

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

Confidential

**Peter Pak Lun NGAN/PLAND**

---

寄件者: [REDACTED]  
寄件日期: 2026年03月05日星期四 15:17  
收件者: Peter Pak Lun NGAN/PLAND  
副本: Esther Hiu Laam LI/PLAND  
主旨: FW: Departmental Comments - A/NE-FTA/272  
附件: LOTS 183RP\_TD\_2026-03-02.pdf; 新泰消防報價單.pdf; 回應運輸署之意見.pdf; 理由.pdf; Revised S16 Form 2 5 10.pdf  
  
類別: Internet Email

Dear Peter

Attached the response TD comment for your record. (Supersede the email send on March 4, 2026 10:40 AM and 3:21 PM)

Regards

Leo

## 回應運輸署之意見

( 聯絡人：林先生 · Ray;電話：2399 2405 )

1. 申請人應告知並證明申請地點 ( 本地 ) 的交通產生及吸引，以及對附近道路連接與交叉口的交通影響。申請人曾聘任交通顧問進行評估 2017 至 2021 年,由於是次申請規模相約,車輛進出流量相對較低,相信不會對鄰近交通造成影響。另附上預計車輛進出數量次,以供參考。

### 預計車輛進出數量列表

時段	輕型貨車		出入 總車次 (每日)
	進	出	
上午繁忙時段 車次 (早上 7:45-8:45)	0	0	2
上午非繁忙時段 車次 (早上 8:45-2:30)	4	4	8
上午繁忙時段 車次 (中午 2:30-3:30)	1	1	2
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	0	0	3

2. 申請人應證明貨運車輛進出場地、場內及停放與裝卸空間的良好操控，最好採用掃軌路徑分析。

附上掃掠路徑分析圖(Swept Path Analysis)以顯示輕型貨車足夠進出停放和裝卸空間,另設 1 個緩衝車位,以供參考。

3. 申請人應建議將實施的管理/控制措施，以確保車輛不會在場外排隊。

申請範圍提供車輛緩衝區,避車處及兩個獨立出口及入口,可供進出車輛作緩衝,另外場內車輛管制措施包括車輛不可在北面進入場地,主要採用西南面入口進入場地,並確保車輛不會在門外等候及排隊,造成交通擠塞;

