

HSK/496

This document is received on 30 OCT 2023
The Town Planning Board will formally acknowledge
the date of receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

e-filing
電子表格第 S16-III 號

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

STP/HSK
TP/HLW3
TRG/12
SSO/HLW1
STO/HLW2
Adm.
31/10

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

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

適用於祇涉及位於鄉郊地區或受規管地區土地上及/或建築物內進行
為期不超過三年的臨時用途/發展或該等臨時用途/發展的許可續期的建議*

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

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

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

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

General Note and Annotation for the Form

填寫表格的一般指引及註解

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner
of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的
土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

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

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

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

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

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A / HSK / 496
	Date Received 收到日期	30 OCT 2023

- 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
三科有限公司 TRIOTECH LIMITED (Company 公司)

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)
海願規劃發展公司 (Company 公司)

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)	新界元朗廈村丈量約份第 125 約地段第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 166 號(部分)、第 256 號(部分)、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號 A 分段 (部分)、第 261 號餘段(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號、第 272 號(部分)、第 273 號、第 274 號、第 275 號、第 276 號(部分)、第 277 號、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)、第 281 號(部分) 及第 681 號(部分)
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	☒ Site area 地盤面積 30330 sq.m 平方米 ☐ About 約 ☒ Gross floor area 總樓面面積 1317.5 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)	_____ 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	洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	「住宅(甲類)2」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」及顯示為「道路」的地方
(f) Current use(s) 現時用途	空置 (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)
(g) Additional Information (if applicable) 附加資料（如適用）	

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 (日/月/年) 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 06/10/2023 (DD/MM/YYYY)
於 06/10/2023 (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 _____ (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 29/09/2023 (DD/MM/YYYY)
於 29/09/2023 (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	擬議臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭 (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 <u>3</u> ☐ month(s) 個月 _____

(c) Development Schedule 發展細節表

Proposed uncovered land area 擬議露天土地面積 29217.5 sq.m ☒ About 約

Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積 1112.5 sq.m ☒ About 約

Proposed number of buildings/structures 擬議建築物／構築物數目 3

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 1317.5 sq.m ☒ About 約

Proposed gross floor area 擬議總樓面面積 1317.5 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)

詳情請見附頁。(可參閱：場地設計圖)

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 12

Motorcycle Parking Spaces 電單車車位

Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位

Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位

Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位

Others (Please Specify) 其他 (請列明)

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

Taxi Spaces 的士車位

Coach Spaces 旅遊巴車位

Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位

Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位

Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位 36

Others (Please Specify) 其他 (請列明)

Proposed operating hours 擬議營運時間

星期一至六上午八時至下午八時，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

- ☒ 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))

可由行車通道經屏廈路到達申請地點

- ☐ 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)

No 否

-

(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 ☐	Please provide details 請提供詳情 _____																															
	No 否 ☒																																
(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 ☐	☐ (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 _____ sq.m 平方米 ☐ About 約 Depth of filling 填土厚度 _____ 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																															
	No 否 ☒																																
(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?	<table border="0"> <tr> <td>On environment 對環境</td> <td>Yes 會 ☐</td> <td>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 ☐																															

(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）。

可參閱附頁申請理由

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

Signed with recognised
e-signature
Signer: HUI HANG YU

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

文員

Name
姓名

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

海願規劃發展公司

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

- 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：
 - 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
 - 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。
- 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。
- 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 <u>as far as possible</u> . This part will also 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 125 約地段第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 166 號(部分)、第 256 號(部分)、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號 A 分段(部分)、第 261 號餘段(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 269 號(部分)、第 271 號、第 280 號(部分)、第 282 號、第 283 號	
Site area 地盤面積		30330 sq. m 平方米 ☒ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 sq. m 平方米 ☐ About 約)	
Plan 圖則		洪水橋及廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2	
Zoning 地帶		「住宅(甲類)2」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」及顯示為「道路」的地方	
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		擬議臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭	
(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	1317.5 ☒ About 約 ☐ Not more than 不多於	0.04 ☒ About 約 ☐ Not more than 不 多於

(ii) No. of blocks 幢數	Domestic 住用	
	Non-domestic 非住用	3
(iii) Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	m 米 ☐ (Not more than 不多於)
		Storeys(s) 層 ☐ (Not more than 不多於)
	Non-domestic 非住用	8 m 米 ☒ (Not more than 不多於)
		3 Storeys(s) 層 ☒ (Not more than 不多於)
(iv) Site coverage 上蓋面積	3.67 % ☒ 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 12 Private Car Parking Spaces 私家車車位 12 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) _____	
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數 36 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 36 Others (Please Specify) 其他 (請列明) _____	

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）		
場地位置圖、渠務建議計劃、消防建議計劃	☒	☐
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	☐	☐
Air Ventilation Assessment 空氣流通評估	☐	☐
Management Plan 管理計劃	☐	☐
Social Impact Assessment 社會影響評估	☐	☐
Heritage Impact Assessment	☐	☐
Ecological Impact Assessment 生態影響評估	☐	☐
Conservation Management Plan 保育管理計劃	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☐

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。

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第125約地段第112號(部分)、第113號(部分)、第133號(部分)、第134號(部分)、第135號(部分)、第136號(部分)、第137號(部分)、第166號(部分)、第256號(部分)、第257號(部分)、第258號(部分)、第259號(部分)、第260號A分段、第260號B分段(部分)、第261號A分段(部分)、第261號餘段(部分)、第262號、第263號、第264號、第265號(部分)、第266號、第267號(部分)、第268號(部分)、第270號(部分)、第271號、第272號(部分)、第273號、第274號、第275號、第276號(部分)、第277號、第278號(部分)、第279號(部分)、第281號(部分)及第681號(部分)，申請場地面積為 30,330 平方米，由三科有限公司提出申請，作為期三年的擬議臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭，申請地點位於洪水橋及廈村分區計劃大綱圖 (S/HSK/2) 的「住宅(甲類)2」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」及顯示為「道路」的地帶內。

根據土地註冊處記錄，申請地點涉及三十多幅相連的農地組成，租期由 1898年7月1日起至往後的 75 年減三天，可續租 24 年。除了一般性的不得違法貿易條款外，並無其他限制。申請地點不涉及政府土地，申請地點地勢平坦，地型不規則，近似L型，總面積約 30,330 平方米，總樓面面積為約 1,317.5 平方米。

按規劃署記錄，在申請地點範圍於1997年起已取得規劃許可，以發展臨時露天存放貨櫃為主。以下為獲通過之案件：

- 檔案編號：A/HSK/233，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於12/06/2020在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/146，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於03/05/2019在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/1000，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於22/01/2016在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/826，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於21/12/2012在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/665，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途（為期3年），於23/04/2010在有條件下批給臨時性質的許可。

- 檔案編號：A/YL-HT/595，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於13/03/2009在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/430，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於03/03/2006在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/289，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於07/03/2003在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/136，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於14/09/2001在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/80，臨時露天存放貨櫃（為期1年），於30/04/1999在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/78，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於13/03/2009在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/43，臨時露天存放貨櫃（為期1年），於03/04/1998在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/41，臨時露天存放貨櫃及停車場（為期1年），於06/02/1998在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/25，臨時露天存放建築機械及建築材料（至1997年尾止），於01/08/1997在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/24，臨時露天存放貨櫃及停車場（為期半年），於14/03/1997在有條件下批給臨時性質的許可。

申請場地過往的規劃許可都十分相近，大同小異。有關規劃：A/HSK/233、A/HSK/146、A/YL-HT/1000的申請用途是完全一樣，只有場地大小及構築物數量有進一步改動，望規劃文件能更新至最新情況。是次規劃申請與 A/HSK/233 一樣，再次申請原因是當時申請代理人郭先生意外身亡，新代理人並不熟悉規劃續期申請程序，並沒能為 A/HSK/233 申請續期。

A/HSK/233 申請取得許可後，場地已履行了所有附帶條件，不論是排水、消防、設置圍欄還是美化環境方面的工程都獲接納，對保護環境有積極正面作用。是次申請的渠務建議計劃、消防裝置建議計劃及美化環境及保護樹木建議計劃均沿用前申請繼續執行。此外，申請地點於 1997 年已開始發展，基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。申請地點於 90 年代場地開發時，已開闢了大型渠道：一條大型渠道位於場地西邊，水流由南流向北，至今一直運作良好。

申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。申請人會委託專業管理公司進行管理，對已實施的附帶條件工程設備提供維

修及保養，包括現有樹木、渠道系統、消防裝置及現有的邊界圍欄等。管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。申請人會遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響。

申請地點發展作臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭，場地共有五個上蓋物，當中三個上蓋物，標籤為 1 至 3 號。上蓋物 1 及 2 之內，各有上蓋物，標籤為 A 至 B。上蓋物 1 至 3 合供佔面積約 1,112.5 平方米，佔場地約 3.67% 土地。

