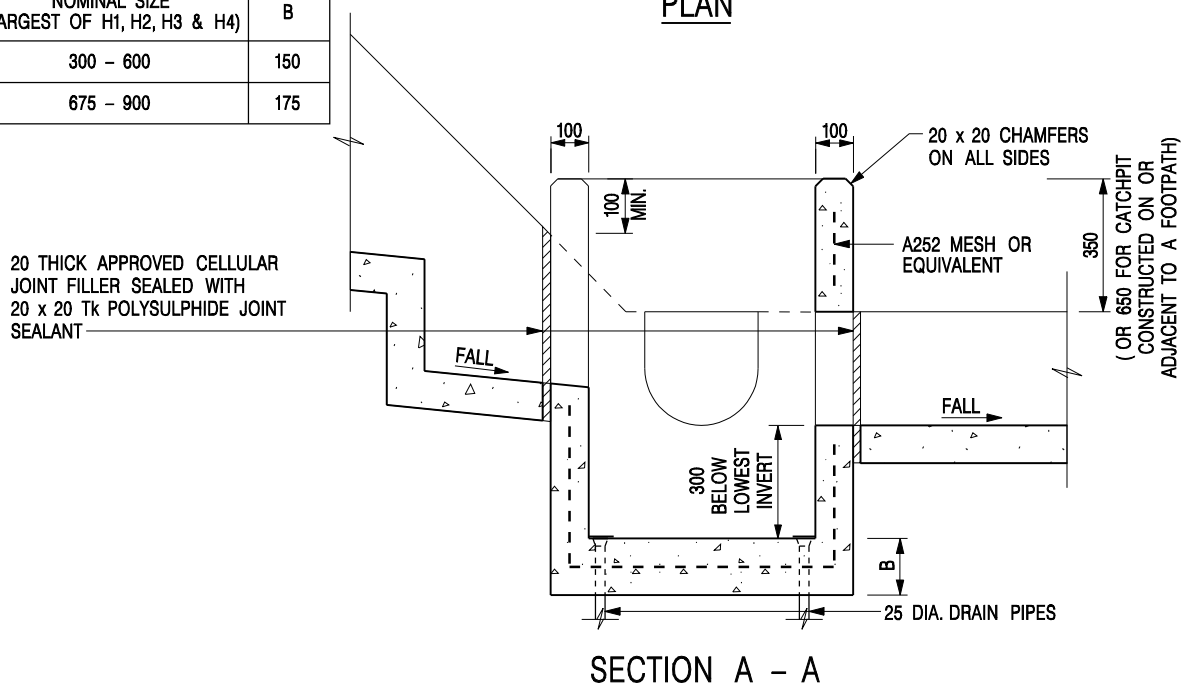
Dimensions of U - channel

Nominal size of channel H (mm)	Thickness t (mm)	Thickness b (mm)
225 to 600	150	150
675 to 1200	175	225

Figure 8.11 - Typical U-channel Details




NOMINAL SIZE (LARGEST OF H1, H2, H3 & H4)	B
300 - 600	150
675 - 900	175

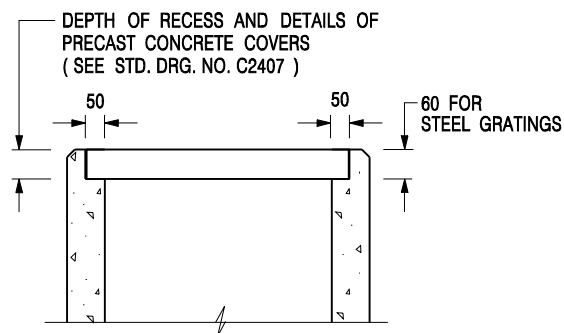


NOTES:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES.
2. REFER TO SHEET 2 FOR OTHER NOTES.

