

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

2501041

1315 By hand

Form No. S16-III 表格第 S16-III 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/NE-7K4/801
	Date Received 收到日期	2025-05-26

- 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)

廣奇利五金

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)

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)	新界打鼓嶺坪輦丈量約份第77約地段 第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、 第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、 第292號、第293號、第294號、第295號、 第296號、第297號、第298號和第299號
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 3431 sq.m 平方米 ☒ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 868 sq.m 平方米 ☒ About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積 (倘有)	 N/A sq.m 平方米 ☐ About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	S/NE-TKL/14 - 坪輦及打鼓嶺
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	農業及工業(丁類)
(f) Current use(s) 現時用途	閒置 (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 01/04/2025 至 14/04/2025 (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 14/04/2025 (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

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

(Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)

(b) Effective period of permission applied for
申請的許可有效期☒ year(s) 年 3☐ month(s) 個月**(c) Development Schedule 發展細節表**Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積 2563sq.m ☒ About 約Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積 868sq.m ☒ About 約

Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目 15

Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積 N/Asq.m ☐ About 約Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積 868sq.m ☒ About 約Proposed gross floor area 擬議總樓面面積 868sq.m ☒ About 約

Proposed height and use(s) of different floors of buildings/structures (if applicable) 建築物/構築物的擬議高度及不同樓層的擬議用途 (如適用) (Please use separate sheets if the space below is insufficient) (如以下空間不足，請另頁說明)

遮陰 / 擋雨棚，面積約196平方米，一層高約6.5米，共1個

... 遮陰 / 擋雨棚，每個面積約180平方米，一層高約6.5米，共3個

... 辦公室，每個面積約16平方米，一層高約3米，共3個

... 儲物室，每個面積約16平方米，一層高約3米，共5個

... 流動廁所，每個面積約1.35平方米，一層高約2.45米，共3個

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 3

Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 N/A

Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位 N/A

Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位 1 (同時用作上落客貨車位用途)

Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位 N/A

Others (Please Specify) 其他 (請列明) N/A

Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目

Taxi Spaces 的士車位 N/A

Coach Spaces 旅遊巴車位 N/A

Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位 N/A

Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位 1 (同時用作停車位用途)

Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 N/A

Others (Please Specify) 其他 (請列明) N/A

Proposed operating hours 擬議營運時間 星期一至星期六: 早上9時至下午6時, 星期日及公眾假期: 休息																																	
(d) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤/ 有關建築物?	Yes 是 No 否	☒ 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)) 坪輦路 ☐ There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示, 並註明車路的闊度) ☐																															
(e) Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響 (If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話, 請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施, 否則請提供理據/理由。)																																	
(i) Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?	Yes 是 No 否	☐ Please provide details 請提供詳情 ☒																															
(ii) Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程?	Yes 是 No 否	☒ (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地/池塘界線, 以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 ☐ About 約 ☒ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 3431 sq.m 平方米 ☒ About 約 Depth of filling 填土厚度 不超過 1 m 米 ☐ About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 ☐ About 約 ☐																															
(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">On environment 對環境</td> <td style="width: 10%;">Yes 會 ☐</td> <td style="width: 10%;">No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>No 不會 ☒</td> </tr> </table>			On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒
On environment 對環境	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On traffic 對交通	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On water supply 對供水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On drainage 對排水	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
On slopes 對斜坡	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 ☐	No 不會 ☒																															

	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) 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)
--	--

(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	☐ The permission does not have any approval condition 許可並沒有任何附帶條件 ☐ Applicant has complied with all the approval conditions 申請人已履行全部附帶條件 ☐ Applicant has not yet complied with the following approval condition(s): 申請人仍未履行下列附帶條件： Reason(s) for non-compliance: 仍未履行的原因： (Please use separate sheets if the space above is insufficient) (如以上空間不足，請另頁說明)
(f) Renewal period sought 要求的續期期間	☐ year(s) 年 ☐ month(s) 個月

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）。

請參閱補充資料文件

8. Declaration 聲明

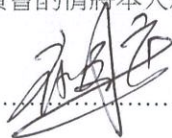
I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

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

崔國安

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
代表廣奇利五金
KWONG KEI LEE HARDWARE

廣奇利五金

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

Date 日期

15/04/2025

(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	新界打鼓嶺坪輦丈量約份第77約地段 第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、 第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、 第292號、第293號、第294號、第295號、 第296號、第297號、第298號和第299號
Site area 地盤面積	3431 sq. m 平方米 ☒ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 N/A sq. m 平方米 ☐ About 約)
Plan 圖則	S/NE-TKL/14 - 坪輦及打鼓嶺
Zoning 地帶	農業及工業(丁類)
Type of Application 申請類別	☒ Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區的臨時用途/發展為期 ☒ Year(s) 年 <u>3</u> ☐ Month(s) 月 _____ ☐ Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 ☐ Year(s) 年 _____ ☐ Month(s) 月 _____
Applied use/ development 申請用途/發展	擬議臨時露天存放建築材料、機械 及木材連附屬設施以及進行 相關的填土工程(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	☐ About 約 ☐ Not more than 不多於	☐ About 約 ☐ Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	868 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於	0.25 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於
(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用	N/A	
	Non-domestic 非住用	15	
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	N/A	m 米 ☐ (Not more than 不多於)
		N/A	Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於)
	Non-domestic 非住用	6.5	m 米 ☒ (Not more than 不多於)
		1	Storeys(s) 層 ☒ (Not more than 不多於)
(iv) Site coverage 上蓋面積	25 % ☒ 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		4
	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) _____ _____		3 N/A N/A 1 (同時用作上落客貨車位用途) N/A N/A
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		N/A 1 <i>cy</i>
	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 中型貨車位 Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ _____		N/A N/A N/A 1 (同時用作停車位用途) N/A N/A

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	☒	☐
Block plan(s) 樓宇位置圖	☐	☐
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☐
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☐
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	☐	☐
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	☐	☐
Others (please specify) 其他 (請註明)	☒	☐
地點概覽圖, 申請地點圖, 土地用途狀況, 車輛行駛示意圖 (4幅), 填土範圍		
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	☐	☐
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估 (噪音、空氣及／或水的污染)	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	☐	☐
Visual impact assessment 視覺影響評估	☐	☐
Landscape impact assessment 景觀影響評估	☐	☐
Tree Survey 樹木調查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影響評估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影響評估	☐	☐
Risk Assessment 風險評估	☐	☐
Others (please specify) 其他 (請註明)	☒	☐
補充資料文件		
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。

補充資料文件

1) 背景

1.1. 申請人向城市規劃委員會（以下稱“城規會”）尋求規劃許可，以使用位於新界打鼓嶺坪輦丈量約份第 77 約地段第 282 號餘段、第 283 號、第 284 號餘段(部分)、第 286 號、第 287、第 288 號(部分)、第 290 號(部分)、第 292 號、第 293 號、第 294 號、第 295 號、第 296 號、第 297 號、第 298 號和第 299 號（以下稱“此地點”），用作“擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期 3 年)”用途(圖 2)。

1.2. **覓地重置** 現時的申請是將申請人原有的露天存放建築材料業務，從受古洞北/粉嶺北新發展區收地影響的地點重置過來。先前用地為上水華山丈量約份第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段（部分）和毗連政府土地（APPX 1）。而收地程序已獲政府通知將不會遲於 2025 年 9 月完成。因此，申請人迫切需要獲得搬遷地點以繼續受影響的業務運作（APPX 2）。

1.3. **選址過程** 在尋找及物色合適的搬遷地點時，申請人亦面對不少問題。包括：土地面積、交通問題、購置成本等等。要短期內在市場上找到合適的「露天貯物」（OS）可用地，著實困難。不是負擔不起，就是已被其他運營商佔用。

申請人曾在新界各區的多個潛在地點物色過，如下：

地點	面積 (平方米)	狀況
DD118 Lot 1463 RP (元朗大樹下西路)	約 1,622	1. 土地用途不合, 屬 CA 保育地 2. 面積太小
DD87 Lot 411 (恐龍坑)	約 3,716	1. 土地用途不合, 屬 AGR 農地.
DD117 1477 S.A 及鄰近地段 (元朗大棠山路)	約 1,500	1. 土地用途合適 OS 地 2. 面積太大 3. 價錢負擔不起

1.4. **投標** 曾參與政府推出供受影響作業者的棕地投標（APPX 3），亦未能順利取得用地。

1.5. **尋求發展局幫助** 與此同時，申請人亦作多方面嘗試找尋解決方案，包括尋找發展局等尋找協助（APPX 4）。經發展局幫忙下，於 2024 年尾初步諮詢過城規會和協調了有關部門提供初步意見。如擬議用途為期不超過三年，建議申請人可向城規會申請規劃許可。故現打算在當時查詢的其中一幅用地（即現時申請場地）作出申請，因為面積（約 3,466 平方米）與交還給政府的現有用地面積（即約 3,291 平方米）相若。以及得到土地業權人授權申請及支持。

2) 規劃背景

此地點屬於經核准的坪輦及打鼓嶺分區計畫大綱圖編號：S/NE-TKL/14 中規劃為「農業」(AGR) 及「工業(丁類)」(I(D)) 的區域。按城市規劃委員會規劃指引，雖然有大約 33% 為工業用地，但因其餘屬農地，故須事先向城規會申請。擬議發展屬臨時三年的性質，相信不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展。

- ◆ 申請人原來的經營處所受到政府古洞北/粉嶺北新發展區收地影響
- ◆ 申請的用途與申請人先前地點發展用途一致
- ◆ 申請地點本身有 1/3 為工業(丁類)用途，可作露天貯物
- ◆ 擬議發展為臨時性質，不會影響「農業」用途地帶的長遠規劃意向
- ◆ 地點附近亦有露天貯物、倉庫和物流中心，擬議的發展與週邊地區並無衝突
- ◆ 因各區收地而令可用地點減少，集中及規範管理，可以應付外界對貯物及港口後勤用地的需求
- ◆ 擬議發展並不會造成任何負面的交通，空氣及景觀影響
- ◆ 會遵守配合有關環境考慮的相關條例 / 指引

3) 發展建議

3.1 申請場地方面

場地總面積約 3,431 平方米，當中上蓋面積約 868 平方米。地點的擬議營運時間為週一至週六 09:00 至 18:00，星期日及公眾假期休息。場地擬建 15 個建築物，總樓面面積約 868 平方米 (圖 4)。建築物 1 至 4 均為遮陰 / 擋雨棚，會擺放一般建築材料、機械及木材。另設有 3 個辦公室及 5 個儲物室。至於露天土地範圍就設有 3 個私家車車位及 1 個中型貨車泊車位供使用。營運日時，預計只有約不多於 5 名工作人員同時在現場工作。開發參數詳列如下各表：

表 1 – 主要發展參數

場地總面積	約 3,431 平方米 (圖 3)
露天土地面積	約 2,598 平方米
上蓋土地面積	約 868 平方米
地積比率	約 25%
建築物	15
總樓面面積	約 868 平方米
➤ 住用樓面面積	無
➤ 非住用樓面面積	約 868 平方米

建築物 1	遮陰 / 擋雨棚，面積約 196 平方米，一層高約 6.5 米
建築物 2,3,4	遮陰 / 擋雨棚 3 個，每個面積約 180 平方米，一層高約 6.5 米，共 540 平方米
建築物 5,10,12	辦公室 3 個，每個面積約 16 平方米，一層高約 3 米，共 48 平方米
建築物 6,7,8,9,11	儲物室 5 個，每個面積約 16 平方米，一層高約 3 米，共 80 平方米
建築物 13,14,15	流動廁所，每個面積約 1.35 平方米，一層高約 2.45 米，共 4 平方米

表 2- 停車位及上落客貨車位

車位種類	數目
➤ 私家車車位 [5 米長，2.5 米闊]	3 個
➤ 中型貨車車位 [11 米長，3.5 米闊]	1 個

3.2 交通方面

此地點可由坪輦路到達(圖 1)。場地之出入口約 7 米闊，而場地內有足夠的空間供車輛迴旋調頭，確保車輛能順利行駛、不會倒塞及折回坪輦路(圖 5,6,7,8)。貨車到達場地時亦會安排工作人員指揮車輛泊於上落貨中型貨車車位；至於私家車車位則主要給員工使用。場地門外會設立清晰明確指示牌及會於出入口附近安裝閃光燈等措施。用以提醒行人注意及確保行人安全。

由於擬議發展建議所產生的預計出行量不多 (如下表 3 所示)，因此相信建議之停車位和上落客貨車位的數目 (如上表 2 所示) 足以滿足現場運營的需要，亦預計不會對周圍道路網絡產生不利的交通影響。

表 3 – 擬議發展建議吸引的預計車輛流量

時段	預計產生車輛流量				
	私家車		中型貨車		雙向總數
	入	出	入	出	
上午繁忙時段 (08:00-09:00)	2	0	0	0	2
其餘非繁忙時段 (09:00-17:00) 每小時平均	0.5	0.5	0.5	0.5	2
下午繁忙時段 (17:00-18:00)	0	2	0	0	2

3.3 其他方面

填土 由於現時申請場地地勢比鄰近地段低約 1 米，故亦會計劃需進行填土工程以處理有關排水問題。(圖 9)

其餘 同時將會提供足夠的緩解措施，即在委員會批准規劃後，提交排水及消防設施建議等，以減輕擬議發展所產生的任何不利影響。

4) 總結

因此，申請人深信擬議發展不會對週邊地區造成重大滋擾。鑑於上述情況，希望城規會批准是次“擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期 3 年)”的規劃申請。

圖則、繪圖清單

圖 1 地點概覽圖

圖 2 申請地點圖

圖 3 土地用途狀況

圖 4 佈局圖

圖 5 車輛行駛示意圖 (從坪輦南行方向進入申請場地)

圖 6 車輛行駛示意圖 (從坪輦北行方向進入申請場地)

圖 7 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出坪輦路往北行方向)

圖 8 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出坪輦路往南行方向)

圖 9 填土範圍

Appx 1 原有露天存放建築材料業務概況、資料 (共 2 頁)

Appx 2 古洞北粉嶺北新發展區收地函件 (共 2 頁)

Appx 3 曾參與政府推出供受影響作業者的棕地投標 (共 2 頁)

Appx 4 向發展局查詢幫助及回覆 (共 5 頁)

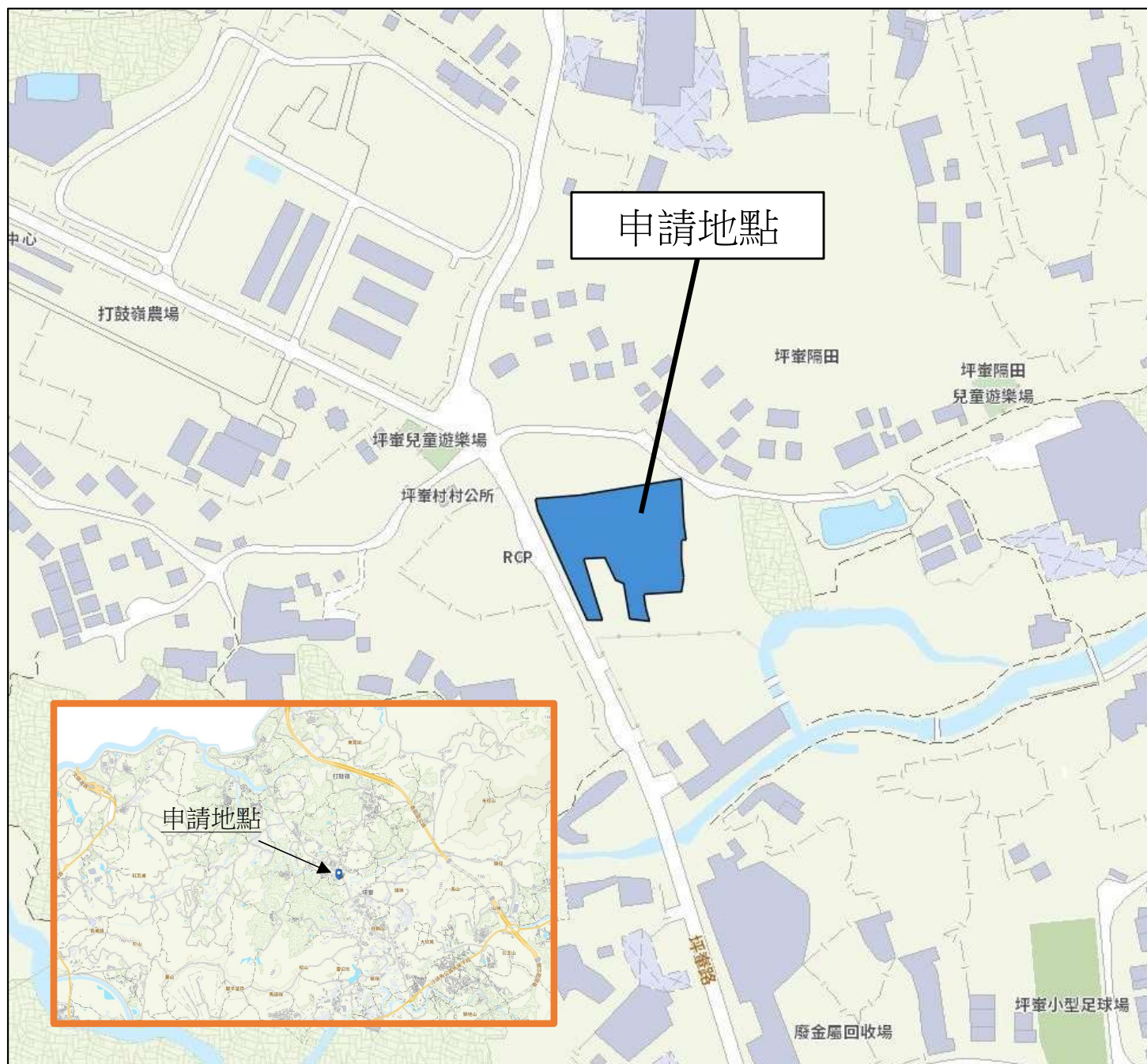
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
地點概覽圖