上蓋物 1，樓高一層，高度約 8 米，佔面積約 362.5 平方米。上蓋物 1 是一個以金屬搭建的涼棚，內有以貨櫃改建的臨時寫字樓，標示為 A。上蓋物 A 以十個 20 尺貨櫃合併改建而成，用作臨時寫字樓，負責一般行政用途，不涉及物流工作。上蓋物 A 高 7.8 米，樓高三層，第一、二層佔面積約 45 平方米，第三層佔面積約 60 平方米。上蓋物 A 即上蓋物 1 內的虛線方塊。



上蓋物 1 內有以貨櫃改建的臨時寫字樓，標示為 A。

上蓋物 2，樓高一層，高度約 6 米，佔面積約 182 平方米。上蓋物 2 是一個以金屬搭建的涼棚，內有以一個以貨櫃併合改建的臨時寫字樓，標示為 B。上蓋物 B，樓高兩層，高度約 5.2 米，佔面積約 100 平方米，用作臨時寫字樓，負責一般行政工作，不涉儲物用途。上蓋物 B 即上蓋物 2 內的虛線方塊。



上蓋物2內有以一個以貨櫃併合改建的臨時寫字樓，標示為B。

上蓋物3，樓高一層，高度約6米，佔面積約568平方米。上蓋物3以金屬搭建，部份屬三面開放的過貨涼棚，用作物流用途，發展內容包括貨物分類，整理及包裝等工作。



上蓋物 3以金屬搭建，部份屬三面開放的過貨涼棚。

場地共設八個「露天存放貨櫃連附屬物流範圍」，用作儲存貨櫃及貨物分及包裝，該區內不設上蓋物，共佔面積約 8,840 平方米，佔場地約 29.15% 土地。場地共設兩個「汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭範圍」，以供場地所屬的貨櫃車及拖頭停泊。設立此區的目的，可確保場地發展不會影響附近交通，共佔面積約 2,400 平方米，佔場地約 8%土地。場地會置設一個「車輛輪候範圍」，以方便貨櫃車等待提貨，共佔面積約 1,480 平方米，佔場地約 5% 土地。

餘下面積約 16497.5 平方米的土地，佔場地約 54.39% 土地，會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖中，場地內未有註明的空白部份。

此申請標題為臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭。主要發展以貯放貨櫃和物流處理。貯放貨櫃用途，即單純存放貨櫃，會按貨櫃業使用者守則進行運作。申請地點邊緣五米範圍內存放並堆疊的貨櫃高度，不會超過邊界圍欄的高度。申請地點存放並堆疊的貨櫃高度，亦不會超過八個貨櫃疊起的高度。物流方面，主要將貨櫃內的物品分類，再交由貨車運走。貯放及物流工作整齊簡單，不含有害廢料或污染物。

場地位於元朗廈村臨近天水圍區。出入口（閘門）設於場地北邊。出入口位置寬敞明確，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁屏廈路，透過屏廈路接駁田廈路貫通新界道路網絡，方便往來各處。場地已平整為混凝土地面，行車通道平坦寬廣且沒有彎位，闊度近 20 米，可供駕駛者安全使用。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

屏廈路實況照片



行車通道實況照片



申請地點開放時間，為星期一至星期六，每日早上八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。另外，下午八時至翌日早上八時，不會進行夜間作業。

申請地點設置了 36 個重型貨車上落貨車位（每個面積 14 米 x 3.5 米），12 個訪客私家車泊車位（每個面積 2.5 米 x 5 米），以便訪客及員工使用。申請地點預留了 54.39% 面積的土地作流動空間，有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地。由於貨倉儲存的是貴價物品，基於保安考慮。不歡迎閒雜車輛進入。進入場地裝卸的貨車都會在進場前由職員預約通知，故不會出現車輛輪候或阻塞公共道路的情況。加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對廈村及附近交通構成壓力。

此申請涉及運輸的工作，都會在「汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭範圍」和部份上蓋物內進行。由於申請地點需預約上落貨，實際運作時一半上落貨車位（18 個）只用作輪候用途，另外一半上落貨車位（18 個）售進行裝卸。裝卸一個貨櫃需約 45 分鐘至 1 小時計算，預算上蓋倉庫每小時能處理 18 輛貨櫃車的裝卸量。當裝卸完成便會有 18 輛貨櫃車離開場地，換言之每小時等於有 18 輛貨櫃車的汽車流量。不過以上只是最高用量的汽車流量，按實際情況及交收發票估計，每小時大約會裝卸 16-18 輛貨櫃。以裝卸一出一入來回計算，16-18 輛貨櫃車離開亦會有 16-18 駕次貨櫃車進場準備裝貨，即每小時實際會有 32-36 駕次貨櫃車的汽車流量。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的貨櫃交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上八時至十時（場地開放後）及下午四時至六時（場地關門前），屬貨櫃場運作的繁忙時間。加上上午十二時下午至二時為午膳時間，不會有裝卸貨櫃工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 32-36 輛貨櫃車的汽車流量，只會出現在每天早上十時至上午十二時及下午二時至四時的非繁忙時間進行。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

	星期一至六				
	重型貨車		私家車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	0	0	6	0	6
09:00 - 10:00	0	0	6	0	6
10:00 - 11:00	18	18	0	0	36
11:00 - 12:00	16	16	0	0	32
12:00 - 13:00	0	0	0	6	6
13:00 - 14:00	0	0	6	0	6
14:00 - 15:00	18	18	0	0	36
15:00 - 16:00	16	16	0	0	32
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
18:00 - 19:00	0	0	0	6	6
19:00 - 20:00	0	0	0	6	6
以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。					

申請地點屬政府租契批租的舊批農地。此申請獲得通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照申請，亦會就涉及政府土地進行短期租約申請。

此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。另外，申請地點位於物流業及貨櫃場雲集地區，附近並無民居，周圍多屬露天倉地或貨櫃場地，加上業界對物流貨運用地有一定需求，申請能製造就業機會外，還能紓緩其需求。於提交申請前，申請人已徵詢過區內人士，並沒收到任何反對意見。

申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸。申請人明白政府有意發展元朗西即洪水橋及廈村區，團隊最終須配合洪水橋及廈村分區計劃大綱圖的意願發展，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

附件 1：美化環境及保護樹木建議計劃

A. 背景及目的

1. 美化環境及保護樹木建議計劃，旨在加強場地的綠化效果，保留原有成齡樹木；並遮蔽露天貯物用途，減低發展對四周可能構成的視覺影響，藉以提高場地及附近範圍的景觀質素。
2. 場地範圍自 1997 年開始取得許可，地盤已平整；在過去多次取得許可期間，均進行了美化環境建議計劃工程。前申請A/HSK/223、A/YL-HTF/1000 取得許可期間，已落實執行了美化環境建議計劃，並符合規劃署及有關方面要求。及後一直執行，保養至現在。（可參閱附頁 1：前申請（檔案：A/HSK/223）的美化環境及保護樹木建議計劃圖）
3. 以下由規劃署發出，前申請（檔案：A/YL-HT/1000）落實(i)項美化環境及保護樹木建議計劃工程的書面證明。

	規 劃 署 香港特別行政區政府 香港新界沙田大圍沙田圍村 74 樓  傳真 (2473 4668) 及 郵寄 Planning Department Tsun Yim and Yau Long Street District Planning Office 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Shing Yip Chee Road, Sha Tin, NT, Hong Kong 查詢電話: Your Reference: () in TPB/A/YL-HT/1000 查詢傳真: Tel No.: 2158 6205 傳真號碼: Fax No.: 2489 9711 新界元朗新界 55 號 元朗中心 12 樓 1208 室 華東發展投資有限公司 (經辦人：郭志文) 先生/女士： 履行規劃許可附帶條件(i)項 規劃建議編號：A/YL-HT/1000 本處於二零一六年六月二日收到有關落實美化環境及保護樹木的建議資料以履行上述規劃許可附帶條件。經你提交的資料，本處已諮詢有關部門，有關意見如下： ☒ 接受，因此，你已繼續履行上述附帶條件。 ☐ 接受，由於上述附帶條件要求提交及落實建議，因此，你未完全履行有關附帶條件，請你加快落實已批准的建議以完全履行有關附帶條件。 ☐ 不接受，因此，上述附帶條件未能被視作已履行，有關部門的詳細意見請見附件 I。 如你對部門意見有疑問，請直接聯絡本署環境組黃先生(電話：2331 4348)。 規劃署電門及元朗區規劃專員 (副署長 代行)  二零一六年六月二十二日 副署長 總城市規劃師/城市設計及園境 (經辦人：黃志偉先生) 副署長 總城市規劃師/城市規劃委員 我們的理想：「建設和諧工作、居住及世界知名的國際都會」 Our Vision: "We plan to make Hong Kong an international city of world prominence." 	
(i) 符合規劃署或城規會要求信件 (落實美化環境及保護樹木建議)		