CATCHPIT WITH TRAP
(SHEET 1 OF 2)

-	FORMER DRG. NO. C2406J.	Original Signed	03.2015
REF.	REVISION	SIGNATURE	DATE
 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT		SCALE 1 : 20	
		DRAWING NO. C2406 /1	
DATE JAN 1991			



ALTERNATIVE TOP SECTION FOR PRECAST CONCRETE COVERS / GRATINGS

NOTES:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES.
2. ALL CONCRETE SHALL BE GRADE 20 /20.
3. CONCRETE SURFACE FINISH SHALL BE CLASS U2 OR F2 AS APPROPRIATE.
4. FOR DETAILS OF JOINT, REFER TO STD. DRG. NO. C2413.
5. CONCRETE TO BE COLOURED AS SPECIFIED.
6. UNLESS REQUESTED BY THE MAINTENANCE PARTY AND AS DIRECTED BY THE ENGINEER, CATCHPIT WITH TRAP IS NORMALLY NOT PREFERRED DUE TO PONDING PROBLEM.
7. UPON THE REQUEST FROM MAINTENANCE PARTY, DRAIN PIPES AT CATCHPIT BASE CAN BE USED BUT THIS IS FOR CATCHPITS LOCATED AT SLOPE TOE ONLY AND AS DIRECTED BY THE ENGINEER.
8. FOR CATCHPITS CONSTRUCTED ON OR ADJACENT TO A FOOTPATH, STEEL GRATINGS (SEE DETAIL 'A' ON STD. DRG. NO. C2405 /2) OR CONCRETE COVERS (SEE STD. DRG. NO. C2407) SHALL BE PROVIDED AS DIRECTED BY THE ENGINEER.
9. IF INSTRUCTED BY THE ENGINEER, HANDRAILING (SEE DETAIL 'J' ON STD. DRG. NO. C2405 /5; EXCEPT ON THE UPSLOPE SIDE) IN LIEU OF STEEL GRATINGS OR CONCRETE COVERS CAN BE ACCEPTED AS AN ALTERNATIVE SAFETY MEASURE FOR CATCHPITS NOT ON A FOOTPATH NOR ADJACENT TO IT. TOP OF THE HANDRAILING SHALL BE 1 000 mm MIN. MEASURED FROM THE ADJACENT GROUND LEVEL.
10. MINIMUM INTERNAL CATCHPIT WIDTH SHALL BE 1 000 mm FOR CATCHPITS WITH A HEIGHT EXCEEDING 1 000 mm MEASURED FROM THE INVERT LEVEL TO THE ADJACENT GROUND LEVEL. AND, STEP IRONS (SEE DSD STD. DRG. NO. DS1043) AT 300 c/c STAGGERED SHALL BE PROVIDED. THICKNESS OF CATCHPIT WALL FOR INSTALLATION OF STEP IRONS SHALL BE INCREASED TO 150 mm.
11. FOR RETROFITTING AN EXISTING CATCHPIT WITH STEEL GRATING, SEE DETAIL 'G' ON STD. DRG. NO. C2405 /4.
12. SUBJECT TO THE APPROVAL OF THE ENGINEER, OTHER MATERIALS CAN ALSO BE USED AS COVERS / GRATINGS.

A	MINOR AMENDMENT.	Original Signed	04.2016
-	FORMER DRG. NO. C2406J.	Original Signed	03.2015
REF.	REVISION	SIGNATURE	DATE

**CATCHPIT WITH TRAP
(SHEET 2 OF 2)**



**CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT**

SCALE 1 : 20

DATE JAN 1991

DRAWING NO.

