



The Secretary,
Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road,
North Point, Hong Kong
(Attn: Ms. Corey NG)



Your Ref.: TPB/ A/STT/31

Dear Sir/ Madam,

4 March 2026

**Section 16 Planning Application for Temporary Vehicle Repair Workshop
(Heavy Goods Vehicles) with Ancillary Open Storage for a Period of 3 Years,
Lots 461 and 3373 (Part) in D.D. 102 and adjoining Government Land,
near Ka Lung Road, Ngau Tam Mei, San Tin, Yuen Long**

We refer to the captioned application submitted on 4.12.2025.

In response to the queries from District Planning Office/ Fanling, Sheung Shui & Yuen Long East (DPO/FSS&YLE), we would like to provide the following clarifications for your attention:-

- Previously the application site was used as open storage of construction materials, but now the main operation within the application site is vehicular repair workshop for heavy goods vehicle with ancillary storage, thus the proposed uses for the captioned application to be revised to "*Section 16 Planning Application for Temporary Vehicle Repair Workshop (Heavy Goods Vehicles) with Ancillary Open Storage for a Period of 3 Years, Lots 461 and 3373 (Part) in D.D. 102 and adjoining Government Land, near Ka Lung Road, Ngau Tam Mei, San Tin, Yuen Long*". Relevant pages of the application form have been updated and attached;
- The legend of **Plan D** in the Planning Statement has been slightly revised (see attached);
- The open storage area will only be used for storing vehicle services related use, i.e. spare parts of a vehicle such as tires and batteries, tools and equipment such as stands and drills, etc. and will be confined in the area shown in Plan D;
- No car washing, paint spraying and dismantling of vehicles will be conducted within the application site;
- Mitigation measures of soundproofing materials (such as soundproof foam) and activated carbon adsorption system will be installed within the semi enclosed structure to reduce any potential noise and air nuisance;
- There are four double stack containers covered by 2 canopy (i.e. Workshop A and B), hence it is counted as two numbers of structure; and
- Regarding the sewage and environmental arrangement, the Applicant will follow the environmental mitigation measures as set out in the latest "Code of Practice on Handling the Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites" issued by the Environmental Protection Department and other ordinances such as the Water Pollution Control Ordinance.

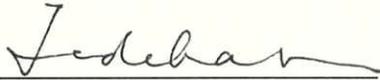
Furthermore, in response to the comments from Transport Department sent to us via DPO/FSS&YLE's email dated 27.2.2026, we would like to provide the following clarifications for your attention:-

- 2 private car parking spaces for the workers have been provided within the site (see attached updated **Plan D**); and
- According to site photo included in the updated **Plan D**, there is no kerb along the subject location. The subject location also forms part of the vehicular access. Nevertheless, the swept path has been regenerated to show that the Heavy Goods Vehicle can avoid most of the subject location.

In view of the recent Chinese New Year holidays, there was a delay in delivering the 17 support letters during the public consultation period, which include supporters from a nearby operator and the local residents, therefore we would like to submit these support letters as part of this submission.