B. 內容

1. 場地範圍於多年前已發展，當時已成功取得規劃申請許可，並落實執行了植樹工作。美化環境及保護樹木建議計劃，會沿用及繼續執行前申請（檔案： A/HSK/223 ）所實施的綠化工作。以保育前申請（檔案： A/HSK/223 ）時落實的樹木為目的，除了更換枯萎樹木，不會額外種樹。所有綠化工作，均會聘請具經驗及專業的園藝公司進行。（可參閱附頁 2：美化環境及保護樹木建議計劃圖）
2. 美化環境及保護樹木建議計劃圖，列出場地現有的三種成齡樹木，分別為細葉榕樹、白千層樹和黃葛樹。這些植物生命力強，生長速度快。能適應香港氣候。經過多年種植，樹木均以成齡，此申請會繼續保育，倘有枯萎會盡快更換。
3. 場地綠化樹木共 129 棵，包括細葉榕樹 94 棵、白千層樹 6 棵和黃葛樹 29 棵。綠化樹木會以圍繞場地邊界的方式種植。綠化樹木遍及場地大部份邊界範圍。綠化樹木的數量，足夠遮蔽場地，保持良好視野。

4. 一如以往，場地西面及北面邊界不能種樹，因北面邊界是一個後備出入口，如果在這部份種植樹木，會阻礙車輛出入，故無法種樹。而西面邊界，由於在場地開闢時，在這部份的地下已鋪了電線，故此不宜種樹。以上未能種樹的部份，毗連屬同類型的露天存放用地或行車通道；即使未有種植，亦不會對周圍視野構成不良影響。除上述部份外，場地出入口亦不能種植。
5. 綠化樹木（成齡樹木）每棵高度約 4 米，較邊界圍欄為高，採用根植入地的方式種植，並非可移動的花槽。綠化樹木的樹籬寬度不會少於 1 米，每棵樹木有至少 1 平方米的地面空間，並會堆土造墩。樹木底部開通，會提供適合的土壤種植。綠化樹木與邊界圍板保持約 0.6 米距離，樹木之間會保持 3-4 米距離。
6. 美化環境及保護樹木建議計劃，包括部份種植在場地外的樹木。一如以往，這些樹木都會按場內種植樹木的規格保育，安排專人照顧，按時灌溉、施肥、修剪、除草及留意蟲害，確保綠化樹木能健康生長。盡力避免不必要的砍伐，並將攀緣植物清除。不會在栽種樹木 1 米範圍內停放車輛或堆放雜物，若發現綠化樹木有瀕死或枯萎，都會盡快更換。

綠化樹木的實況照片



綠化樹木的實況照片



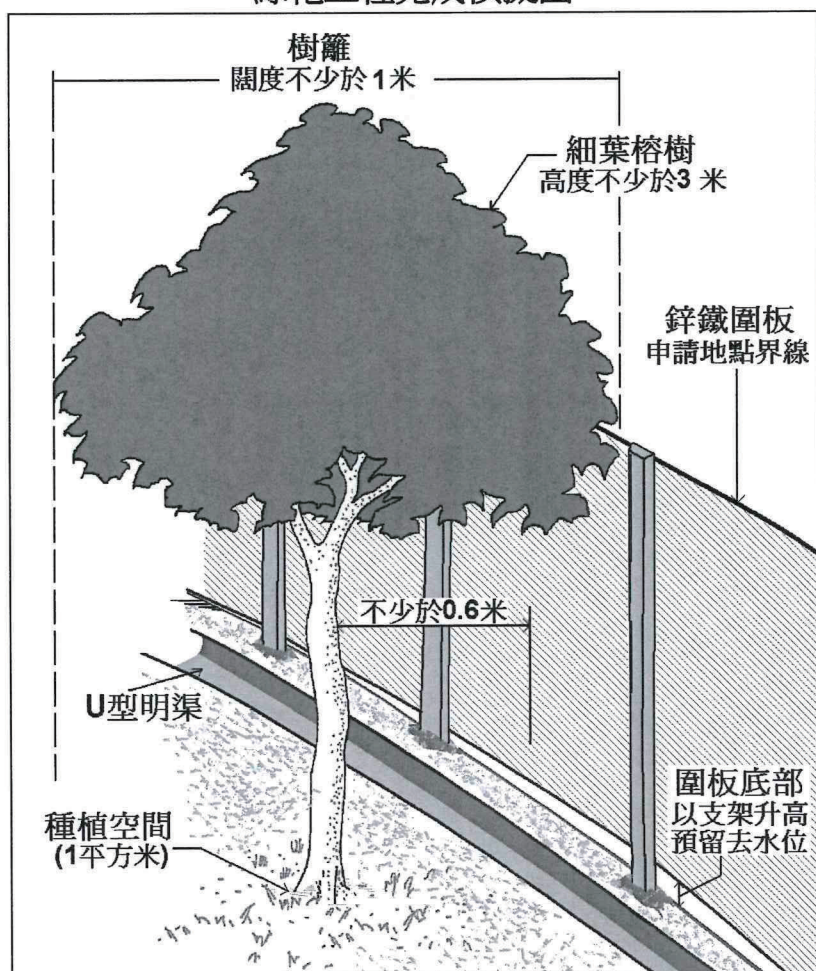
C. 保護樹木工作

1. 植樹工作會採用容易保養設計，場地會設置水喉位。並會安排專人按時灌溉、施肥、修剪及除草；留意蟲害，清除攀緣植物，確保樹木能健康生長。若發現樹木瀕死或出現枯萎情形，會盡快更換。並將上述工作，列為保養樹木的常規工作。
2. 場地會嚴格規定，不許在樹木 1 米範圍內停放車輛；以免損害樹木支幹、或將泥土壓實，以及防止出現任何污染泥土的情況。申請人會盡力保護成齡樹木，避免不必要的砍伐。
3. 場地內會嚴禁焚燒垃圾及處理廢物，不會把樹木連著圍欄或電纜，或在樹木上安裝標誌牌。