C2406 /2A

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	
	Date Received 收到日期	

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件 (倘有)，送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張，然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載 (網址：<http://www.tpb.gov.hk/>)，亦可向委員會秘書處 (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835) 及規劃署的規劃資料查詢處 (熱線：2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓) 索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全，委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

蘇記物流有限公司 So Kee Logistic Company Limited

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

(☐ Mr. 先生 / ☐ Mrs. 夫人 / ☐ Miss 小姐 / ☐ Ms. 女士 / ☒ Company 公司 / ☐ Organisation 機構)

領嶠物業顧問有限公司 Top Planning Property Consultants Limited

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼 (如適用)	新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第649號、第650號、第651號及第652號餘段(部分)和毗連政府土地
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 9712 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 6963 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	..... 977 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約

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	臨時貨倉連附屬設施 (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	<input checked="" type="checkbox"/> year(s) 年 3 <input type="checkbox"/> month(s) 個月
(c) Development Schedule 發展細節表	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	..... 2939 .....sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	..... 6773 .....sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物／構築物數目	..... 9
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	.....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	..... 6963 .....sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	..... 6963 .....sq.m <input checked="" type="checkbox"/> 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	.....
Coach Spaces 旅遊巴車位	.....
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	.....
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	..... 7
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	.....
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....

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	新界元朗唐人新村丈量約份第121約 地段第649號、第650號、第651號及 第652號餘段(部分)和毗連政府土地
Site area 地盤面積	<div>9712 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</div> <div>(includes Government land of 包括政府土地 977 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約)</div>
Plan 圖則	唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14
Zoning 地帶	「住宅(丁類)」
Type of Application 申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <div> <input checked="" type="checkbox"/> Year(s) 年 3 <input type="checkbox"/> Month(s) 月 </div> <input type="checkbox"/> 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 <div> <input type="checkbox"/> Year(s) 年 <input type="checkbox"/> Month(s) 月 </div>
Applied use/ development 申請用途/發展	臨時貨倉連附屬設施 (為期 3 年)

(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	<input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	6963 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	0.72 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用		
	Non-domestic 非住用	9	
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
		Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
	Non-domestic 非住用	3-11 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
		2 Storeys(s) 層 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
(iv) Site coverage 上蓋面積	69.74 % <input checked="" type="checkbox"/> About 約		
(v) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數 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) _____ _____		
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數 Taxi Spaces 的士車位 Coach Spaces 旅遊巴車位 Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位 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) _____ _____		7 7

行政摘要

根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條遞交的許可申請擬議在
新界元朗唐人新村丈量約份第 121 約地段第 649 號、第 650 號、第 651 號、第
652 號餘段(部分)和毗連政府土地
作擬議臨時貨倉連附屬設施(為期 3 年)

1. 本擬議臨時貨倉連附屬設施(為期3年),座落於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14上的「住宅(丁類)」地帶。根據該大綱圖的註釋,「貨倉」不屬「住宅(丁類)」地帶內的第一欄或第二欄用途,然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展,須先向城規會提出申請。
2. 本擬議發展的地盤面積為約9,712平方米,當中包括約977平方米政府土地,總樓面面積為約6,963平方米,為9個樓高1-2層(高度不超過11米)的貨倉、辦公室、洗手間、電標房、保安室及消防泵房,土地已作平整因此不涉及填土工程。申請地點設有7個中型貨車上落客貨車車位。擬議發展的營運時間為星期一至六早上9時至下午6時(星期日及公眾假期休息)。
3. 規劃申請理據如下:
 - 3.1 本擬議發展為臨時性質,因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展;
 - 3.2 本擬議發展申請人為洪水橋/厦村新發展區之受影響戶,檔案號碼:NDA/HSK/SBUT/0274;
 - 3.3 本擬議發展只作貨倉用途,不涉及露天存放,洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動;
 - 3.4 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響;
 - 3.5 本擬議發展支援本地的倉儲業以應對新界區對貨倉需求日益增加;
 - 3.6 本擬議發展附近也有多個臨時貨倉,與周邊環境用途兼容;
 - 3.7 於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14「住宅(丁類)」地帶已有類近規劃許可申請獲得批准:A/YL-TYST/1234;
4. 根據以上各點,申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗唐人新村丈量約份第 121 約地段第 649 號、第 650 號、第 651 號、第 652 號餘段(部分)和毗連政府土地作擬議臨時貨倉連附屬設施(為期 3 年)。

