

2025年 1月 21日
收到。城市規劃委員會
只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到
申請的日期。

This document is received on 21 JAN 2025
The Planning Board will formally acknowledge
the receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

Form No. S16-III
表格第 S16-III 號

**APPLICATION FOR PERMISSION
UNDER SECTION 16 OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE
(CAP. 131)**

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

**Applicable to Proposal Only Involving Temporary Use/Development of Land
and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Regulated Areas,
or Renewal of Permission for such Temporary Use or Development***

**適用於祇涉及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/發展或該等臨時用途/發展的許可續期的建議***

**Form No. S16-I should be used for other Temporary Use/Development of Land and/or Building (e.g. temporary use/developments in the Urban Area) and Renewal of Permission for such Temporary Use or Development.*

**其他土地上及/或建築物內的臨時用途/發展(例如位於市區內的臨時用途或發展)及有關該等臨時用途/發展的許可續期，應使用表格第 S16-I 號。*

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers:
https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知，以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟，請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form

填寫表格的一般指引及註解

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made

「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足，請另頁說明

Please insert a 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/TC-PH/1048
	Date Received 收到日期	21 JAN 2025

- 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)

WAH TUNG DEVELOPMENT COMPANY LIMITED (華東發展投資有限公司)

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)

N/A

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)	Lot. No. 44 (Part) in D.D.108 Fan Kam Road, Pat Heung, Yuen Long, New Territories 新界元朗八鄉丈量約份第108約地段第44號(部分)
(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 3010.7 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 452.2 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)	..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	Approved Pat Heung Outline Zoning Plan No. S/YL-PH/11 八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	"Agriculture" [農業]
(f) Current use(s) 現時用途	臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施 (If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 –

- ☐ is the sole "current land owner" (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」(請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- ☐ is one of the "current land owners" (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」(請夾附業權證明文件)。
- ☒ is not a "current land owner".
並不是「現行土地擁有人」。

- ☐ The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上(請繼續填寫第 6 部分)。

5. Statement on Owner's Consent/Notification 就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

- (a) According to the record(s) of the Land Registry as at..... (DD/MM/YYYY), this application involves a total of..... "current land owner(s)".
根據土地註冊處截至..... 年..... 月..... 日的記錄，這宗申請共牽涉..... 名「現行土地擁有人」。

(b) The applicant 申請人 –

- ☐ has obtained consent(s) of..... "current land owner(s)".
已取得..... 名「現行土地擁有人」的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" # obtained 取得「現行土地擁有人」#同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has notified..... “current land owner(s)”#
已通知名「現行土地擁有人」#。

Details of the “current land owner(s)” # notified 已獲通知「現行土地擁有人」#的詳細資料		
No. of ‘Current Land Owner(s)’ 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- ☐ sent request for consent to the “current land owner(s)” on _____(DD/MM/YYYY)#&
於 _____(日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」#郵遞要求同意書&

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- ☐ published notices in local newspapers on _____(DD/MM/YYYY)&
於 _____(日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知&

- ☒ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on _____(DD/MM/YYYY)&
於 20-11-2024 (日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知&

- ☒ sent notice to relevant owners’ corporation(s)/owners’ committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____(DD/MM/YYYY)&
於 19-11-2024 (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團/業主委員會/互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會&

Others 其他

- ☐ others (please specify)
其他（請指明）

Note: May insert more than one 「✓」.

Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.

註：可在多於一個方格內加上「✓」號
申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

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[露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施]為期3年以及相關填土工程 (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	..... 2558.5 sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	..... 452.2 sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	..... 4
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	..... N/A sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	..... 452.2 sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	..... 452.2 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)	
構築物 4, 單層, 樓面面積約 175.9 平方米, 高約 3.3 米, 設為貯物倉庫。構築物 3, 單層, 樓面面積 123.3 平方米, 高約 3.2 米, 設為貯物倉庫。構築物 2, 單層, 樓面面積約 105 平方米, 高約 3.7 米, 設為寫字樓。上蓋物 1, 單層, 樓面面積約 48 平方米, 高約 4.3 米, 預設為上落貨物停車位。	
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	..... 2
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	.....
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	..... 2
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	.....

Proposed operating hours 擬議營運時間

星期一至六, 每天上午八至下午八時, 星期日及公眾假期休息。

<p>(d) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤/ 有關建築物?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 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))</p> <p>...粉錦公路.....</p> <p><input type="checkbox"/> 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)</p> <p><input type="checkbox"/></p>																														
<p>(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。)</p>																																
<p>(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?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>																														
<p>(ii) Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> (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)</p> <p><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積3010.7.....sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度0.1..... m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/></p>																														
<p>(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?</p>	<table border="0"> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>.....</p> <p>.....</p>		On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																														

	<p>Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible)</p> <p>請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	--

(B) Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas
 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的許可續期

(a) Application number to which the permission relates 與許可有關的申請編號	A/ _____ / _____
(b) Date of approval 獲批給許可的日期	.....(DD 日/MM 月/YYYY 年)
(c) Date of expiry 許可屆滿日期	.....(DD 日/MM 月/YYYY 年)
(d) Approved use/development 已批給許可的用途/發展	
(e) Approval conditions 附帶條件	<p><input type="checkbox"/> The permission does not have any approval condition 許可並沒有任何附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has complied with all the approval conditions 申請人已履行全部附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has not yet complied with the following approval condition(s): 申請人仍未履行下列附帶條件：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Reason(s) for non-compliance: 仍未履行的原因：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>(Please use separate sheets if the space above is insufficient) (如以上空間不足，請另頁說明)</p>
(f) Renewal period sought 要求的續期期間	<p><input type="checkbox"/> year(s) 年</p> <p><input type="checkbox"/> month(s) 個月</p>

7. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
 現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明。

支持申請臨時露天貯存及倉庫存放的理據如下：

1. 根據2023年4月頒布的《城規會《申請露天儲存及港口後備用途》指南》（TPB-PG 第13G號），該場地屬於第2類區域，規劃可以臨時授予許可，最長期限為3年，不受部門間的不利約束和當地反對，或者可以透過執行批准條件來解決部門和當地居民的擔憂。鑑於該地點的規劃背景，建議的用途被認為符合城規會指引的主題。
2. 該土地週邊範圍的規劃已獲得多次同類用途批准，以此都表明申請擬議用途是適合該場地的用途，並且與週邊土地用途大同小異（包括附近現有的露天倉庫用途）兼容，不會對週邊地區的發展產生不利影響。最近根據最新的TPB-PG No.13G分類為第2類，進一步證明該用地非常適合擬議用途。
3. 申請用途屬臨時性質，與『農業』地帶的規劃並無衝突，發展能善用鄉郊土地，與四周具鄉郊特色的土地用途並非不相協調，也不會妨礙落實『農業』的長遠規劃意向。這『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』用途為期三年以及相關填土工程的申請，亦屬於13G用途第2類地區，但仍須先按條例16向城規會申請，以在獲准發展標題用途，在名正言順下發展及運作。


8. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in this application and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion.
本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature

簽署


☒ Applicant 申請人 / ☐ Authorised Agent 獲授權代理人

TANG CHI PUN

Name in Block Letters

姓名（請以正楷填寫）

Position (if applicable)

職位（如適用）

Professional Qualification(s)

專業資格

☐ Member 會員 / ☐ Fellow of 資深會員

☐ HKIP 香港規劃師學會 /

☐ HKIA 香港建築師學會 /

☐ HKIS 香港測量師學會 /

☐ HKIE 香港工程師學會 /

☐ HKILA 香港園境師學會 /

☐ HKIUD 香港城市設計學會

☐ RPP 註冊專業規劃師

Others 其他



on behalf of

代表

WAH TUNG DEVELOPMENT COMPANY LIMITED (華東發展投資有限公司)

☒ Company 公司 / ☐ Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期

24 DEC 2024

(DD/MM/YYYY 日/月/年)

Remark 備註

The materials submitted in this application and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

- (a) the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and
處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及
(b) facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.
方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

Gist of Application 申請摘要

(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. 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	Lot. No. 44 (Part) in D.D.108 Fan Kam Road, Pat Heung, Yuen Long, New Territories 新界元朗八鄉丈量約份第108約地段第44號(部分)
Site area 地盤面積	3010.7 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 (includes Government land of 包括政府土地 sq. m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約)
Plan 圖則	Approved Pat Heung Outline Zoning Plan No. S/YL-PH/11 八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S.YL-PH/11
Zoning 地帶	“Agriculture” 農業
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 <input checked="" type="checkbox"/> Year(s) 年 <u>3</u> <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____ <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 <input type="checkbox"/> Year(s) 年 _____ <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____
Applied use/ development 申請用途/發展	臨時『露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期3年以及相關填土工程

(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	452.2 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	0.1502 <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	4	
(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	4.3 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
		1 Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
(iv) Site coverage 上蓋面積	% <input 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		2
	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) _____ _____		2
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		2
	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) _____ _____		2

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
場地佈局設計圖、場地位置圖、場地大綱圖、場地填土工程圖、渠道沙井建議圖、沙井建造模式、消防裝置建議計劃		
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）		<input type="checkbox"/>
<hr/> <hr/>		
Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

擬議發展計劃細節

目 錄

一.	申 請 總 結	P.3
二.	引 言	P.4
	A. 背景 / B. 已進行合理步驟 / C. 土地用途	
三.	規 劃 意 願	P.6
	A. 符合大綱圖的規劃意向 / B. 申請紀錄 / C. 附帶條件工程	
四.	場 地 內 容	P.9
	A. 地型及面積 / B. 場地現況	
五.	發 展 內 容	P.10
	A. 場地設計 / B. 使用比例及內容 / C. 營運性質 / D. 開放時間 / E. 跟進工作 / F. 運輸及交通	
六.	結 論	P.13

附 圖

附圖 1： 場地大綱圖

附圖 2： 場地位置圖

附圖 3： 場地佈局設計圖

附圖 4： 場地填土工程位置圖

附 件

附件 1： 渠務及沙井建議計劃

附件 2： 沙井建造模式

附件 3： 消防裝置建議計劃

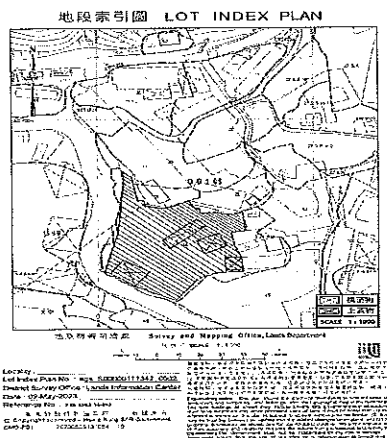
一. 申請總結

申請人：	華東發展投資有限公司 Wah Tung Development Co. Ltd.
場地面積：	約 3010.7 平方米
法定圖則：	八鄉分區計劃大綱核准圖
圖則編號：	S/YL-PH/11 (於 17.10.2006 已展示)
申請所屬 用途地帶：	『農業』(“AGR”)
申請地點：	新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)
申請用途 及期限：	臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物 料及機械連附屬設施為期三年以及相關填土工程
租約性質：	集體官約農業用地

二. 引言

A. 背景

1. 申請地點位於八鄉分區計劃大綱圖 (S/YL-PH/11) 的「農業用地」("AGR") 內，同時亦屬城市規劃指引 13G 的第二類地區。發展涉及「露天貯物及港口後勤的用途」。基於八鄉分區計劃大綱圖及規劃指引 13G 的意向引導，場地周圍同區土地，均以發展露天存放、物流中心及貨櫃場為主。多年來規劃情況並無重大改變。(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 場地範圍涉及五個成功取得許可的個案，包括：檔案編號 A/YH-PH/897、953、954、963 和 979。從 10/12/2021 起 A/YL-PH/897 成功取得許後，週邊土地亦陸續成功取得許可及延續申請，均獲通過。
3. 申請地點整體範圍並無申請記錄，現時未有發展。範圍內亦無人居住。申請地點毗連為「露天貯物及存放用途」的大型場地（檔案編號：A/YL-PH/979）該申請於 12/01/2024 亦取得許可，跟申請地點大致相同。場地周圍；均發展作工場、露天存放、物流中心、貨倉及大型存放建築物及機械連附屬設施場地。
4. 申請地點範圍毗連成功取得許可記錄，這些檔案都在有條件下獲批給許可。擬議發展用途屬小規模運作，與「農業」地帶的規劃意向並無衝突，亦與四周土地用途並非不相協調。申請人希望名正言順在申請地點發展標題『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程的用途，將發展納入規管之內，故主動提出是次規劃申請。
5. 是次申請地點只涉及一幅私人土地。位於新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)土地。申請地點總面積約 3010.7 平方米，地點地型不規則，地勢平坦並已填土平整。
6. 下圖中紅色部份，就是是次申請涉及該「農業」("AGR") 亦是規劃指引 13G 的第 2 類地區範圍，尚未發展的範圍。此該片土地的毗連申請（檔案編號：A/YL-PH/979），臨時露天存放瓷器產品/清潔器皿用途已多次取得許可。