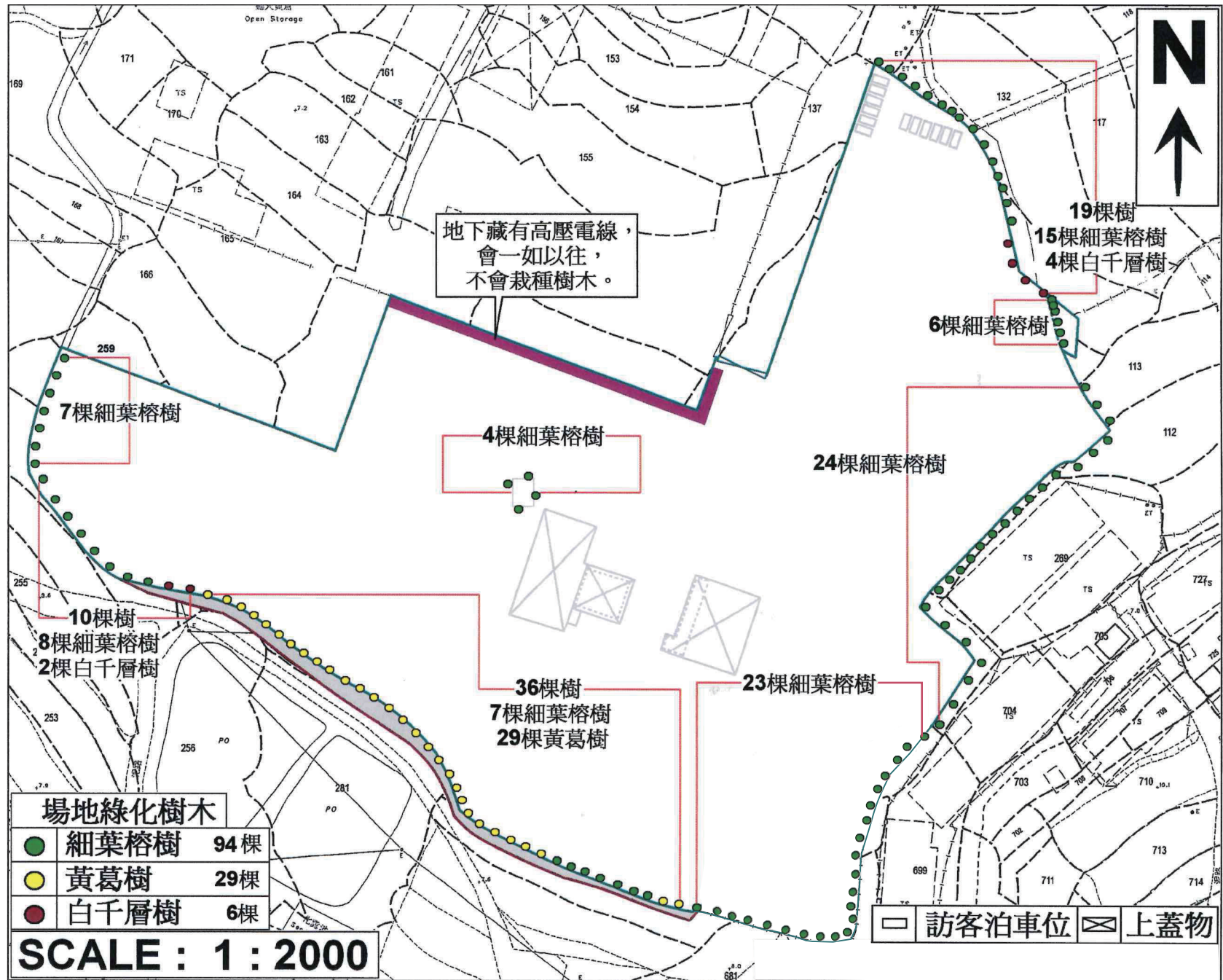
D. 其他設施及跟進工作

1. 場地於前申請（檔案：A/YL-HT/826）時，已落實了鋪設圍板的附帶條件工程。是次申請，場地範圍沒有改變，申請人會沿用前申請（檔案：A/YL-HT/826）已鋪設好的鋅鐵圍板，並加以保養。藉以保持綠化、隔絕噪音。提供良好視野。
2. 鋅鐵圍板以圍繞場地方式鋪設，形成邊界，遍及場地所有範圍。鋅鐵圍板會與地面保持約 1 尺距離，以方便去水。

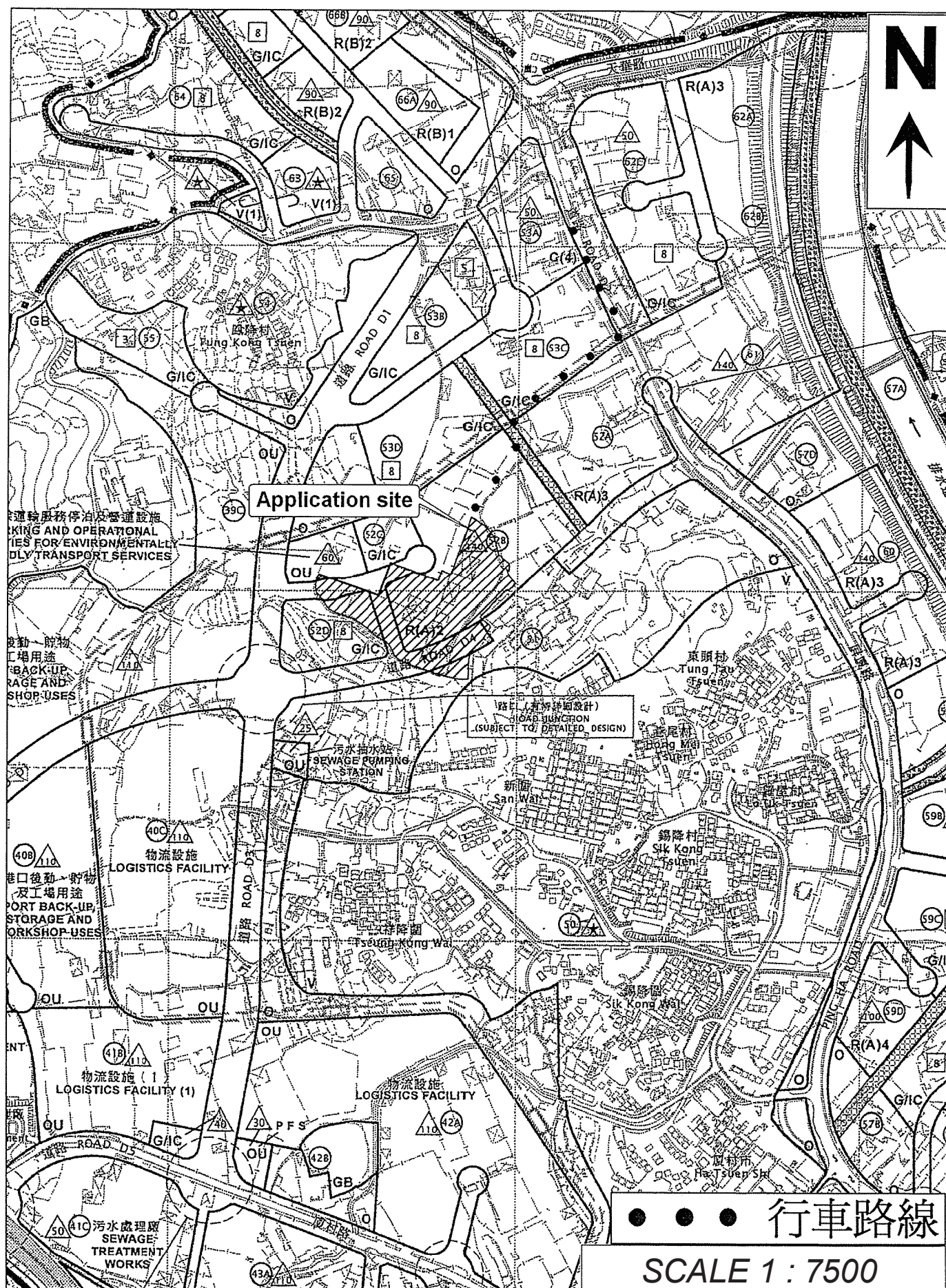
綠化工程完成模擬圖



附頁 2：美化環境及保護樹木建議計劃圖



場地大綱圖



Topographic map of the Application Site area in Yancheng, Jiangsu, China. The map shows the site boundary in red, with various land parcels and elevation contours. Key features include the 'APPLICATION SITE' label, 'D D 1 25' label, and several '露天貨倉' (Open Storage) areas. The map also shows surrounding roads, rivers, and other land parcels with their respective numbers and elevations. A legend in the bottom right corner indicates '行車路線' (Road Line) and 'SCALE 1 : 1000'.