申請報告書

1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第649號、第650號、第651號、第652號餘段（部分）和毗連政府土地，現根據城市規劃條例第16條在上述地點向城市規劃委員會作出規劃許可申請擬議臨時貨倉連附屬設施（為期3年）。

1.2 本擬議發展中人原本在洪水橋／厦村新發展區作經營業務，遇上政府收回土地，因此需要另覓地方再作營運，同時臨時貨倉可以支援本地的倉儲物流業以應對新界區對貨倉需求日益增加。

2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 9,712 平方米，當中包括約 977 平方米政府土地，總樓面面積為約 6,963 平方米，構築物樓高不多於兩層而高度不超過 11 米，上蓋面積為 69.74%，地積比率為 71.2%，土地已作平整因此不涉及填土工程。整個範圍內有 9 個樓高一至兩層的構築物（高度不超過 11 米），總樓面面積為約 7,003 平方米的貨倉、辦公室、洗手間、電標房、保安室及消防泵房。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 9 時至下午 6 時（星期日及公眾假期休息），預計場內有 10-12 個工作人員，他們只會在營業時間內工作。

構築物列表				
構築物	用途	上蓋面積	總樓面面積	高度
B1	貨倉	約 2,275 平方米	約 2,275 平方米	不多於 11 米(1 層高)
B2	貨倉	約 4,235 平方米	約 4,235 平方米	不多於 11 米(1 層高)
B3	電標房 1	約 5 平方米	約 5 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B4	電標房 2	約 5 平方米	約 5 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B5	消防泵房	約 25 平方米	約 25 平方米	不多於 4 米(1 層高)
B6	洗手間	約 28 平方米	約 28 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B7	辦公室	約 110 平方米	約 220 平方米	不多於 6 米(2 層高)
B8	保安室	約 10 平方米	約 10 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B9	辦公室	約 80 平方米	約 160 平方米	不多於 6 米(2 層高)

2.2 本擬議申請地點可從朗漢路前往，申請場內出入閘口闊度為約 10 米（位於東南面），設有 7 個中型貨車上落客貨車車位（面積為 3.5 米 x 11 米）作上落貨之用，全部進出時間皆為預約制。申請場內有足夠空間（30 米迴旋空間），因此中型貨車不需以倒車方式進出，亦不會在場外作等候，對附近道路不會造成安全影響。

中型貨車車輛流量預算 星期一至六早上 9 時至下午 6 時			
時間	入	出	每小時車輛入出次數
09:00-10:00	2	0	2
10:00-11:00	2	0	2
11:00-12:00	0	2	2
12:00-13:00	0	2	2
13:00-14:00	0	0	0
14:00-15:00	2	0	2
15:00-16:00	0	2	2
16:00-17:00	1	0	1
17:00-18:00	0	1	1
合計	7	7	14

2.3 本擬議申請主要是作貨倉用途，不涉及任何危險品及露天存放，更不會有洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動。

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14上的「住宅(丁類)」。根據該大綱圖的註釋，「貨倉」不屬「住宅(丁類)」地帶內的第一欄或第二欄用途，然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。

3.2 參照規劃署記錄，唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14上的「住宅(丁類)」有類近規劃申請個案獲得批准：

個案編號	申請用途	獲批會議日期
A/YL-TYST/1234	擬議臨時貨倉及露天存放建築材料（為期 3 年）	10/11/2023

4. 規劃申請理據

- 4.1 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展；
- 4.2 本擬議發展申請人為洪水橋／厦村新發展區之受影響戶，檔案號碼：NDA/HSK/SBUT/0274；
- 4.3 本擬議發展只作貨倉用途，不涉及露天存放，洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動；
- 4.4 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；
- 4.5 本擬議發展支援本地的倉儲業以應對新界區對貨倉需求日益增加；
- 4.6 本擬議發展附近也有多個臨時貨倉，與周邊環境用途兼容；
- 4.7 於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14「住宅(丁類)」地帶已有類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-TYST/1234；