圖號:
圖 1

比例:
1:2500



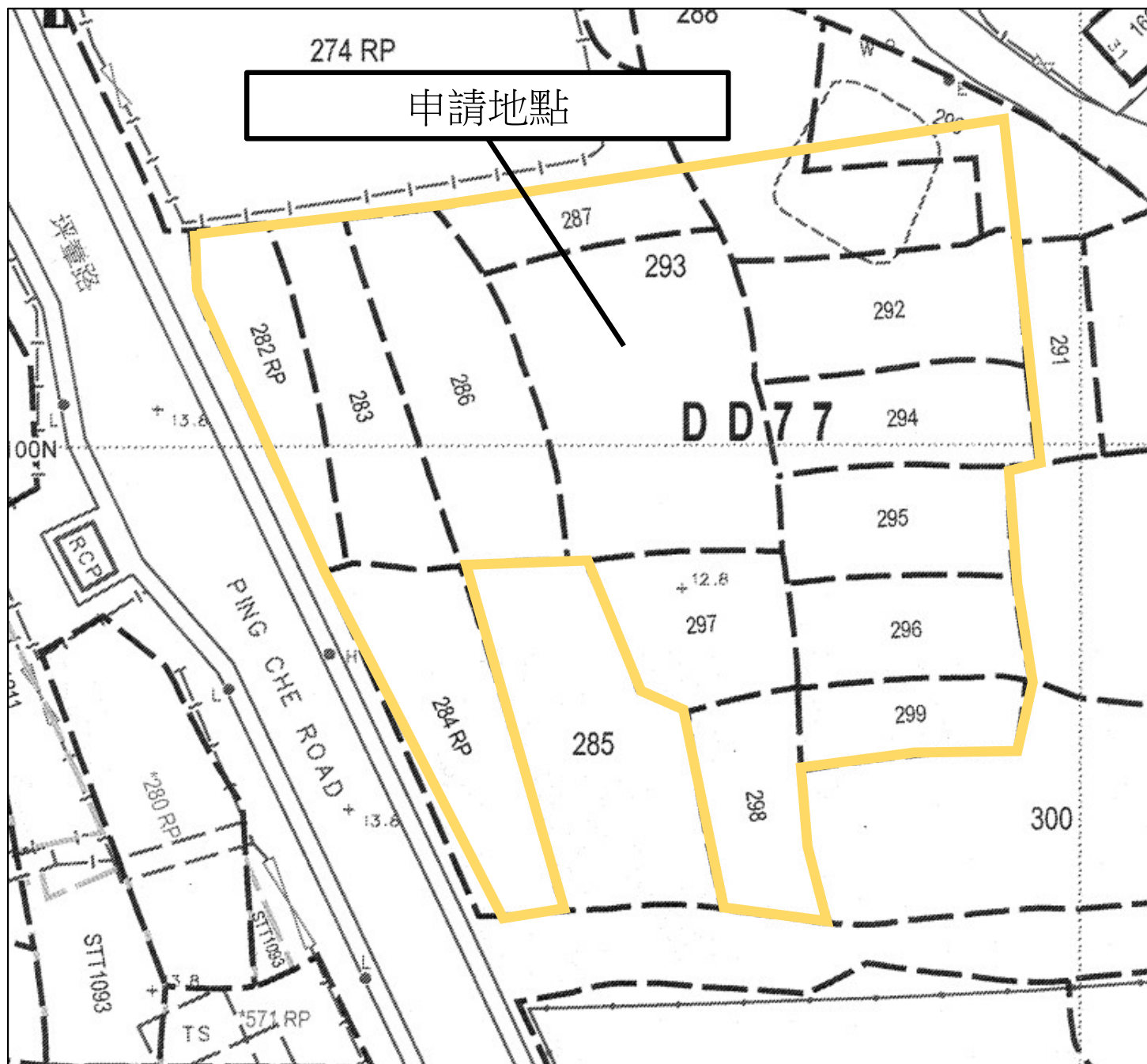
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
申請地點圖

圖號:
圖 2

比例:
1:500



圖例



申請場地邊界

(僅供識別用途)

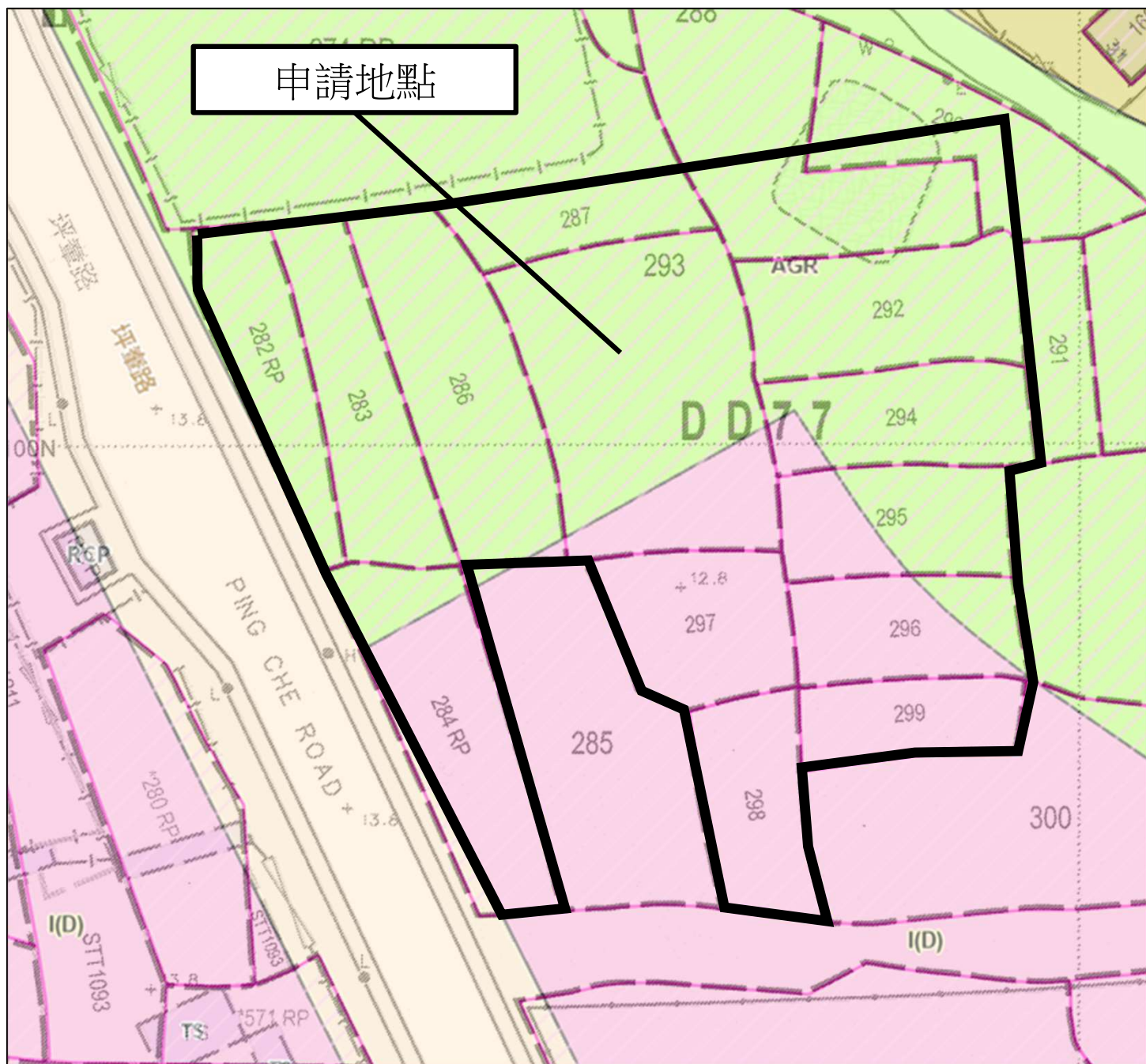
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
土地用途狀況

圖號:
圖 3

比例:
1:500



圖例



申請場地邊界

(僅供識別用途)

法定圖則 S/NE-TKL/14 - 坪輦及打鼓嶺

法定圖則 土地用途	面積	佔地盤總面積 (%)
農業	約2,316 平方米	約68%
工業(丁類)	約 1,115 平方米	約32%
地盤總面積	約 3,431 平方米	

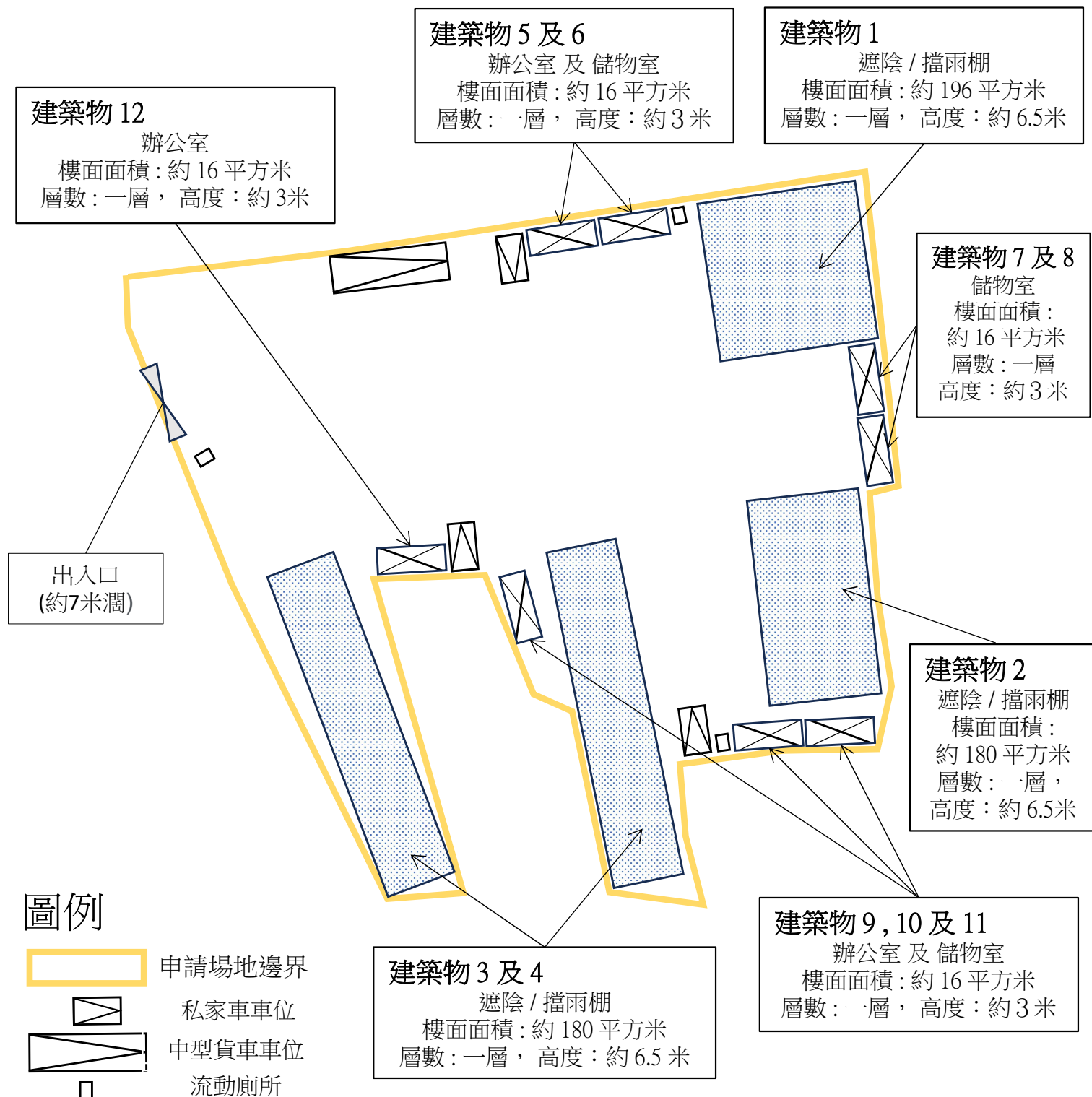
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
佈局圖

圖號:
圖 4

比例:
1:500



(僅供識別用途)

車位及上落客貨車位標準

私家車車位數目: 3 個. 每個 5 米(長), 2.5 米(闊)
上落客中型貨車車位數目: 1 個. 每個 11 米(長), 3.5 米(闊)

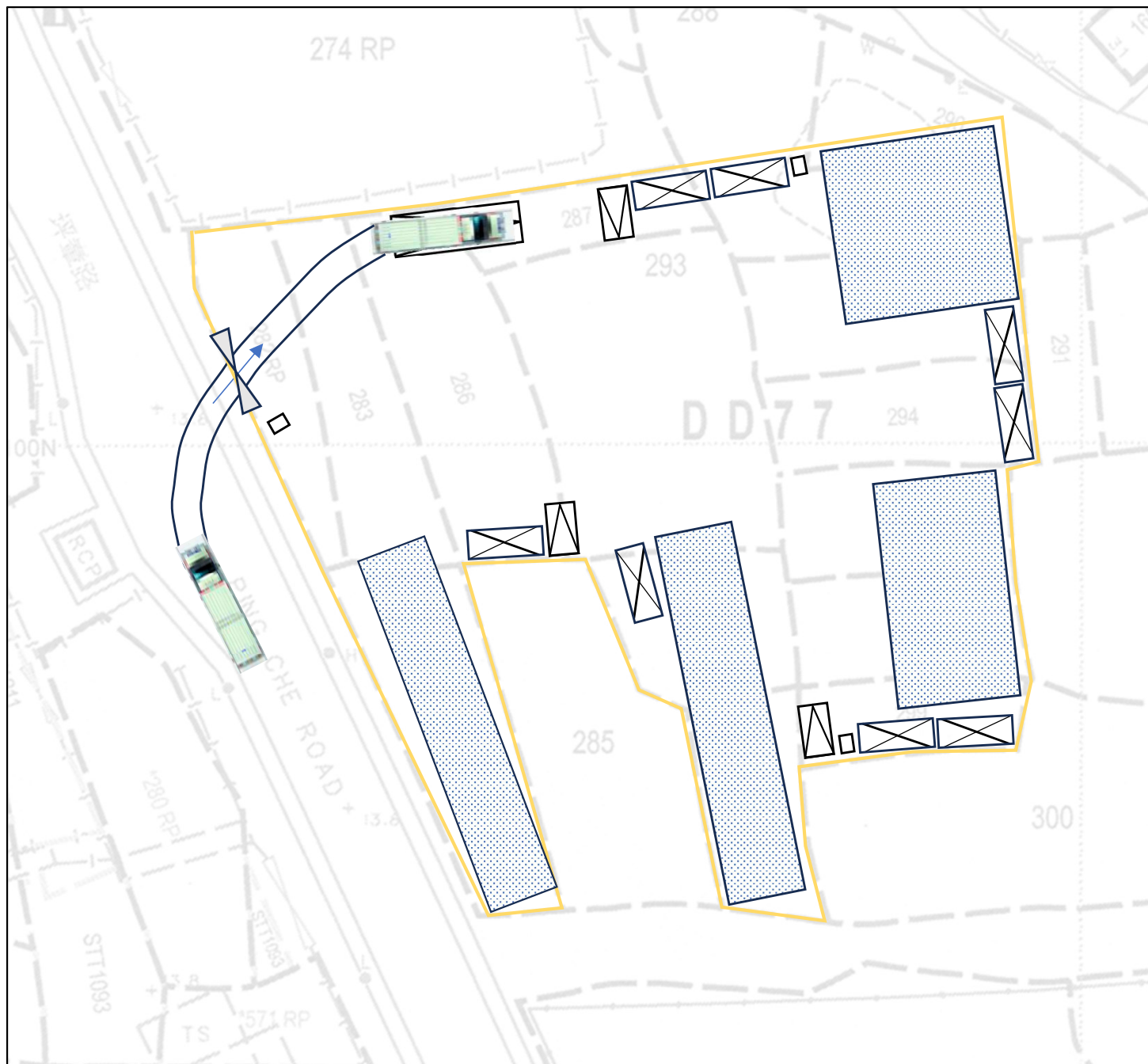
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
車輛行車線分析圖
(從坪輦路南行方向
進入申請場地)

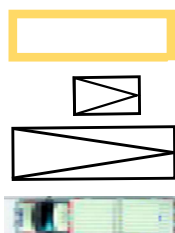
圖號:
圖 5

比例:
1:500

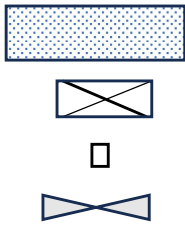


圖例

(僅供識別用途)