B. 已進行合理步驟

1. 此申請範圍涉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，於提交申請前，申請人已進行了合理步驟。於場地張貼通告，並以掛號形式，將通告郵寄到有關鄉事委員會張貼，以及通知申請地點內之土地擁有人有關申請事宜。

C. 土地用途

1. 根據土地註冊處記錄，申請地點位於新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，總面積約 3010.7 平方米，申請地點為一幅農地，地段為：新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，根據土地註冊處記錄，申請地點屬集體官約農業用地，租期由 1898 年 7 月 1 日起至往後的 75 年減三天，可續租 24 年。除了一般性的不得違法貿易條款外，並無其他限制。

三. 規 劃 意 願

A. 符合大綱圖的規劃意向

1. 申請地點發展作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程用途，場地涉及八鄉分區計劃大綱核准圖(S/YL-PH/11) 的「農業」("AGR") 地帶。(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 此申請發展屬於規劃指引 13G 的第 2 類範圍的准許用途。須按條例 16 向城市規劃委員會提交申請，城規會會視乎情況考慮，在有條件或無條件的情況下，發出最多為期三年的臨時性質的許可。
3. 按城市規劃委員會 13G 指引，在第 2 類的經常准許用途。此地帶的規劃意向，主要容納港口後勤設施及與貨櫃有關的用途。與港口後勤有關的發展，例如貨櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場和貨櫃存放場、修理場，以及鄉郊工業工場，均屬此地帶准許的。此申請作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程用途，完全符合「露天貯物及港口後勤用途」的規劃許可。
4. 申請範圍的土地業權規劃，此地屬於「農業」("AGR") 適度有為的短期發展，可為政府日後開闢土地帶來方便。申請人承諾，倘申請獲得通過。會於八鄉分區計劃大綱圖 (S/YL-PH/11) 擬定了施工日期後，中止場地的發展。
5. 此申請只屬臨時性質，對同區的規劃意向，不會帶來長遠或產生偏差影響。此申請發展項目簡單，容易還原，不會影響土地永久用途及未來發展。倘政府按八鄉分區計劃大綱 (S/YL-PH/11) 設定發展，此申請亦會告一段落。

B. 申請紀錄

1. 基於早前的八鄉分區計劃大綱 (S/YL-PH/11) 及規劃指引 13G 的意向引導，場地周圍土地，均發展作工場、露天存放、物流中心、大型貨倉及建築物料及機械連附屬設施存放場；過去十年，有為數不少屬於「露天貯物及港口後勤用途」的申請取得許可或接續獲得通過。這些申請用途和發展類型相近。現時的發展狀況，可反映出同區的整體規劃意向。
2. 按規劃署記錄，場地周圍的土地，均取得規劃許可作「露天貯物及港口後勤用途」的發展，申請用途撮錄如下：

A/YL-PH/979	
申請用途：	臨時露天存放瓷器產品/清潔器皿的規劃許可續期（為期 3 年）
結果：	12/01/2024 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/963	
申請用途：	擬議臨時可循環再造物料回收中心（廢舊五金、廢紙及布匹）連附屬辦公室（為期 5 年）及填土工程
結果：	22/12/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/954	
申請用途：	擬議臨時物流中心及附屬泊車位（為期 3 年）
結果：	14/07/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/953	
申請用途：	臨時露天存放建築物料及機械連附屬設施（為期 3 年）
結果：	23/06/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/897	
申請用途：	擬議臨時物流中心及附屬泊車位（為期 3 年）
結果：	10/12/2021 在有條件下批給臨時性質的許可

C. 附帶條件工程

1. 是次申請乃新申請，申請地點會妥善執行有關部門需要的附帶條件工程，以履行城市規劃條例第 16 條附件之要求。確保申請地點的發展，不會對環境帶來任何負面影響。
2. 若成功獲取得許可，申請人願意對申請地點的附帶條件工程負責。會聘請具經驗的公司協助，繼續執行所有附帶條件工程。於意向書內已附上相關的附帶條件工程建議計劃。（可參閱附件 1：渠務及沙井工程建議計劃）
3. 消防工程建議計劃，會於申請成功取得許可後，由消防署的認可的承辦商“實力消防防盜工程有限公司”提交。（可參閱附件 3：消防裝置建議計劃。）

四. 場地內容

A. 位置狀況

1. 場地位於新界元朗八鄉粉錦公路沿線，有行車通道可連接粉錦公路，可透過粉錦公路接駁新界東區及新界西道路網，(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 場地地勢平坦，地型不規則，地表已平整。總面積約 3010.7 平方米，全屬私人土地，不涉及政府土地。
3. 場地附近並無民居，周圍多屬物流，倉庫及貨櫃場地，已取得規劃許可作「露天貯物及港口後勤用途」。同區普遍用作露天存放、物流中心、大型倉庫及大型貨櫃場等發展。
4. 場地與毗連場地（檔案編號：A/YL-PH/979）接壤，會借用毗連場地（檔案編號：A/YL-PH/979）部份土地作行車通道。

B. 場地現況

場地已發展，並已進行地面平整工作，無須再進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。

五. 發展內容

A. 場地設計

1. 場地發展作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』用途，場地設計簡單，考慮到申請地點只會作臨時性的發展，場地內建設三個構築物及一個上蓋物，另外劃分一個「露天存放區」，及二個訪客泊車位。(可參閱附圖 3：場地佈局設計圖)
2. 場地只會作標題發展，場內不設工場，不設維修，不會存放易燃物品；所從事的工作整齊而簡單，存放貨品不含有害廢料或污染物。

B. 使用比例及內容

1. 申請地點設置露天存放區，三個構築物及一個上蓋物。露天區域共佔面積 1580.8 平方米，佔申請地點約 52.5% 土地，場地分佈圖示黑色斜線區。三個構築物分別為 1、2、3 及上蓋物 4 共佔面積約 452.2 平方米，佔申請地點約 15.02% 土地；二個訪客泊車位，佔面積 25 平方米，佔申請場地不足 1% 土地。(可參閱附圖 3：場地佈局設計圖)

2. 構築物及上蓋物詳細資料如下：

構築物/上蓋物		樓層 / 樓高	面積	用途
4	金屬搭建	單層/約 3.3 米	約 175.9 平方米	貯物倉庫
3	金屬搭建	單層/約 3.2 米	約 123.3 平方米	貯物倉庫
2	金屬搭建	單層/約 3.7 米	約 105 平方米	寫字樓
1	金屬搭建	單層/約 4.3 米	約 48 平方米	上落貨停車位

3. 場地提供二個訪客泊車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊。訪客泊車位每個面積 2.5 米 X 5 米，佔面積約 25 平方米，佔場地不足 1%。
4. 露天貯放區佔面積約 1580.8 平方米，佔場地約 52.5%，即場地佈局設計圖內，有黑色斜線的部份。
5. 餘下面積約 952.7 平方米的土地，佔場地約 31.48% 土地，會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，可舒緩發展對環境的影響。即場地佈局設計圖內所示，場內未有註明的空白部份。

C. 營運性質

1. 此申請標題為『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期 3 年以及相關填土工程，申請只會按標題發展，不涉其他用途。

D. 開放時間

1. 場地開放時間，為星期一至六，上午八時至下午八時，星期日及公眾假期休息。不會在晚上八時至翌日上午八時，或在星期日和公眾假期進行作業。
2. 必要的運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。

E. 跟進工作

1. 場地會聘請具經驗的公司協助，按城規會要求，提交並落實所有附帶條件工程，以履行附帶條件的要求。
2. 此申請會委託專業管理公司進行管理，負責處理衛生問題。按時派員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。
3. 此申請獲得通過後，申請人會依足規定，將場地的上蓋物向地署申請短期豁免書 (STW) 。

F. 運輸及交通

1. 場地位於元朗八鄉粉錦公路沿線，出入口（閘門）設於場地東邊。出入口位置寬敞明確，可供如消防車之類的緊急車輛進入。（可參閱附圖 1：場地大綱圖及附圖 3：場地設計圖）
2. 出入口大閘闊度達 5 米以上，有行車通道接駁粉錦公路，透過粉錦公路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道即由出入口連接到粉錦公路的距離。場地與毗連東邊場地（檔案：A/YL-PH/979）接壤，會借用該場地的部份範圍作行車通道。車道平坦寬廣，以混凝土建造，可供駕駛者安全使用。
3. 行車通道會由場地使用者負責，有關管理、維修及保養等工作。
4. 場地運輸性質屬定期存放，開放時間為星期一至星期六，每日早上八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。

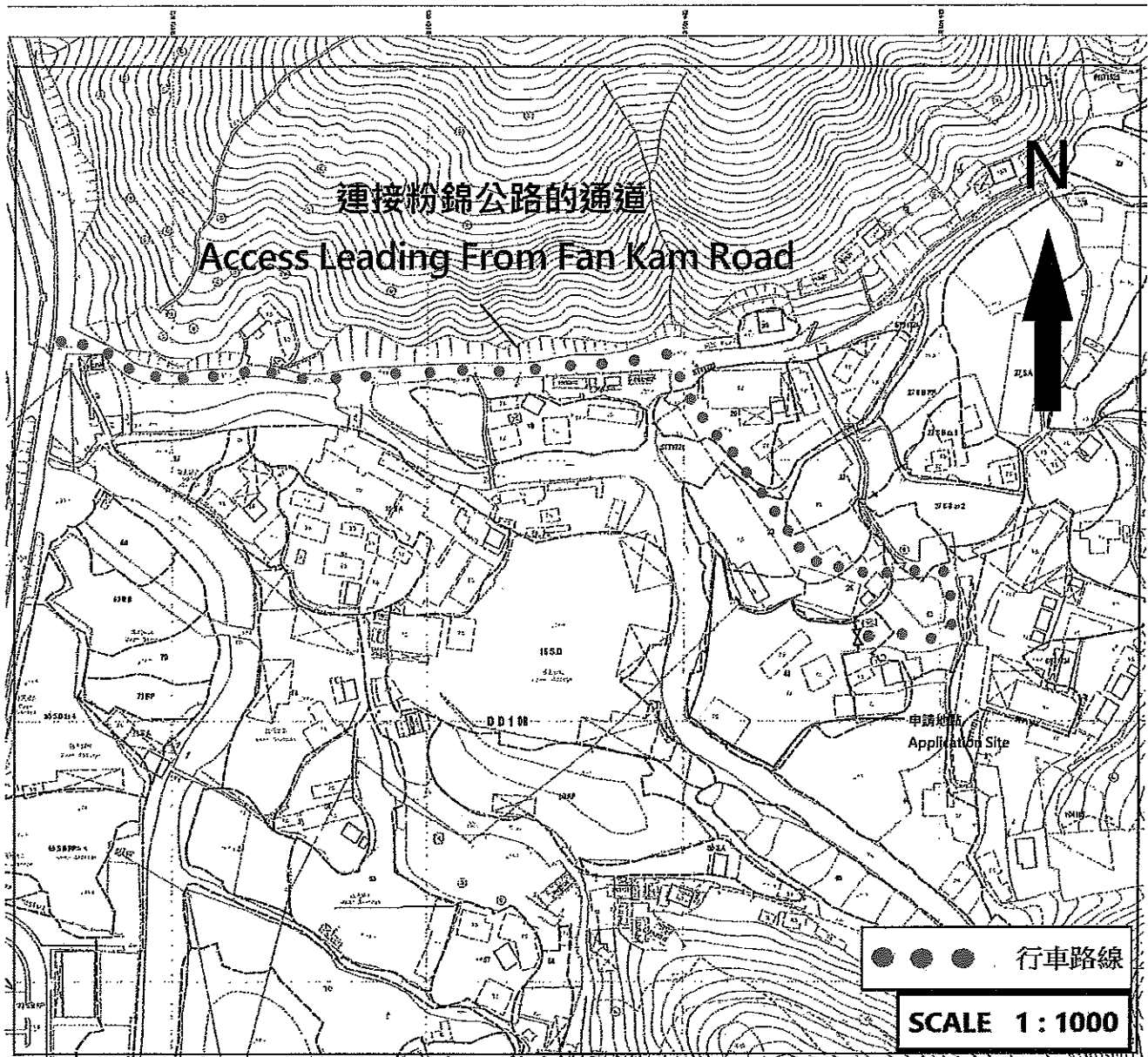
5. 除了上述關於標題發展涉及的運輸外，場地亦會有員工上班車輛，員工車輛都屬私家車，員工上下班及午餐時間都會使用一次車輛，場地已設有 2 個私家車泊車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊，總體汽車用量極為輕微，對附近交通不會構成影響。
6. 以下的汽車流量已是估計中最高用量的汽車流量。場地只單純作臨時露天存放，涉及的運輸用量不高；要有地盤施工，才會產生汽車流量。而按預估營運情況，每星期約有一至二次運送建築材料到地盤施工，運輸工作平均一星期一至二次。每次涉及貨車數量 1 至 2 輛。而存貨時間亦相當穩定，每星期約有一次從外面運送建築材料到場地。每次涉及貨運車輛數量 2 至 3 輛。其餘時間，場地會處於靜止狀態。
4. 場地運輸工作並無迫切性，可以完全控制交收時間，運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的運輸工作，會盡量安排在日間避開繁忙時間進行。按實際經驗，交收貨物時間會安排在每天早上十時至十一時及下午三時至五時兩個道路非繁忙時段進行。
5. 在場地裝卸貨物的車輛，均有車位安排。基於保安考慮，場地不歡迎閒雜車輛進入。進入場地裝卸的貨車，都會在進場前由職員預約通知，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。
6. 場地內有足夠的車輛迴旋空間供車輛轉動，任何時間均不會有車輛以倒車式進出公共道路。