APPLICATION SITE

~~D D 1 25,~~

● ● ● 行車路線

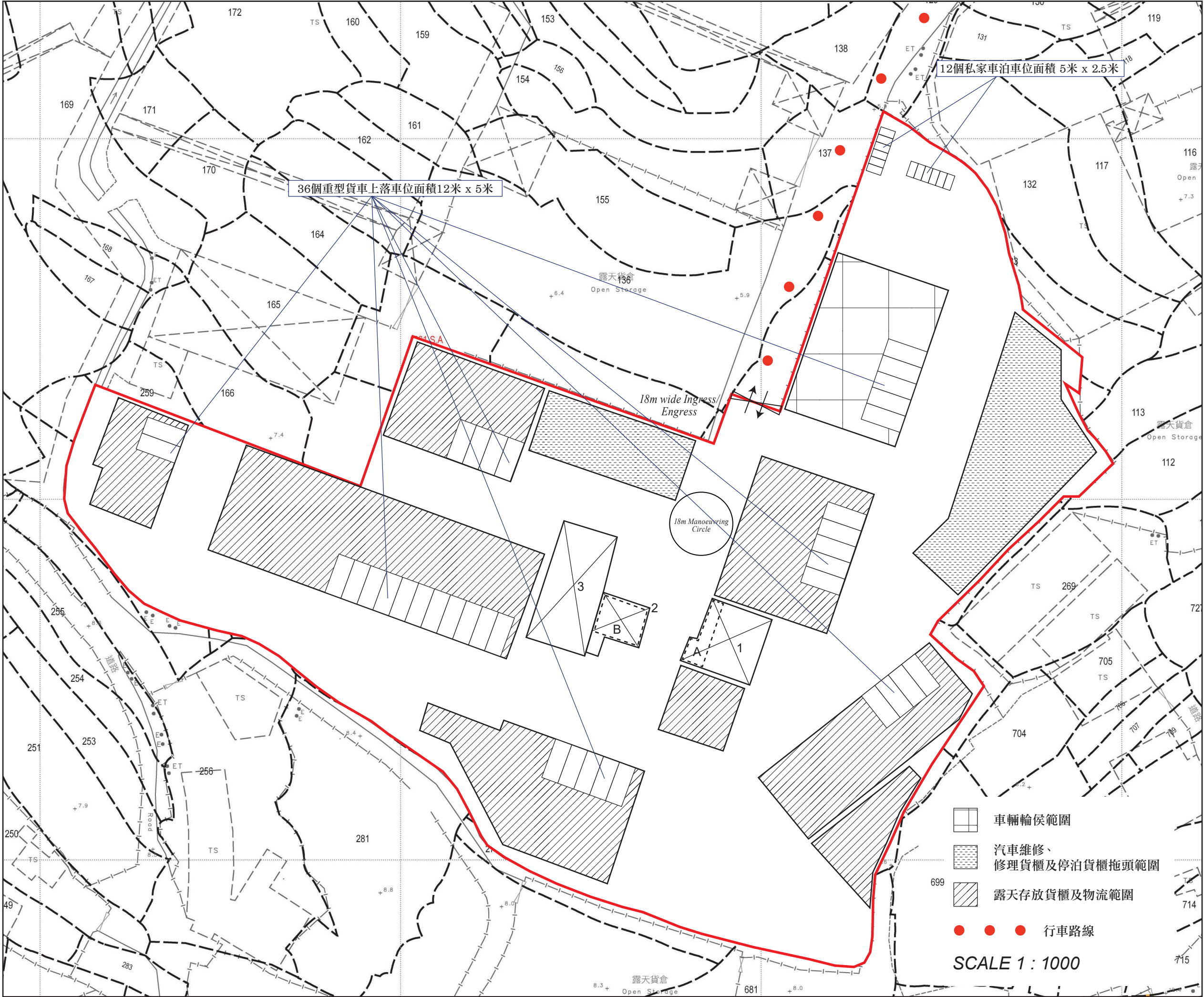
SCALE 1 : 1000

場地設計圖

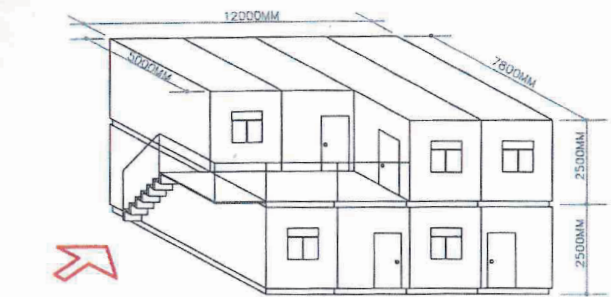
構築物(1)
用途：過貨涼棚及寫字樓
建築物料：以金屬搭建
高度：約8米
層數：3層
面積：約362.5平方米
總樓面面積：約467.5平方米

構築物(2)
用途：過貨涼棚及寫字樓
建築物料：以金屬搭建
高度：約6米
層數：2層
面積：約182平方米
總樓面面積：約282平方米

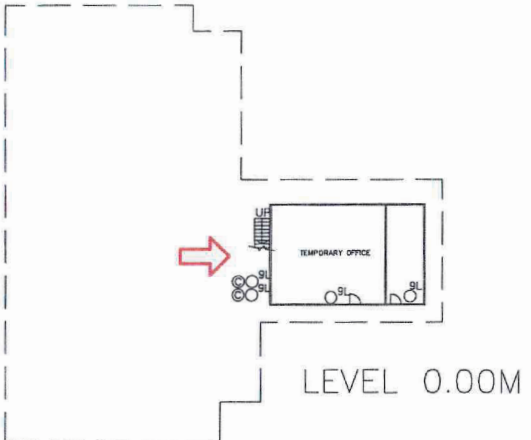
構築物(3)
用途：過貨涼棚及寫字樓
建築物料：以金屬搭建
高度：約6米
層數：1層
面積：約568平方米
總樓面面積：約568平方米



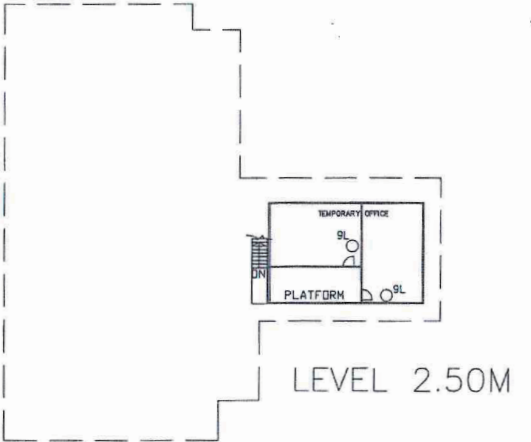
消防裝置建議計劃圖



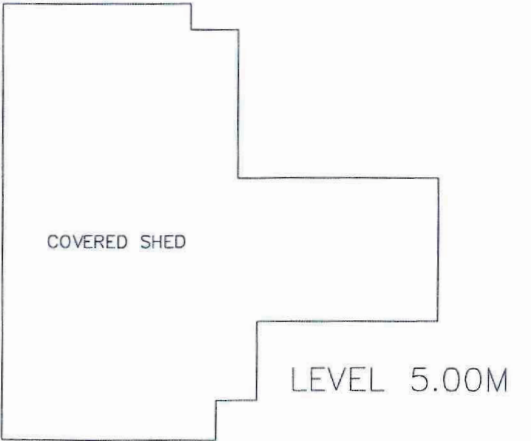
FRONT ELEVATION



LEVEL 0.00M

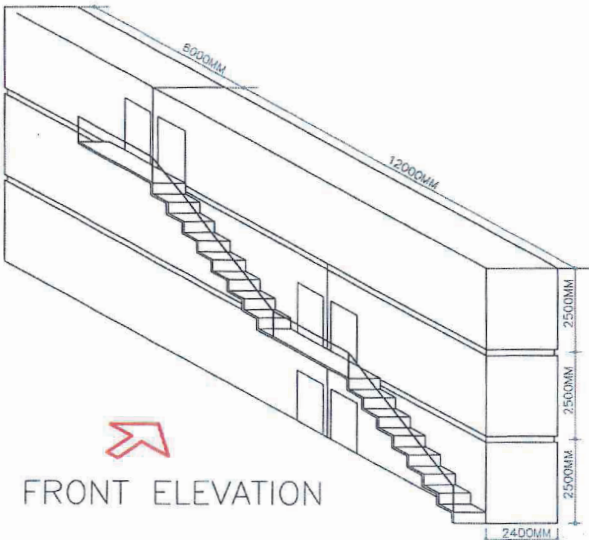


LEVEL 2.50M



LEVEL 5.00M

B: TEMPORARY OFFICE
LAYOUT PLAN
(SCALE 1 :200)