申請場地邊界
私家車車位
中型貨車車位
中型貨車



遮陰 / 擋雨棚
辦公室 / 儲物室
流動廁所
出入口

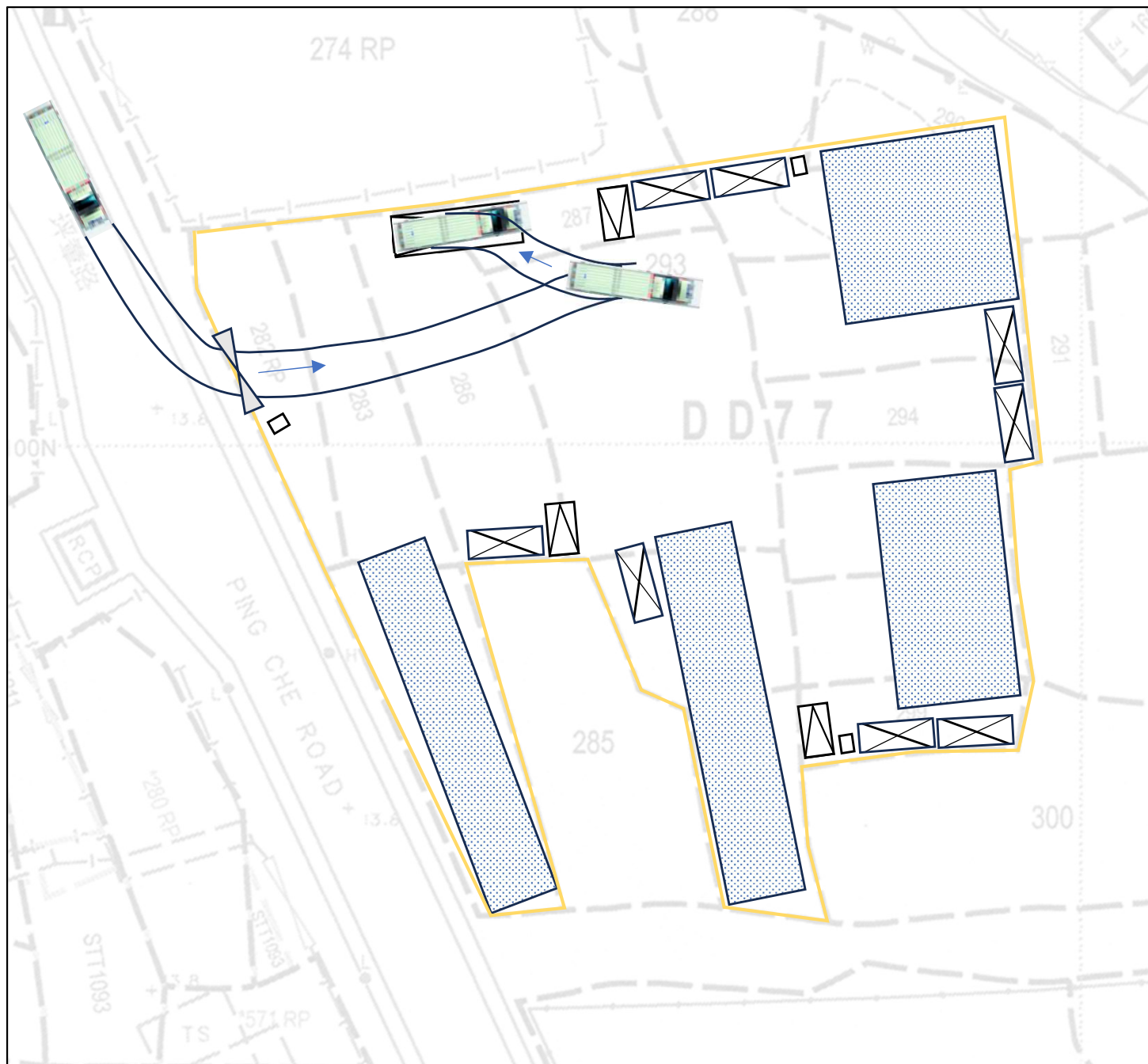
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
車輛行車線分析圖
(從坪輦路北行方向
進入申請場地)

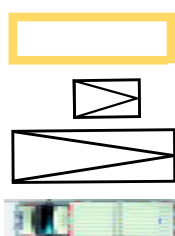
圖號:
圖 6

比例:
1:500

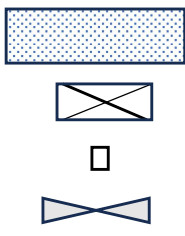


圖例

(僅供識別用途)



申請場地邊界
私家車車位
中型貨車車位
中型貨車



遮陰 / 擋雨棚
辦公室 / 儲物室
流動廁所
出入口

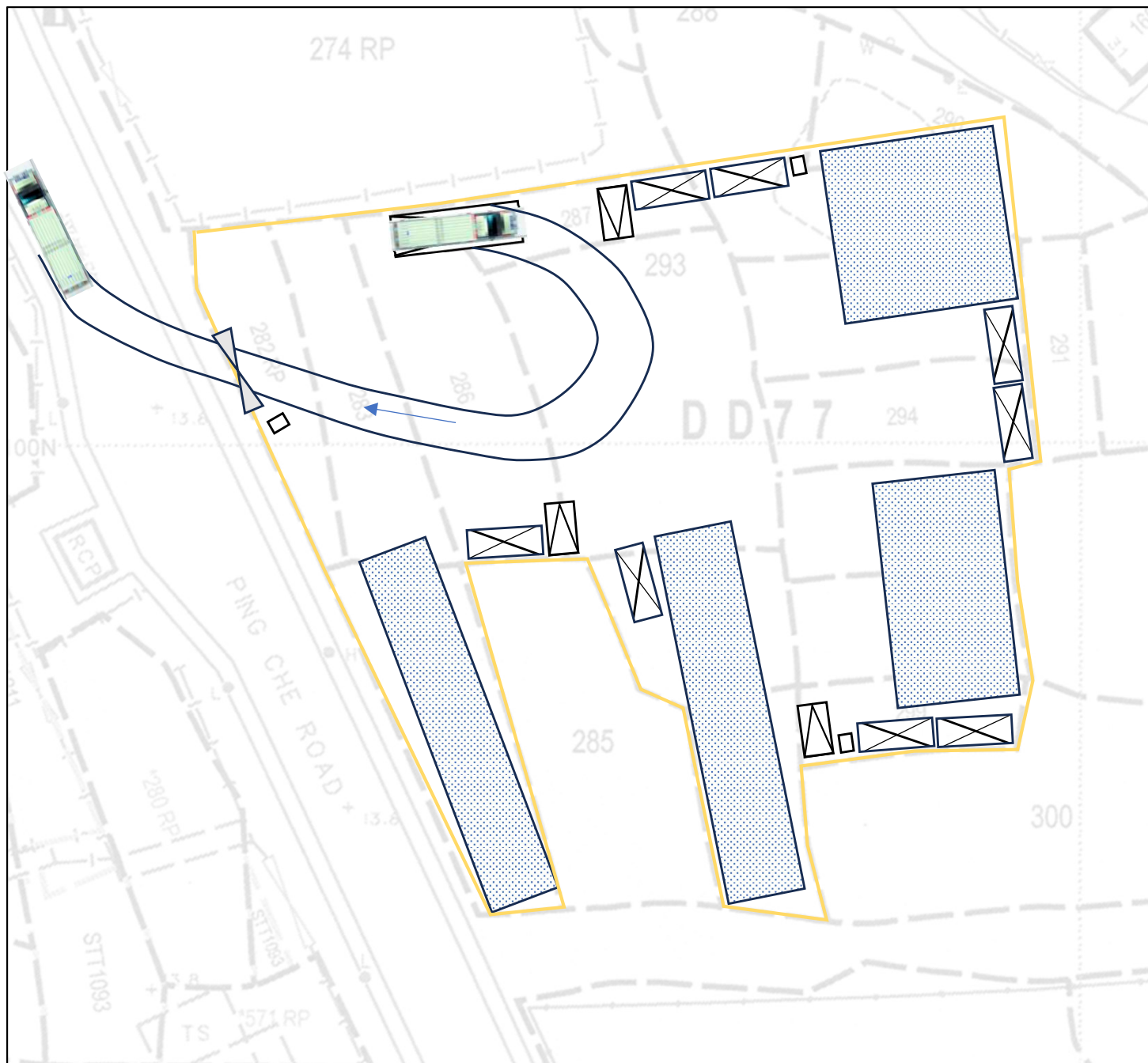
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
車輛行車線分析圖
(由申請場地駛出
坪輦路往北行方向)

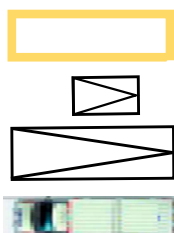
圖號:
圖 7

比例:
1:500

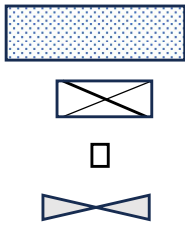


圖例

(僅供識別用途)



申請場地邊界
私家車車位
中型貨車車位
中型貨車



遮陰 / 擋雨棚
辦公室 / 儲物室
流動廁所
出入口

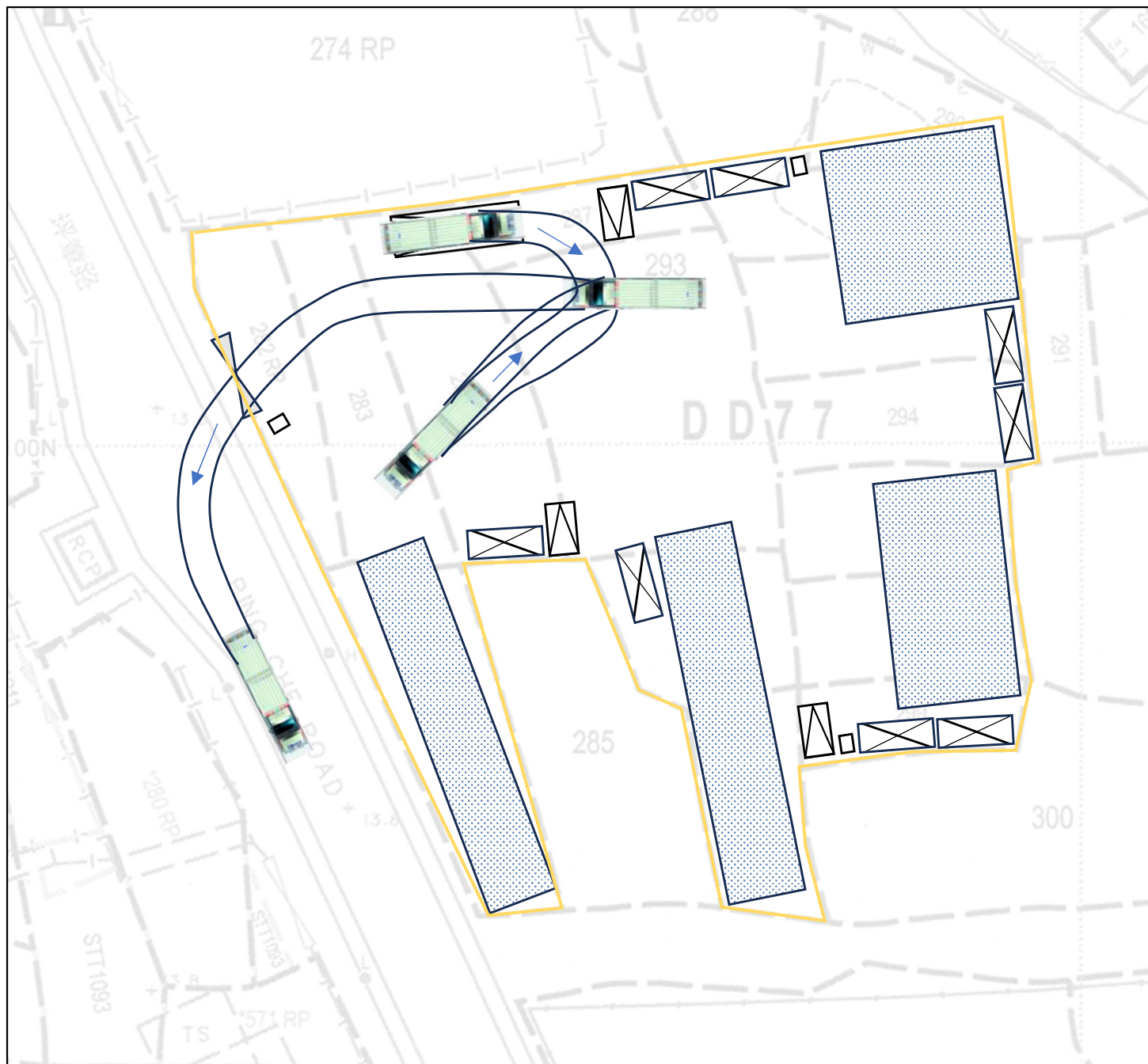
項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:
車輛行車線分析圖
(由申請場地駛出
坪輦路往南行方向)

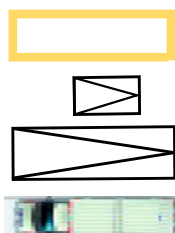
圖號:
圖 8

比例:
1:500

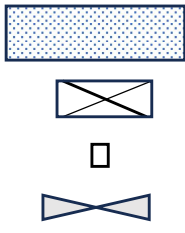


圖例

(僅供識別用途)



申請場地邊界
私家車車位
中型貨車車位
中型貨車



遮陰 / 擋雨棚
辦公室 / 儲物室
流動廁所
出入口

項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號

擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)

圖目:

填土範圍

圖號:

圖 9

比例:

1:500

申請場地現狀

面積：約3,431 平方米

現時地表主要為休耕農地及野生植被

水平面高度：約為+12.8mPD (資料來源自地段索引圖)

+12.8

+12.8

+12.8

+12.8

申請場地

擬填土地面積

擬填土面積：約3,431 平方米

擬填土深度：不多於1米被

擬填土後水平面高度：約為+13.8mPD

擬填土物料：混凝土

+13.8

+13.8

+13.8

+13.8

申請場地

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/NE-FTA/213**
關於申請編號 A/NE-FTA/213 的擬議用途/發展的概括發展規範

Application No. 申請編號	A/NE-FTA/213		
Location/address 位置/地址	Lots 184 RP and 187 RP (Part) in D.D. 52 and Adjoining Government Land, Sheung Shui Wa Shan, Sheung Shui, New Territories 新界上水上水華山丈量約份第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段（部分）和毗連政府土地		
Site area 地盤面積	About 約 3,291 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 100 sq. m 平方米)		
Plan 圖則	Approved Fanling North Outline Zoning Plan No. S/FLN/2 and Approved Fu Tei Au & Sha Ling Outline Zoning Plan No. S/NE-FTA/16 粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2 及虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/16		
Zoning 地帶	"Agriculture", "Open Space" and area shown as 'Road' 「農業」、「休憩用地」及顯示為「道路」的地方		
Type of Application 申請類別	Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 3 Years 位於鄉郊地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 3 年		
Applied use/ development 申請用途/發展	Renewal of Planning Approval for Temporary Open Storage of Construction Materials for a Period of 3 Years 臨時露天存放建築材料的規劃許可續期（為期 3 年）		
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	-	-
	Non-domestic 非住用	About 約 10	-
No. of block 幢數	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	1	
Building height/ No. of storeys 建築物高度/層數	Domestic 住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
	Non-domestic 非住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		1	Storey(s) 層
Site coverage 上蓋面積	-		

No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle spaces 停車位總數	6
	Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	6
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數	1
	Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	1

* 有關資料是為方便市民大眾參考而提供。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。

The information is provided 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.

電話 Tel: 3516 8233

圖文傳真 Fax: 3547 0756

電郵地址 Email: laonda@landsd.gov.hk

本署檔號 Our Ref: LD NDA/POL/20/1

來函檔號 Your Ref:

來函請註明本署檔號

Please quote our reference in your reply



地政總署
新發展區組
NEW DEVELOPMENT AREA SECTION
LANDS DEPARTMENT

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

新界上水龍琛路 39 號上水廣場 15 樓 1501 至 1510 室
Units 1501-10, Level 15, Landmark North,
39 Lung Sum Avenue, Sheung Shui, New Territories

網址 Website: www.landsd.gov.hk

注意：請轉交土地業權人

致：受影響土地業權人(受影響私人土地的地段編號請參閱附件 1)

現場派遞

重要文件

古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程

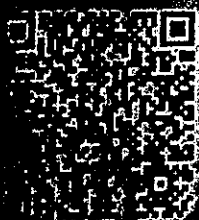
根據古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程（下稱「該新發展區工程」）擬議收地範圍，附件 1 列出的私人土地（下稱「該土地」）將受影響而須被政府收回。本函件旨在通知受影響土地業權人項目的擬議收地範圍及時間表，以及提供有關補償事宜的相關資料。

擬議收地範圍及時間表

2. 該新發展區工程的擬議收地及清拆範圍可於古洞北／粉嶺北新發展區網頁瀏覽，網址如下：

<https://www.ktnfln-ndas.gov.hk/tc/6-1-compensation.php>

或掃描以下二維碼 (QR Code)：



詳情則亦可於附件 2 所述地點查閱。

根據目前工程計劃，政府最早將於 2023 年下半年開展收地工程。本署屆時會按相關法例在受影響的私人土地張貼收回土地公告，訂明有關私人土地業權於公告張貼後的三個月復歸政府。

3. 收回土地通告訂明的日期，只是土地業權復歸政府的日期，並不是該土地佔用人的遷出限期。為了讓土地佔用人有更多緩衝時間，工程部門會按工程需要，將工程範圍內不同位置的土地佔用人訂定分階段的遷離限期。目前預計的遷出限期約為 2024 年第二季至 2025 年下半年。在確實遷出限期前約三個月，本署會援引《土地（雜項條文）條例》（第 28 章），在涉及的構築物及／或相關範圍張貼法定告示，限期屆滿後清理相關範圍的土地及構築物。本署已另行向受影響的土地佔用人發信告知相關資料。

補償事宜

4. 本署會根據適用安排向土地業權人作出補償。業權人可以根據相關法例向政府申索法定補償，或選擇領取行政性質的特惠土地補償作為法定補償以外的替代安排。詳情可參考附錄及本署網站 (<https://www.landso.gov.hk/tc/land-acq-clearance.html>)。

查詢

5. 如有查詢，請與本署新發展區組職員聯絡 [熱線電話: 3516 8233(古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程)]。

地政總署
總產業測量師／新發展區
(楊振宇  代行)

2023 年 11 月 10 日

(附件 1)

受影響地段一覽表

古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段工程擬議收地及清拆

土地業權人補償簡介

先生：敬啟者，

組經辦的場地亦系經發者而設的租賃招標公告

- (i) 租界協議編號：STTN0093
新界屯門皇后石的政府土地
- (ii) 租界協議編號：STTN0083
新界文錦的份第 76 的及第 77 約坪盤孔板北路的政府土地
- (iii) 租界協議編號：STTN0088
新界粉嶺置基里的政府土地
- (iv) 租界協議編號：STTN0091
新界粉嶺安樂村業暢街的政府土地
(以下統稱「該批土地」)

(以下統稱「有關文件」)

為協助受附於本信附件所列的公共項目涉及的收地和清拆行動整
管而已選離，即將選離，並已在清拆前登記中記錄在案的樣地作業經營
者，另覓土地重新經營，政府現時陸續推出多幅臨時用地，供合資格作業
者不投，謹此通知，該批土地快將招標，現誠邀費方承投該批土地的租約。
你可於下列連結 <https://rstt.wcms.landsd.gov.hk/brownfields/index.html> (用戶名稱：
tenderuser，密碼：phu838spigiy1frizubr) 下載該批土地租約有關的文件，即「通
交標書須知」、「投標者個人資料表格填寫須知」、「投標者個人資料表
格」、「同意書表格」、「招標公告」、「投標表格」、「不合謀投標
認書」、「資料便覽」及「租賃協議」(以下統稱為「有關文件」)。

2024年8月20日中午12時

如有意參與是次招標，請於 2024年8月20日中午12時前，

2. 如有意參與是次招標，請於 2024 年 8 月 20 日中午 12 時前，將填妥的投標表連同密封的投標文件，送交本署。本署恕不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。如有意參與是次招標，請於 2024 年 8 月 20 日中午 12 時前，將填妥的投標表連同密封的投標文件，送交本署。本署恕不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。



地政總署
北區地政處
DISTRICT LANDS OFFICE, NORTH
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2675 1753
圖文傳真 Fax: 2675 9224
電郵地址 Email: csnc@landsd.gov.hk
本署編號 Our Ref: (31) in DLON NX 2090 II
來信編號 Your Ref:

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

新界粉嶺龍運路一號北區政府合署六樓
6/F, NORTH DISTRICT GOVERNMENT OFFICES
3 PIK FUNG ROAD, FANLING, NEW TERRITORIES

網址 Web Site: www.landso.gov.hk

來信請註明本署編號
Please quote our reference in your reply

By Registered Service & By Fax (2675 7923)

Kwong Kei Lee Hardward

29 October 2024

(Attn.: CHUI Kwok On)

Dear Sirs,

Tenancy of Government Land
at Yip Cheong Street, On Lok Tsuen, Fanling, New Territories
Short Term Tenancy No. STTN0091

I regret to inform that your tender for the captioned tenancy has not been accepted and therefore return herewith the cheque amounting [REDACTED] for your retention.