六. 結 論

1. 場地位於規劃指引編號 13G 內的第 2 類地區，申請用途符合規劃指引 13G 的要求，此類地區適合用作『露天貯物及港口後勤用途』，取得許可後，可紓緩業界的需求。對本港的物流及中港貨運發展，都能提供支援作用。
2. 此申請發展項目簡單，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，不會對同區規劃意向帶來長遠或產生偏差影響。倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。
3. 在取得規劃許可期後，會馬上進行所有附帶條件工程。包括了：渠道排水、消防裝置措施。上述工程實施以後，能提高防火意識，令整體環境得到改善。當中的渠務工程，能將地區出現水浸的可能性降至最低。各政府部門和附近居民所關注的問題，都能透過實施規劃許可附帶條件工程獲得解決。
4. 此申請能有意義及靈活地善用地點資源，可紓緩業界對土地的需求，為中港貨運物流提供支援作用。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。政府亦可將發展納入規管，有助於抑制同區其他違規發展，對規劃及環境均帶有好處及產生正面作用。
5. 於提交申請前，申請人已徵詢區內人士，並未收到任何反對意見。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，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。
6. 此申請位於物流業及倉庫雲集的地區，毗連及周圍都有類似的大型場地取得規劃許可及運作。場地發展與周圍土地用途相近，證明場地適合作「露天貯物及港口後勤用途」。
7. 此申請經過周詳計劃，發展能與周圍環境配合。並顧及自然特色，不會對環境帶來負面影響。在各方面都能做到平衡及協調；在與規劃方向沒有抵觸及不會產生任何偏差影響的大前提下，申請人懇請城規會委員會批准此申請。

場地大綱圖：

地段索引圖 LOT INDEX PLAN

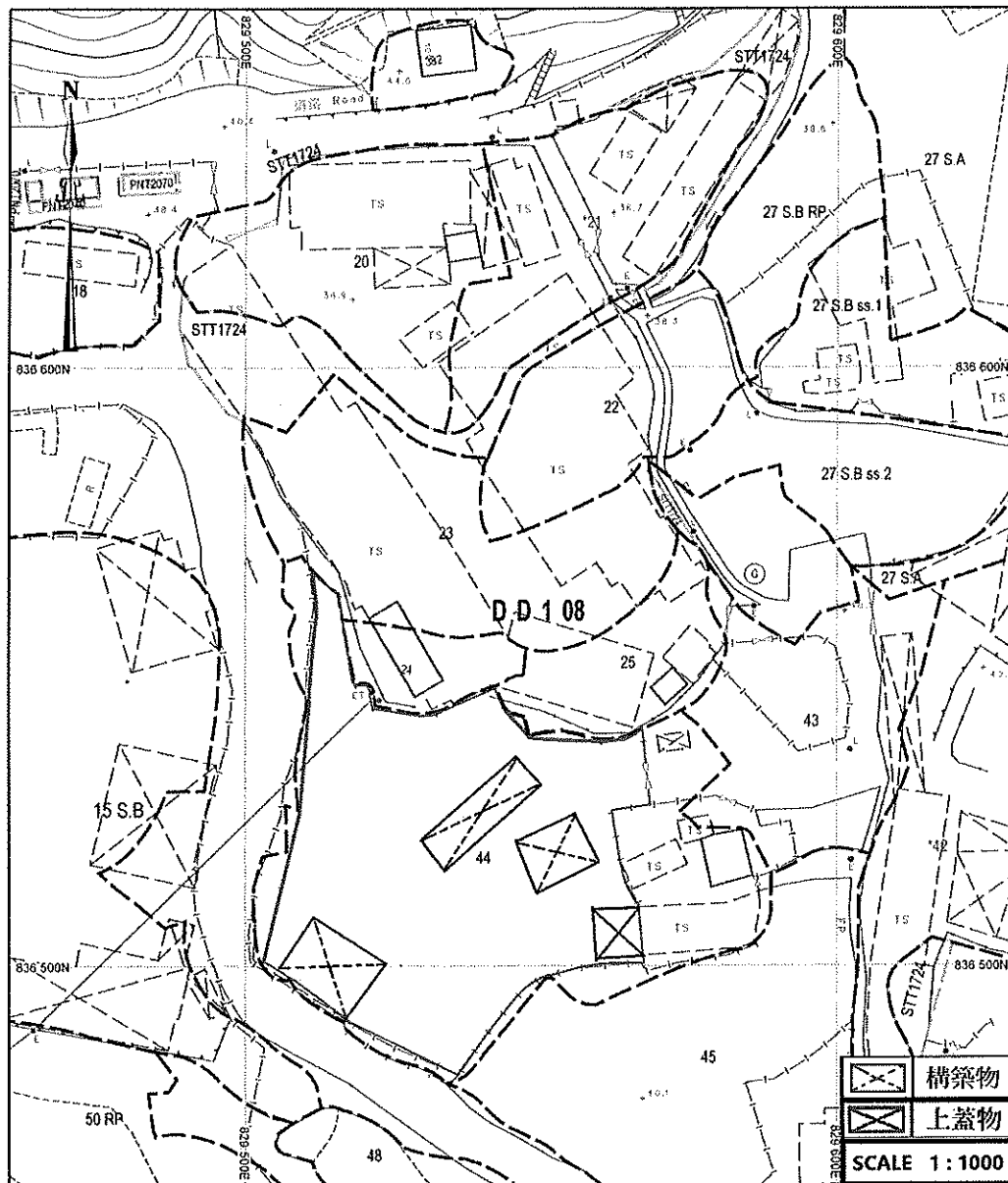


Google 實景行車路線



場地位置圖:

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



地政總署測繪處

Survey and Mapping Office, Lands Department

比例尺 SCALE 1:1000

metres 10 0 10 20 30 40 50 metres



Locality :

Lot Index Plan No. : ags_S00000111342_0002

District Survey Office : Lands Information Center

Date : 09-May-2023

Reference No. : 2-SE-25B,2-SE-25D

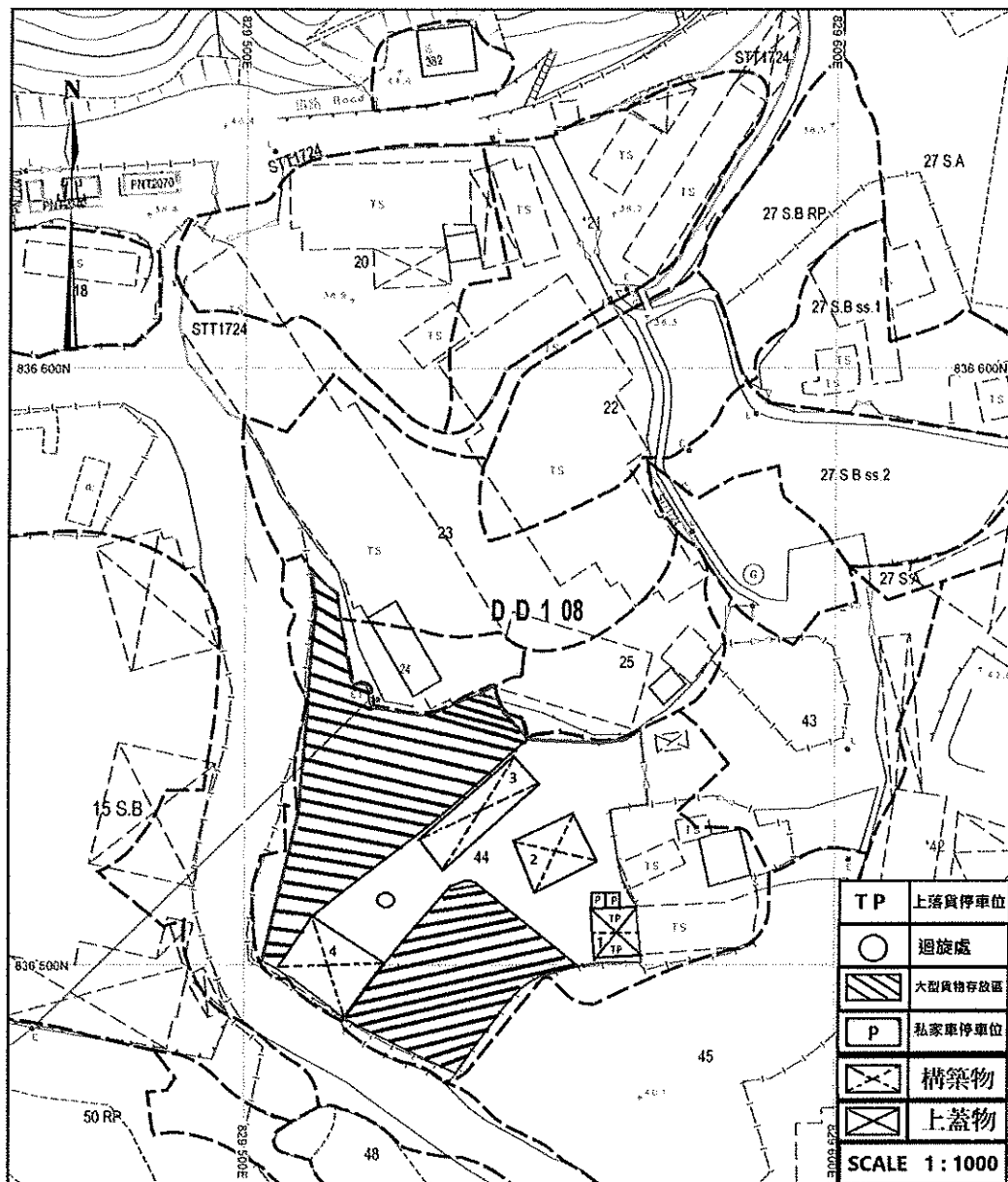
香港特別行政區政府 — 版權所有
© Copyright reserved - Hong Kong SAR Government
SMO-P01 20230509131054 10

摘要說明：本地段索引圖在其背景的地形圖上標示了各種永久和短期持有的土地的圖像界線。這些土地包括私人地段、政府撥地、短期租約批地，以及其他作核准用途的土地。請注意：(1)本索引圖上的資料會按不時更新而不作事先通知；(2)索引圖的更新或會延後於有關資料的實際變更；以及(3)本索引圖中顯示的界線僅供識別之用，資料是否準確可靠，應徵詢專業土地測量師的意見。
免責聲明：如因使用本地段索引圖，或因所依據的本索引圖資料出錯、遺漏、過時或有誤差而引致任何損失或損害，政府概不承擔任何法律責任。

Explanatory notes: This plan shows the graphical boundaries of different kinds of permanent and temporary land holdings with the topographic map in the backdrop. The land holdings as shown may include private lots, government land allocations, short term tenancies and other permitted uses of land. It must be noted that: (1) the information shown on this plan is subject to update without prior notification; (2) there may be time lag between an update and the related changes taken place; and (3) the graphical boundaries as shown are for identification purpose only and interpretation of their accuracy and reliability requires the advice from professional land surveyor.
Disclaimer: The Government shall not be responsible for any loss or damage howsoever arising from the use of this plan or in reliance upon its correctness, completeness, timeliness or accuracy.