5. 總結

- 5.1 本擬議發展為臨時性質，申請人原為洪水橋／厦村新發展區之受影響戶，遇上政府收回土地，需要另覓地方再作營運，只是作為貨倉用途，與周邊土地用途及環境兼容，不會對生態、環境、空氣及噪音帶來負面影響。若此申請獲得批准後，有關構築物亦會向地政署申請短期豁免書，相關消防裝置、排水設施及一切附帶條件會嚴格遵守及履行。
- 5.2 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗唐人新村丈量約份第 121 約地段第 649 號、第 650 號、第 651 號、第 652 號餘段（部分）和毗連政府土地作擬議臨時貨倉連附屬設施（為期 3 年）。

LAND STATUS OF THE APPLICATION SITE

APPLICATION SITE AREA: 9712m² (ABOUT)
 VEHICULAR ACCESS
 ACCESSIBLE FROM LONG HON ROAD



PROJECT
 PROPOSED TEMPORARY
 WAREHOUSE WITH ANCILLARY
 FACILITIES FOR A PERIOD OF 3
 YEARS

SITE LOCATION
 LOTS 649, 650, 651, 652 RP
 (PART) IN D.D.121 AND
 ADJOINING GOVERNMENT LAND,
 TONG YAN SAN TSUEN, YUEN
 LONG