FRONT ELEVATION



LEVEL 0.00M



LEVEL 2.50M



LEVEL 5.00M



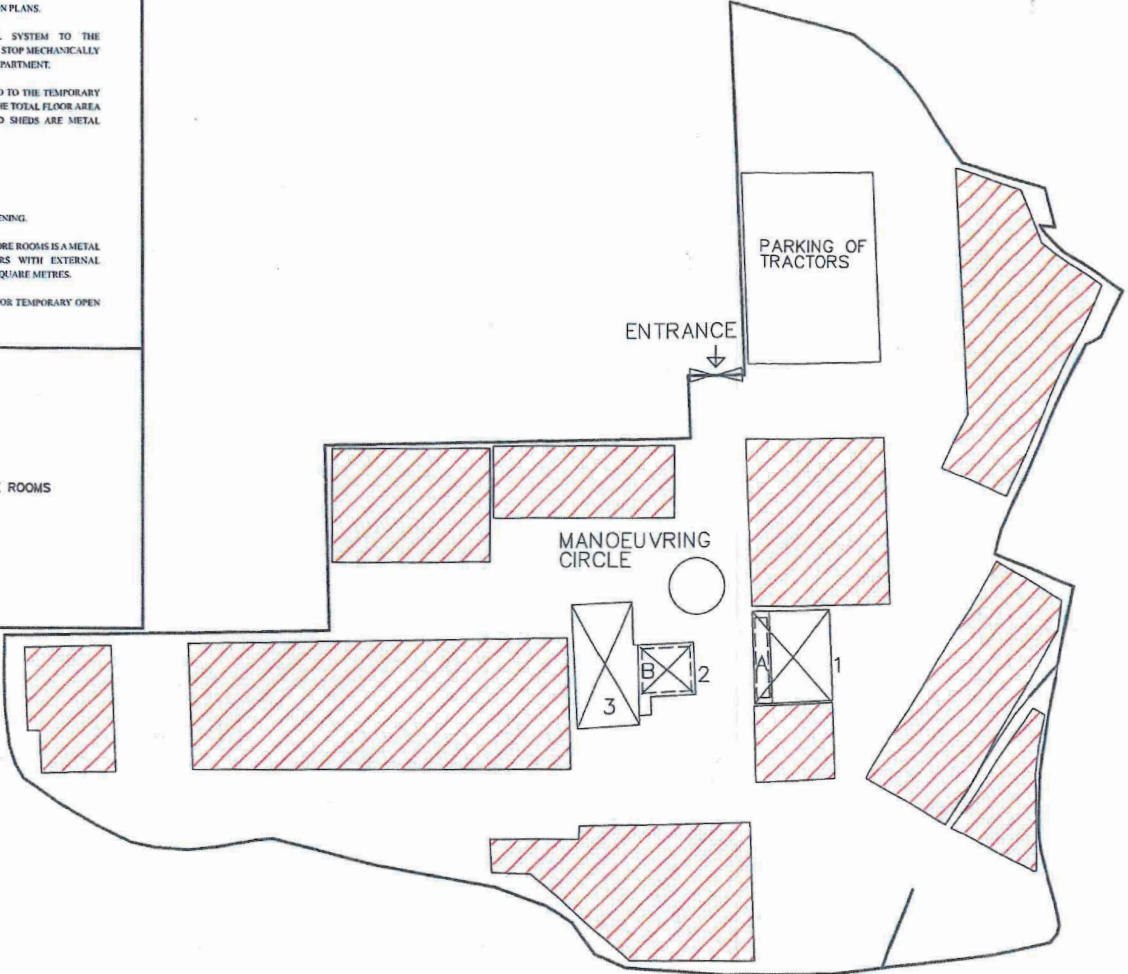
LEVEL 7.50M

A: TEMPORARY EQUIPMENT
STORE ROOMS
LAYOUT PLAN
(SCALE 1 :200)

- FIRE SERVICE NOTES:
1. FIRE EXTINGUISHERS SHALL BE PROVIDED AS INDICATED ON PLANS.
 2. WHEN A VENTILATION/AIR CONDITIONING CONTROL SYSTEM TO THE AREAS/BUILDING IS REQUIRED TO BE PROVIDED, IT SHALL STOP MECHANICALLY INDUCED AIR MOVEMENT WITHIN A DESIGNATED FIRE COMPARTMENT.
 3. AUTOMATIC SPRINKLER SYSTEM SHALL NOT BE PROVIDED TO THE TEMPORARY OFFICE / THE TEMPORARY EQUIPMENT STORE ROOMS AS THE TOTAL FLOOR AREA LESS THAN 230 SQUARE METRES AND OTHER COVERED SHEDS ARE METAL STRUCTURE WITH 3 SIDES OPENING.

- GENERAL NOTES:
1. COVERED SHEDS ARE METAL STRUCTURE WITH 3 SIDES OPENING.
 2. THE TEMPORARY OFFICE / THE TEMPORARY EQUIPMENT STORE ROOMS IS A METAL STRUCTURE BY STACKING UP OF CARGO CONTAINERS WITH EXTERNAL STAIRCASES AND THE TOTAL FLOOR AREA LESS THAN 230 SQUARE METRES.
 3. OTHER AREAS WITHIN THE SITE BOUNDARY TO BE USED FOR TEMPORARY OPEN STORAGE OF CONTAINERS AND PARKING OF TRACTORS.

- LEGEND
- TEMPORARY OPEN STORAGE OF CONTAINERS
 - COVERED SHED
 - A: TEMPORARY EQUIPMENT STORE ROOMS
 - B: TEMPORARY OFFICE
 - 5KG CO2 FIRE EXTINGUISHER
 - 9L W/ CO2 FIRE EXTINGUISHER
 - METAL GATE



SITE LOCATION PLAN
(SCALE 1 :800)

FOR PlanD SUBMISSION



BLOCK PLAN
(NOT TO SCALE)

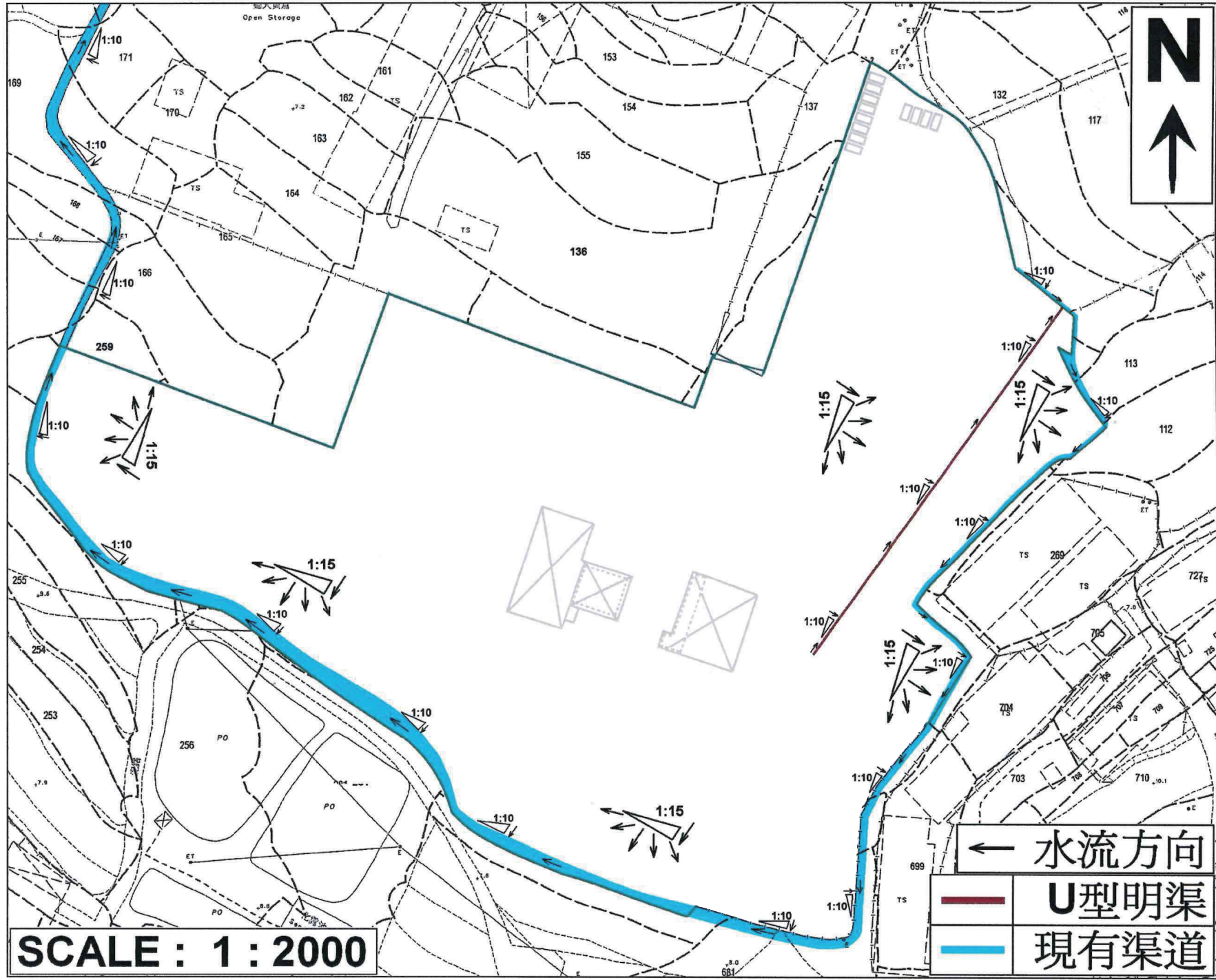
FSI CONSULTANT:
GLOBAL ENG CONSULTANTS LTD
ROOM 902, 9/F, SILICON TOWER,
88 LARCH STREET, TAI KOK TSUI, KLN.
Email: globalconhk@gmail.com
Tel: 31881924 Fax: 31862946

PROJECT:
LOTS 112 (PART), 113 (PART), 133 (PART), 134 (PART), 135 (PART), 136 (PART), 137 (PART), 166 (PART), 256 (PART), 257 (PART), 258 (PART), 259 (PART), 260 S.A., 260 S.B. (PART), 261 S.A. (PART), 261 R.P. (PART), 262, 263, 264, 265 (PART), 266, 267 (PART), 268 (PART), 270 (PART), 271, 272 (PART), 273, 274, 275, 276 (PART), 277, 278 (PART), 279 (PART), 281 (PART) AND 881 (PART) IN D.D.125, HA TSUEN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES

TITLE:
F.S. LAYOUT, BLOCK PLAN,
LEGEND FIRE SERVICES,
NOTES AND SITE LOCATION
PLAN
(RNTPC PAPER NO.A/HSK/223)

SCALE:	DRAWN BY:
1:200 @A0	BARRY
DATE:	DESIGNED BY:
10-06-2021	BARRY
DWG. NO:	CHECKED BY:
FS/01	NG L.C.
CONTRACT NO.:	SHEET:
	1
REVISION:	

渠務建議計劃圖



☐ Urgent ☐ Return Receipt Requested ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&public g