申請範圍於營業時間內將安排交通督導員指揮交通,確保場內及場外交通保持順暢。

4. 申請人應就防止訪客非法停車的措施提供建議。

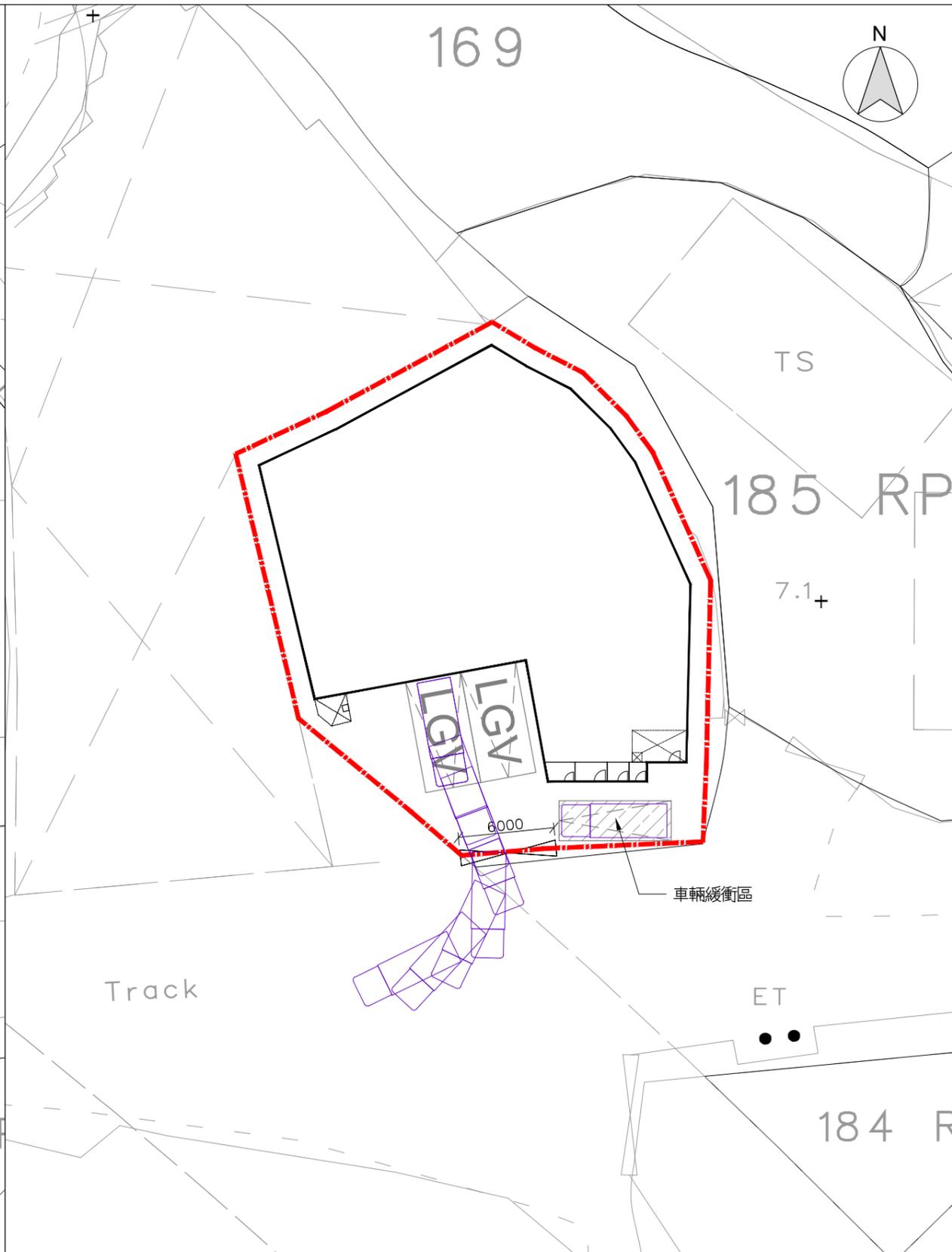
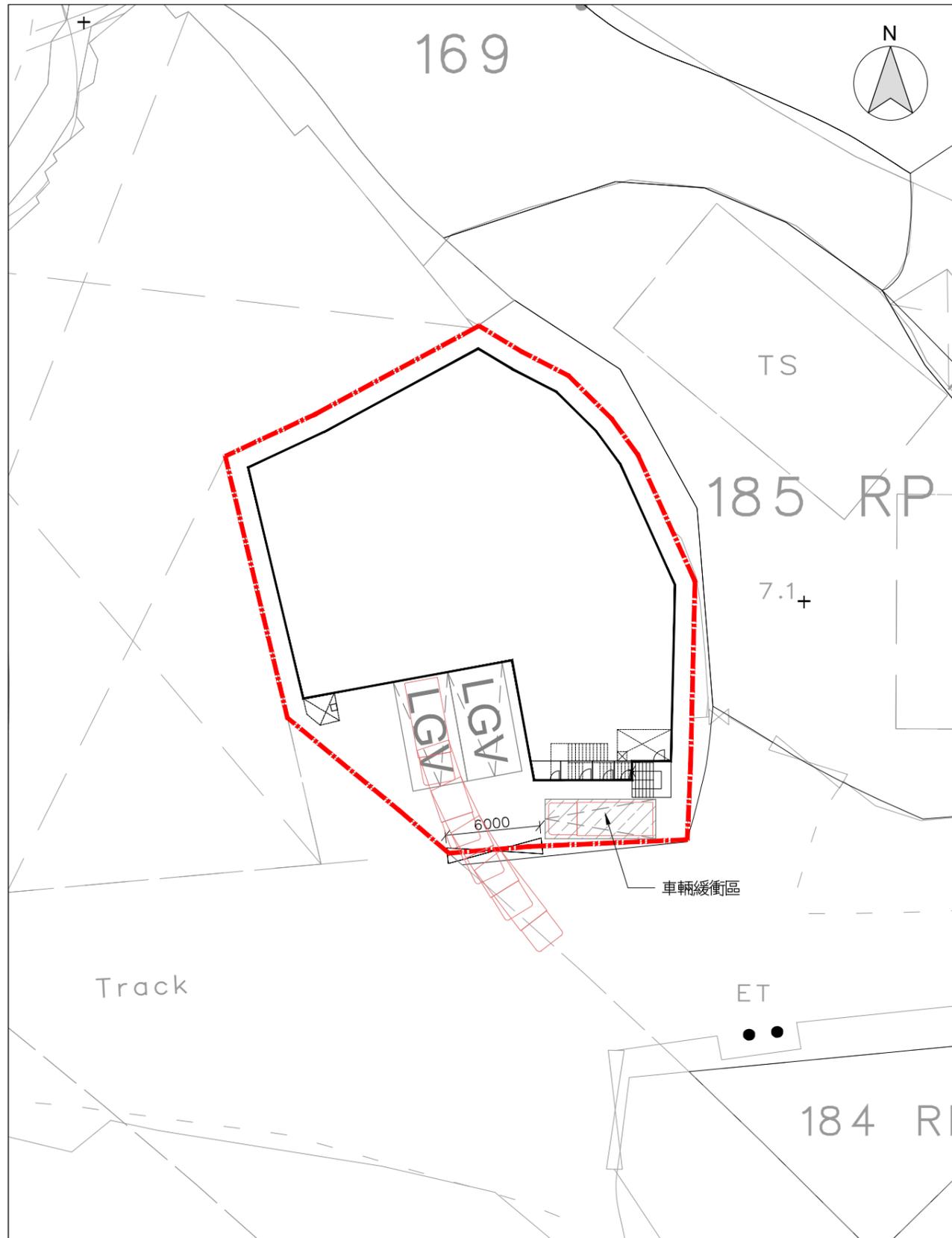
申請位置入口外標貼“不准泊車”之告示,並安排交通督導員站崗阻止車輛停泊,如車輛不合作,將向警署舉報違例泊車事項。