Yours faithfully,

(KWAN Wing Yeung)

for District Lands Officer, North

Encl.

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorized disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

本信息及其任何附件只供指定人士使用。其中可能載有機密資料或屬法律特權的資料，敬請垂注。如獲通知，請立即通知本署，並刪除或毀掉此信息。本署概不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。

支援受政府項目收回土地及清拆行動影響的棕地作業
Assistance to Brownfield Operations
Affected by Government's Land Resumption and Clearance
for Government Projects

查詢表格
Enquiry Form

重要告示 Important Notes

1. 在填寫表格前，請閱覽網頁「向受政府項目影響的棕地作業提供支援」：
(https://www.devb.gov.hk/zh/issues_in_focus/assistance_to_brownfield_operators/index.html)。
Before completing this form, please read the webpage of the "Assistance to brownfield operations affected by Government projects":
(https://www.devb.gov.hk/en/issues_in_focus/assistance_to_brownfield_operators/index.html).
2. 填妥的表格可以電郵或傳真提交。如提交紙本文件，可郵寄或遞交至：
The completed form may be submitted via email or fax. For hard copies, please do so by post or in person to:

九龍觀塘觀塘道388號	Development Projects Facilitation Office
創紀之城第一期第一座	Development Bureau
二十七樓2701-03室	Units 2701-03, 27/F, Tower 1, Millennium City 1,
發展局項目促進辦事處	388 Kwun Tong Road, Kwun Tong, Kowloon.
電郵: dpfo@devb.gov.hk	Email: dpfo@devb.gov.hk
傳真: 2116 0109	Fax: 2116 0109
3. 查詢將由發展局項目促進辦事處（辦事處）統籌相關決策局/政府部門處理，以協助查詢人有關選址重置及相關規劃及/或豁免書申請的前期工作，包括徵詢相關決策局/政府部門要求納入申請文件內的資料及技術評估。為利便處理，辦事處及相關決策局/政府部門或會要求查詢人進一步提供或補充其他相關（包括個人）資料。
Enquiries will be processed by the Development Projects Facilitation Office of the Development Bureau (the DPFO) in collaboration with the relevant government bureaux / departments (the B/Ds), with a view to assisting the enquirers in the preparation work for selection of relocation sites and the related planning and/or waiver applications, including consultation with the B/Ds for their requirements on the information and technical assessments to be included in the applications. To facilitate processing, the enquirer may be requested by the DPFO or B/Ds to furnish or supplement further information (including personal data).

地點重置詳情
Particulars of the Proposed Relocation Site
 (適用於查詢擬重置地點) Applicable to enquiry on proposed site for relocation

(a) 地點的詳細地址 (包括丈量約份及地段號碼) Full address (including demarcation district and lot number) of the site	DD 77, 282, 285, 284, 283, 293, 287, 288, 274, 303, 305 DD 90, 566 SARP 576 SARP
(b) 地點面積 (平方米) Area of the site (m ²)	合共5500平方米 (DD77 約4000平方米, DD90 約1500平方米)
(c) 地點在法定圖則上的土地用途地帶 Land use zone(s) of the site under statutory plan	DD77: 農地及部份工業用地 DD90: 農地
(d) 地點及周邊環境的現時狀況和用途 (例如: 空置, 有構築物、已鋪地面、農業活動、樹木叢林、綠化土地、河道、魚塘或其他自然棲息地) Existing conditions and uses of the site and the surrounding areas (e.g. vacant, with structures, paved, agricultural activities, wooded, vegetated, streams, ponds or other natural habitats)	空置
(e) 其他重置詳情 Other details of proposed relocation:	
(i) 地點擬議使用年期 Proposed duration of use of the site	5年
(ii) 地點上現有/擬建構築物 (包括其數目、樓面面積、最高高度、樓層數目及用途) Existing/proposed structures on the site including their numbers, floor areas, highest building height, number of storeys and uses)	DD 77: 擬建2000平方米上蓋 DD 90: 擬建1000平方米上蓋 以作貨倉用途 建築高度約九米
(iii) 擬議營運時間 Proposed operating hours	星期一至星期六 早上九時至五時 (星期日休息)
(iv) 地點內擬提供的停車位及上落貨泊位數目及該數目是否足夠使用 (如不足夠, 請提供原因及擬議的緩解措施)	

6. 授權 Authorisation [選填 Optional]

本人/我們現授權以下代表以資跟進是次查詢及作我方日後聯絡，並由上述簽署日期起生效。
I/We now authorise the following person / company on our behalf as the contact point for following up this enquiry with effect from the said date.

☐ 身份證明文件 Identity document / ☒ 商業登記證 Business Registration Certificate /
☐ 公司註冊證 Certificate of Incorporation)

(a) 號碼 Number 09325140-000-11-24-4

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

(b) 名稱 Name

廣奇利五金

(c) 通訊地址
Correspondence
address

粉嶺聯安街53號A地下廣奇利五金

(d) 電話號碼
Telephone number

(e) 傳真號碼
Fax number

(f) 電郵地址 E-mail address

先生：

就你2024年10月29日有關地盤的查詢，我們已協調了相關部門提供初步意見。現將收到的部門意見轉載如下：

規劃署

查詢地點在《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》(下稱「大綱圖」)上劃為「農業」地帶。有關地段已被平整，大致空置。有關地段西面毗鄰蓮麻坑路。

有關地段的西面(蓮麻坑路以西)主要為一些臨時構築物及一些休耕/常耕農地。其中一個地盤(有關地段的西南面)用作停泊車輛場地及貯物用途，涉及一宗違例發展個案，規劃監督正採取執行管制行動。

有關地段的東面及南面為茂密植被及樹群的山丘，劃為「綠化地帶」。東面的山丘為認可墳葬區。有關地段的東南面有一個大型的構築物，涉及違例發展個案。

擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。儘管如此，如擬議用途為期不超過三年，仍可向城市規劃委員會(城規會)申請規劃許可。申請人遞交規劃申請時，須在規劃申請文件內提供相關資料、技術評估(包括對交通、環境、排水、地形、景觀和基礎設施等方面帶來潛在負面影響)以及建議的緩解措施。請注意，如有關用途涉及填土或填塘工程，申請人亦應一併向城規會申請。

申請人亦須注意以下事項：

- 1 有關地段毗鄰蓮麻坑路，有關用途預計會有重型貨車在地盤進出，預料運輸署會就擬議用途可能產生的車輛/交通流量及交通安全提出關注。

地政總署

查詢地點屬新界的舊批農地，相關土地契約不容許搭建構築物，除非獲得當局批准。因此，若有關農地作業涉及搭建構築物，該等農地業權人便須於相關農地作業的規劃申請獲得批准後，向地政總署(或當地政處)申請豁免書，以准許在該等農地搭建構築物，或將任何違規情況(如有)規範化。地政總署會以地主或批租人身份全權酌情考慮，唯不保證相關申請必獲批准。若豁免書申請獲得批准，相關豁免書會附帶當局提出的條款和條件，包括但不限於繳付所需費用。申請人須予以遵從。

運輸署

根據申請人目前提交的資料所顯示，發展所產生的額外交通流量相信不會造成嚴重交通影響。運輸署初步認為將擬議地點 Lot Nos. 566 SA RP and 576 SA RP in D.D. 90 用作儲存建築材料及機械維修在交通觀點上是可行的。申請人在日後提交規劃許可申請時，須一併遞交交通檢討報告及相關交通改善措施的資料，以便本署作進一步審查。

渠務署

該地點附近沒有公共雨水系統。申請人須自行承擔費用，在地段範圍內和範圍外興建及維修及擴充的排水工程到鄰近的排水設施。

申請者需要提交排水報告及落實排水報告的建議，以確保擬議發展項目不會對鄰近地區造成不良排水影響。在規劃許可使用期間，申請者應妥善維護排水系統，並在運作過程中發現排水系統不足時進行改善。

該地點附近沒有公共污水連接。請諮詢環保署有關擬議發展項目的污水影響評估及污水處理 / 處置設施。

環境保護署

根據初步資料，有關用地將會用作儲存建築物及機械維修用途，是位於「文錦渡分區計劃大綱圖編號 S/NE-MKT/4」的「農業」地帶 (Lot Nos. 566 SARP and 576 SARP in D.D. 90 Lin Ma Hang Road, Man Kam To, North District, New Territories)，佔地 1000 平方米。臨時用途將會提供共三個泊車位及三個上落貨車位供重型及輕型車輛使用，營運時間由星期一至星期六上午 9:00 時至下午 5:00 時，星期日休息。臨時用地，邊界東北邊有渠道。100 米範圍內有住宅用途。因此，營運者必須遵守《處理臨時用途及露天儲存用地的環境問題作業指引》(https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/tc_chi/environmentinhk/eia_planning/guide_ref/files/cop.pdf) 並實施適當的環境緩解措施。區立構建物時，必須實施相關的污染控制措施，以減少對周圍環境造成污染 (https://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/eia_planning/guide_ref/rpc.html)。

漁農自然護理署

農業

由於申請人提出之用地被規劃作農業用途，且附近設有農業基本設施包括道路及水源，適合用作不同的農業活動，故有關申請不獲漁護署支持。

2. 我們已完成初步諮詢工作。倘若你有進一步計劃向城規會提出規劃申請或相關政府部門提出其他申請，你須在該等申請中附上所有相關文件及資料，包括但不限於證明該等申請的申請人是受政府發展計劃所影響的棕地作業經營者的相關資料。你應注意申請所需的文件及資料並不限於經辦事處轉交政府部門意見。城規會或相關政府部門會個別及獨立考慮申請中遞交的文件及資料而決定是否批准有關申請。

3. 如閣下對上述內容有任何疑問，請致電 3841 7286 與下列署名人士聯絡。

發展局規劃地政科
項目促進辦事處

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

Sheren Si Wai LEE/PLAND

寄件者: WARREN WONG [REDACTED]
寄件日期: 2025年09月12日星期五 16:39
收件者: Sheren Si Wai LEE/PLAND
主旨: Application No. A/NE-TKL/801 - Futher Information
附件: Departmental comments Response (DSD) - TKL 801.pdf; Departmental comments Response - TKL 801 (UD&L, PlanD) 附錄 A 樹木位置圖.pdf; Departmental comments Response - TKL 801 (UD&L, PlanD).pdf; Departmental comments Response - TKL 801 (UD&L, PlanD) 樹木調查報告及附錄 B.pdf; 補充資料文件 [Revised].pdf; Replacement Page 5 & 11.pdf; Departmental comments Response - TKL 801 (TD) [1].pdf; Departmental comments Response - TKL 801 (TD) [2] 圖則.pdf; Departmental comments Response - TKL 801 (STN DPO, PlanD).pdf

類別: Internet Email

Hi Sheren,

I'd like to attached all department comment response for futher information of S16 Application# A/NE-TKL/801. According to the MGV car parking amendment, I also including S16 App form replacement page 5 & 11 and 補充資料文件 [Revised].

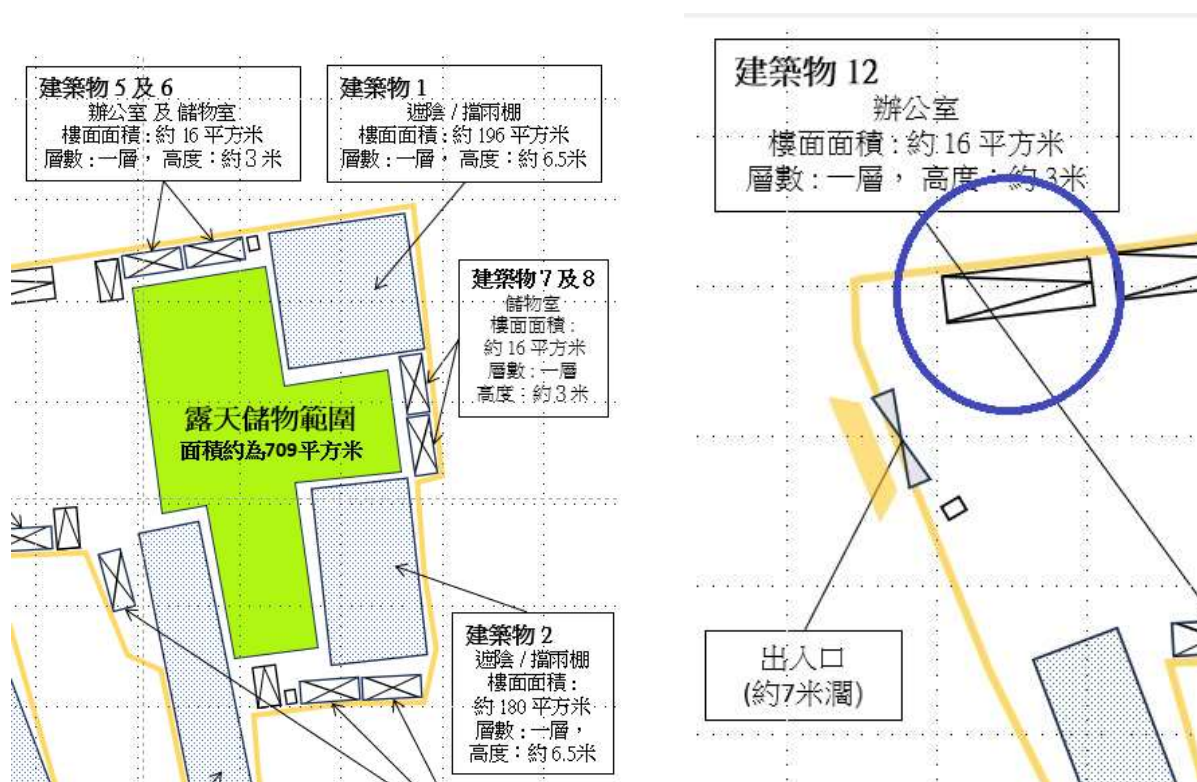
Feel free to contact me if any inquiry, thx~

Regards,
Warren

Response to the comments of Transport Department (as at 25 Jun, 2025)

(i) The applicant should justify the adequacy of the proposed number of parking spaces and loading/unloading spaces associated with the scale of the proposed use;

1. 其實申請場地內，使用作儲物面積有 1,445 平方米(露天儲物 709 平方米，遮陰 / 擋雨棚共 736 平方米)，大約只佔場地 42%面積。同時申請場地用途為內部倉儲，並非作批發生意及沒有訪客，所以車輛出入及停泊屬已知及控制之內。
2. 停車位：申請場地內，在原有的中型貨車停泊位旁申請加設多一個中型貨車停泊位。
3. 上落貨車位：上落貨車位方面，當露天儲物範圍未有存放貨物時，中型貨車亦會直接駛至遮陰 / 擋雨棚旁上落貨。