Yours faithfully,

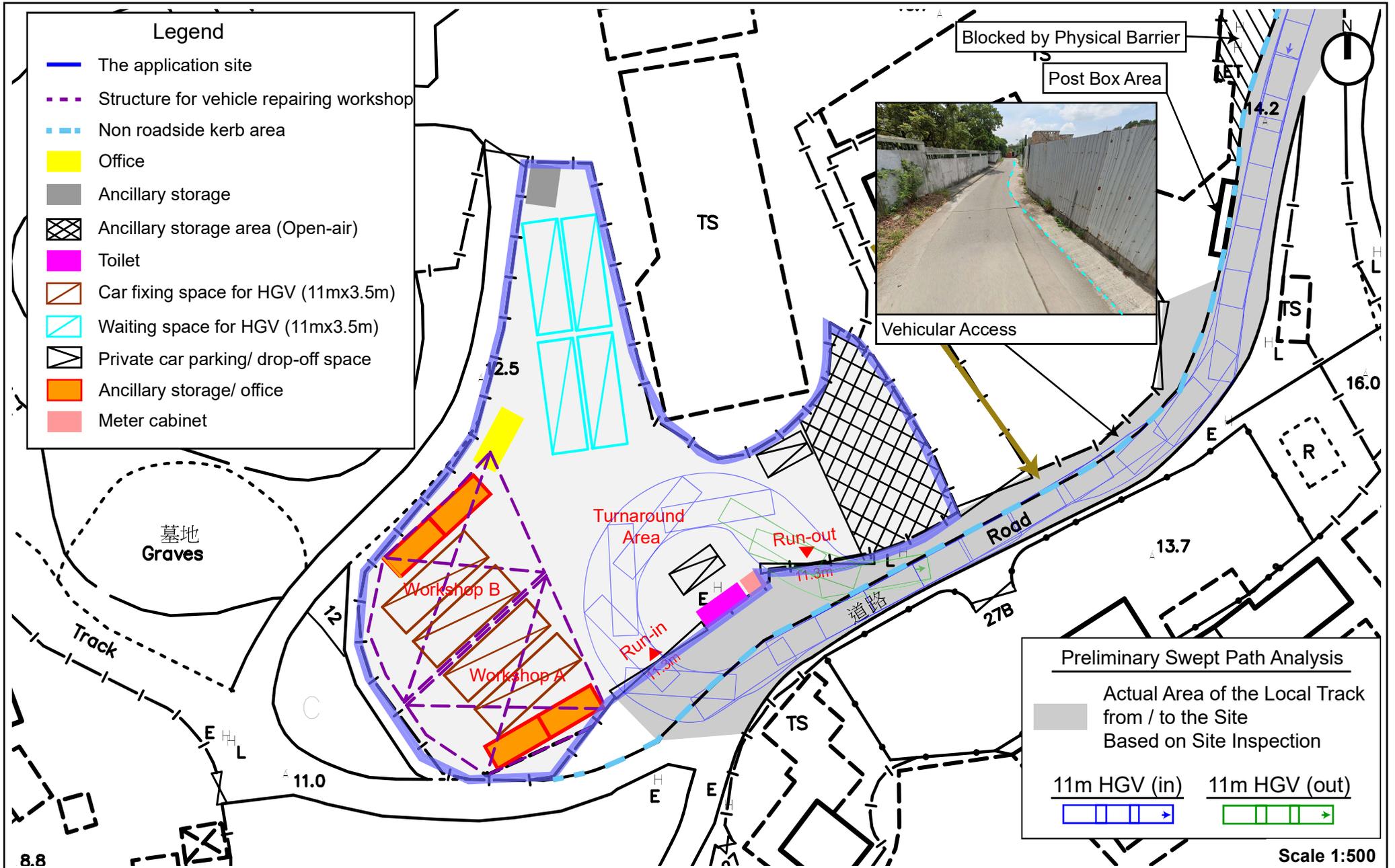
Toco Planning Consultants Ltd.



Ted Chan
Managing Director



c.c. DPO/FSS&YLE (Attn.: Ms. CHAN Kei Yee, Karen)



Plan D: Proposed Layout Plan

(For Indicative Purpose Only)

(Prepared on 2.3.2026)

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	Temporary Vehicle Repair Workshop (Heavy Goods Vehicles) with Ancillary Open Storage for a Period of 3 Years (Please illustrate the details of the proposal on a layout plan) (請用平面圖說明擬議詳情)
(b) Effective period of permission applied for 申請的許可有效期	<input checked="" type="checkbox"/> year(s) 年 3 <input type="checkbox"/> month(s) 個月
(c) Development Schedule 發展細節表	
Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積	1,120.6sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	460.9sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	6
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	N/Asq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	520.9sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	520.9sq.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) Please see attached Planning Statement	
Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目	
Private Car Parking Spaces 私家車車位	2 (2.5m x 5m)
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	4 (3.5m x 11m)
Others (Please Specify) 其他 (請列明)
Proposed number of loading/unloading spaces 上落客貨車位的擬議數目	
Taxi Spaces 的士車位
Coach Spaces 旅遊巴車位
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	4 (3.5m x 11m)
Others (Please Specify) 其他 (請列明)