場地佈局設計圖

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



露天存放區 - 佔面積1652.2平方米

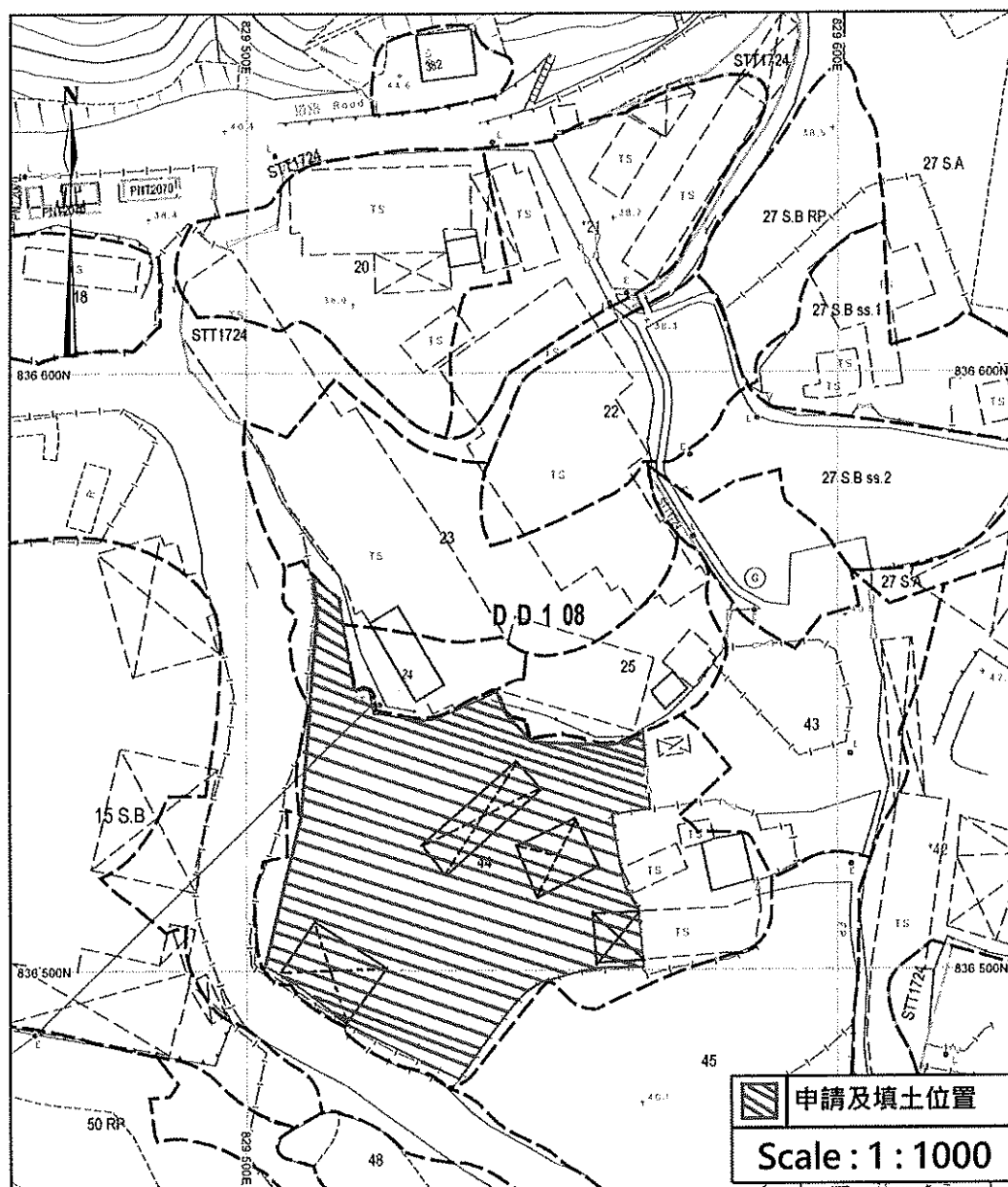
上蓋物#1 - 金屬搭建, 單層, 樓高4.3米, 約48平方米, 用途是上落貨停車位

構築物#2 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.7米, 約105平方米, 用途是寫字樓

構築物#3 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.2米, 約123.3平方米, 用途是貯存倉庫

構築物#4 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.3米, 約175.9平方米, 用途是貯存倉庫

場地填土工程位置圖



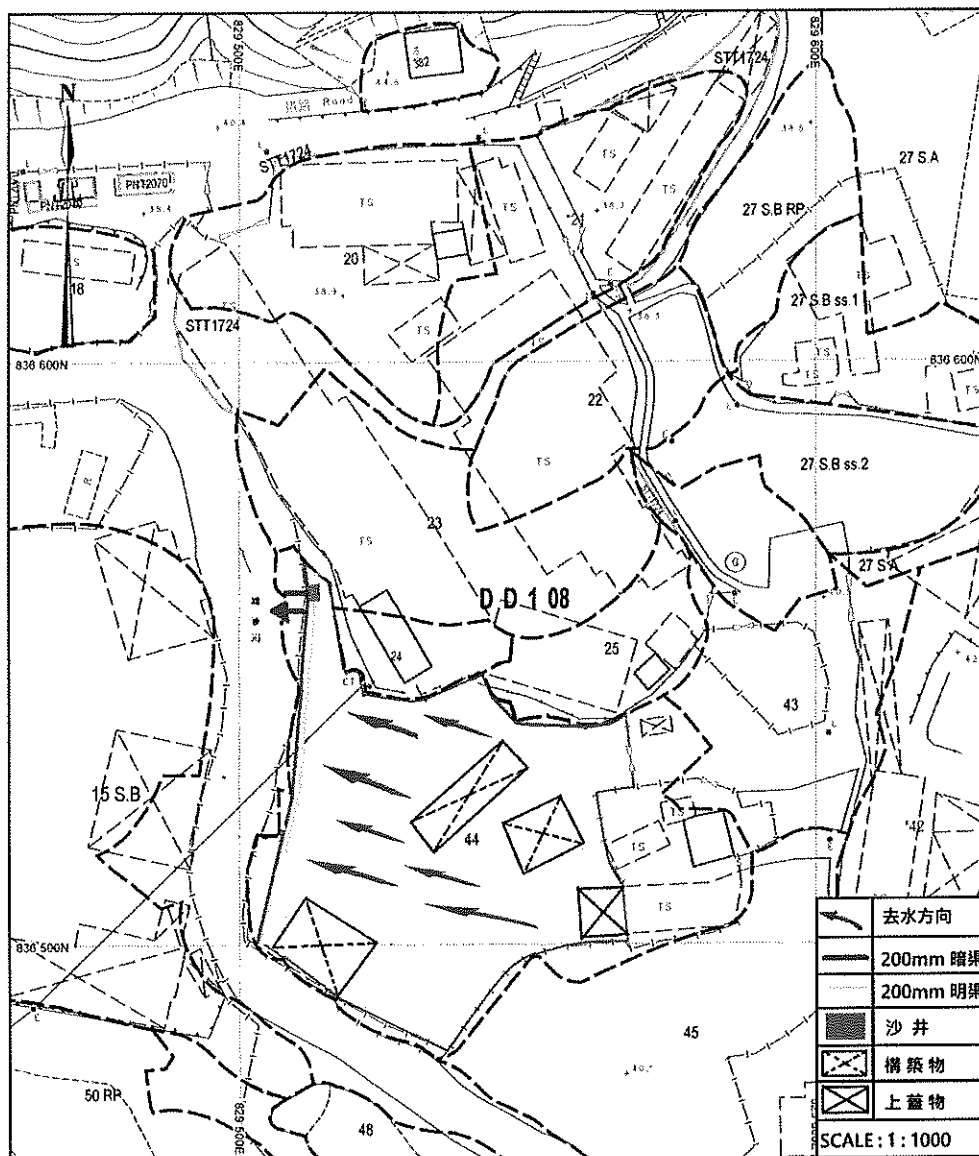
填土資料：

面積 - 3010.7平方米

厚度 - 0.1米

渠道及沙井設計圖

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



地政總署測繪處 Survey and Mapping Office, Lands Department

比例尺 SCALE 1:1000
 米 metres 10 0 10 20 30 40 50 metres

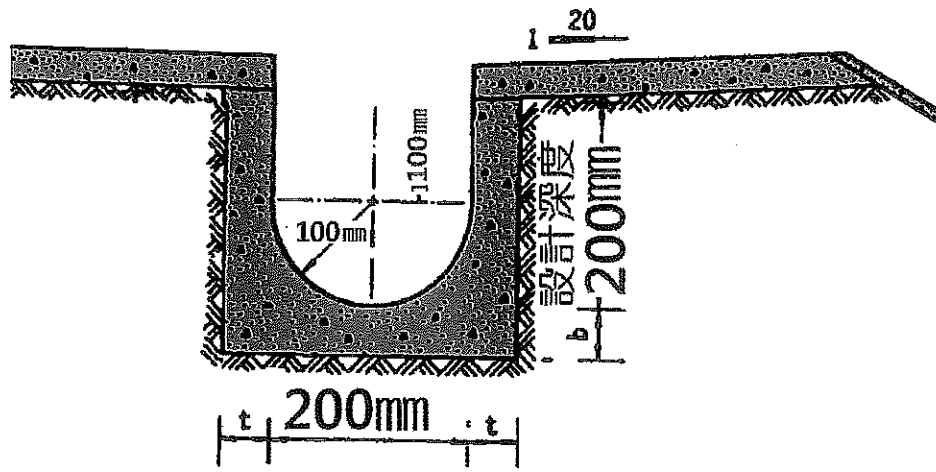
Locality :
 Lot Index Plan No. : ags_S00000111342_0002
 District Survey Office : Lands Information Center
 Date : 09-May-2023
 Reference No. : 2-SE-258, 2-SE-250

香港特別行政區政府 版權所有
 © Copyright reserved - Hong Kong SAR Government
 SMO-P01 20230509131054 10

摘要說明：本地段索引圖在其背景的地形圖上標示了各種永久和短期持有的土地的圖樣界線。這些土地包括私人地段、政府地段、短期租約批地，以及其他作核准用途的土地。請注意：(1) 本索引圖上的資料會被不時更新而不作事先通知；(2) 索引圖的更新或會延後於有關資料的實際變更；以及(3) 本索引圖中顯示的界線僅供識別之用，資料是否準確可靠，應徵詢專業土地測量師的意見。
 免責聲明：如因使用本地段索引圖，或因所依據的本索引圖資料出錯、遺漏、過時或有誤差而引致任何損失或損害，政府概不承擔任何法律責任。

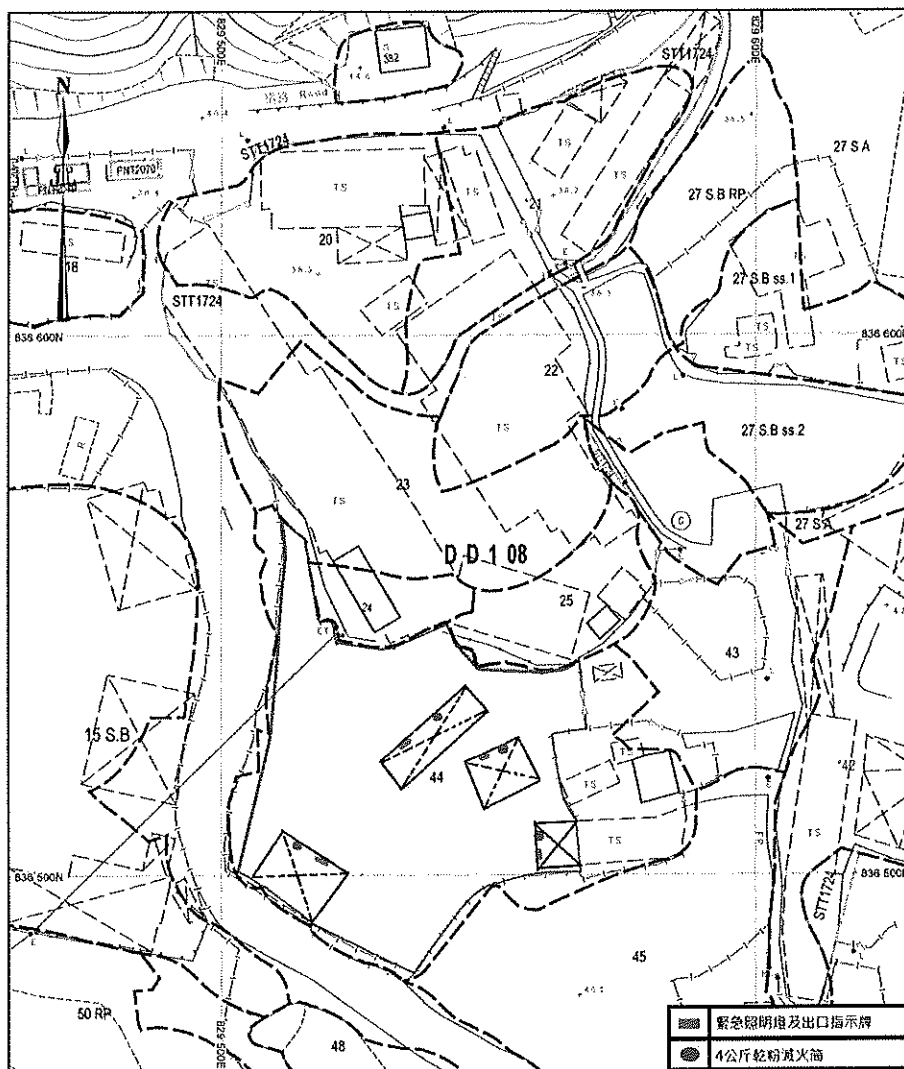
Explanatory notes: This plan shows the graphical boundaries of different kinds of permanent and temporary land holdings with the topographic map in the backdrop. The land holdings as shown may include private lots, government land allocations, short term tenancies and other permitted uses of land. It must be noted that: (1) the information shown on this plan is subject to update without prior notification; (2) there may be time lag between an update and the related changes taken place; and (3) the graphical boundaries as shown are for identification purpose only and interpretation of their accuracy and reliability requires the advice from professional land surveyor.
Disclaimer: The Government shall not be responsible for any loss or damage howsoever arising from the use of this plan or in reliance upon its correctness, completeness, timeliness or accuracy.