5. Man Kam To Road與場地之間的擬議車輛通行設施，並非由運輸部 ( TD ) 管理。申請人應徵詢負責方的意見。

申請人知悉文錦渡道與申請地點之間的擬議行車通道並非由運輸署管理。

6. 在收到上述進一步資訊後，TD可能會對申請提供進一步意見。

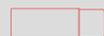
申請人明白



PATH OF HEAVY GOODS VEHICLE IN

PATH OF HEAVY GOODS VEHICLE OUT

LEGEND



LGV SIZE =  
(2.1 x 6.6m) APPROX.

B.D. Reference	地籍圖則
M.W. Reference	小區工程圖則
L.D. Reference	地政署圖則
F.S.D. Reference	測量圖則

Notes  
Copyright Reserved nothing may be reprinted or utilized in any form or by any means without written permission from the M&D.

REV	DESCRIPTION	DATE

**M&D**  
Planning and Construction  
Consultant Ltd.

Tel: 2191 4088  
Fax: 3105 0810  
Email: sales@moderneng.com.hk

Project 項目  
LOTS 183 RP (PART)  
IN D.D. 52, FU TEI AU,  
SHEUNG SHUI, N.T.

Application 申請

Drawing Title 圖名  
PROPOSED SWEEP  
PATH ANALYSIS

Scale 比例	1:300 (A3)	Revisions 修訂	-
Designed by 繪圖	LW	Drawn by 繪圖人	Arthur
Checked by 校核	AY	Date 日期	02-03-2026
Job No. 圖號	-	Drawing No. 圖號	TD-01

理由：

申請地點的面積約 724 平方米，座落上水虎地坳南面，現時為私人臨時開放式構築物用作散貨場和貯物用途。申請地段的毗連土地用途主要為郊用途，並混合露天貯物場，貨倉及空置土地。申請地點可經一條車輛通道連接文錦渡路。根據城規會指引編號 13G，申請地點座落“第 1 類地區”，認為適合作露天貯物及港口用途。此外，城規會過往在該地段亦在有條件下批給“擬議臨時貨物裝卸及貨運設施”臨時規劃許可申請為期三年(規劃申請編號:A/NE-FTA/249)，由於未受古洞北新發展影響前的營運面積約為 1,893 平方米，相比規劃申請編號 A/NE-FTA/249 的約 724 平方米，面積縮減了 61.8%，場內主要貯存傢俬，沒有危險品。鑑於目前的貨運量，該空間未能足夠應付營運需要。因此，申請人計劃將建築由單層構築物更改為樓高 12 米的雙層設計，以滿足貯存及裝卸貨物的空間需求。是次申請的總樓面面積將與未發展收地前的面積相約。同時，新建議將寫字樓及員工休息室整合於單一建築物內，有助降低建築成本。基於上述原因，現需遞交是次申請。