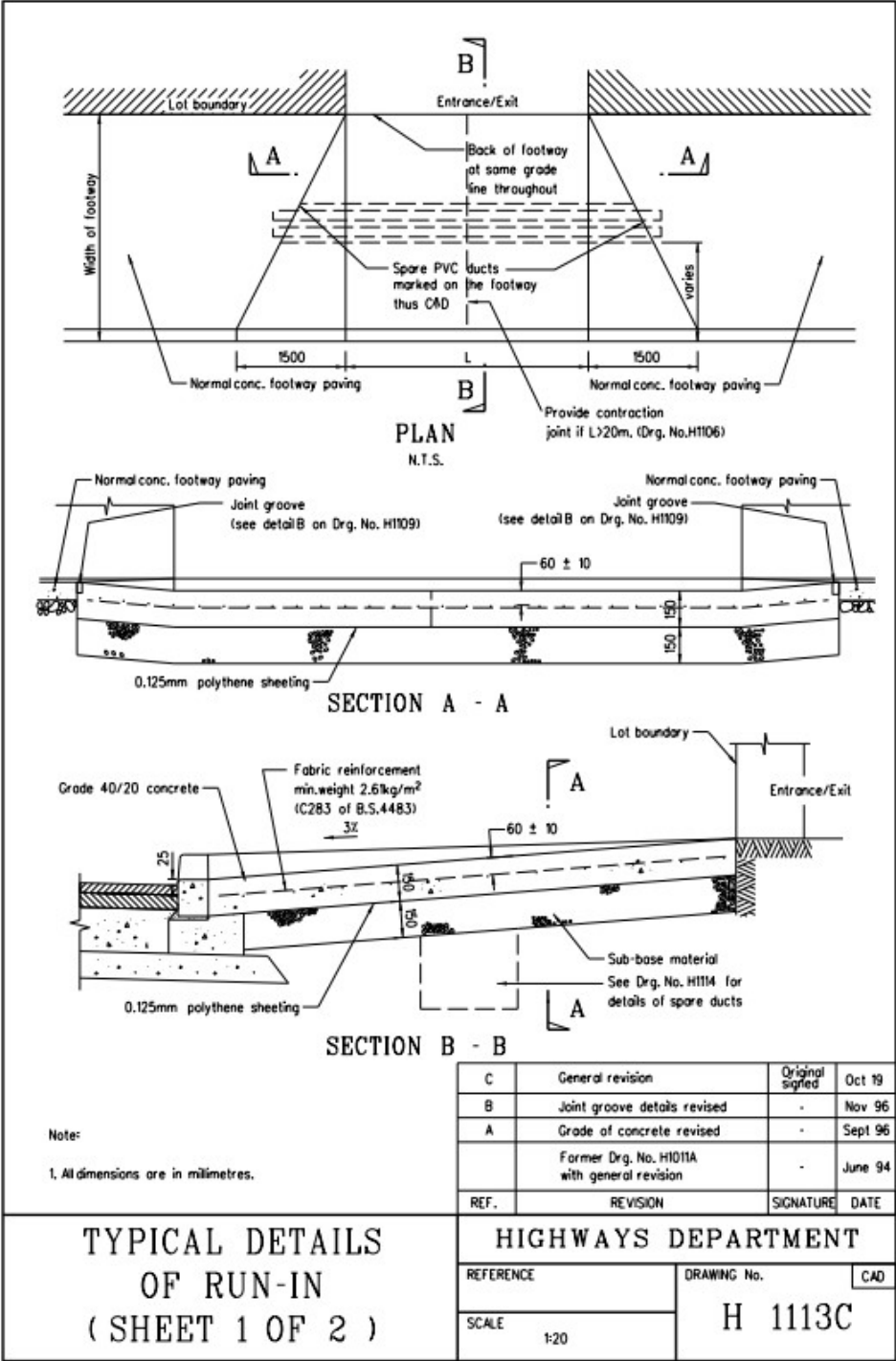


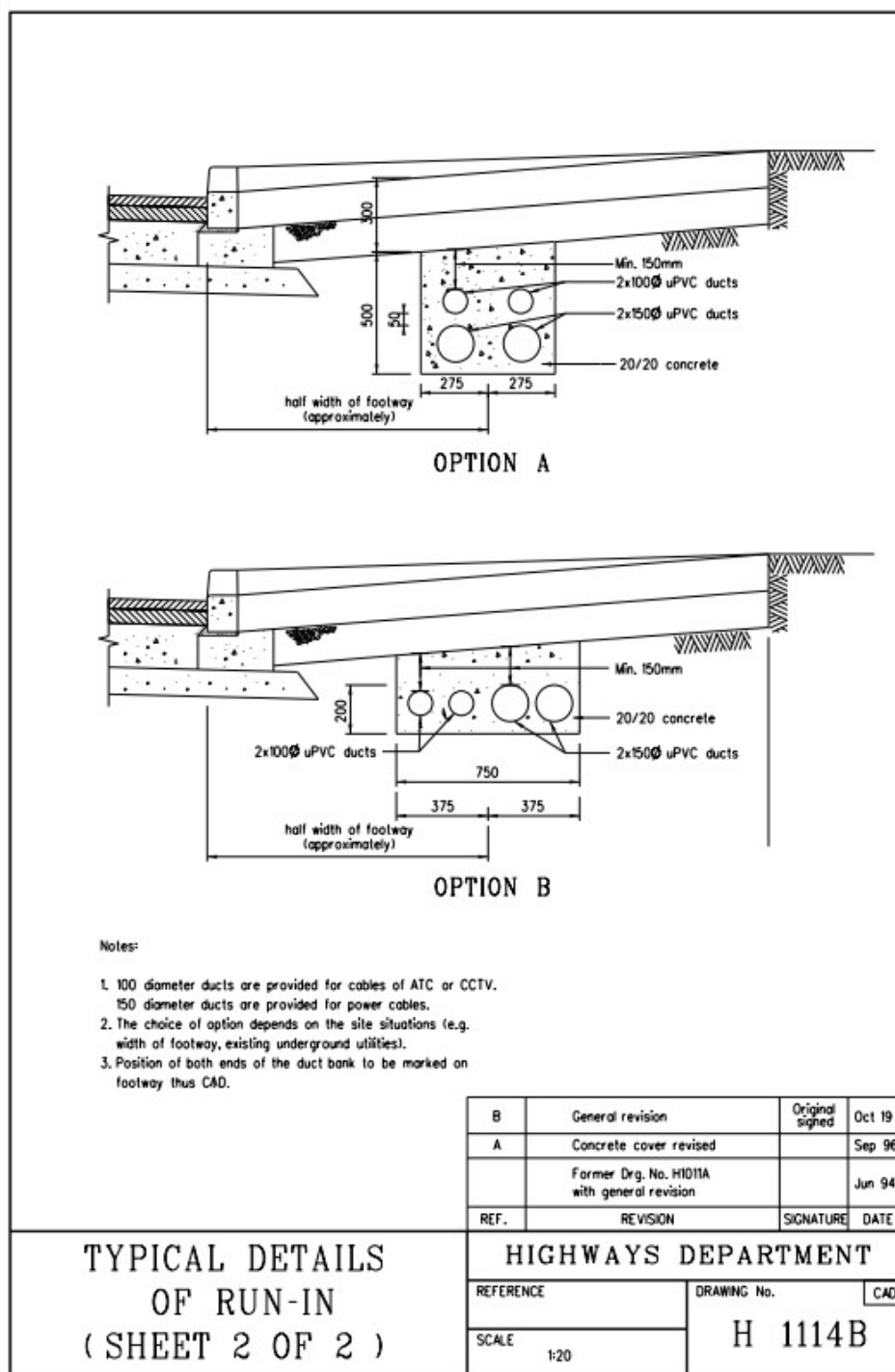
(ii) The applicant should justify the adequacy of the proposed 7m width of the ingress and egress points for vehicular access;

由於使用之中型貨車車身長度為 10 米及闊度約為 2.5 米，故相信七米闊的車輛出入口已經足夠車輛出入使用

(iii) The applicant shall provide a proposal on the vehicular access arrangement including the run-in / out design for the vehicles leaving / entering the development;

有關申請場地的出入口，申請者會根據路政署標準圖則 #H1113C 及 H1114B 去設置/實施。見下圖





而出入口闊度設計為七米，經估算過能應付進出場地的中型貨車使用。司機亦會遵從“車輛載貨守則”，確保貨物及車輛於任何時間總闊度都不會超過 2.5 米，從出入口駛出 / 入坪輦路都不會佔用其他行車線，確保安全。

相關的圖則已更新，見下列附件：

圖號	內容
圖 R4.1	佈局圖
圖 R5.1	車輛行車線分析圖 (從坪輦路南行方向進入申請場地)
圖 R6	車輛行車線分析圖 (從坪輦路北行方向進入申請場地)
圖 R7	車輛行車線分析圖 (由申請場地駛出坪輦路往北行方向)
圖 R8	車輛行車線分析圖 (由申請場地駛出坪輦路往南行方向)

- (iv) The applicant shall demonstrate the satisfactory maneuvering of the goods vehicles entering and exiting the subject site without the need to encroach onto the opposite lane;

申請者會安排工作人員在出入口及坪輦路上作出指揮，指導貨車進入申請場地。尤其是從對面線進入或離開申請場地。

- (v) The applicant shall advise the provision of pedestrian facilities and management measures to ensure pedestrian safety;

1. 申請者將在申請場地點門外設立清晰明確指示牌，以確保行人安全
2. 基於安全考慮，場館入口會採用內推式設計
3. 出口附近亦會安裝閃光燈，以作提醒行人注意

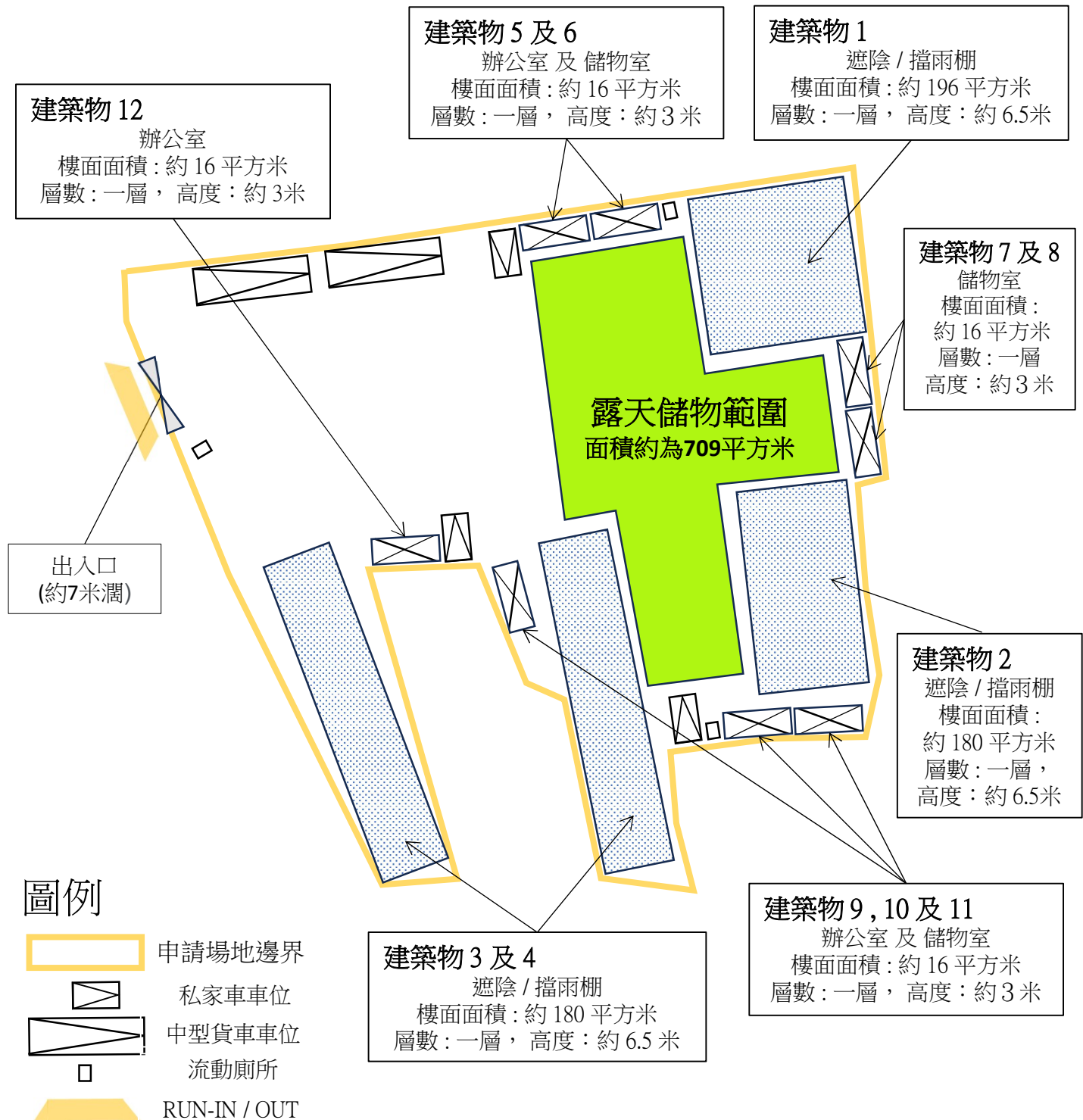
- (vi) The applicant shall advise the management/control measures to be implemented to ensure no queuing of vehicles outside the subject site;

將安排人員在出入口指導貨車進入申請場地。確保在目標地點外沒有車輛排隊或停車。

- (vii) The applicant shall advise the measures for preventing illegal parking of visitors' vehicles outside the subject site.

如第(i)點所述，申請場地用途為內部倉儲，所有進入申請場地的車輛均為自家中型貨車及沒有訪客。而貨物進出不頻繁，每次僅安排一輛貨車進行上落貨，甚至停泊在場內化機會都低。同時，場地外會張貼告示，提醒外來人員請勿違規停車。

項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號 擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)	圖目: 佈局圖	圖號: 圖 R4.1
		比例: 1:500

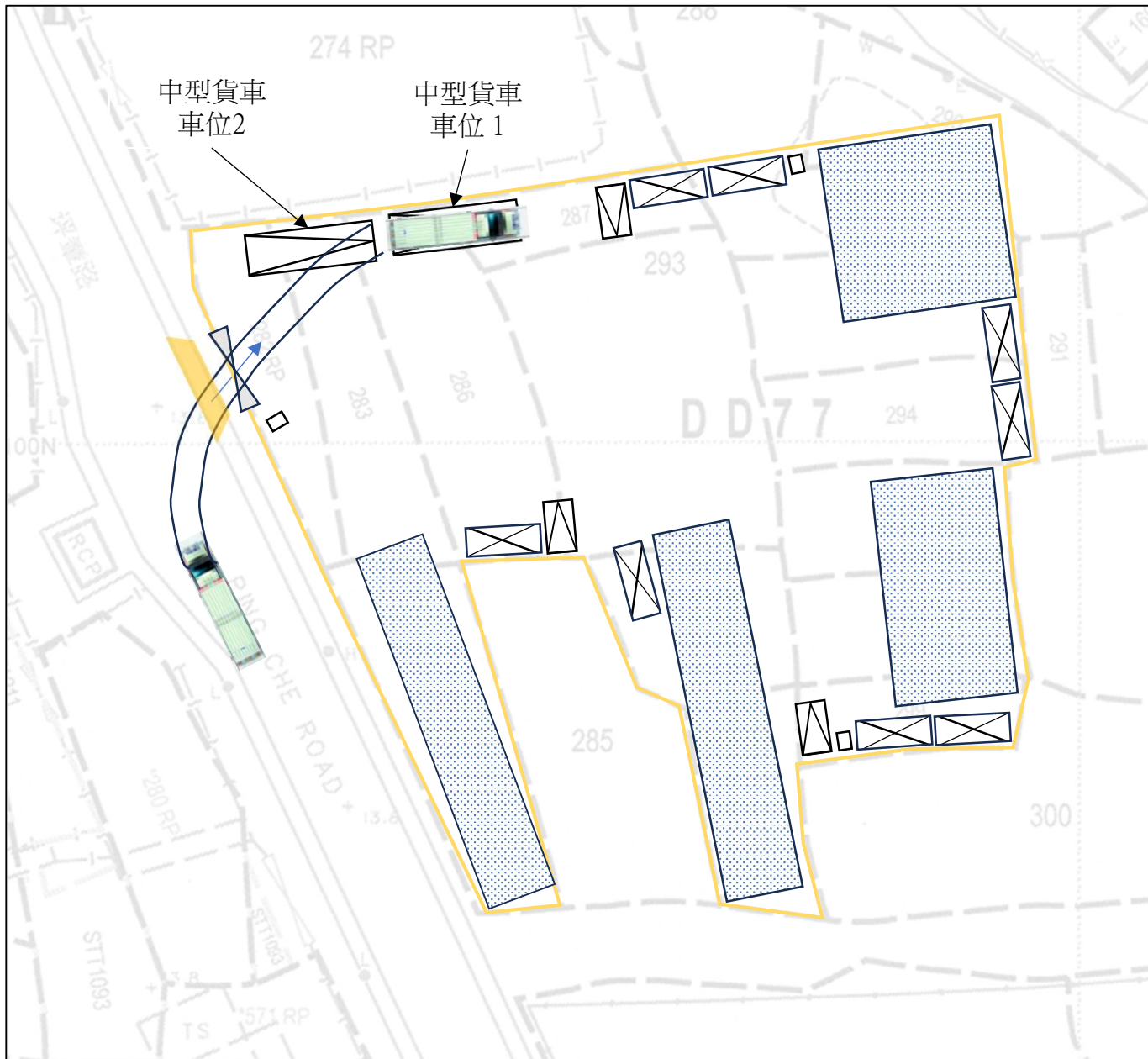


車位及上落客貨車位標準

(僅供識別用途)

私家車車位數目: 3 個, 每個 5 米(長), 2.5 米(闊)
上落客中型貨車車位數目: 1 個, 每個 11 米(長), 3.5 米(闊)

項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號	圖目: 車輛行車線分析圖 (從坪輦路南行方向 進入申請場地)	圖號: 圖 R5.1
擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)		比例: 1:500

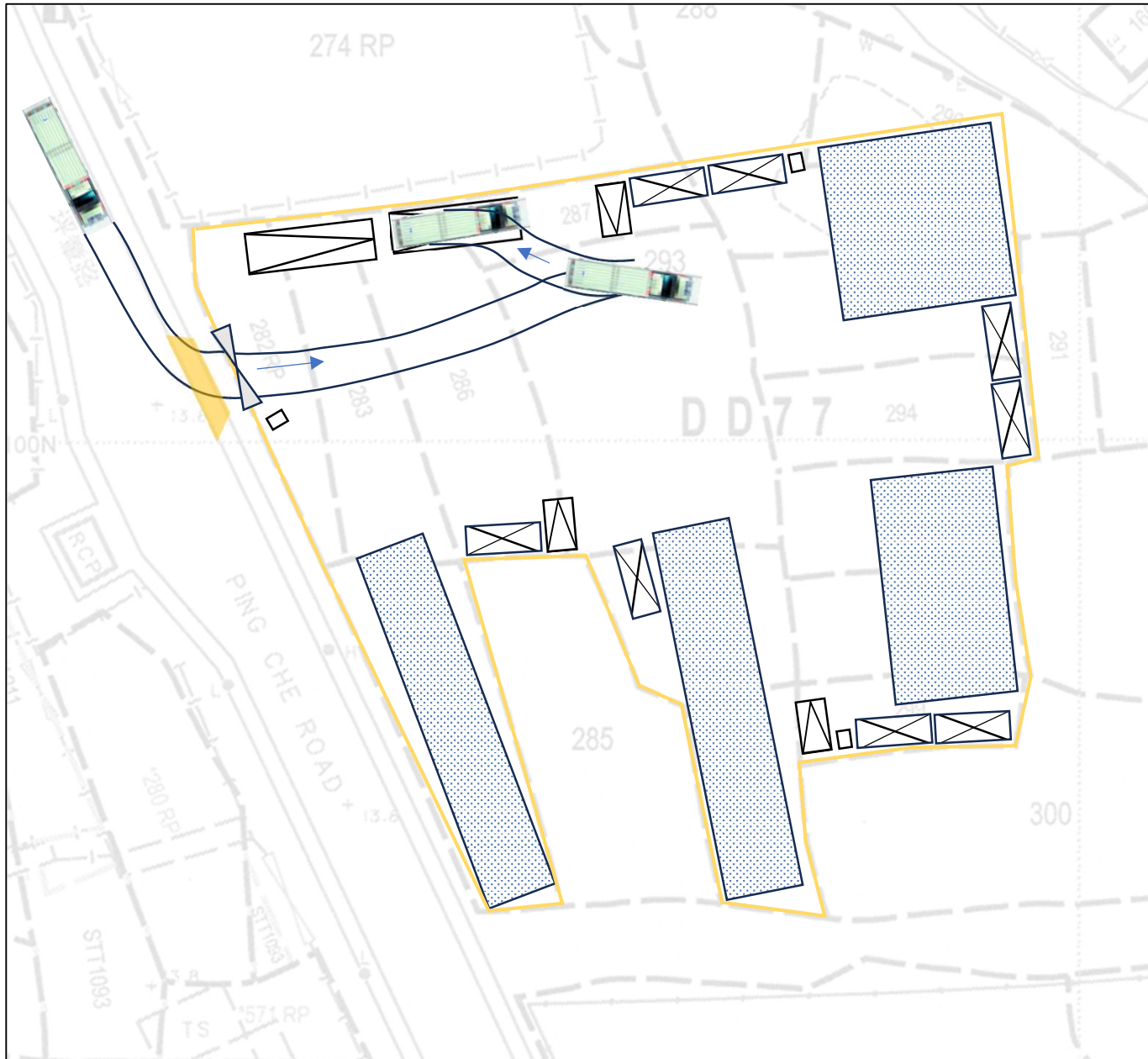


圖例

(僅供識別用途)