SCALE
 1 : 5000 @ A4

DRAWING TITLE
 LOCATION AND ACCESS PLAN

DRAWN BY H.T DATE 26.03.2025

REVISED BY DATE

APPROVED BY DATE

DWG NO.
 PLAN 3

VER.
 A-1

LEGEND

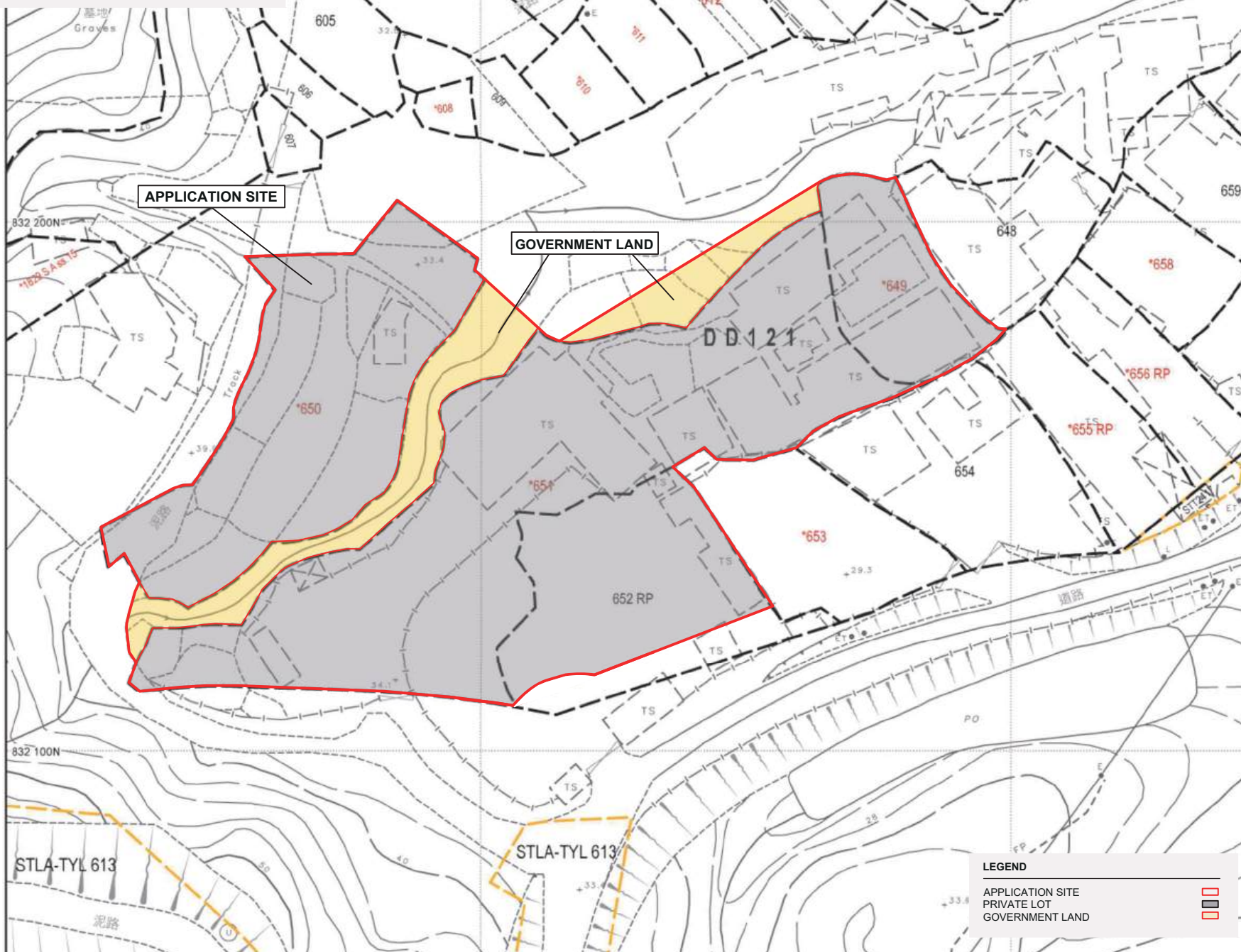
APPLICATION SITE



ACCESSIBLE FROM LONG HON ROAD

LAND STATUS OF THE APPLICATION SITE

APPLICATION SITE AREA: 9712 m² (ABOUT)
 AREA OF PRIVATE LAND: 8735 m² (ABOUT)
 AREA OF GOVERNMENT LAND: 977 m² (ABOUT)