沙井建造模式：



U型明渠切面圖

消防裝置建議計劃



FIRE SERVICES NOTES FOR LOT NOS. 44 (PART) IN D.D.108 PAT HEUNG, YUEN LONG

EMERGENCY LIGHTING AND EXIT SIGNS

- EMERGENCY LIGHTING SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH BS 5266-1:2016 AND BS EN 1838:2013 AND FSD CIRCULAR LETTER NO.4/2021:
- SUFFICIENT DIRECTIONAL AND EXIT SIGNS SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH FS CIRCULAR LETTER NO.5/2008 TO ENSURE THAT ALL EXIT ROUTES WITHIN THE PREMISES ARE CLEARLY INDICATED

PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS

PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS WITH SPECIFIED TYPE SHALL BE PROVIDED AS INDICATED ON THE PLANS TO THE SATISFACTION OF HKFSD

----- Forwarded message -----

From: [REDACTED]
Date: Fri, Jan 24, 2025 at 4:04 PM
Subject: 申請編號 A/YL-PH/1048 - 補充行車路線圖
To: [REDACTED]

[REDACTED]

剛剛收你告知，需要增加 1 幅實景行車路線圖，現附上請查收。

如有任何問題，請告知我方會盡力提供及配合。

黃小姐

華東發展投資
[REDACTED]

申請檔案的補充資料

日期：2025 年 4 月 30 日

檔案編號 # TPB/A/YL-PH/1048

申請人：華東發展投資有限公司

擬議申請地段：新界元朗八鄉丈量約份第 108
約地段第 44 號(部分

申請發展用途：臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產
品/清潔器皿及建築物料及機械連
附屬設施]

申請檔號:TPB/A/YL-PH/1048

回覆部門意見如下：

1) 漁護署

申請地段 已經設立鋅鐵圍板，以避免對水道造成擾亂

2) 運輸署

申請地段在往來粉錦公路的行車通道會使用毗連原有道路，此路段
將會在批准許可後，毗連將會租用，所以絕不會產生問題。

3) 渠務署：

構築物需距離河道最少 3 米及標示地表數據，已按照意見修改設計
圖，請查看附圖。

4) 還有擬議總樓面面積縮小至 409.5 平方米，因其中一個構築物#4 需
距離河道最少 3 米而縮小面積。

5) 另外，申請建築物短期豁免(STW)，將會取得批准許可後申請。

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)

WAH TUNG DEVELOPMENT COMPANY LIMITED (華東發展投資有限公司)

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)

N/A

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)	Lot. No. 44 (Part) in D.D.108 Fan Kam Road, Pat Heung, Yuen Long, New Territories 新界元朗八鄉丈量約份第108約地段第44號(部分)
(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 3010.7 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 409.5 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)	..... sq.m 平方米 <input 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[露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施]為期3年以及相關填土工程 (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	2558.5 sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	409.5 sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	4
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	N/A sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	409.5 sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	409.5 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)	
上蓋物 1, 單層, 樓面面積約 48 平方米, 高約 4.3 米, 預設為上落貨物停車位。構築物 2, 單層, 樓面面積約 105 平方米, 高約 3.7 米, 設為寫字樓。構築物 3, 單層, 樓面面積 123.9 平方米, 高約 3.2 米, 設為貯物倉庫。構築物 4, 單層, 樓面面積約 132.6 平方米, 高約 3.3 米, 設為貯物倉庫。	
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	2
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	
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	2
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	

(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	409.5 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	0.136 <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	4	
(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	4.3	m 米 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
		1	Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
(iv) Site coverage 上蓋面積	% <input 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		2
	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) <hr/> <hr/>		2
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lays 上落客貨車位／停車處總數		2
	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) <hr/> <hr/>		2

擬議發展計劃細節

目 錄

一.	申 請 總 結	P.3
二.	引 言	P.4
	A. 背景 / B. 已進行合理步驟 / C. 土地用途	
三.	規 劃 意 願	P.6
	A. 符合大綱圖的規劃意向 / B. 申請紀錄 / C. 附帶條件工程	
四.	場 地 內 容	P.9
	A. 地型及面積 / B. 場地現況	
五.	發 展 內 容	P.10
	A. 場地設計 / B. 使用比例及內容 / C. 營運性質 / D. 開放時間 / E. 跟進工作 / F. 運輸及交通	
六.	結 論	P.13

附 圖

附圖 1： 場地大綱圖

附圖 2： 場地位置圖

附圖 3： 場地佈局設計圖

附圖 4： 場地填土工程位置圖

附 件

附件 1：渠務及沙井建議計劃

附件 2：沙井建造模式

附件 3：消防裝置建議計劃

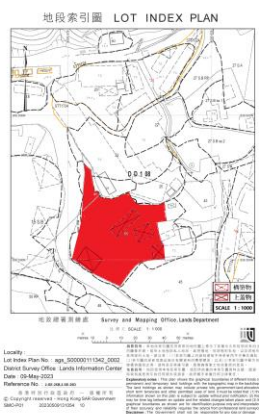
一. 申請總結

申請人：	華東發展投資有限公司 Wah Tung Development Co. Ltd.
場地面積：	約 3010.7 平方米
法定圖則：	八鄉分區計劃大綱核准圖
圖則編號：	S/YL-PH/11（於 17.10.2006 已展示）
申請所屬 用途地帶：	『農業』（“AGR”）
申請地點：	新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)
申請用途 及期限：	臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施為期三年以及相關填土工程
租約性質：	集體官約農業用地

二. 引言

A. 背景

1. 申請地點位於八鄉分區計劃大綱圖 (S/YL-PH/11) 的「農業用地」("AGR") 內，同時亦屬城市規劃指引 13G 的第二類地區。發展涉及「露天貯物及港口後勤的用途」。基於八鄉分區計劃大綱圖及規劃指引 13G 的意向引導，場地周圍同區土地，均以發展露天存放、物流中心及貨櫃場為主。多年來規劃情況並無重大改變。(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 場地範圍附近涉及五個成功取得許可的相似個案，包括：檔案編號 A/YH-PH/897、953、954、963 和 979。從 10/12/2021 起 A/YL-PH/897 成功取得許後，週邊土地亦陸續成功取得許可及延續申請，均獲通過。其中 A/YL-PH/977 是同類型用途成功取得許的個案。
3. 申請地點整體範圍並無申請記錄，現時未有發展。範圍內亦無人居住。申請地點毗連為「露天貯物及存放用途」的大型場地（檔案編號：A/YL-PH/979）該申請於 12/01/2024 亦取得許可，跟申請地點大致相同。場地周圍；均發展作工場、露天存放、物流中心、貨倉及大型存放建築物及機械連附屬設施場地。
4. 申請地點範圍毗連成功取得許可記錄，這些檔案都在有條件下獲批給許可。擬議發展用途屬小規模運作，與「農業」地帶的規劃意向並無衝突，亦與四周土地用途並非不相協調。申請人希望名正言順在申請地點發展標題『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程的用途，將發展納入規管之內，故主動提出是次規劃申請。
5. 是次申請地點只涉及一幅私人土地。位於新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)土地。申請地點總面積約 3010.7 平方米，地點地型不規則，地勢平坦並以混凝土做填土平整地面。
6. 下圖中紅色部份，就是是次申請涉及該「農業」("AGR") 亦是規劃指引 13G 的第 2 類地區範圍，尚未發展的範圍。此該片土地的毗連申請（檔案編號：A/YL-PH/979），臨時露天存放瓷器產品/清潔器皿用途已多次取得許可。



B. 已進行合理步驟

1. 此申請範圍涉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，於提交申請前，申請人已進行了合理步驟。於場地張貼通告，並以掛號形式，將通告郵寄到有關鄉事委員會張貼，以及通知申請地點內之土地擁有人有關申請事宜。

C. 土地用途

1. 根據土地註冊處記錄，申請地點位於新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，總面積約 3010.7 平方米，申請地點為一幅農地，地段為：新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，根據土地註冊處記錄，申請地點屬集體官約農業用地，租期由 1898 年 7 月 1 日起至往後的 75 年減三天，可續租 24 年。除了一般性的不得違法貿易條款外，並無其他限制。

三. 規 劃 意 願

A. 符合大綱圖的規劃意向

1. 申請地點發展作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程用途，場地涉及八鄉分區計劃大綱核准圖(S/YL-PH/11) 的「農業」("AGR") 地帶。(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 此申請發展屬於規劃指引 13G 的第 2 類範圍的准許用途。須按條例 16 向城市規劃委員會提交申請，城規會會視乎情況考慮，在有條件或無條件的情況下，發出最多為期三年的臨時性質的許可。
3. 按城市規劃委員會 13G 指引，在第 2 類的經常准許用途。此地帶的規劃意向，主要容納港口後勤設施及與貨櫃有關的用途。與港口後勤有關的發展，例如貨櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場和貨櫃存放場、修理場，以及鄉郊工業工場，均屬此地帶准許的。此申請作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程用途，完全符合「露天貯物及港口後勤用途」的規劃許可。
4. 申請範圍的土地業權規劃，此地屬於「農業」("AGR") 適度有為的短期發展，申請人承諾，倘申請獲得通過。會於八鄉分區計劃大綱圖 (S/YL-PH/11) 擬定了施工日期後，中止場地的發展。
5. 此申請只屬臨時性質，對同區的規劃意向，不會帶來長遠或產生偏差影響。此申請發展項目簡單，容易還原，不會影響土地永久用途及未來發展。倘政府按八鄉分區計劃大綱 (S/YL-PH/11) 設定發展，此申請亦會告一段落。

B. 申請紀錄

1. 基於早前的八鄉分區計劃大綱（S/YL-PH/11）及規劃指引 13G 的意向引導，場地周圍土地，均發展作工場、露天存放、物流中心、大型貨倉及建築物料及機械連附屬設施存放場；過去十年，有為數不少屬於「露天貯物及港口後勤用途」的申請取得許可或接續獲得通過。這些申請用途和發展類型相近。現時的发展狀況，可反映出同區的整體規劃意向。
2. 按規劃署記錄，場地周圍的土地，均取得規劃許可作「露天貯物及港口後勤用途」的發展，申請用途撮錄如下：

A/YL-PH/979	
申請用途：	臨時露天存放瓷器產品/清潔器皿的規劃許可續期（為期 3 年）
結果：	12/01/2024 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/963	
申請用途：	擬議臨時可循環再造物料回收中心（廢舊五金、廢紙及布匹）連附屬辦公室（為期 5 年）及填土工程
結果：	22/12/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/954	
申請用途：	擬議臨時物流中心及附屬泊車位（為期 3 年）
結果：	14/07/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/953	
申請用途：	臨時露天存放建築物料及機械連附屬設施（為期 3 年）
結果：	23/06/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/897	
申請用途：	擬議臨時物流中心及附屬泊車位（為期 3 年）
結果：	10/12/2021 在有條件下批給臨時性質的許可

