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

Belva Yuen King TONG/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年09月02日星期三 16:42
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Belva Yuen King TONG/PLAND
主旨: Final revsied version for Application No. A/YL-HTF/1213
附件: 規劃綱領.pdf; P5 and 10 of Form No. S.16-III.pdf; DD128 LOT331RP LAYOUT PLAN_2026-09-01.pdf; DD128 LOT331RP LAND FILL_2026-09-01.pdf; DD128 LOT331RP ACCESS ROAD_2026-09-01.pdf

類別: Internet Email

This email supersedes all prior correspondence exchanged today; the current version is the final revised version.

Application No. A/YL-HTF/1213

Dear Town Planning Board

Attached with a final revised application Form(P5, 10), Plan and Planning Statement for your record.

Regards

Leo Wong
M&D Planning and Construction Consultant Ltd.

6. Type(s) of Application 申請類別

(A) Temporary Use/Development of Land and/or Building Not Exceeding 3 Years in Rural Areas or Regulated Areas
位於鄉郊地區或受規管地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展
(For Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas, please proceed to Part (B))
(如屬位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的規劃許可續期，請填寫(B)部分)

(a) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	臨時汽車修理工場連附屬露天貯放車輛及汽車零件及相關填土工程（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	307.12 sq.m ☑About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	327.88 sq.m ☑About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物／構築物數目	2
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	/ sq.m ☐About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	327.88 sq.m ☑About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	327.88 sq.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)

構築物1 有蓋維修工場 325平方米 一層不多於6米高

構築物2 流動廁所 2.88平方米 一層不多於3米高

Proposed number of car parking spaces by types 不同種類停車位的擬議數目

Private Car Parking Spaces 私家車車位	2
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	/
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	/
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	/
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	/
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	/
	/

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

Taxi Spaces 的士車位	/
Coach Spaces 旅遊巴車位	/
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	1
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)	/
	/

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	新界元朗廈村丈量約份第128約地段第331號餘段及毗連政府土地
Site area 地盤面積	635 sq. m 平方米 ☑ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 143 sq. m 平方米 ☐ About 約)
Plan 圖則	廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號S/YL-HTF/12
Zoning 地帶	農業
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 3 ☐ 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	臨時汽車修理工場連附屬露天貯放車輛及汽車零件及 相關填土工程（為期３年）

規劃綱領

根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條 規劃許可申請

申請用途：臨時**「汽車修理工場連附屬露天貯放車輛及汽車零件」**及

相關填土工程(為期 3 年)

申請地段：新界元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地

規劃顧問:

現代規劃及建築顧問有限公司

2026 年 8 月

1. 引言

本規劃綱領旨在根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，就位於新界元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地的臨時**「汽車修理工場連附屬露天貯放車輛及汽車零件」**及相關填土工程(為期 3 年)，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。

屬於《城市規劃條例》下須取得城規會審批規劃許可用途，故提交本申請以供城規會考慮。

2. 申請地點資料

2.1 位置與面積

地段編號： 丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地

所在地區： 新界元朗廈村

規劃區域：屯門及元朗西區

土地面積： **635 平方米**

2.2 現行土地用途地帶

申請地點現時劃為 <農業地帶>，並受 **廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12** 所規管。

2.3 申請人與土地擁有人關係

申請人為本申請地段的土地擁有人。

3. 臨時用途詳情

3.1 用途性質

申請臨時**「汽車修理工場連附屬露天貯放車輛及汽車零件」**，包括以下活動：

1. 汽車維修及保養工場
2. 露天貯放車輛(包括私家車、輕型貨車等)
3. 露天貯放汽車零件及配件

3.2 營運參數

-許可有效期： 3 年（臨時性質）

- 營運時間：上午 9 時至晚上 6 時（星期一至六）; 星期日及法定假期休息

- 工場活動限制：建議限制夜間作業，晚上 6 時至翌日上午 9 時不得進行任何工場活動；星期日及公眾假期不得作業

- 禁止活動：不得在申請地點內進行切割、拆卸、熔解、噴漆或涉及危險品處理的活動

發展參數	**擬議數值 / 詳情**
地盤面積 (Site Area)	約 635 平方米 (包括 143 平方米政府土地)
總樓面面積 (Total GFA)	約 327.88 平方米
地積比率 (Plot Ratio)	約 0.5163
上蓋面積 (Site Coverage)	約 51.63 %
建築物數目,用途, 面積及高度	主要由 2 組臨時單層構築物
	1. 汽車維修工場 – 面積 325 平方米 高度不多於 6 米 ~員工泊車位及交通督導員崗位 ~以臨時金屬支架及鋅鐵片組成, 四邊通風 2. 流動廁所 – 面積 2.88 平方米 高度不多於 3 米