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	Lots 461 and 3373 (Part) in D.D. 102 and adjoining Government Land, near Ka Lung Road, Ngau Tam Mei, San Tin, Yuen Long 元朗新田牛潭尾嘉龍路附近丈量約份第102約地段461及3373(部分)號地段
Site area 地盤面積	1,581.5 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 (includes Government land of 包括政府土地 278.1 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約)
Plan 圖則	Approved San Tin Technopole Outline Zoning Plan No. S/STT/2 新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2
Zoning 地帶	"Other Specified Uses" annotated "Cultural and Community Uses with Supporting Uses and Facilities" 「其他指定用途 (文化和社區用途及配套用途和設施)」
Type of Application 申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區的臨時用途/發展為期 <input checked="" type="checkbox"/> Year(s) 年 <u>3</u> <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____ <input type="checkbox"/> Renewal of Planning Approval for Temporary Use/Development in Rural Areas or Regulated Areas for a Period of 位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期為期 <input type="checkbox"/> Year(s) 年 _____ <input type="checkbox"/> Month(s) 月 _____
Applied use/ development 申請用途/發展	Temporary Vehicle Repair Workshop (Heavy Goods Vehicles) with Ancillary Open Storage for a Period of 3 Years 臨時汽車維修工場 (重型貨車)及附屬露天貯物 為期3年

(i) Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及/或地積比率		sq.m 平方米	Plot Ratio 地積比率
	Domestic 住用	-- <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	-- <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
	Non-domestic 非住用	520.9 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	0.33 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於
(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用	--	
	Non-domestic 非住用	6	
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度/層數	Domestic 住用	--	m 米 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
		--	Storeys(s) 層 <input type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
	Non-domestic 非住用	6	m 米 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
		1-2	Storeys(s) 層 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)
(iv) Site coverage 上蓋面積	29.1 %		<input checked="" type="checkbox"/> About 約
(v) No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨車位數目	Total no. of vehicle parking spaces 停車位總數		6
	Private Car Parking Spaces 私家車車位 Motorcycle Parking Spaces 電單車車位 Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位 Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位 Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____ _____		2 4
Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位/停車處總數		4	
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) _____ _____		4	

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號：Hung Choi (Kan Kee) Tyre Co.

姓名：Kwan Kam Hung Ricky

簽署：

日期：3 FEB 2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： TSE MAN CHONG

簽署： 謝

日期： 11-2-2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： Wong Tai On

簽署： Wong

日期： 1/2/2016

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 譚榮昇

簽署： 昇

日期： 3/2/2016

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 蘇孔行

簽署： 

日期： 2/2/2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 洗家傑

簽署： ka

日期： 3/2/2016

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 王百盛

簽署： Wjg

日期： 3/2/2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 申青元

簽署： 申

日期： 2/2/2016

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 溫子偉

簽署： 子

日期： 2/2/2016

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 陳少全

簽署： Lo

日期： 3/2/2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 陳潔菁

簽署： 陳

日期： 3/2/2016

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 周偉強

簽署： 周

日期： 2/2/2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 李東海

簽署： Lee

日期： 2-2-2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： Wing Wan

簽署： 

日期： 1-2-2016

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 泡少皇

簽署： 

日期： 2/2/2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 王永豪

簽署： WY

日期： 2/2/2026

申請編號：TPB/A/STT/31

致：城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

敬啟者：

有關元朗新田丈量約份第 102 約地段第 461 及第 3373 號 (部分) 及毗連政府土地作臨時露天貯物及汽車維修工場 (重型貨車) 為期三年之 S.16 規劃申請

本人得知申請人向城規會提交上述申請，因此特意寫信支持，原因如下：

1. 申請地點長久被用作露天貯物用途，該車輛維修工場是內的重要設施，可滿足當區人士需要
2. 規模細小，沒有不良影響
3. 用途屬臨時性，不會對地區內土地規劃造成影響和立下不良先例

稱號： 居民

姓名： 方仲生

簽署： fy

日期： 2/2/2026