Fw: 有關A/HSK/496進一步資料
12/12/2023 10:12

From: tmylwdpo_pd/PLAND/HKSARG
To: Sherry Man Wa KONG/PLAND/HKSARG@PLAND
Cc: Simon PH CHAN/PLAND/HKSARG@PLAND, Moon Leong KOK/PLAND/HKSARG@PLAND

----- Forwarded by tmylwdpo_pd/PLAND/HKSARG on 12/12/2023 10:10 -----

From: "tpbpd/PLAND" <tpbpd@pland.gov.hk>
To: "tmylwdpo_pd/PLAND" <tmylwdpo@pland.gov.hk>
Cc: "Yuki Man Yin YIU/PLAND" <ymyyiu@pland.gov.hk>
Date: 11/12/2023 17:22
Subject: Fw: 有關A/HSK/496進一步資料

From: [REDACTED]
Sent: Monday, December 11, 2023 4:57 PM
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Cc: Moon Leong KOK/PLAND <mlkok@pland.gov.hk>
Subject: 有關A/HSK/496進一步資料

敬啟者

此電郵取代1/11 16:05、11/12 16:39發出的電郵。

構築物方面，以下為構築物表格。

有關構築物1，內有以貨櫃改建的臨時寫字樓，標示為A。上蓋物A，樓高三層，最底層即第一層約45平方米，第二層約45平方米，第三層約60平方米。故樓面面積為構築物一約362.5平方米 + 上蓋物A第二層約45平方米 + 上蓋物A第三層約60平方米 = 467.5平方米。

有關構築物2，內有以一個以貨櫃併合改建的臨時寫字樓，標示為B。上蓋物B，樓高兩層，最底層即第一層約100平方米，第二層約100平方米。故樓面面積為構築物二約182平方米 + 上蓋物B第二層約100平方米 = 282平方米。

構築物序號	上蓋面積(平方米)	樓面面積(平方米)	高度(米)	層數	建築物料	用途
構築物1	362.5	467.5	8	3	金屬搭建	過貨涼棚及寫字樓
構築物2	182	282	6	2	金屬搭建	過貨涼棚及寫字樓
構築物3	568	568	6	1	金屬搭建	過貨涼棚及寫字樓



場地設計圖.pdf 申請理由.pdf

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第125約地段第112號(部分)、第113號(部分)、第133號(部分)、第134號(部分)、第135號(部分)、第136號(部分)、第137號(部分)、第166號(部分)、第256號(部分)、第257號(部分)、第258號(部分)、第259號(部分)、第260號A分段、第260號B分段(部分)、第261號A分段(部分)、第261號餘段(部分)、第262號、第263號、第264號、第265號(部分)、第266號、第267號(部分)、第268號(部分)、第270號(部分)、第271號、第272號(部分)、第273號、第274號、第275號、第276號(部分)、第277號、第278號(部分)、第279號(部分)、第281號(部分)及第681號(部分)，申請場地面積為 30,330 平方米，由三科有限公司提出申請，作為期三年的擬議臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭，申請地點位於洪水橋及廈村分區計劃大綱圖 (S/HSK/2) 的「住宅(甲類)2」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」及顯示為「道路」的地帶內。

根據土地註冊處記錄，申請地點涉及三十多幅相連的農地組成，租期由 1898年7月1日起至往後的 75 年減三天，可續租 24 年。除了一般性的不得違法貿易條款外，並無其他限制。申請地點不涉及政府土地，申請地點地勢平坦，地型不規則，近似L型，總面積約 30,330 平方米，總樓面面積為約 1,317.5 平方米。

按規劃署記錄，在申請地點範圍於1998年起已取得規劃許可，以發展臨時露天存放貨櫃為主。以下為獲通過之案件：

- 檔案編號：A/HSK/223，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於12/06/2020在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/146，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於03/05/2019在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/1000，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於22/01/2016在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/826，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭（為期3年），於21/12/2012在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/665，臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途（為期3年），於23/04/2010在有條件下批給臨時性質的許可。

- 檔案編號：A/YL-HT/595，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於13/03/2009在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/430，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於03/03/2006在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/289，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於07/03/2003在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/136，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於14/09/2001在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/80，臨時露天存放貨櫃（為期1年），於30/04/1999在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/78，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於13/03/2009在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/43，臨時露天存放貨櫃（為期1年），於03/04/1998在有條件下批給臨時性質的許可。

申請場地過往的規劃許可都十分相近，大同小異。有關規劃：A/HSK/223、A/HSK/146、A/YL-HT/1000的申請用途是完全一樣，只有場地大小及構築物數量有進一步改動，望規劃文件能更新至最新情況。是次規劃申請與 A/HSK/223 一樣，再次申請原因是當時申請代理人郭先生意外身亡，新代理人並不熟悉規劃續期申請程序，並沒能為 A/HSK/223 申請續期。

A/HSK/223 申請取得許可後，場地已履行了所有附帶條件，不論是排水、消防、設置圍欄還是美化環境方面的工程都獲接納，對保護環境有積極正面作用。是次申請的渠務建議計劃、消防裝置建議計劃及美化環境及保護樹木建議計劃均沿用前申請繼續執行。此外，申請地點於 1998 年已開始發展，基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。申請地點於 90 年代場地開發時，已開闢了大型渠道：一條大型渠道位於場地西邊，水流由南流向北，至今一直運作良好。

申請地點內不會存放易燃物品，從事工作整齊而簡單，容易還完，能與周圍環境配合。發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。申請人會委託專業管理公司進行管理，對已實施的附帶條件工程設備提供維修及保養，包括現有樹木、渠道系統、消防裝置及現有的邊界圍欄等。管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。申請人會遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響。

申請地點發展作臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭，場地共有五個上蓋物，當中三個上蓋物，標籤為 1 至 3 號。上蓋物 1 及 2 之內，各有上蓋物，標籤為 A 至 B。上蓋物1至3合供佔面積約 1,112.5 平方米，佔場地約 3.67% 土地。

上蓋物1，樓高一層，高度約 8 米，佔面積約 362.5 平方米。上蓋物1是一個以金屬搭建的涼棚，內有以貨櫃改建的臨時寫字樓，標示為 A。上蓋物 A 以十個 20 尺貨櫃合併改建而成，用作臨時寫字樓，負責一般行政用途，不涉及物流工作。上蓋物 A 高 7.8 米，樓高三層，最底層即第一層約 45 平方米，第二層約 45 平方米，第三層約 60 平方米。故樓面面積為構築物一約362.5平方米 + 上蓋物A第二層約 45 平方米 + 上蓋物A第三層約 60 平方米 = 467.5平方米。上蓋物 A 即上蓋物1內的虛線方塊。



上蓋物 1 內有以貨櫃改建的臨時寫字樓，標示為 A。

上蓋物2，樓高一層，高度約 6 米，佔面積約 182 平方米。上蓋物2是一個以金屬搭建的涼棚，內有以一個以貨櫃併合改建的臨時寫字樓，標示為B。上蓋物B，負責一般行政工作，不涉儲物用途。上蓋物B樓高兩層，高度約 5.2 米，最底層即第一層約100平方米，第二層約 100 平方米，故樓面面積為構築物二約182平方米 + 上蓋物B第二層約100平方米= 282平方米。上蓋物 B 即上蓋物 2 內的虛線方塊。



上蓋物2內有以一個以貨櫃併合改建的臨時寫字樓，標示為B。

上蓋物3，樓高一層，高度約6米，佔面積約568平方米。上蓋物3以金屬搭建，部份屬三面開放的過貨涼棚，用作物流用途，發展內容包括貨物分類，整理及包裝等工作。



上蓋物 3以金屬搭建，部份屬三面開放的過貨涼棚。

場地共設八個「露天存放貨櫃連附屬物流範圍」，用作儲存貨櫃及貨物分及包裝，該區內不設上蓋物，共佔面積約 8,840 平方米，佔場地約 29.15% 土地。場地共設兩個「汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭範圍」，以供場地所屬的貨櫃車及拖頭停泊。設立此區的目的，可確保場地發展不會影響附近交通，共佔面積約 2,400 平方米，佔場地約 8%土地。場地會置設一個「車輛輪候範圍」，以方便貨櫃車等待提貨，共佔面積約 1,480 平方米，佔場地約 5% 土地。

餘下面積約 16497.5 平方米的土地，佔場地約 54.39% 土地，會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖中，場地內未有註明的空白部份。

此申請標題為臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭。主要發展以貯放貨櫃和物流處理。貯放貨櫃用途，即單純存放貨櫃，會按貨櫃業使用者守則進行運作。申請地點邊緣五米範圍內存放並堆疊的貨櫃高度，不會超過邊界圍欄的高度。申請地點存放並堆疊的貨櫃高度，亦不會超過八個貨櫃疊起的高度。物流方面，主要將貨櫃內的物品分類，再交由貨車運走。貯放及物流工作整齊簡單，不含有害廢料或污染物。