3.3 填土工程詳情

- 填土範圍：申請地點內指定區域

- 填土面積 635 平方米

- 填土厚度： 0.5-1.5 米

填土物料：採用碎石、輕石矢，確保排水暢通及土地穩定性

- 工程目的：為擬議用途提供平整及穩固的地面，避免積水及對周邊環境造成不良影響

- 申請位置已硬鋪, 申請人希望透過是次申請可規範化, 並承諾不會增加梗鋪範圍保持現狀

4. 規劃評估

4.1 土地用途協調性

本申請地點位於 廈村邊緣 地區，周邊土地用途包括 露天貯存及墓地，與周邊環境的協調性需要透過實施規劃許可附帶條件加以確保。

申請地點鄰近曾有同類用途獲批的先例（參閱下方申請編號對照表），顯示該區對此類臨時用途不會影響長遠規劃意向及不良先例。

獲批申請編號對照表

申請編號	**申請用途**
A/YL-HTF/1182	擬議臨時露天存放建築材料（為期 3 年）及相關填土工程
A/YL-HTF/1152	臨時露天存放建築材料連附屬辦公室（為期 3 年）及相關填土工程
A/YL-HTF/1198	擬議臨時露天存放建築材料及相關填土工程（為期 3 年）
A/YL-HTF/1207	擬議臨時露天存放建築材料及相關填土工程（為期 3 年）
A/YL-HTF/1123	擬議臨時回收中心(五金)(為期 3 年)

4.2 對周邊環境的潛在影響

(a) 交通影響

申請地點的提供主要出入口設於西面,闊度 6 米,員工私家車泊車位 2 個, 場內設有車輛緩衝區,提供足夠空間供車輛移動,確保不會讓車輛在外面排隊;安排交通督導員於崗位管理進出車輛及指揮交通,並加裝交通指示牌,保障行人安全,預計進出申請地點之車輛數量(見下圖),相信不會對現有區內交通及主要道路造成額外的負荷及影響。

(b) 整個申請範圍邊界將以圍板/圍網高度不多於 3 米

預計車輛進出數量如下:

時段	私家車/輕型貨車	出入

	進	出	總車次(每日)
上午非繁忙時段 車次 (上午 8:00-上午 9:00)	2	0	2
上午繁忙時段 車次 (上午 9:00-上午 10:00)	1	1	2
非繁忙時段 車次 (上午 10:00-下午 5:00)	4	4	8
下午繁忙時段 車次 (下午 5:00-6:00)	0	2	2
非繁忙時段 車次 (下午 6:00-上午 8:00)	0	0	0

(b) 環境影響

臨時汽車維修工場及露天貯物用途可能產生以下環境影響：

- 噪音：維修活動及車輛進出會產生噪音，須透過限制營運時間及活動類型加以管制
- 確保沒有 5.5 噸或以上大型車輛進出
- 廢水排放：汽車維修可能產生含油廢水，須設置適當的隔油設施，確保廢水排放符合渠務署及環保署規定
- 視覺影響：露天貯放車輛及汽車零件可能影響景觀，須透過圍板措施緩解
- 空氣質素：禁止噴漆等產生揮發性有機化合物的活動，並限制引擎空轉時間

(c) 排水影響

填土工程及臨時用途可能改變地面徑流模式。須確保：

- 填土工程不會阻塞現有排水渠道
- 按照渠務署規格設置 U 型排水渠收集雨水,集水井及隔沙井等排水設備;
- 提交擬議排水圖及排水設施予渠務署審批

(d) 景觀及園境影響

申請地點沒有須要保育的樹木。

(e) 消防設備及滅火水源

- 申請範圍內加裝滅火筒;

- 構建物之間保持最少 2 米闊距離;