C. 附帶條件工程

1. 是次申請乃新申請，申請地點會妥善執行有關部門需要的附帶條件工程，以履行城市規劃條例第 16 條附件的規劃指引 13G 之要求。確保申請地點的發展，不會對環境帶來任何負面影響。
2. 若成功獲取得許可，申請人願意對申請地點的附帶條件工程負責。會聘請具經驗的公司協助，繼續執行所有附帶條件工程。於意向書內已附上相關的附帶條件工程建議計劃。（可參閱附件 1：渠務及沙井工程建議計劃）
3. 而消防工程建議計劃，亦會於申請成功取得許可後，由消防署的認可的承辦商“實力消防防盜工程有限公司”負責執行。（可參閱附件 3：消防裝置建議計劃。）

四. 場地內容

A. 位置狀況

1. 場地位於新界元朗八鄉粉錦公路沿線，有行車通道可連接粉錦公路，可透過粉錦公路接駁新界東區及新界西道路網，（可參閱附圖 1：場地大綱圖）
2. 申請場地總面積約 3010.7 平方米，全屬私人土地，不涉及政府土地。
3. 場地附近並無民居，周圍多屬物流，倉庫及貨櫃場地，已取得規劃許可作「露天貯物及港口後勤用途」。同區普遍用作露天存放、物流中心、大型倉庫及大型貨櫃場等發展。
4. 場地與毗連場地（檔案編號：A/YL-PH/979）接壤，場地批發許可後，毗連場地使用者會租用，介時行車通道也不涉及道路使用權。

B. 場地現況

現階段場地是空置，但是已進行地面平整及已填工程，填土面積 (3010.7 平方米)和填土厚度(0.1 米)，地面坡度為+38.1，所以無須再進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。

五. 發展內容

A. 場地設計

1. 場地發展作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』用途，場地設計簡單，考慮到申請地點只會作臨時性的發展，場地內建設三個構築物及一個上蓋物，另外劃分「露天存放區」，及二個訪客泊車位。（可參閱附圖 3：場地佈局設計圖）
2. 場地只會作標題發展，場內不設工場，不設維修，不會存放危險物品及有害廢料或污染物。

B. 使用比例及內容

1. 申請地點設置露天存放區，三個構築物及一個上蓋物。露天區域共佔面積 1580.6 平方米，佔申請地點約 52.5% 土地，場地分佈圖示黑色斜線區。三個構築物分別為#1、2、3 及上蓋物#4 共佔面積約 409.5 平方米，佔申請地點約 13.6% 土地；二個訪客泊車位，佔面積 25 平方米，佔申請場地不足 1% 土地。（可參閱附圖 3：場地佈局設計圖）
2. 構築物及上蓋物詳細資料如下：

構築物/上蓋物		樓層 / 樓高	面積	用途
1	金屬搭建	單層/約 4.3 米	約 48 平方米	上落貨停車位
2	金屬搭建	單層/約 3.7 米	約 105 平方米	寫字樓
3	金屬搭建	單層/約 3.2 米	約 123.9 平方米	貯物倉庫
4	金屬搭建	單層/約 3.3 米	約 132.6 平方米	貯物倉庫

3. 場地提供二個訪客泊車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊。訪客泊車位每個面積 2.5 米 X 5 米，佔面積約 25 平方米，佔場地不足 1%。
4. 露天貯放區佔面積約 1580.6 平方米，佔場地約 52.5%，即場地佈局設計圖內，有黑色斜線的部份。
5. 餘下面積約 995.6 平方米的土地，佔場地約 33.07% 土地，會用作流動空間。流動空間具車輛緩衝及協調日常運作的之用，即場地佈局設計圖內所示，場內未有註明的空白部份。

C. 營運性質

1. 此申請標題為『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期 3 年以及相關填土工程，申請只會按標題發展，不涉其他用途。

D. 開放時間

1. 場地開放時間，為星期一至六，上午八時至下午八時，星期日及公眾假期休息。不會在晚上八時至翌日上午八時，或在星期日和公眾假期進行作業。
2. 必要的運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。

E. 跟進工作

1. 場地會委託專業及具經驗的公司協助，按城規會要求，提交並落實所有附帶條件工程，以及履行附帶條件的要求(如消防裝置及渠道設施...)。
2. 此申請會委託專業管理公司進行管理，負責維修補養，管理環境衛生。按時派員收集和清理垃圾，噴灑防蚊蟲藥水，確保渠道清潔，不會阻塞。
3. 場地會進行消防裝置建議，安裝合規格的防火設備，以履行附帶條件的要求。
4. 倘申請獲得通過後，申請人會按照規例，就申請地點上搭建構築物，向地政署申請上蓋物短期豁免書 (STW) 。包括繳付費用。

F. 運輸及交通

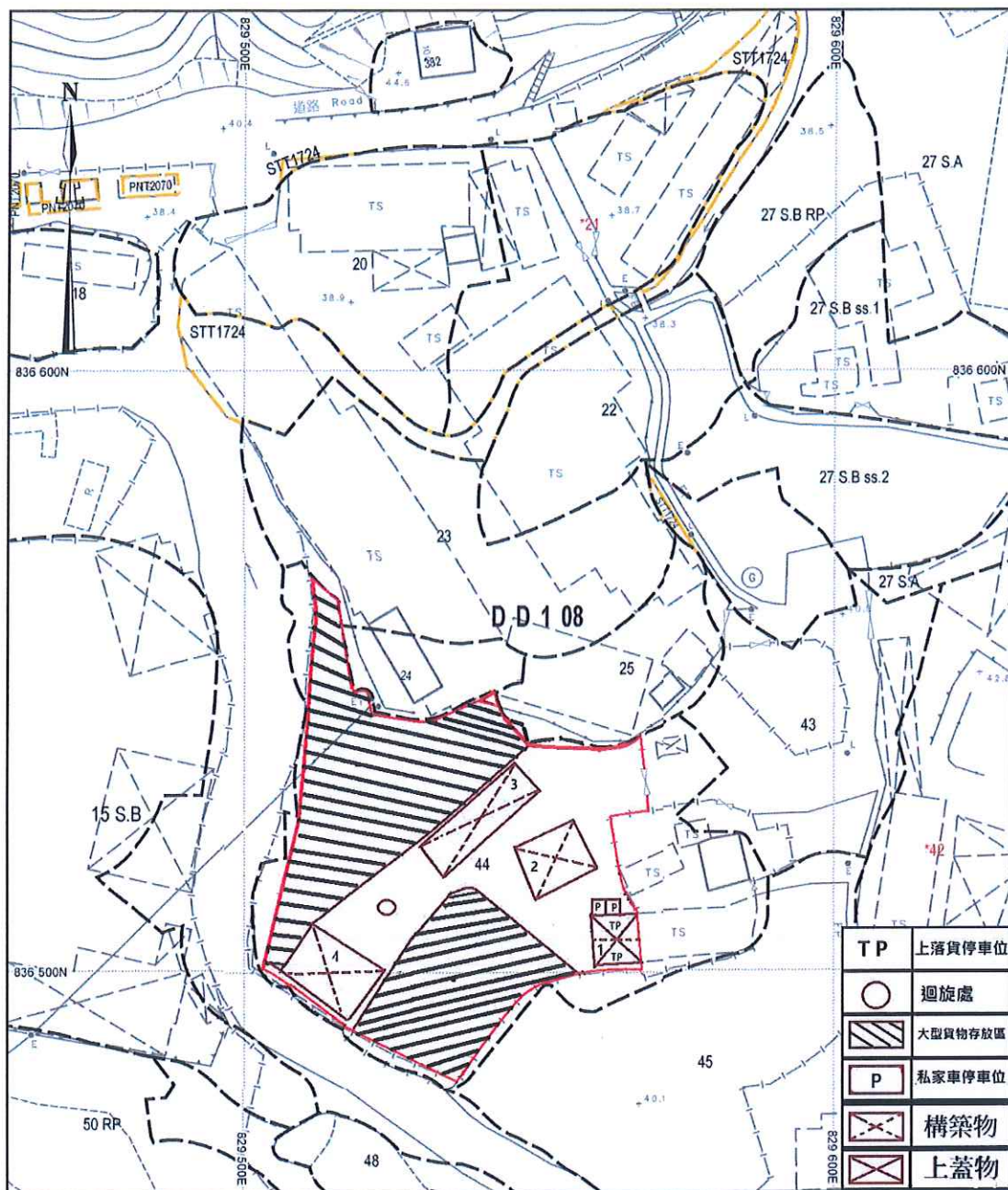
1. 場地位於元朗八鄉粉錦公路沿線，出入口（閘門）設於場地東邊。出入口位置寬敞明確，可供如消防車之類的緊急車輛進入。（可參閱附圖 1：場地大綱圖及附圖 3：場地設計圖）
2. 出入口大闊度達 5 米以上，有行車通道接駁粉錦公路，透過粉錦公路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道即由出入口連接到粉錦公路的距離。場地與毗連東邊場地（檔案：A/YL-PH/979）接壤，會用該場地沿有的行車通道。車道平坦寬廣，以混凝土建造，可供駕駛者安全使用。
3. 行車通道會由場地使用者負責，有關管理、維修及保養等工作。
4. 場地運輸性質屬定期存放，開放時間為星期一至星期六，每日早上八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。

5. 除了上述關於標題發展涉及的運輸外，場地亦會有員工上班車輛，員工車輛都屬私家車，員工上下班及午餐時間都會使用一次車輛，場地已設有 2 個私家車泊車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊，總體汽車用量極為輕微，對附近交通不會構成影響。
6. 場地只單純作臨時露天存放，涉及的運輸用量不高；要有地盤施工，才會產生汽車流量。而按預估營運情況，每星期約有一至二次運送建築材料到地盤施工，運輸工作平均一星期一至二次。每次涉及重型或輕型貨車數量 1 至 2 輛。而存貨時間亦相當穩定，每星期約有一次從外面運送建築材料到場地。每次涉及貨運車輛數量 1 至 2 輛。其餘時間，場地會處於靜止狀態。
7. 場地運輸工作並無迫切性，可以完全控制交收時間，運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的運輸工作，會盡量安排在日間避開繁忙時間進行。按實際經驗，交收貨物時間會安排在每天早上十時至十一時及下午三時至五時兩個道路非繁忙時段進行。
8. 在場地裝卸貨物的車輛，均有車位安排。基於保安考慮，場地不歡迎閒雜車輛進入。進入場地裝卸的貨車，都會在進場前由職員預約通知，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。
9. 場地內有足夠的車輛迴旋空間供車輛轉動，任何時間均不會有車輛以倒車式進出公共道路。

六. 結 論

1. 場地位於規劃指引編號 13G 內的第 2 類地區，申請用途符合規劃指引 13G 的要求，此類地區適合用作『露天貯物及港口後勤用途』，取得許可後，可舒緩業界的需求。對本港的物流及中港貨運發展，都能提供支援作用。
2. 此申請發展項目簡單，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，不會對同區規劃意向帶來長遠或產生偏差影響。倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。
3. 在取得規劃許可期後，會馬上進行所有附帶條件工程。包括了：渠道排水、消防裝置措施。上述工程實施以後，能提高防火意識，令整體環境得到改善。當中的渠務工程，能將地區出現水浸的可能性降至最低。各政府部門和附近居民所關注的問題，都能透過實施規劃許可附帶條件工程獲得解決。
4. 此申請能有意義及靈活地善用地點資源，可舒緩業界對土地的需求，為中港貨運物流提供支援作用。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。政府亦可將發展納入規管，有助於抑制同區其他違規發展，對規劃及環境均帶有好處及產生正面作用。
5. 於提交申請前，申請人已徵詢區內人士，並未收到任何反對意見。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，努力進行多樣舒緩環境影響工程。務求令場地獲得發展後，仍不會對周圍環境帶來顯著影響。
6. 此申請位於物流業及倉庫雲集的地區，毗連及周圍都有類似的大型場地取得規劃許可及運作。場地發展與周圍土地用途相近，証明場地適合作「露天貯物及港口後勤用途」。
7. 此申請經過周詳計劃，發展能與周圍環境配合，不會對環境帶來負面影響。在各方面都能做到平衡及協調；在與規劃方向沒有抵觸及不會產生任何偏差影響的大前提下，申請人懇請城規會委員會批准此申請。