	申請場地邊界		遮陰 / 擋雨棚		RUN-IN / OUT
	私家車車位		辦公室 / 儲物室		
	中型貨車車位		流動廁所		
	中型貨車		出入口		

項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號 擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)	圖目: 車輛行車線分析圖 (從坪輦路北行方向 進入申請場地)	圖號: 圖 R6
		比例: 1:500

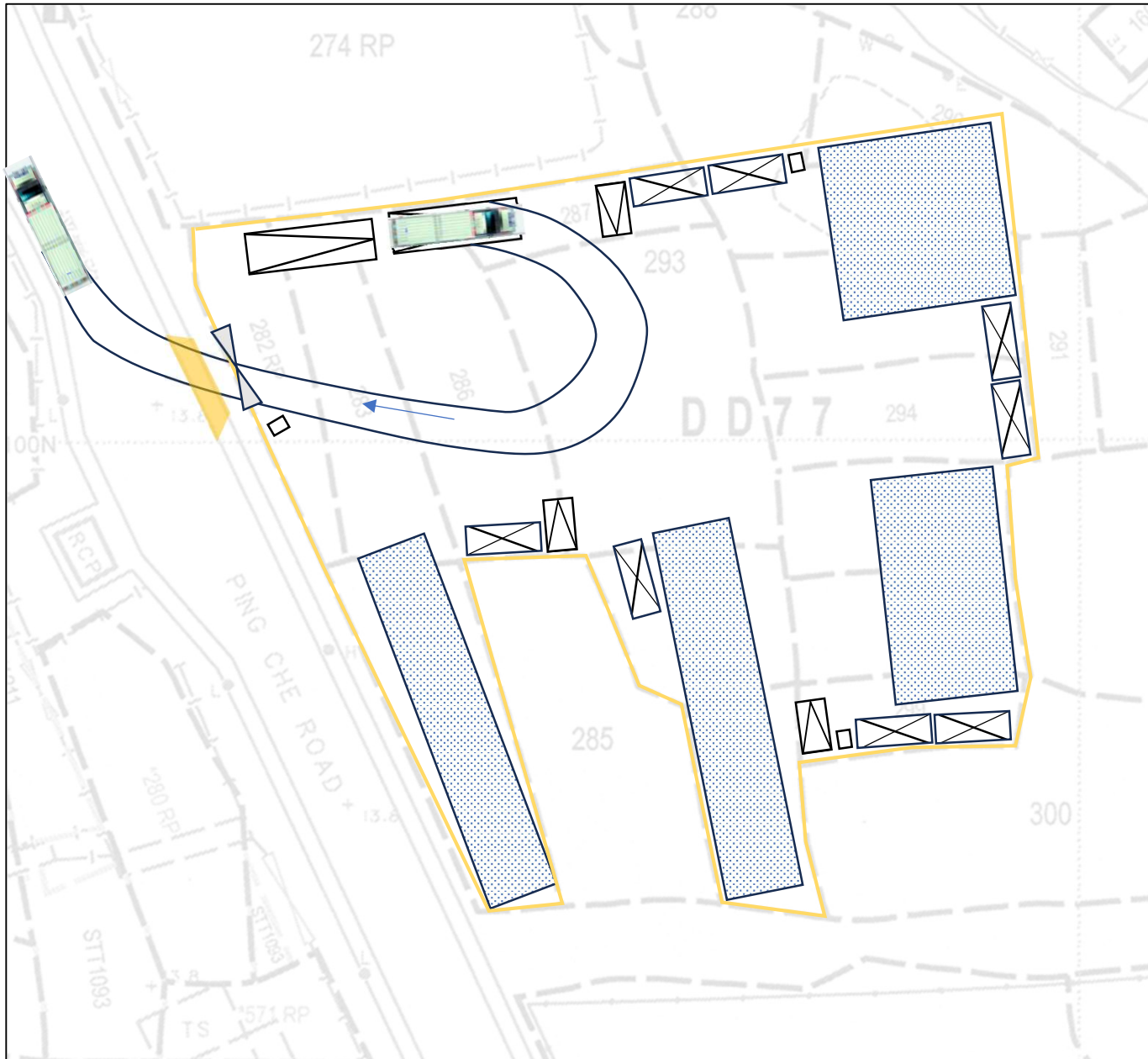


圖例

(僅供識別用途)

	申請場地邊界		遮陰 / 擋雨棚		RUN-IN / OUT
	私家車車位		辦公室 / 儲物室		中型貨車車位
	中型貨車		流動廁所		出入口

項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號 擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)	圖目: 車輛行車線分析圖 (由申請場地駛出 坪輦路往北行方向)	圖號: 圖 R7
		比例: 1:500

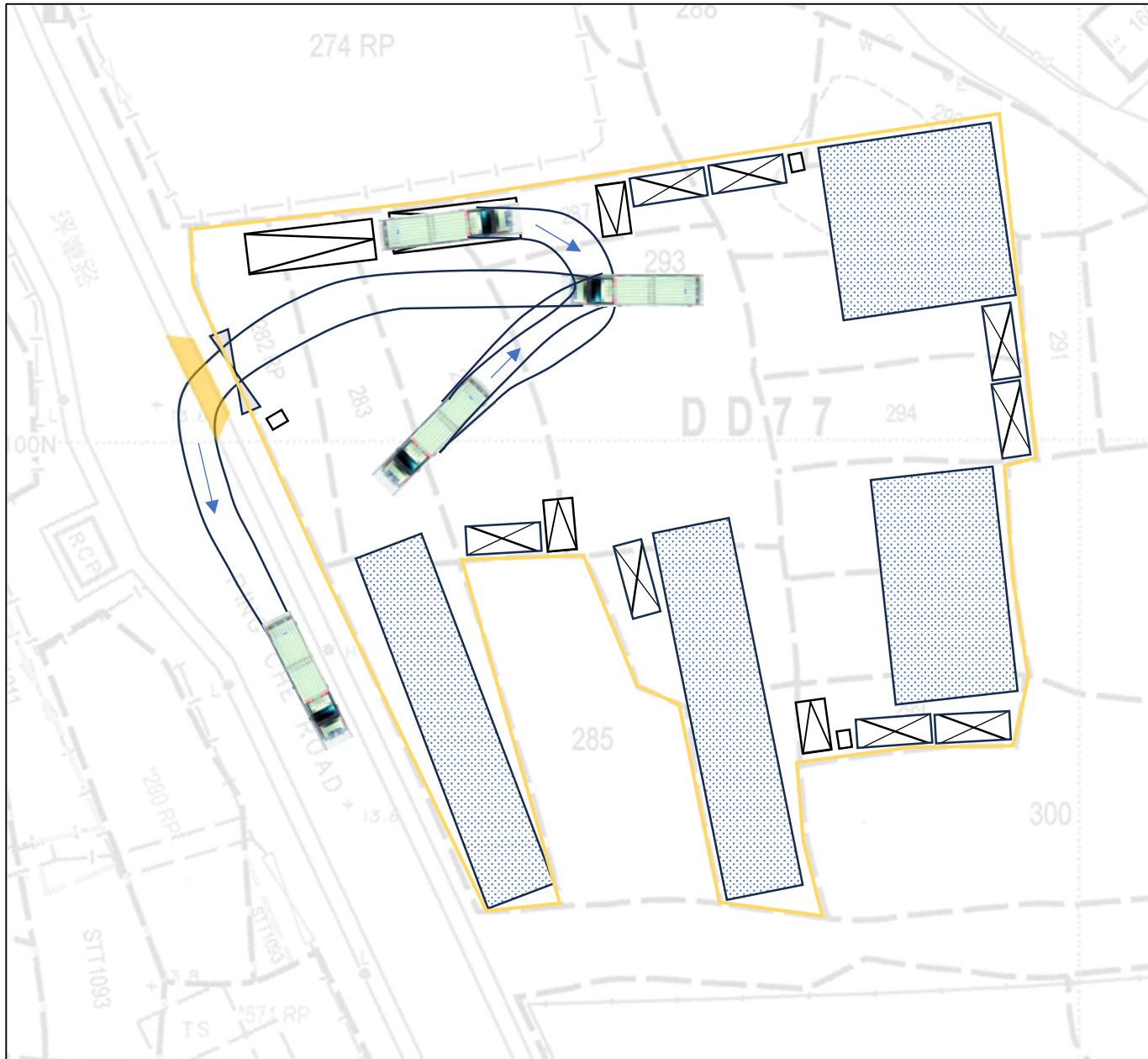


圖例

(僅供識別用途)

	申請場地邊界		遮陰 / 擋雨棚		RUN-IN / OUT
	私家車車位		辦公室 / 儲物室		
	中型貨車車位		流動廁所		
	中型貨車		出入口		

項目: 丈量約份第77約地段第282號餘段、第283號、第284號餘段(部分)、第286號、第287、第288號(部分)、第290號(部分)、第292號、第293號、第294號、第295號、第296號、第297號、第298號和第299號 擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年)	圖目: 車輛行車線分析圖 (由申請場地駛出 坪輦路往南行方向)	圖號: 圖 R8
		比例: 1:500



圖例

(僅供識別用途)

	申請場地邊界		遮陰 / 擋雨棚		RUN-IN / OUT
	私家車車位		辦公室 / 儲物室		
	中型貨車車位		流動廁所		
	中型貨車		出入口		

Response to the comments of “UD&L, PlanD” (as at 25 Jun, 2025)

Based on the aerial photo of 2023, the Site is located in an area of miscellaneous rural fringe landscape character comprising tree groups, temporary structures and small houses within “V” zone. With reference to our site photos taken on 16.06.2025, the Site is occupied by some trees of common species and self-seeded vegetation. According to Part 6(A)(e)(ii) of Application Form No. S16-III and Plan No. 9, the whole site (approx. 3,431 sq.m) will be filled with no more than one meter in depth. However, it is stated in Part 6(A)(e)(iii) of Application Form No. S16-III that no tree felling will be involved. The applicant should clarify whether the development proposal would cause any adverse impact to the existing trees and advise the proposed tree treatment with associated mitigation measures.

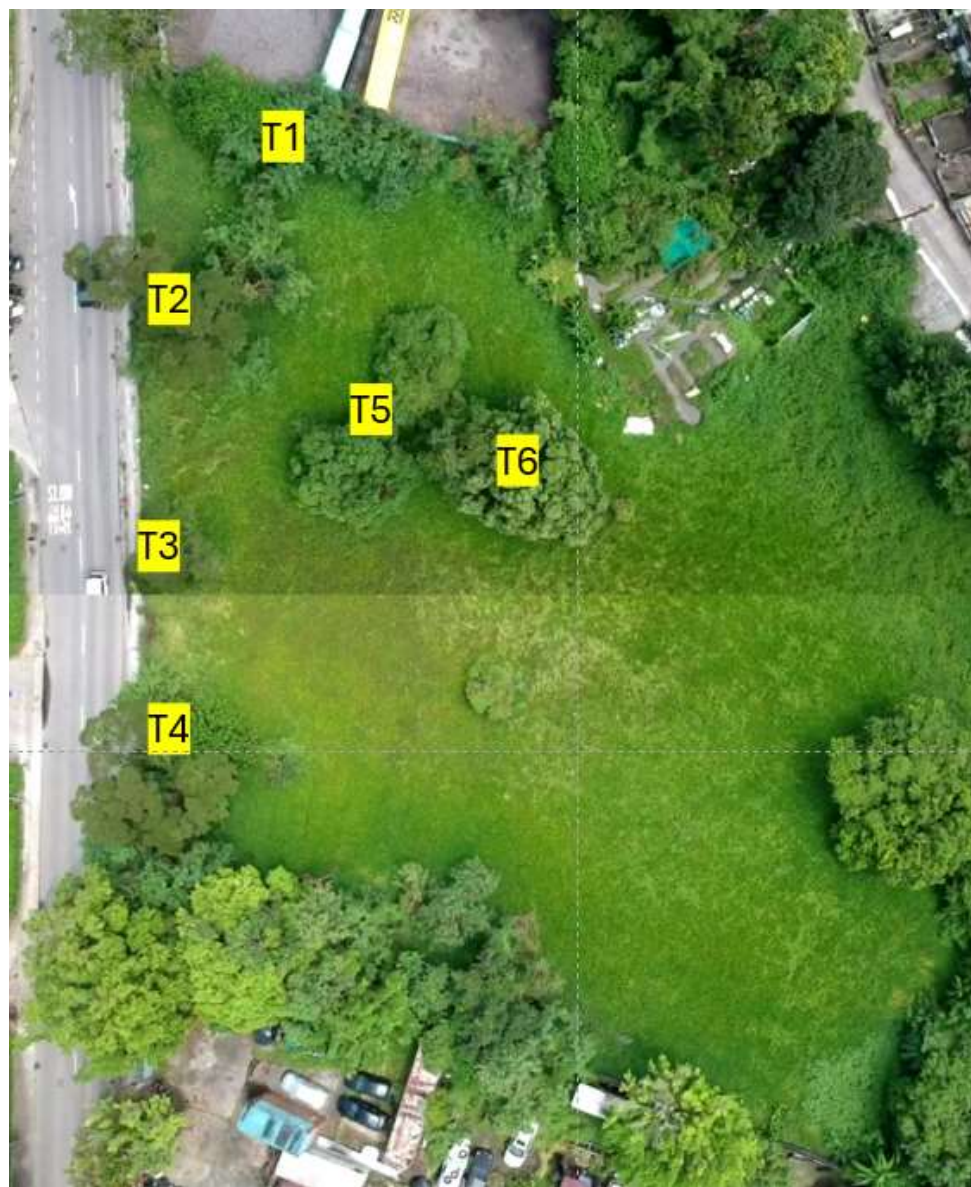
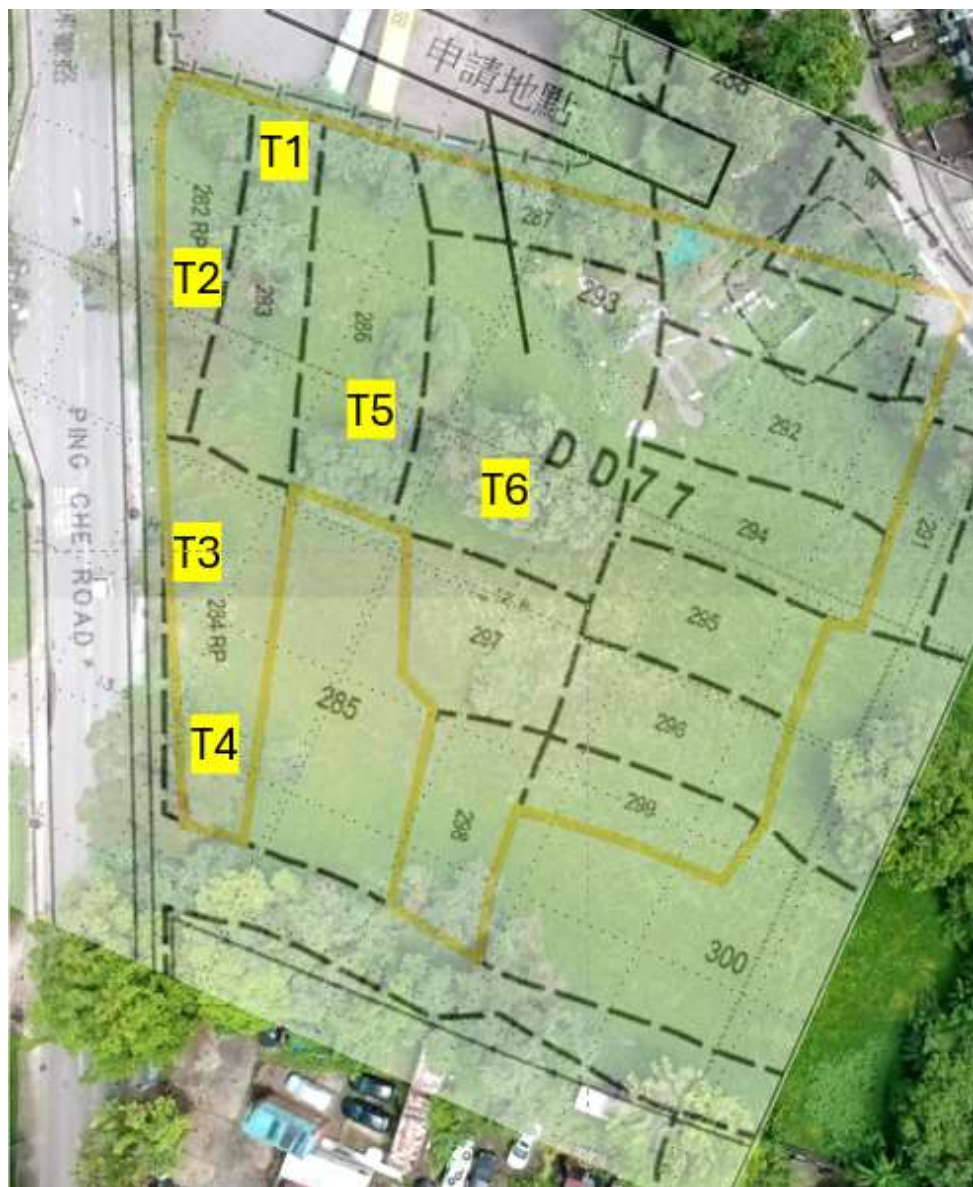
1. 由於現時申請場地全部範圍均低於周圍水平高度差不多一米，建議填土的目的及設計，主要是計劃追平至坪路邊及毗鄰申請場地北邊的儲物倉地相同的水平高度，以免有大量地表水流進場內造成水浸。同時填土後亦方便鋪設被批准後的排水設施。所以，此申請是打算需要砍伐樹木之後再作填土的，所以申請表內部份 6(A)(e)(iii)內砍伐樹木的方格應該由“不會”更正為“會”的方格打勾。對因為疏忽錯誤填寫及引來不便，深表歉意。
2. 據申請者所知，場內因為長時間沒有作業而令土地有野生物生長。全部屬於常見野生樹種、野生植物及野草，沒有涉及珍貴及瀕危物種，所以建議將來完結此擬議發展時候，恢復原狀時重新規劃種植合適及配合周遭環境物種。

Response to the comments of “UD&L, PlanD” (as at 31 July, 2025)

2. RtoC - The applicant has clarified that there will be tree felling. Further information on existing trees within the Site and mitigation measures are not provided in the FI. With reference to our site photos taken on 16.06.2025, there is a number of trees/tree groups within the Site, including some large trees. According to the application, the whole site is proposed to be filled with no more than one meter in depth. The applicant is advised to provide relevant information such as broad-brush tree survey, proposed tree treatment and mitigation measures (if any) to support the application. The applicant is also advised to review the proposal to preserve the large trees and minimize tree felling within the Site as far as practicable.