- 申請位置 50 米範圍內設有消防栓,可提供滅火水源予消防人員進行救火需要;

消防栓編號: 5381

4.3 與規劃意向的關係

根據城規會規劃指引編號 13G 城規會該地段為 <第二類地區>：在該範圍內作露天貯物及港口後勤用途，若申請人能證明擬議用途不會對周邊地區造成不良影響，或有關技術問題可透過規劃許可附帶條件解決，城規會可考慮批出規劃許可

申請人須證明本申請符合以下條件：

1. 申請地點不位於即將推展的新發展區範圍內，或擬議用途不會影響新發展區的實施時間表

2. 用途與周邊環境兼容，不會對鄰近地帶造成無法緩解的環境滋擾

3. 申請人已採取足夠的紓緩措施，以符合各政府部門的要求

5. 建議的規劃許可附帶條件

為確保擬議用途不會對周邊環境造成不良影響，申請人願意遵守以下規劃許可附帶條件（參考城規會同類申請的條件）:

5.1 作業限制條件

1. 營運時間限制：在規劃許可有效期內，晚上 6 時至翌日上午 9 時不得在申請地點進行任何作業

2. 假日作業限制：在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業

3. 活動類型限制：在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、噴漆、洗車或其他涉及危險品處理的工場活動

5.2 環境及設施條件

1. 排水設施保養： 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養

2. 消防裝置：在批給規劃許可之日起計六個月內，提交消防裝置建議，並須符合消防處處長的要求

3. 排水系統評估：在批給規劃許可之日起計六個月內，提交擬議排水建議書予渠務署審批

5.3 土地回復原狀

該規劃申請屬臨時性質,如需要將來可隨時復耕

7. 總結

本申請擬議於元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 331 號餘段及毗連政府土地，進行為期 3 年的臨時「汽車修理工場附設露天貯放車輛及零件」用途及相關填土工程。

申請人確認：

1. 擬議發展符合城規會指引編號 13G;
2. 願意遵守城規會施加的規劃許可附帶條件，包括作業時間限制、禁止特定活動、樹木及排水設施保養等；

3. 將提交所需的技術評估，以證明擬議用途不會對周邊環境造成不可接受的不良影響；

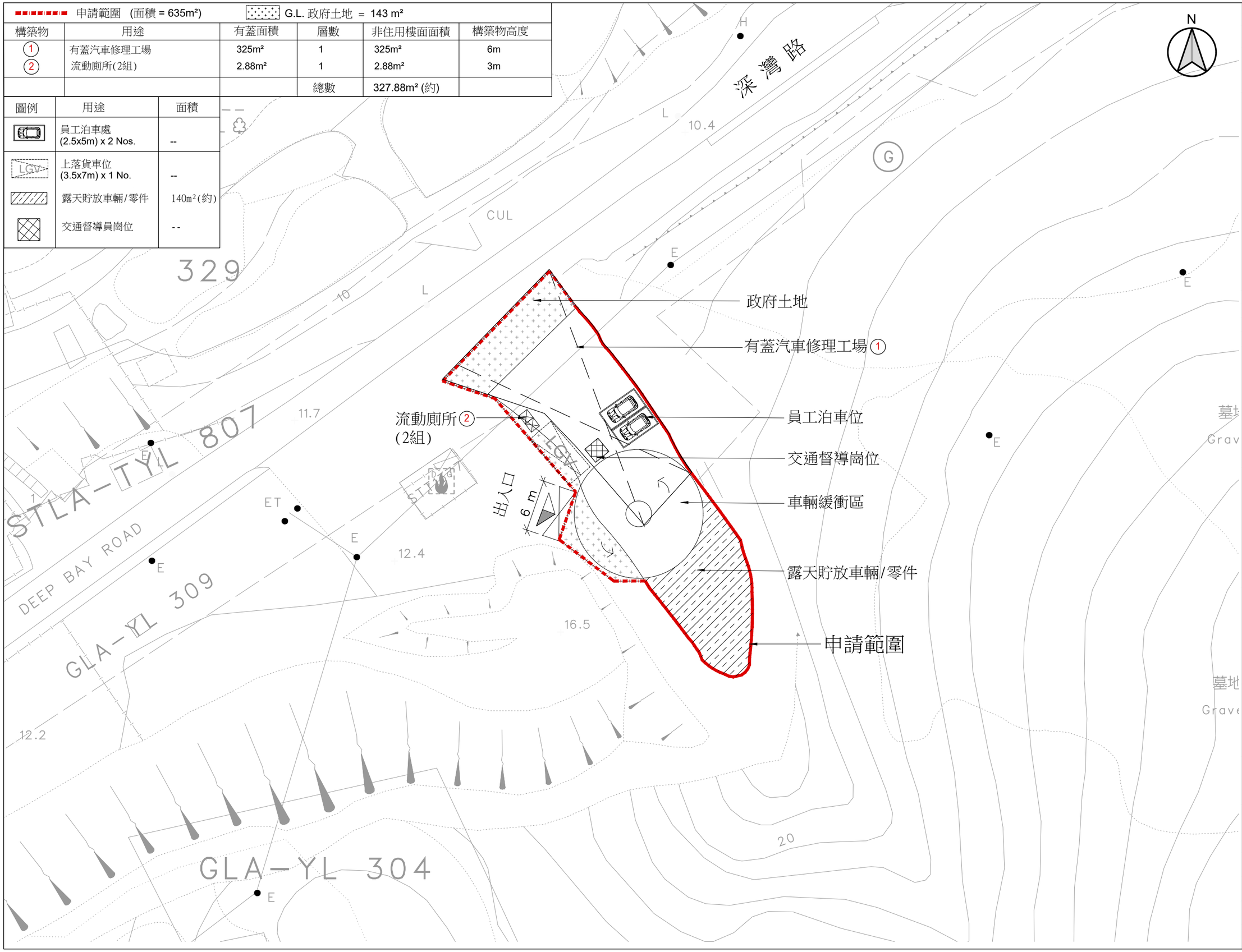
4. 理解規劃許可屬臨時性質，有效期為 3 年，期滿後如需繼續營運須另行申請續期。