場地佈局設計圖



露天存放區 - 佔面積1580.6平方米

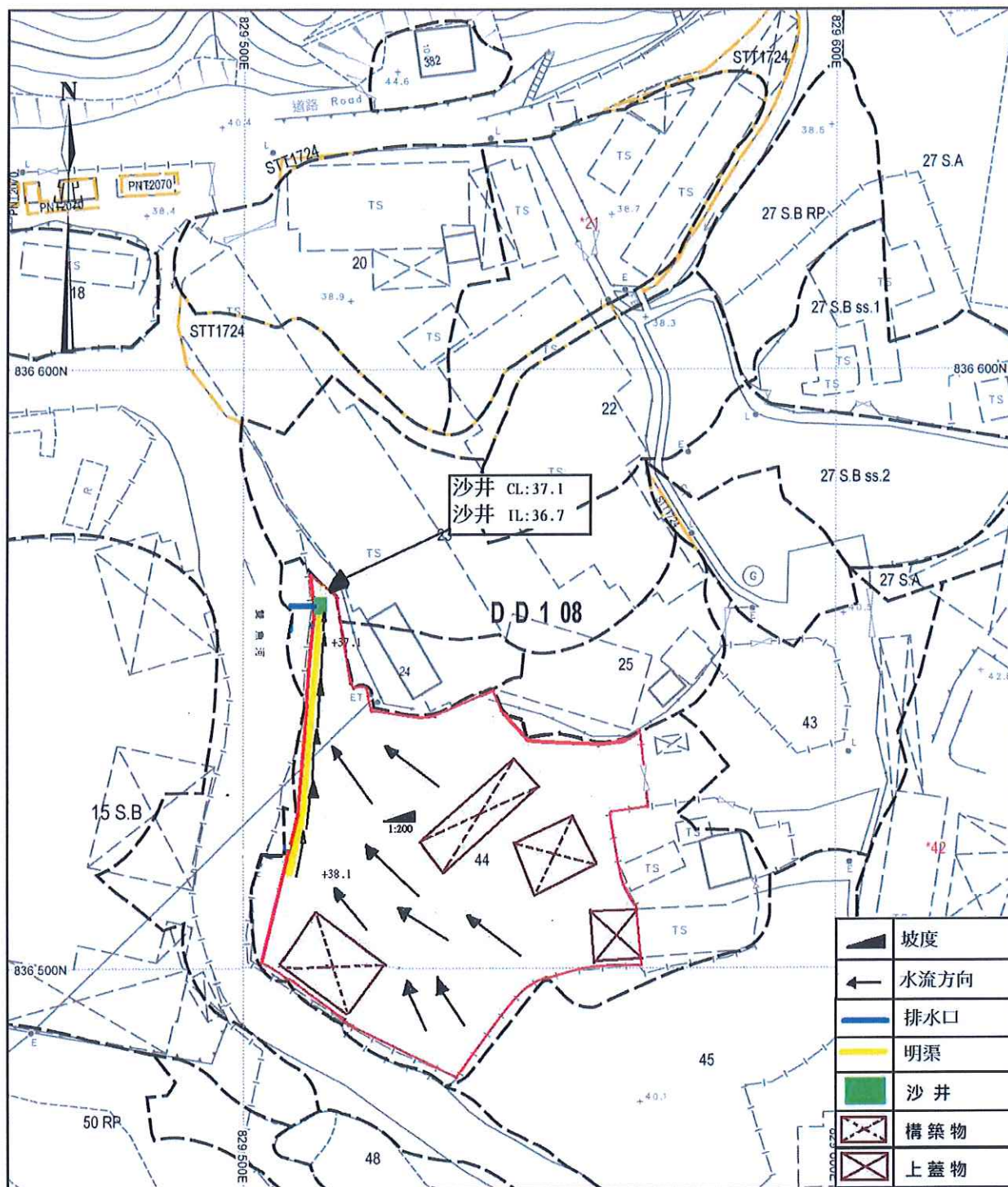
上蓋物#1 - 金屬搭建, 單層, 樓高4.3米, 約48平方米, 用途是上落貨停車位

構築物#2 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.7米, 約105平方米, 用途是寫字樓

構築物#3 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.2米, 約123.9平方米, 用途是貯存倉庫

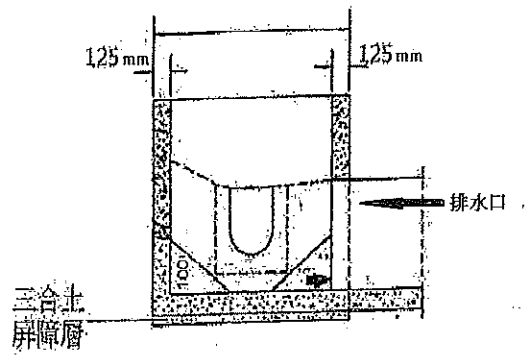
構築物#4 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.3米, 約132.6平方米, 用途是貯存倉庫

渠道及沙井建議計劃

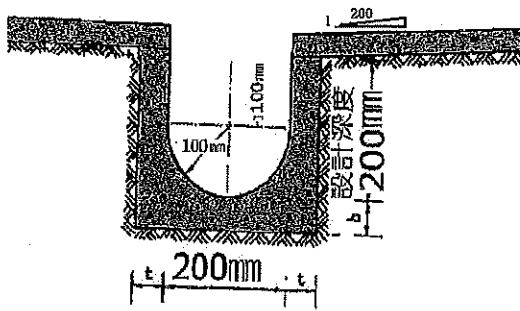
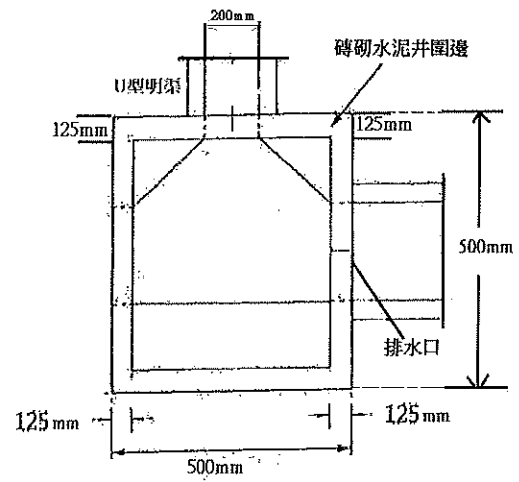


沙井建造模式：

沙井橫切面圖



沙井俯視圖



U型明渠切面圖

EMERGENCY LIGHTING AND EXIT SIGNS

- **EMERGENCY LIGHTING SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH BS 5266-1:2016 AND BS EN 1838:2013 AND FSD CIRCULAR LETTER NO.4/2021:**
- **SUFFICIENT DIRECTIONAL AND EXIT SIGNS SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH FS CIRCULAR LETTER NO.5/2008 TO ENSURE THAT ALL EXIT ROUTES WITHIN THE PREMISES ARE CLEARLY INDICATED**
- **PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS**
PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS WITH SPECIFIED TYPE SHALL BE PROVIDED AS INDICATED ON THE PLANS TO THE SATISFACTION OF HKFSD

實景行車路線



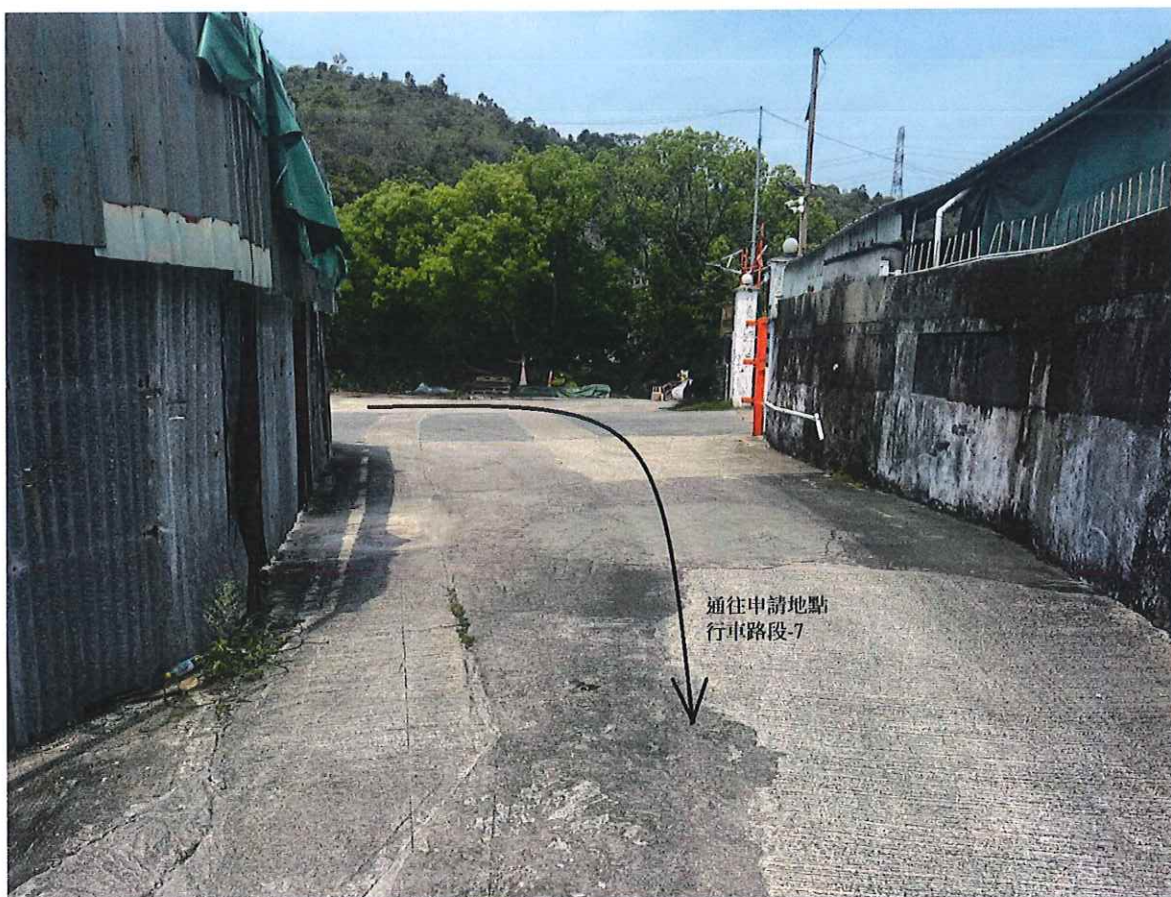
行車通道圖







通往申請地點行車路段-6



通往申請地點
行車路段-7





申請地點出入口

通往申請地點
行車路段-10

**Relevant Extracts of Town Planning Board Guidelines for
Application for Open Storage and Port Back-Up Uses
under Section 16 Of The Town Planning Ordinance (TPB PG-No.13G)**

1. On 14.4.2023, the Town Planning Board Guidelines for Application for Open Storage and Port Back-Up Uses under Section 16 Of The Town Planning Ordinance (TPB PG-No.13G) were promulgated, which set out the following criteria for the various categories of the area:
 - (a) Category 1 areas: favourable consideration will normally be given to applications within these areas, subject to no major adverse departmental comments and local objections, or the concerns of the departments and local residents can be addressed through the implementation of approval conditions. Technical assessments should be submitted if the proposed uses, such as container trailer/tractor park and open storage of chemical products/ dangerous goods etc., may cause significant environmental and traffic concerns;
 - (b) Category 2 areas: planning permission could be granted on a temporary basis up to a maximum period of 3 years, subject to no adverse departmental comments and local objections, or the concerns of the departments and local residents can be addressed through the implementation of approval conditions. Technical assessments, where appropriate or if required, should be submitted to demonstrate that the proposed uses would not have adverse drainage, traffic, visual, landscaping and environmental impacts on the surrounding areas;
 - (c) Category 3 areas: applications would normally not be favourably considered unless the applications are on sites with previous planning approvals (irrespective of whether the application is submitted by the applicant of previous approval or a different applicant). Sympathetic consideration may be given if genuine efforts have been demonstrated in compliance with approval conditions of the previous planning applications and/or relevant technical assessments/proposals have been included in the fresh applications, if required, to demonstrate that the proposed uses would not generate adverse drainage, traffic, visual, landscaping and environmental impacts on the surrounding areas. Planning permission could be granted on a temporary basis up to a maximum period of 3 years, subject to no adverse departmental comments and local objections, or the concerns of the departments and local residents can be addressed through the implementation of approval conditions; and
 - (d) Category 4 areas: applications would normally be rejected except under exceptional circumstances. For applications on sites with previous planning approvals (irrespective of whether the application is submitted by the applicant of previous approval or a different applicant), and subject to no adverse departmental comments and local objections, sympathetic consideration may be given if genuine efforts have been demonstrated in compliance with approval conditions of the previous planning applications and/or relevant technical assessments/ proposals have been included in the fresh application, if required, to demonstrate that the proposed uses would not generate adverse drainage, traffic, visual, landscaping and environmental impacts on the surrounding areas. The intention is however to encourage the phasing out of such non-conforming uses as early as possible. A maximum period of 3 years may be allowed for an applicant to identify suitable sites for relocation. Application for renewal of approval will be assessed on its individual merits.