請參閱：附錄 A 樹木位置圖 及 樹木調查報告及附錄 B

附錄 A 樹木位置圖



樹木調査報告

丈量約份第 77 約地段第 282 號餘段、第 283 號、第 284 號餘段(部分)、第 286 號、第 287、第 288 號(部分)、第 290 號(部分)、第 292 號、第 293 號、第 294 號、第 295 號、第 296 號、第 297 號、第 298 號和第 299 號

1. 引言

申請者於 2025 年 8 月 9 日中午 1:00 至 2:00 到現場進行樹木調查。

除進行了航拍照片外，亦從地面各個可能及有利位置對目標樹木進行了徹底的目視檢查。在申請的場地範圍內，將所有涵蓋面積較大的樹木（在某些情況下是大型樹形灌木）納入調查範圍，並在航空圖上標記了其位置。然後對樹木進行紀錄及辨別。測量樹高並拍照紀錄。

2. 現存樹木的概述

由於場地閑置了一段長時間，現場部份為濕軟泥地及水窪，其餘則生滿野生植被。佔大部分為高度低於 1 米的野草。另外，申請場地西面及北面亦各生有灌木叢，其餘較大的樹木共有 4 棵。詳細情況如下表 2.1。

表 2.1: 樹木調查明細

樹木地點 標號	種類	數量	高度	處理	照片紀錄
T1	灌木叢	-	約 3.5 米	砍伐	照片 1
T2	相思樹	1	約 4 米	保留	照片 2,3
T3	相思樹	1	約 3 米	砍伐	照片 4
T4	灌木叢	-	約 3 米	砍伐	照片 5
T5	相思樹	1	約 4 米	砍伐	照片 6
T6	相思樹	1	約 4.5 米	砍伐	照片 7
調查樹木數量總數：		4			

3. 處理及緩解措施

根據擬議佈局圖設計，T1（灌木叢）位於場地北面的上落客貨車位，會於填土工程時一併砍伐。T2（相思樹）因位於流動廁所附近，會保留場內。而 T3（相思樹）及 T4（灌木叢）因位於擬議的遮陰 / 擋雨棚範圍內，擬建建築物將完全佔據該地段，所以會將其砍伐。最後，T5（相思樹）及 T6（相思樹）位置剛剛於申請場地正中央，屬於車輛進行上/落貨及迴旋掉頭唯一必經之路，故無可避免亦建議砍伐。

由於沒有涉及珍貴及瀕危物種，所以建議將來完結此擬議發展時候及恢復原狀時，會重新規劃種植數量相同，合適及配合周遭環境的物種。

請參閱 附錄 A 樹木位置圖、附錄 B 樹木照片記錄

附錄 B 樹木照片記錄

樹木地點標號 T1 (照片 1)



樹木地點標號 T2 (照片 2,3)



樹木地點標號 T3 (照片 4)



樹木地點標號 T4 (照片 5)



樹木地點標號 T5 (照片 6)

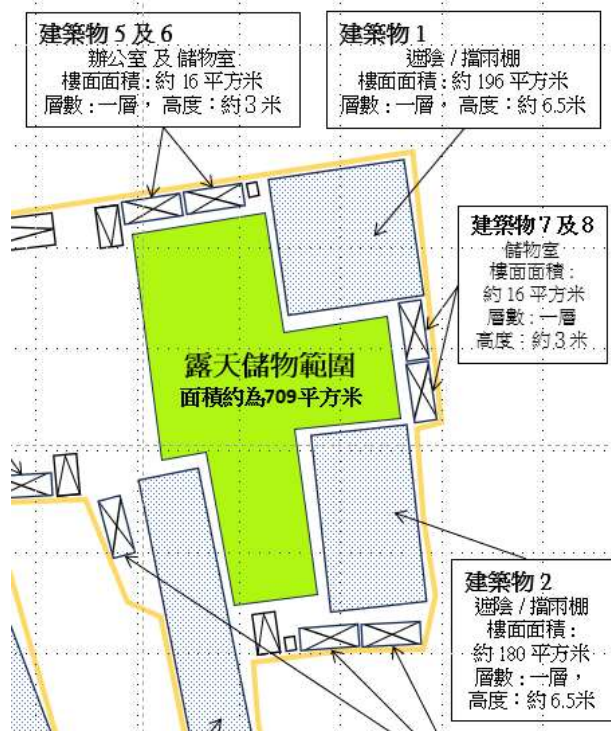


樹木地點標號 T6 (照片 7)



1. The proposed site area for open storage use:

- I. 擬用作露天儲物用途範圍主要於申請場地右邊（下圖綠色標示範圍），而其餘遮陰/擋雨棚（建築物 1、2、3、4）則用作儲存避免弄濕的物料如機械及木材



2. Will the open air area be used for open storage use? If yes, please indicate the location on a plan;

是。申請場地的右邊露天範圍會作為露天儲物用途，面積約為 709 平方米（如上圖綠色範圍所示）。其餘申請場地的左邊露天範圍則設計為給予車輛進出場地所需之用。可參考已呈交之圖則 5、6、7、8

3. Is the open storage use for construction materials (i.e. the same as in the affected business operation)?

是。是現時擬議申請用途，與現時因收地而受影響的業務運作相同，都是用於存放建築材料、機械及木材

4. Why is the subject site considered as a suitable location for the proposed use?

- I. 申請場地位於坪輦路, 而沿坪輦路亦有一大片露天儲物用地（申請場地南邊）
- II. 場地本身有約 32%為工業(丁類)用地，露天儲物用途亦屬經常准許的用途之一
- III. 申請者在規劃許可申請內，設計上亦會考慮到環境、排水、交通等各方面因素，深信實施各附帶條件後不會對各方面有重大不利影響
- IV. 附近亦曾有覓地重置情況下有申請獲批

Response to the comments of “DSD” (as at 25 Jun, 2025)

- (a) Should the application be approved, a condition should be included to request the applicant to submit and implement a drainage proposal to ensure that it will not cause adverse drainage impact to the adjacent areas before the commencement of operation. The drainage facilities should be properly maintained at all times and rectified if they are found inadequate /ineffective during operation;

知悉。若申請獲批准，申請者會在“營運前”提交並實施排水方案，以確保其不會對鄰近地區造成不良排水影響。

- (b) The applicant should construct and maintain the proposed drainage facilities whether within or outside the site at his own expense

知悉。

- (c) The site is in an area where public sewerage connection is not available. Environmental Protection Department should be consulted regarding the sewage impact assessment and sewage treatment/disposal facilities for the proposed development.

知悉。

In addition

- (a) As extensive landfilling works are proposed in this application, the applicant is advised to review the necessity and scale of such works to minimize potential drainage impacts on adjoining areas.

知悉。同時借此作多一點申述。由於現時申請場地全部範圍均低於周圍水平高度差不多一米，建議填土的目的及設計，亦只是計劃追平至坪路邊及毗鄰申請場地北邊的儲物倉地相同的水平高度，以免有大量地表水流進場內造成水浸。而進行填土後亦方便鋪設被批准後的排水方案內的排水設施。

- (b) The applicant should note that there are several cross-road drains underneath Ping Che Road in the vicinity of the site. As the proposed landfilling works would affect the pattern of overland flow and the amount of flow entering the cross-road drains, the applicant should demonstrate in the drainage proposal that the hydraulic capacity of these drains and their immediate downstream channel would not be adversely affected due to the proposed landfilling works.

知悉。申請者會在實際營運前，呈交完整排水建議方案及得到批准後才進行填土工程。

- (c) The applicant should note that the proposed site formation level is higher than the adjacent lands. It appears that the existing flow paths of run-off falling onto and passing through the site would be affected. Peripheral channels with proper discharge shall be provided at the toe of the raised platform so as to ensure no adverse drainage impact to lands and premises adjoining the site.

知悉。

補充資料文件

1) 背景

1.1. 申請人向城市規劃委員會（以下稱“城規會”）尋求規劃許可，以使用位於新界打鼓嶺坪輦丈量約份第 77 約地段第 282 號餘段、第 283 號、第 284 號餘段(部分)、第 286 號、第 287、第 288 號(部分)、第 290 號(部分)、第 292 號、第 293 號、第 294 號、第 295 號、第 296 號、第 297 號、第 298 號和第 299 號（以下稱“此地點”），用作“擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期 3 年)”用途(圖 2)。

1.2. **覓地重置** 現時的申請是將申請人原有的露天存放建築材料業務，從受古洞北/粉嶺北新發展區收地影響的地點重置過來。先前用地為上水華山丈量約份第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段（部分）和毗連政府土地（APPX 1）。而收地程序已獲政府通知將不會遲於 2025 年 9 月完成。因此，申請人迫切需要獲得搬遷地點以繼續受影響的業務運作（APPX 2）。

1.3. **選址過程** 在尋找及物色合適的搬遷地點時，申請人亦面對不少問題。包括：土地面積、交通問題、購置成本等等。要短期內在市場上找到合適的「露天貯物」（OS）可用地，著實困難。不是負擔不起，就是已被其他運營商佔用。

申請人曾在新界各區的多個潛在地點物色過，如下：

地點	面積 (平方米)	狀況
DD118 Lot 1463 RP (元朗大樹下西路)	約 1,622	1. 土地用途不合, 屬 CA 保育地 2. 面積太小
DD87 Lot 411 (恐龍坑)	約 3,716	1. 土地用途不合, 屬 AGR 農地.
DD117 1477 S.A 及鄰近地段 (元朗大棠山路)	約 1,500	1. 土地用途合適 OS 地 2. 面積太大 3. 價錢負擔不起

1.4. **投標** 曾參與政府推出供受影響作業者的棕地投標（APPX 3），亦未能順利取得用地。

1.5. **尋求發展局幫助** 與此同時，申請人亦作多方面嘗試找尋解決方案，包括尋找發展局等尋找協助（APPX 4）。經發展局幫忙下，於 2024 年尾初步諮詢過城規會和協調了有關部門提供初步意見。如擬議用途為期不超過三年，建議申請人可向城規會申請規劃許可。故現打算在當時查詢的其中一幅用地（即現時申請場地）作出申請，因為面積（約 3,466 平方米）與交還給政府的現有用地面積（即約 3,291 平方米）相若。以及得到土地業權人授權申請及支持。

2) 規劃背景

此地點屬於經核准的坪輦及打鼓嶺分區計畫大綱圖編號：S/NE-TKL/14 中規劃為「農業」(AGR) 及「工業(丁類)」(I(D)) 的區域。按城市規劃委員會規劃指引，雖然有大約 33% 為工業用地，但因其餘屬農地，故須事先向城規會申請。擬議發展屬臨時三年的性質，相信不會影響土地規劃用途的長遠規劃發展。

- ◆ 申請人原來的經營處所受到政府古洞北/粉嶺北新發展區收地影響
- ◆ 申請的用途與申請人先前地點發展用途一致
- ◆ 申請地點本身有 1/3 為工業(丁類)用途，可作露天貯物
- ◆ 擬議發展為臨時性質，不會影響「農業」用途地帶的長遠規劃意向
- ◆ 地點附近亦有露天貯物、倉庫和物流中心，擬議的發展與週邊地區並無衝突
- ◆ 因各區收地而令可用地點減少，集中及規範管理，可以應付外界對貯物及港口後勤用地的需求
- ◆ 擬議發展並不會造成任何負面的交通，空氣及景觀影響
- ◆ 會遵守配合有關環境考慮的相關條例 / 指引

3) 發展建議

3.1 申請場地方面

場地總面積約 3,431 平方米，當中上蓋面積約 868 平方米。地點的擬議營運時間為週一至週六 09:00 至 18:00，星期日及公眾假期休息。場地擬建 15 個建築物，總樓面面積約 868 平方米 (圖 4)。建築物 1 至 4 均為遮陰 / 擋雨棚，會擺放一般建築材料、機械及木材。另設有 3 個辦公室及 5 個儲物室。至於露天土地範圍就設有 3 個私家車車位及 2 個中型貨車泊車位供使用。營運日時，預計只有約不多於 5 名工作人員同時在現場工作。開發參數詳列如下各表：

表 1 – 主要發展參數

場地總面積	約 3,431 平方米 (圖 3)
露天土地面積	約 2,598 平方米
上蓋土地面積	約 868 平方米
地積比率	約 25%
建築物	15
總樓面面積	約 868 平方米
➤ 住用樓面面積	無
➤ 非住用樓面面積	約 868 平方米

建築物 1	遮陰 / 擋雨棚，面積約 196 平方米，一層高約 6.5 米
建築物 2,3,4	遮陰 / 擋雨棚 3 個，每個面積約 180 平方米，一層高約 6.5 米，共 540 平方米
建築物 5,10,12	辦公室 3 個，每個面積約 16 平方米，一層高約 3 米，共 48 平方米
建築物 6,7,8,9,11	儲物室 5 個，每個面積約 16 平方米，一層高約 3 米，共 80 平方米
建築物 13,14,15	流動廁所，每個面積約 1.35 平方米，一層高約 2.45 米，共 4 平方米

表 2- 停車位及上落客貨車位

車位種類	數目
➤ 私家車車位 [5 米長，2.5 米闊]	3 個
➤ 中型貨車車位 [11 米長，3.5 米闊]	2 個

3.2 交通方面

此地點可由坪輦路到達(圖 1)。場地之出入口約 7 米闊，而場地內有足夠的空間供車輛迴旋調頭，確保車輛能順利行駛、不會倒塞及折回坪輦路(圖 5,6,7,8)。貨車到達場地時亦會安排工作人員指揮車輛泊於上落貨中型貨車車位；至於私家車車位則主要給員工使用。場地門外會設立清晰明確指示牌及會於出入口附近安裝閃光燈等措施。用以提醒行人注意及確保行人安全。

由於擬議發展建議所產生的預計出行量不多 (如下表 3 所示)，因此相信建議之停車位和上落客貨車位的數目 (如上表 2 所示) 足以滿足現場運營的需要，亦預計不會對周圍道路網絡產生不利的交通影響。

表 3 – 擬議發展建議吸引的預計車輛流量

時段	預計產生車輛流量				
	私家車		中型貨車		雙向總數
	入	出	入	出	
上午繁忙時段 (08:00-09:00)	2	0	0	0	2
其餘非繁忙時段 (09:00-17:00) 每小時平均	0.5	0.5	0.5	0.5	2
下午繁忙時段 (17:00-18:00)	0	2	0	0	2

3.3 其他方面

填土 由於現時申請場地地勢比鄰近地段低約 1 米，故亦會計劃需進行填土工程以處理有關排水問題。(圖 9)

其餘 同時將會提供足夠的緩解措施，即在委員會批准規劃後，提交排水及消防設施建議等，以減輕擬議發展所產生的任何不利影響。

4) 總結

因此，申請人深信擬議發展不會對週邊地區造成重大滋擾。鑑於上述情況，希望城規會批准是次“擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期 3 年)”的規劃申請。

圖則、繪圖清單

圖 1 地點概覽圖

圖 2 申請地點圖

圖 3 土地用途狀況

圖 4 佈局圖

圖 5 車輛行駛示意圖 (從坪輦南行方向進入申請場地)

圖 6 車輛行駛示意圖 (從坪輦北行方向進入申請場地)

圖 7 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出坪輦路往北行方向)

圖 8 車輛行駛示意圖 (由申請場地駛出坪輦路往南行方向)

圖 9 填土範圍

Appx 1 原有露天存放建築材料業務概況、資料 (共 2 頁)

Appx 2 古洞北粉嶺北新發展區收地函件 (共 2 頁)

Appx 3 曾參與政府推出供受影響作業者的棕地投標 (共 2 頁)

Appx 4 向發展局查詢幫助及回覆 (共 5 頁)

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	擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施以及進行相關的填土工程(為期3年) (Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)
(b) Effective period of permission applied for 申請的許可有效期	☒ year(s) 年 3 ☐ month(s) 個月
(c) Development Schedule 發展細節表	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	 2563sq.m ☒ About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	 868sq.m ☒ About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	 15
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	 N/Asq.m ☐ About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	 868sq.m ☒ About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	 868sq.m ☒ About 約
Proposed height and use(s) of different floors of buildings/structures (if applicable) 建築物/構築物的擬議高度及不同樓層的擬議用途 (如適用) (Please use separate sheets if the space below is insufficient) (如以下空間不足，請另頁說明) 遮陰 / 擋雨棚，面積約196平方米，一層高約6.5米，共1個 遮陰 / 擋雨棚，每個面積約180平方米，一層高約6.5米，共3個 辦公室，每個面積約16平方米，一層高約3米，共3個 儲物室，每個面積約16平方米，一層高約3米，共5個 流動廁所，每個面積約1.35平方米，一層高約2.45米，共3個	
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	 3
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	 N/A
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	 N/A
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	 2 (同時用作上落客貨車位用途)
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	 N/A
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	 N/A
Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目	
Taxi Spaces 的士車位	 N/A
Coach Spaces 旅遊巴車位	 N/A
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	 N/A
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	 2 (同時用作停車位用途)
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	 N/A
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	 N/A

(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	☐ About 約 ☐ Not more than 不多於	☐ About 約 ☐ Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	868 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於	0.25 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於
(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用	N/A	
	Non-domestic 非住用	15	
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	N/A m 米 ☐ (Not more than 不多於)	
		N/A Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於)	
	Non-domestic 非住用	6.5 m 米 ☒ (Not more than 不多於)	
		1 Storeys(s) 層 ☒ (Not more than 不多於)	
(iv) Site coverage 上蓋面積	25 % ☒ 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		4
	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) _____ _____		3 N/A N/A 2 (同時用作上落客貨車位用途) N/A N/A
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		N/A
	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) _____ _____		N/A N/A N/A 2 (同時用作停車位用途) N/A N/A

Relevant Extracts of Town Planning Board Guidelines on
Application for Open Storage and Port Back-up Uses
(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 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 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 applications, 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. Planning permission for 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, 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 the 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; and
 - (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, planning permission may be refused, notwithstanding other criteria set out in the Guidelines are complied with.