基於上述考慮，申請人懇請城規會考慮批給規劃許可。

申請範圍 (面積 = 635m²)　　G.L. 政府土地 = 143 m²

構築物	用途	有蓋面積	層數	非住用樓面面積	構築物高度
1	有蓋汽車修理工場	325m²	1	325m²	6m
2	流動廁所(2組)	2.88m²	1	2.88m²	3m
			總數	327.88m² (約)	

圖例	用途	面積
	員工泊車處 (2.5x5m) x 2 Nos.	--
LGV	上落貨車位 (3.5x7m) x 1 No.	--
	露天貯放車輛/零件	140m²(約)
	交通督導員崗位	--



B.D. Reference 屋宇署檔案

M.W. Reference 小型工程檔案

L.D. Reference 地政署檔案

F.S.D. Reference 消防處檔案

Notes 注釋

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

申請地段:
新界元朗廈村丈量約份第128約
地段第331號餘段及毗連政府土地

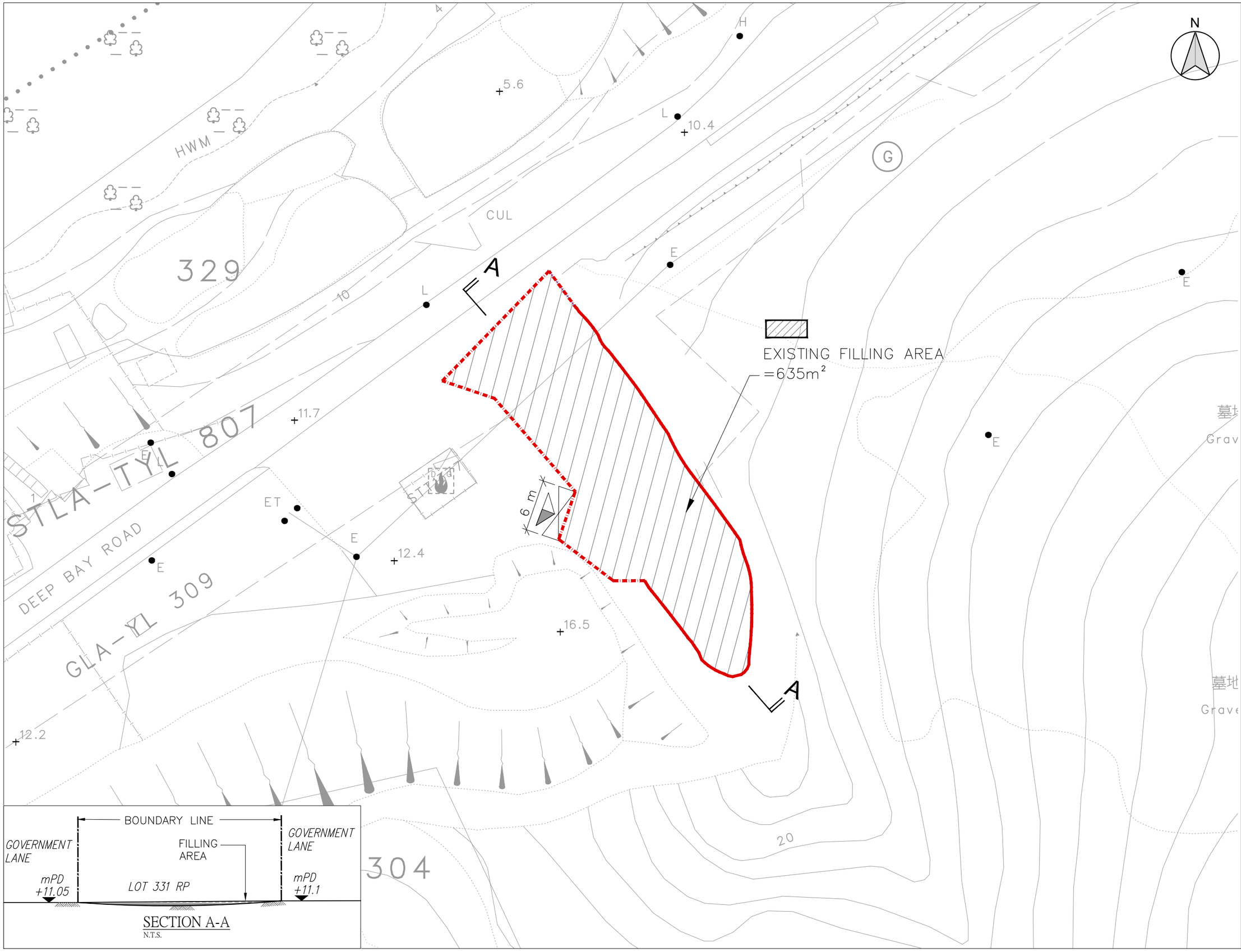
Application 申請

擬議臨時"汽車修理工場
附設露天貯放車輛及零件"
用途及相關填土工程
(為期 3 年)

Drawing Title 標題

地面佈局圖

Scale 比例: 1:400 (A3)	Revisions 修定: –
Designed by 設計者: LW	Drawn by 制圖人: Arthur
Checked by 檢查: LW	Date 日期: 25-AUG-2026
Job No. 工程項目: –	Drawing No. 圖號: LP-01