2. In assessing applications for open storage and port back-up uses, the other major relevant assessment criteria are also summarised as follows:
- (a) port back-up sites and those types of open storage generating adverse noise, air pollution and visual intrusion and frequent heavy vehicle traffic should not be located adjacent to sensitive receivers such as residential dwellings, hospitals, schools and other community facilities;
 - (b) port back-up uses are major generators of traffic, with container trailer/ tractor parks generating the highest traffic per unit area. In general, therefore, port back-up sites should have good access to the strategic road network, or be accessed by means of purpose built roads;
 - (c) adequate screening of sites through landscaping and/or fencing should be considered where sites are located adjacent to public roads or are visible from surrounding residential areas;
 - (d) there is a general presumption against conversion of active or good quality agricultural land and fish ponds to other uses on an ad-hoc basis. For flood prone areas or sites which would obstruct natural drainage channels and overland flow, advice should be sought;
 - (e) for applications involving sites with previous planning approvals, should there be no evidence to demonstrate that the applicants have made any genuine effort to comply with the approval conditions of the previous planning applications, the Board may refuse to grant permission, notwithstanding other criteria set out in this Guidelines are complied with; and
 - (f) having considered that the open storage and port back-up uses have a role to play in Hong Kong's economy and provide considerable employment opportunities, and the operators/uses affected by resumption and clearance operations of the Government to make way for developments may face difficulties in finding a replacement site, sympathetic consideration could be given to such type of applications, except those involving land in Category 4 area (only minor encroachment may be allowed), if the following criteria are met:
 - (i) policy support is given by the relevant bureau(x) to the application for relocation of the affected uses/operations to the concerned sites; and
 - (ii) no adverse departmental comments and local objections, or the concerns could be addressed by approval conditions.

**Similar Applications within the “Agriculture” Zone
in the Vicinity of the Site in the Past Five Years**

Approved Applications

	Application No.	Proposed Uses/Developments	Date of Consideration (RNTPC)
1.	A/YL-PH/866	Renewal of Planning Approval for Temporary Open Storage of Porcelain Products/Sanitary Utensils for a Period of 3 Years	8.1.2021
2.	A/YL-PH/979	Renewal of Planning Approval for Temporary Open Storage of Porcelain Products/Sanitary Utensils for a Period of 3 Years	12.1.2024

Government Departments' General Comments

1. Land Administration

Comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department:

- no adverse comment on the application;
- the application site (the Site) comprises Old Schedule Agricultural Lot 44 in D.D. 108 held under the Block Government Lease which contains restriction that no structures are allowed to be erected without the prior approval of the Government; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

2. Traffic

(i) Comments of the Commissioner for Transport:

- no adverse comment on the application from traffic engineering perspective; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

(ii) Comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways Department (HyD):

- no in-principle objection to the application from highways maintenance perspective; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

3. Drainage

Comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department:

- no objection in principle to the application from public drainage point of view;
- should the application be approved, approval conditions requiring the submission of a revised drainage proposal, and implementation and maintenance of the drainage proposal for the development should be included in the planning permission; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

4. **Fire Safety**

Comments of the Director of Fire Services:

- no in-principle objection to the application subject to fire service installations being provided to the satisfaction of his department;
- the approval condition on the provision of fire extinguisher(s) within six weeks from the date of planning approval to his satisfaction should be included; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

5. **Landscape Aspect**

Comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department:

- no adverse comment on the application from landscape planning perspective;
- with reference to the aerial photo of February 2023, the Site is located in a settled valley landscape character comprising temporary structures, open storages, vacant lands and scattered tree groups;
- with reference to the site inspection conducted in February 2025, the Site has been generally hard-paved with some temporary structures. A few trees/vegetation are observed along the northern periphery of the Site. The proposed uses are considered not incompatible with the landscape setting in the proximity. Significant adverse landscape impact within the Site from the proposed uses is not anticipated; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

6. **Building Matters**

Comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department:

- no objection to the application;
- it is noted that four structures are proposed in the application; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

7. **District Office's Comments**

Comments of the District Officer (Yuen Long), Home Affairs Department:

- no particular comment on the application and no comment received from the locals upon close of consultation.

8. Other Departments

The following government departments have no objection to/no adverse comment/no comment on the application:

- Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department;
- Chief Engineer/Railway Development 1-1, HyD; and
- Project Manager (West), Civil Engineering and Development Department.

Recommended Advisory Clauses

- (a) to resolve any land issues relating to the proposed uses with the concerned owner(s) of the application site (the Site);
- (b) failure to reinstate the Site as required under the relevant approval condition upon expiry of the planning permission might constitute an unauthorized development under the Town Planning Ordinance and be subject to enforcement and prosecution actions;
- (c) to note the comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department (LandsD) that:
 - (i) there is/are unauthorized structure(s) and uses on the private lot. The lot owner(s) should immediately rectify/apply for regularisation on the lease breaches and this office reserves the rights to take necessary lease enforcement action against the breaches without further notice; and
 - (ii) the lot owner(s) shall apply to this office for a Short Term Waiver (STW) to permit the structure(s) erected within the said private lot(s). The application for STW will be considered by the Government in its capacity as a landlord and there is no guarantee that it will be approved. The STW, if approved, will be subject to such terms and conditions including the payment of waiver fee and administrative fee as considered appropriate by LandsD. Besides, given the proposed uses are temporary in nature, only erection of temporary structure(s) will be considered;
- (d) to note the comments of the Commissioner for Transport that the Site is connected to the public road network via a section of a local access road which is not managed by the Transport Department (TD). The land status of the local access road should be checked with LandsD. Moreover, the management and maintenance responsibilities of the local access road should be clarified with the relevant lands and maintenance authorities accordingly. Sufficient manoeuvring space shall be provided within the Site. No vehicle is allowed to queue back to or reverse onto/from public road at any time during the planning approval period;
- (e) to note the comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways Department (HyD) that:
 - (i) the proposed access arrangement of the Site should be commented and approved by TD;
 - (ii) HyD is not responsible for the maintenance of proposed access connecting the Site and Fan Kam Road; and
 - (iii) adequate drainage measures should be provided to prevent surface water running from the Site to nearby public roads and drains;
- (f) to note the comments of the Director of Environmental Protection that:
 - (i) the applicant shall follow the revised “Code of Practice on Handling the Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites” issued by the

Environmental Protection Department to minimise any potential environmental nuisance;

- (ii) the applicant shall follow the relevant guidelines and requirements in relevant Professional Persons Environmental Consultative Committee Practice Notes (ProPECC PNs), in particular the ProPECC PN 1/23 “Drainage Plans subject to Comment by the Environmental Protection Department”;
 - (iii) the applicant shall provide adequate supporting infrastructure/facilities for proper collection, treatment and disposal of waste/wastewater generated from the proposed uses; and
 - (iv) the applicant shall meet the statutory requirements under relevant environmental legislation;
- (g) to note the comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department (DSD) that:
- (i) the DSD’s Stormwater Drainage Manual and its corrigenda should be referred for the preparation of the drainage proposal;
 - (ii) the Site is in the vicinity of an existing watercourse. The applicant shall be required to place all the proposed works 3m away from the top of the bank of the watercourse. All the proposed works in the vicinity of the watercourse should not create any adverse drainage impacts, both during and after construction. Proposed flooding mitigation measures if necessary shall be provided at the resources of the applicant to his satisfaction;
 - (iii) the overland flow from the adjacent lands should not be affected;
 - (iv) the catchment areas of the Site should be shown in the drainage proposal;
 - (v) the proposed drainage facilities, including gradients, cover level (C.L.), invert level (I.L.) and the dimension details etc., should be shown on the drainage plan in the drainage proposal;
 - (vi) the connection details at discharge point and indicate all C.L., I.L. and catchpit/watercourse bottom level should be shown in the drawing in the drainage proposal;
 - (vii) whether all proposed/existing drainage facilities are adequate to collect, convey and discharge the surface runoff accrued on the Site and to intercept the overland flow from the adjacent lands should be demonstrated with hydraulic calculations in the drainage proposal;
 - (viii) colour photos to indicate the current conditions of the existing drainage facilities should be included in the submission, and the photos taken locations and angles should be shown on the layout plan in the drainage proposal;

- (ix) where walls or hoarding are erected or laid along the site boundary, adequate opening should be provided to intercept the existing overland flow passing through the Site;
 - (x) cross sections showing the existing and proposed ground levels of the Site with respect to the adjacent areas should be given in the drainage proposal;
 - (xi) standard details should be provided to indicate the sectional details of the proposed u-channel and the catchpit/sand trap in the drainage proposal;
 - (xii) the natural stream of the proposed discharge point is not maintained by DSD, consent from the concerned departments/maintenance parties/owners should be obtained for the proposed connections to their drainage systems; and
 - (xiii) the applicant should resolve any conflict/disagreement with relevant lot owners(s) and seek LandsD's permission for laying new drains/channels and/or modifying/upgrading existing ones in other private lots or on Government land outside the Site;
- (h) to note the comments of the Director of Fire Services (D of FS) that:
- (i) the standards and specifications of the proposed directional and exit signs shall be revised to 'BS 5266-1:2016 and the FSD Circular Letter No. 5/2008'. The applicant is reminded that if the proposed structures are required to comply with the Buildings Ordinance (BO), detailed fire services requirements will be formulated upon receipt of formal submission of general building plan;
 - (ii) the applicant is required to submit a valid fire certificate (F.S. 251) to his department for approval to address the approval condition on the provision of fire extinguisher(s); and
 - (iii) the applicant should adhere to the Good Practice Guidelines for Open Storage Sites as follows:

		Internal Access for Fire Appliances	Lot Boundaries (Clear Width)	Distance between Storage Cluster and Temporary Structure	Cluster Size	Storage Height
1.	Open Storage of Containers	-	2m	4.5m	-	-
2.	Open Storage of Non-combustibles or Limited Combustibles	4.5m	2m	4.5m	-	-
3.	Open Storage of Combustibles	4.5m	2m	4.5m	40m x 40m	3m

Remarks: Smoking and naked flame activities shall not be allowed within the open storage/recycling site.

- (i) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department that approval of the application does not imply approval of tree works, if any, such as pruning, transplanting and felling. Application for any tree works should be submitted direct to relevant authority(ies) for approval;
- (j) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department (BD) that:
 - (i) before any new building works (including containers/open sheds as temporary buildings, demolition and land filling, etc.) are to be carried out on the Site, prior approval and consent of the Building Authority (BA) should be obtained, otherwise they are unauthorised building works (UBW) under the BO. An Authorised Person should be appointed as the co-ordinator for the proposed building works in accordance with the BO;
 - (ii) the Site shall be provided with means of obtaining access thereto from a street and emergency vehicular access in accordance with Regulations 5 and 41D of the Building (Planning) Regulations (B(P)R) respectively;
 - (iii) the Site does not abut on a specified street of not less than 4.5m wide and its permitted development intensity shall be determined under Regulation 19(3) of the B(P)R at building plan submission stage;
 - (iv) if the existing structures are erected on leased land without the approval of the BA, they are UBW under the BO and should not be designated for any proposed uses under the application;
 - (v) for UBW erected on leased land, enforcement action may be taken by BD to effect their removal in accordance with the prevailing enforcement policy against UBW as and when necessary. The granting of any planning approval should not be construed as an acceptance of any existing building works or UBW on the Site under the BO;
 - (vi) any temporary shelters or converted containers for office, storage, washroom or other uses are considered as temporary buildings are subject to the control of Part VII of the B(P)R; and
 - (vii) detailed checking under the BO will be carried out at the building plan submission stage.

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates
A/YL-PH/1048

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

Nil

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

簽署 Signature



日期 Date

12-2-2025

元朗市中心及鄉郊東分區委員會

鍾就華 主席

From:
Sent: 2025-02-18 星期二 01:58:26
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: A/YL-PH/1048 DD 108 Pat Heung

A/YL-PH/1048

Lot 44 (Part) in D.D. 108, Pat Heung, Yuen Long, New Territories

Site area: About 3,010.7sq.m

Zoning: "Agriculture"

Applied use: Open Storage and Warehouse for Porcelain Products/Sanitary Utensils,
Construction Materials / 4 Vehicle Parking / **Filling of Land**

Dear TPB Members,

While there is no record of previous applications, the site has been filled in and used for brownfield operations.

Was any enforcement action taken? The site runs alongside a river so there is a strong possibility that discharge from unapproved operations could contaminate the water.

That the lot is surrounded by CA zoning and country park is a cause for concern as illegal operations can have a strong negative impact on the local environment.

Members need to ask questions.

Mary Mulvihill