**Similar S.16 Applications for Temporary Open Storage
in the Vicinity of the Application Site within “Agriculture” Zone in the Past Five Years**

Approved Applications

	Application No.	Uses/Developments	Date of Consideration
1.	A/NE-TKL/672 [#]	Renewal of Planning Approval for Temporary Open Storage of Metals and Tools and Containers (for Office and Storage of Tools) for a Period of 3 Years	9.7.2021
2.	A/NE-TKL/765 [#]	Renewal of Planning Approval for Temporary Open Storage of Metals and Tools and Containers (for Office and Storage of Tools) for a Period of 3 Years	16.8.2024

Remarks

[#] : Applications No. A/NE-TKL/672 and A/NE-TKL/765 involve the same site.

Government Departments' General Comments

1. Land Administration

Comments of the District Lands Officer/North, Lands Department (DLO/N, LandsD):

- no objection to the application;
- the application site (the Site) comprises Old Schedule Agricultural Lots held under the Block Government Lease which contains the restriction that no structures are allowed to be erected without the prior approval of the Government. The proposed ingress/egress of the application is required to pass through Government land (GL) but no right of access via GL is granted to the Site; and
- his advisory comment are at **Appendix V**.

2. Traffic

Comments of the Commissioner for Transport (C for T):

- no comment on the application;
- after taking into consideration the context of the Site including its location, existing adjacent developments, traffic conditions, adjacent pedestrian walkway, requirement for public access to the nearby properties, etc., she suggests for following approval condition:
 - (i) the implementation of traffic management measures, as proposed by the applicant, within 9 months from the date of planning approval to the satisfaction of the C for T or of the Town Planning Board, and shall be maintained at all times during the planning approval period; and
- her advisory comments are at **Appendix V**.

Comments of the Chief Highway Engineer/New Territories East, Highways Department (CHE/NTE, HyD):

- no objection from highway's maintenance point of view;
- as there is no proper run-in/out for the ingress and egress of the Site from Ping Che Road, relevant approval condition should be imposed to require the applicant to submit the design of the run-in/out to HyD's satisfaction upon Transport Department (TD)'s approval of the access arrangement should be imposed; and
- his advisory comment are at **Appendix V**.

3. Drainage

Comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department (CE/MN, DSD):

- no objection from the public drainage viewpoint;

- should the application be approved, a condition should be included to request the applicant to submit and implement a drainage proposal to ensure that it will not cause adverse drainage impact on the adjacent areas before the commencement of operation. The drainage facilities should be properly maintained at all times and rectified if they are found inadequate /ineffective during operation;
- the Site is in an area where public sewerage connection is not available. Environmental Protection Department should be consulted regarding the sewage impact assessment and sewage treatment/disposal facilities for the proposed use; and
- her advisory comment are at **Appendix V**.

4. **Landscape**

Comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department (CTP/UD&L, PlanD):

- based on the aerial photo of 2023, the Site is located in an area of miscellaneous rural fringe landscape character comprising tree groups, temporary structures and small houses within “V” zone. With reference to the site photos taken on 16.6.2025, the Site is occupied by some trees of common species and self-seeded vegetation;
- according to the applicant’s submission, five trees/shrubs of common species (T1, T3, T4, T5 and T6) in conflict with the proposed works are proposed to be felled, and one tree (T2) of common species is proposed to be retained within the Site. As they are not considered as significant landscape resources, she has no adverse comment on the application from landscape planning perspective; and
- her advisory comment are at **Appendix V**.

5. **Fire Safety**

Comments of the Director of Fire Services (D of FS):

- no in-principle objection to the proposal subject to fire service installations and water supplies for firefighting being provided to his satisfaction; and
- his advisory comment are at **Appendix V**.

6. **Building Matters**

Comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department (CBS/NTW, BD):

- no objection to the application;
- it is noted that 15 structures are proposed in the application, before any new building works (including containers / open sheds as temporary buildings, demolition and land filling, etc.) are to be carried out on site, prior approval and consent of the Building Authority (BA) should be obtained, otherwise they are unauthorised building works (UBW) under the Buildings Ordinance (BO). An Authorised Person (AP) should be appointed as the co-ordinator for the proposed building works in accordance with the BO;

- site formation works, i.e. land filling works, are building works under the control of the BO. Before the proposed filling of land is to be carried out on site, the prior approval and consent of the BA should be obtained, otherwise they are UBW. An AP should be appointed as the co-ordinator for the proposed site formation in accordance with the BO; and
- his advisory comment are at **Appendix V**.

7. **Other Departments**

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

- (a) Project Manager (North), Civil Engineering and Development Department (PM(N), CEDD);
- (b) Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department (CE/C, WSD); and
- (c) District Officer (North), Home Affairs Department (DO(N), HAD).

Recommended Advisory Clauses

- (a) to resolve any land issues relating to the proposed use with the concerned owners 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/North, Lands Department (DLO/N, LandsD) that:
 - (i) the Site comprises Old Schedule Agricultural Lots held under the the Block Government Lease which contains the restriction that no structures are allowed to be erected without the prior approval of the Government. The proposed ingress/egress of the application is required to pass through Government land (GL) but no right of access via GL is granted to the Site;
 - (ii) the lot owners shall apply to his office for Short Term Waiver (STW) to permit the structures to be erected within the said private lots. The application for STW will be considered on the whole lot basis 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 use is temporary in nature, only erection of temporary structures will be considered; and
 - (iii) the applicant/lot owners should comply with all the land filling requirements imposed by relevant Government departments. GL should not be disturbed unless with prior approval;
- (d) to note the comments of the Commissioner for Transport (C for T) that 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 East, Highways Department (CHE/NTE, HyD) that:
 - (i) the proposed access arrangement should be commented by the Transport Department (TD);
 - (ii) subject to TD's comment and approval of the access arrangement, the proposed run-in/out should be designed and constructed in accordance with the prevailing HyD standard drawings (i.e. H1113C and H1114B) to HyD's satisfaction;

- (iii) HyD is not/shall not be responsible for the maintenance of the section of access road connecting the Site and Ping Che Road;
 - (iv) adequate drainage measures shall be provided to prevent surface water running from the Site to the nearby public road and drains; and
 - (v) the applicant should take adequate precautionary measures to avoid damaging roads, street furniture, drainage and slopes etc. maintained by his office. Damage caused to roads, street furniture, drainage and slopes etc. maintained by his office due to the proposed work shall be repaired to his satisfaction at the applicant's own costs;
- (f) to note the comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department (CE/MN, DSD) that:
- (i) the drainage facilities should be rectified if they are found inadequate /ineffective during operation;
 - (ii) the applicant should construct and maintain the proposed drainage facilities whether within or outside the Site at his own expense;
 - (iii) the Site is in an area where public sewerage connection is not available. Environmental Protection Department should be consulted regarding the sewage impact assessment and sewage treatment/disposal facilities for the proposed use;
 - (iv) as extensive landfilling works are proposed in the application, the applicant is advised to review the necessity and scale of such works to minimise potential drainage impacts on adjoining areas;
 - (v) the applicant should note that there are several cross-road drains underneath Ping Che Road in the vicinity of the Site. As the proposed landfilling works would affect the pattern of overland flow and the amount of flow entering the cross-road drains, the applicant should demonstrate in the drainage proposal that the hydraulic capacity of these drains and their immediate downstream channel would not be adversely affected due to the proposed landfilling works; and
 - (vi) the applicant should note that the proposed site formation level is higher than the adjacent lands. It appears that the existing flow paths of run-off falling onto and passing through the Site would be affected. Peripheral channels with proper discharge shall be provided at the toe of the raised platform so as to ensure no adverse drainage impact to lands and premises adjoining the Site;
- (g) to note the comments of the Director of Environmental Protection (DEP) that the applicant should employ licensed waste collector to regularly collect and dispose of the sewage from portable toilets properly and to follow the requirements of the 'Code of Practice on Handling Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites' and implement the relevant mitigation measures listed in the Recommended Pollution Control Clauses for Construction

Contracts during land filling and construction works;

- (h) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department (CTP/UD&L, PlanD) that approval of the application does not imply approval of tree works such as pruning, transplanting, felling and compensatory/ new tree planting. The applicant is reminded to seek approval for any proposed tree works from relevant departments prior to commencement of the works;
- (i) to note the comments of the Director of Fire Services (D of FS) that:
 - (i) in consideration of the design/nature of the proposal, fire service installations (FSIs) are anticipated to be required. The applicant is advised to submit relevant layout plans incorporated with the proposed FSIs to his department for approval;
 - (ii) the applicant should be advised that the layout plans should be drawn to scale and depicted with dimensions and nature of occupancy and the location of where the proposed FSIs to be installed should be clearly marked on the layout plans; and
 - (iii) licensing requirements, if any, would be formulated upon receipt of formal application via the Licensing Authority;
- (j) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department (CBS/NTW, BD) that:
 - (i) it is noted that 15 structures are proposed in the application, before any new building works (including containers / open sheds as temporary buildings, demolition and land filling, etc.) are to be carried out on site, prior approval and consent of the Building Authority (BA) should be obtained, otherwise they are unauthorised building works (UBW) under the Buildings Ordinance (BO). An Authorised Person (AP) should be appointed as the co-ordinator for the proposed building works in accordance with the BO;
 - (ii) site formation works, i.e. land filling works, are building works under the control of the BO. Before the proposed filling of land is to be carried out on site, the prior approval and consent of the BA should be obtained, otherwise they are UBW. An AP should be appointed as the co-ordinator for the proposed site formation in accordance with the BO; and
 - (iii) the applicant's attention is drawn to the following points:
 - 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;
 - if 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 Regulations 19(3) of the B(P)R at building plan submission stage;
 - if the existing structures (not being a New Territories Exempted House) 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 use under the application;

- 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;
- 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;
- the headroom (6.5m) of the rain shelters is considered excessive. It should be justified upon formal plan submission to BD; and
- detailed checking under the BO will be carried out at building plan submission stage; and

(k) to note the comments of the Project Manager (North), Civil Engineering and Development Department (PM(N), CEDD) that the proposed use is located within the proposed New Territories North (NTN) New Town under the Planning and Engineering (P&E) Study for NTN New Town and Man Kam To. The preliminary development proposal for NTN New Town was released in December 2024. While the implementation programme of NTN New Town is being formulated under the P&E Study, the site formation works will likely commence soon after the completion of detailed design in next stage. Hence, subject to the land use planning in the P&E Study, the proposed use may need to be vacated for the site formation works.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 250604-153424-55481

提交限期
Deadline for submission: 24/06/2025

提交日期及時間
Date and time of submission: 04/06/2025 15:34:24

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/NE-TKL/801

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. 萬先生

意見詳情
Details of the Comment :

以上地段現時有欄杆阻撓車輛保護行人
之後曾經多次出現致命意外導致人命傷亡
必需保護行人安全

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

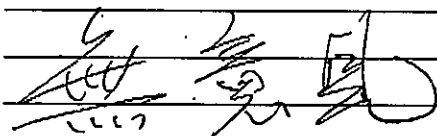
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/NE-TKL/801

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)



「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 侯志強議員

簽署 Signature



日期 Date

25.6.7

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

250609-115613-72030

提交限期

Deadline for submission:

24/06/2025

提交日期及時間

Date and time of submission:

09/06/2025 11:56:13

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/NE-TKL/801

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

人

意見詳情

Details of the Comment :

申請編號：A/NE-TKL/801

強烈反對擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施及相關填土工程：影響自然環境，強烈嘅噪音，泥塵，嚴重影響道路嘅使用量及嚴重影響風水請你哋不要批准。

我只要求強烈反對不需要批准上述這個申請。



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

From: [REDACTED]
Sent: 2025-06-10 星期二 09:12:39
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 申請編號: A/NE-TKL/801 反對擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施及相關填土工程

申請編號: A/NE-TKL/801

強烈反對擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施及相關填土工程:

嚴重影響風水請你哋不要批准。

不要再給我討論嘅 email 及某日數限期回覆討論, 就當我有 send 過 email, 如有的話一概不接受。

我只要求強烈反對不需要批准上述這個申請。

祝工作順利

收到反對, 請你們回覆我

From: [REDACTED]
Sent: 2025-06-09 星期一 12:17:58
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>; tellme@1823.gov.hk
<tellme@1823.gov.hk>
Subject: A/NE-TKL/801 強烈反對擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施及相關填土工程

申請編號: A/NE-TKL/801

強烈反對擬議臨時露天存放建築材料、機械及木材連附屬設施及相關填土工程:

影響自然環境, 強烈嘅噪音, 泥塵, 嚴重影響道路嘅使用量及嚴重影響風水請你哋不要批准。

這個 email 係屬於強烈反對, 不需要傾任何嘅問題是強烈反對, 所以唔需要有任何回覆其他協商嘅 email 俾我。我只要求強烈反對不需要批准上述這個申請。

因為我怕 email 有機會收唔到話睇唔到, 所以希望 1823 嗰邊再同我重複 send 一次

祝工作順利

收到反對, 請你們回覆我

6

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

From: [REDACTED]
Sent: 2025-06-16 星期一 09:20:52
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: A/NE-TKL/801 強烈反對

申請編號: A/NE-TKL/801

強烈反對上述申請編號。

影響環境，強烈噪音，泥塵，嚴重影響道路及嚴重影響風水請你不要批准！

不需任何商討上述所有 email，因為你哋如果有商討嘅 email 就會規定日子來控制我有冇回覆，如果有回覆等於同意。所以我這樣說係不需要商討任何關於上述嘅問題我只係強烈永久反對申請

祝工作順利

收到反對請回覆我

From: [REDACTED]
Sent: 2025-06-20 星期五 01:25:07
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: A/NE-TKL/801 DD 77 Ping Che Kat Tin

A/NE-TKL/801

Lots 282 RP, 283, 284 RP (Part), 286, 287, 288(Part), 290 (Part), 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298 and 299 in D.D. 77, Ping Che Kat Tin, Ta Kwu Ling

Site area: About 3,431sq.m

Zoning: "Agriculture" and "Industrial (Group D)"

Applied use: Open Storage of Construction Materials / 4 Vehicle Parking / **Filling of Land**

Dear TPB Members,

Strong Objections. Another relocation looking for cheap digs. The location is not Cat. 2, has not been trashed and is close to the village of Ping Che Kat Tin.

However the Applicant mentions support from Development Bureau so the application will be streamlined and rubber stamped and the fact that it does not fit the guidelines will be ignored. Govt depts will refrain from negative comment.

Yet another example that regulations and guidelines are now meaningless.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
Sent: 2025-06-24 星期二 16:07:19
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: KFBG's comments on five planning applications
Attachment: 250624 s16 KTN 1091.pdf; 250624 s16 KTN 1127.pdf; 250624 s16 TT 710.pdf; 250624 s16 MKT 46.pdf; 250624 s16 TKL 801.pdf

Dear Sir/ Madam,

Attached please see our comments regarding five applications. There are five pdf files attached to this email. If you cannot see/ download/ open these files, please notify us through email.

Please do not disclose our email address.

Thank You and Best Regards,

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

Email Disclaimer:

The information contained in this e-mail (including any attachments) is confidential and is intended solely for the addressee. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this e-mail from your system. Any unauthorised use, disclosure, copying, printing, forwarding or dissemination of any part of this information is prohibited. KFBG does not accept responsibility and shall not be liable for the content of any e-mail transmitted by its staff for any reason other than bona fide official purposes. There is no warranty that this e-mail is error or virus free. You should not rely on any information that is not transmitted via secure technology.



嘉道理農場暨植物園公司
Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation

The Secretary,
Town Planning Board,
15/F, North Point Government Offices,
333, Java Road, North Point,
Hong Kong.
(Email: tpbpd@pland.gov.hk)

24th June, 2025.

By email only

Dear Sir/ Madam,

**Proposed Temporary Open Storage of Construction Materials, Machinery and
Timber with Ancillary Facilities and Associated Filling of Land for a Period of 3
Years**
(A/NE-TKL/801)

1. We refer to the captioned.
2. We recommend the Board to reject this application as the proposed use is not in line with the planning intention of the Agriculture zone.
3. Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