B.D. Reference 屋宇署檔案

M.W. Reference 小型工程檔案

L.D. Reference 地政署檔案

F.S.D. Reference 消防處檔案

Notes 注釋

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

申請地段:
新界元朗廈村丈量約份第128約
地段第331號餘段及毗連政府土地

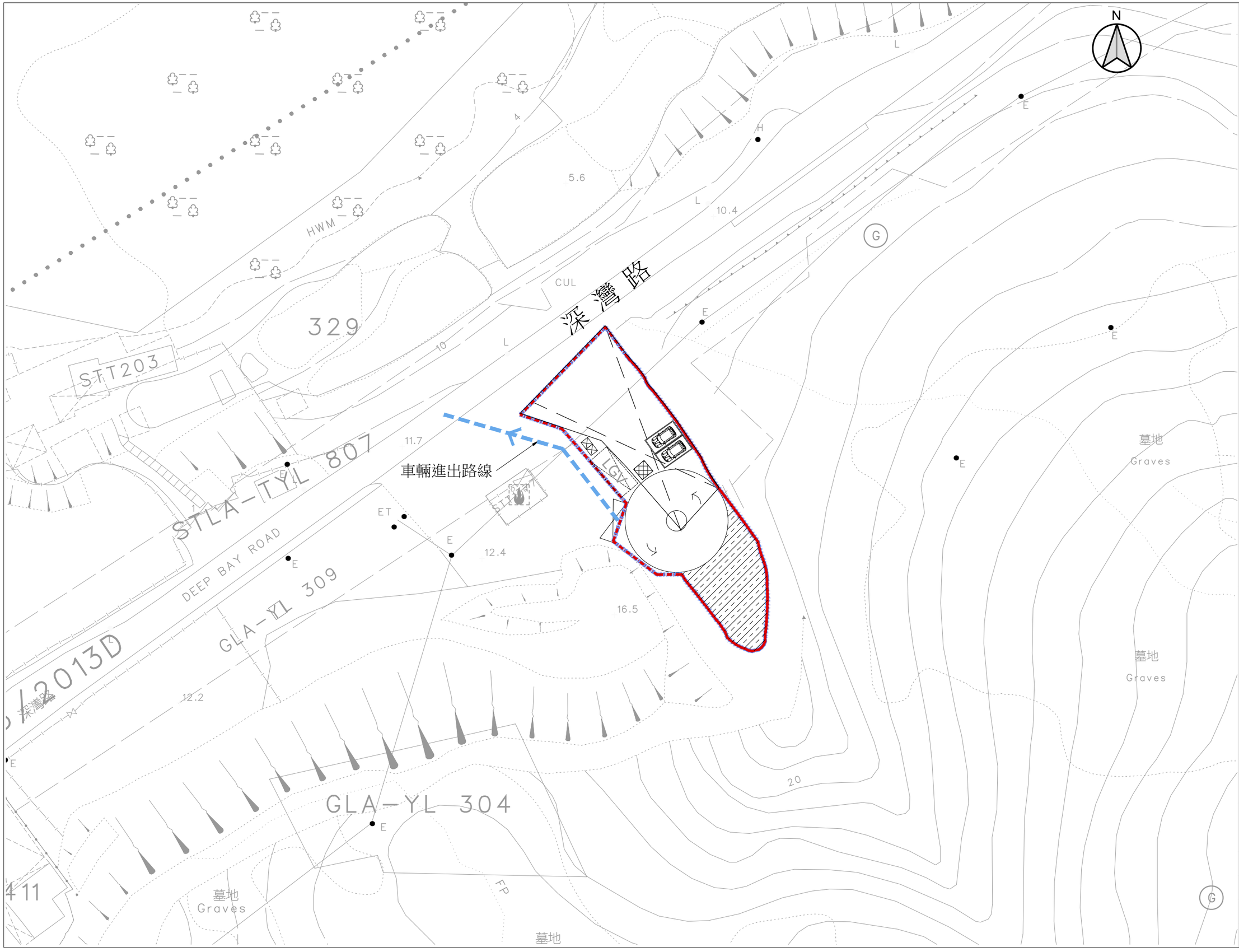
Application 申請

擬議臨時"汽車修理工場
附設露天貯放車輛及零件"
用途及相關填土工程
(為期 3 年)

Drawing Title 標題

現有填土位置圖

Scale 比例: 1:1000 (A3)	Revisions 修訂: –
Designed by 設計者: LW	Drawn by 制圖人: Arthur
Checked by 檢查: LW	Date 日期: 01-SEP-2026
Job No. 工程項目: –	Drawing No. 圖號: LF-01



B.D. Reference	屋宇署檔案
M.W. Reference	小型工程檔案
L.D. Reference	地政署檔案
F.S.D. Reference	消防處檔案

Notes 注釋

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

申請地段:
新界元朗廈村丈量約份第128約
地段第331號餘段及毗連政府土地

Application 申請

擬議臨時"汽車修理工場
附設露天貯放車輛及零件"
用途及相關填土工程
(為期 3 年)

Drawing Title 標題

PROPOSED ACCESS ROAD

Scale 比例: 1:500 (A3)	Revisions 修定: –
Designed by 設計者: LW	Drawn by 制圖人: Arthur
Checked by 檢查: LW	Date 日期: 01–SEP–2026
Job No. 工程項目: –	Drawing No. 圖號: AR–01