鑒於古洞北/粉嶺北新發展區的發展程序已經進行中，上述位於古洞北新發展的中港物流公司(地政處已登記清拆編號: X06/115-120)受發展的影響，由於部分土地被政府收回，未能履行已批准規劃申請之各部門條件，因此申請人遞交是次申請使其業務得以繼續，以進一步為中港物流業提供服務支援。

申請地點上蓋面積約為 477 平方米，主要 1 座兩層高臨時貯存倉用作暫存及貯存傢俬及家居用品及附設相關設施，包括男女洗手間，寫字樓，電錶房，交通督導員室及員工休息室，現有圍板/圍網將保留。申請地點提供 2 個輕型貨車車位共用上落貨車位，場內嚴禁超過 5.5 噸的車輛進出。申請地點內亦提供足夠車輛緩衝空間，避免車輛在外面排隊阻塞交通，並安排交通督導員維持交通保障行人安全。

申請地點營業時間為星期一至星期六早上 10 時至下午 4 時，星期日及公眾假期休息。

上述申請並提出下列理據以支持這宗規劃申請：

- a. 擬議發展符合〈其他指定用途〉註明〈港口後勤用途〉地帶的規劃意向；
- b. 擬議發展能滿足跨境貿易的需求；
- c. 擬議發展符合城規會指引編號 13G；
- d. 擬議發展與鄰近土地用途協調；
- e. 擬議發展可利用寶貴的土地資源，帶來經濟活動及創造就業機會；
- f. 擬議發展不會對附近的交通，環境，排水及其他方面構成不良的影響
- g. 擬議發展範圍已加設消防安全設備，並設有消防緊急救援通道，因此對火警救援工作不會構成影響。

基於上述申請的理據，我們希望城規會及有關政府部門能從優考慮這宗規劃申請，申請人承諾履行各部門之規劃許可附帶條件。



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.info.gov.hk/tpb/>. 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.info.gov.hk/tpb/>),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。

<b>1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱</b>
( <input checked="" type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> Organisation 機構)
Manager of Liu Hu Pak Tso : Liu Tak Sun Manager of Liu Hu Pak Tso : Liu Loi Hei

<b>2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)</b>
( <input type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input checked="" type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> Organisation 機構)
M&D Planning and Construction Consultant Limited 現代規劃及建築顧問有限公司

<b>3. Application Site 申請地點</b>	
(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)	Lots 183RP(Part) in DD52, Fu Tei Au, Sheung Shui, New Territories
(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 ..... 724 ..... sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 ..... 948 ..... 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

<b>6. Type(s) of Application 申請類別</b>	
<b>(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas</b> 位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展 <b>(For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas, please proceed to Part (B))</b> (如屬位於鄉郊地區臨時用途/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	<b>Temporary Cargo Handling and Forwarding Facility for a period of 3 Years</b> 臨時貨物裝卸及貨運設施之規劃許可申請為期三年  (Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)
(b) Effective period of permission applied for 申請的許可有效期	<input checked="" type="checkbox"/> year(s) 年 ..... 3 ..... <input type="checkbox"/> month(s) 個月 .....
<b>(c) Development Schedule 發展細節表</b>	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	247 .....sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	477 .....sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	1 .....
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	/ .....sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	948 .....sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	948 .....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)	
Structure A. Cargo Handling and Forwarding Facility 477 SQM(G/F) , 471SQM(1/F) Height : 12M .....	
.....	
.....	
.....	
<b>Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目</b>	
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	2 (共用上落貨車位) .....
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)	/ .....
.....	
<b>Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目</b>	
Taxi Spaces 的士車位	/ .....
Coach Spaces 旅遊巴車位	/ .....
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	2(共用泊車車位) .....
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)	/ .....
.....	

<b>Gist of Application 申請摘要</b>	
(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	Lots 183R.P. (Part) in D.D. 52 Fu Tei Au, Sheung Shui, New Territories
Site area 地盤面積	724 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	虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖(編號:S/NE-FTA/18)
Zoning 地帶	其他指定用途(港口後勤用途) 及(農業)
Type of Application 申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> Temporary Use/Development in Rural Areas for a Period of 位於鄉郊地區的臨時用途/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 for a Period of 位於鄉郊地區臨時用途/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	Temporary Cargo Handling and Forwarding Facility for a period of 3 Years 臨時貨物裝卸及貨運設施之規劃許可申請為期三年