PROJECT
 PROPOSED TEMPORARY WAREHOUSE WITH ANCILLARY FACILITIES FOR A PERIOD OF 3 YEARS

SITE LOCATION
 LOTS 649, 650, 651, 652 RP (PART) IN D.D.121 AND ADJOINING GOVERNMENT LAND, TONG YAN SAN TSUEN, YUEN LONG

SCALE
 1 : 1000 @ A4

DRAWING TITLE
 LAND STATUS

DRAWN BY
 H.T

DATE
 26.03.2025

REVISED BY
 DATE

APPROVED BY
 DATE

DWG NO.
 PLAN 1

VER.
 A-1

LEGEND

APPLICATION SITE
 PRIVATE LOT
 GOVERNMENT LAND



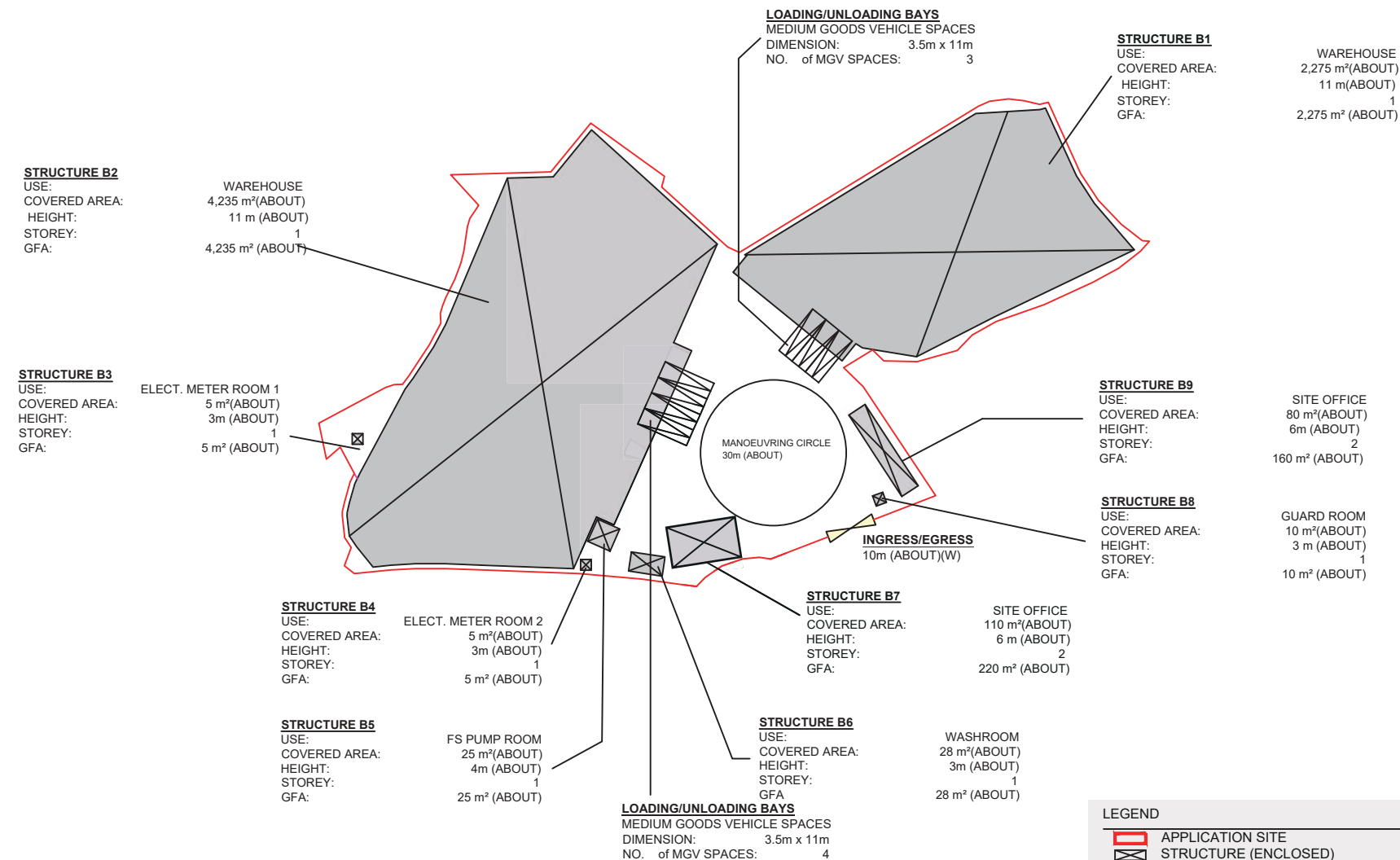
DEVELOPMENT PARAMETERS

APPLICATION SITE AREA: 9712 m² (ABOUT)
COVERED AREA: 6,773 m² (ABOUT)
UNCOVERED AREA: 2939 m² (ABOUT)

PLOT RATIO: 0.717 (ABOUT)
SITE COVERAGE: 69.74% (ABOUT)

NO. OF STRUCTURE: 9
DOMESTIC GFA: NOT APPLICABLE
NON- DOMESTIC GFA: 6,963m² (ABOUT)
TOTAL GFA: 6,963m² (ABOUT)

BUILDING HEIGHT: 3-11m (ABOUT)
NO. OF STOREY: 1-2



LEGEND

- APPLICATION SITE
- STRUCTURE (ENCLOSED)
- INGRESS/EGRESS
- MGVS PARKING SPACES



PROJECT

PROPOSED TEMPORARY
WAREHOUSE WITH ANCILLARY
FACILITIES FOR A PERIOD OF 3
YEARS

SITE LOCATION

LOTS 649, 650, 651, 652 RP
(PART) IN D.D.121 AND
ADJOINING GOVERNMENT LAND,
TONG YAN SAN TSUEN, YUEN
LONG

SCALE

1 : 1250 @ A4

DRAWING TITLE

LAYOUT PLAN

DRAWN BY

H.T

DATE

26.03.2025

REVISED BY

DATE

APPROVED BY

DATE

DWG NO.

PLAN 2

VER.

A-1