場地位於元朗廈村臨近天水圍區。出入口（閘門）設於場地北邊。出入口位置寬敞明確，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁屏廈路，透過屏廈路接駁田廈路貫通新界道路網絡，方便往來各處。場地已平整為混凝土地面，行車通道平坦寬廣且沒有彎位，闊度近 20 米，可供駕駛者安全使用。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

屏廈路實況照片



行車通道實況照片



申請地點開放時間，為星期一至星期六，每日早上八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。另外，下午八時至翌日早上八時，不會進行夜間作業。

申請地點設置了 36 個重型貨車上落貨車位（每個面積 12 米 x 5 米），12 個訪客私家車泊車位（每個面積 2.5 米 x 5 米），以便訪客及員工使用。申請地點預留了 54.39% 面積的土地作流動空間，有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地。由於貨倉儲存的是貴價物品，基於保安考慮。不歡迎閒雜車輛進入。進入場地裝卸的貨車都會在進場前由職員預約通知，故不會出現車輛輪候或阻塞公共道路的情況。加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對廈村及附近交通構成壓力。

此申請涉及運輸的工作，都會在「汽車維修、修理貨櫃及停泊貨櫃拖頭範圍」和部份上蓋物內進行。由於申請地點需預約上落貨，實際運作時一半上落貨車位（18 個）只用作輪候用途，另外一半上落貨車位（18 個）售進行裝卸。裝卸一個貨櫃需約 45 分鐘至 1 小時計算，預算上蓋倉庫每小時能處理 18 輛貨櫃車的裝卸量。當裝卸完成便會有 18 輛貨櫃車離開場地，換言之每小時等於有 18 輛貨櫃車的汽車流量。不過以上只是最高用量的汽車流量，按實際情況及交收發票估計，每小時大約會裝卸 16-18 輛貨櫃。以裝卸一出一入來回計算，16-18 輛貨櫃車離開亦會有 16-18 駕次貨櫃車進場準備裝貨，即每小時實際會有 32-36 駕次貨櫃車的汽車流量。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的貨櫃交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上八時至十時（場地開放後）及下午四時至六時（場地關門前），屬貨櫃場運作的繁忙時間。加上上午十二時下午至二時為午膳時間，不會有裝卸貨櫃工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 32-36 輛貨櫃車的汽車流量，只會出現在每天早上十時至上午十二時及下午二時至四時的非繁忙時間進行。

總括而言，車輛流量極為穩定。除標題發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。由於進出申請地點的車輛數目極為穩定，故此車輛流量都可在預計之內。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

	星期一至六				
	重型貨車		私家車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	0	0	6	0	6
09:00 - 10:00	0	0	6	0	6
10:00 - 11:00	18	18	0	0	36
11:00 - 12:00	16	16	0	0	32
12:00 - 13:00	0	0	0	6	6
13:00 - 14:00	0	0	6	0	6
14:00 - 15:00	18	18	0	0	36
15:00 - 16:00	16	16	0	0	32
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
18:00 - 19:00	0	0	0	6	6
19:00 - 20:00	0	0	0	6	6
以上數字為預算車輛進出場地記錄， 假設當天附近地區沒有交通事故，進出場地車輛數量正常。					

申請地點屬政府租契批租的舊批農地。此申請獲得通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照申請，亦會就涉及政府土地進行短期租約申請。

此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。在完善管理下，可避免土地荒廢或被人胡亂傾倒泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。另外，申請地點位於物流業及貨櫃場雲集地區，附近並無民居，周圍多屬露天倉地或貨櫃場地，加上業界對物流貨運用地有一定需求，申請能製造就業機會外，還能紓緩其需求。於提交申請前，申請人已徵詢過區內人士，並沒收到任何反對意見。

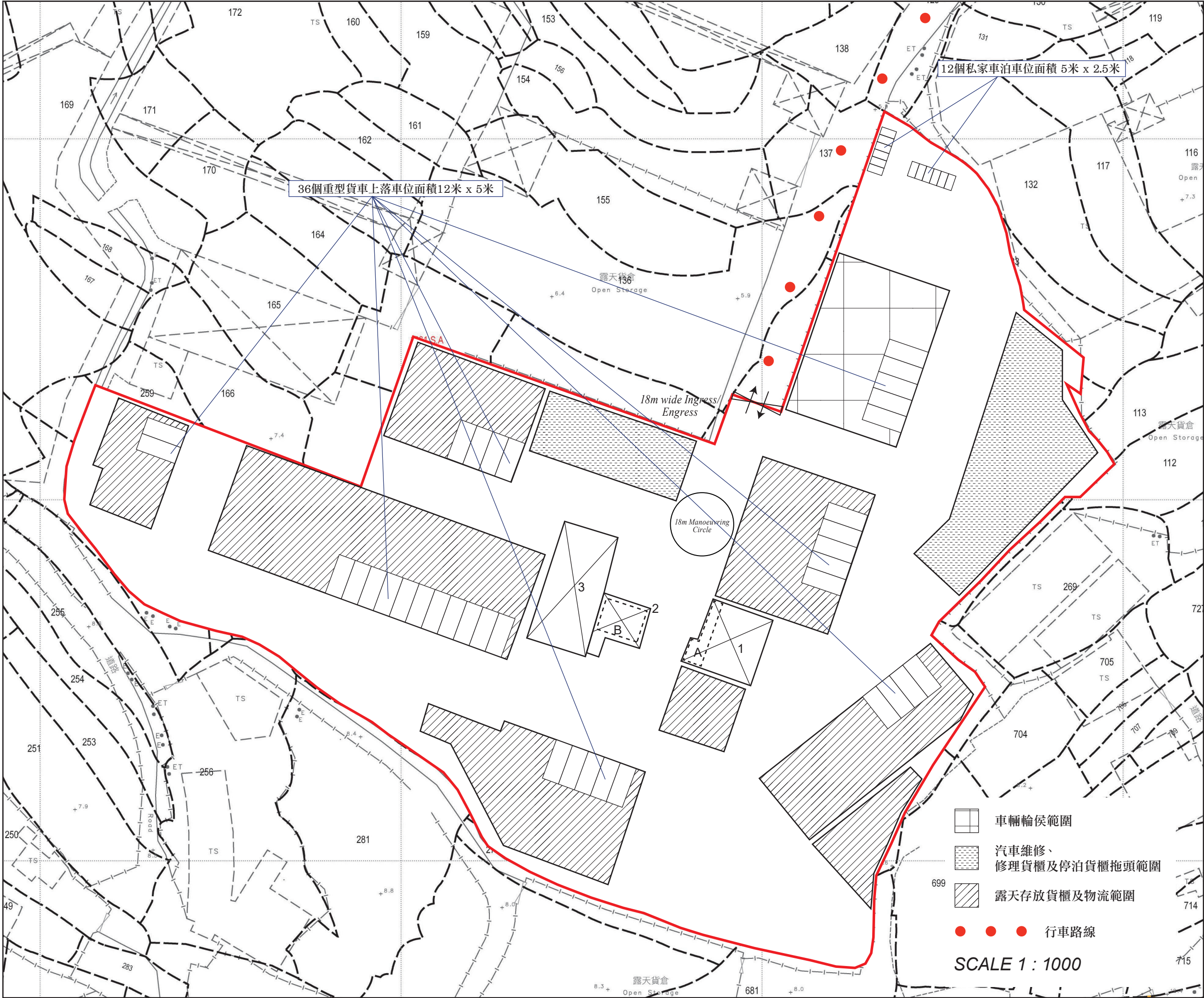
申請人承諾會以友善的態度，積極與各政府部門溝通，遵從各方面守則並努力進行多樣紓緩環境影響工程，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸。申請人明白政府有意發展元朗西即洪水橋及廈村區，團隊最終須配合洪水橋及廈村分區計劃大綱圖的意願發展，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。

場地設計圖

構築物(1)
用途：過貨涼棚及寫字樓
建築物料：以金屬搭建
高度：約8米
層數：3層
面積：約362.5平方米
總樓面面積：約467.5平方米

構築物(2)
用途：過貨涼棚及寫字樓
建築物料：以金屬搭建
高度：約6米
層數：2層
面積：約182平方米
總樓面面積：約282平方米

構築物(3)
用途：過貨涼棚及寫字樓
建築物料：以金屬搭建
高度：約6米
層數：1層
面積：約568平方米
總樓面面積：約568平方米



Town Planning Board Guidelines for
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 New Development Areas:
 - (a) The planning for various New Development Areas (NDAs) (including potential development areas) in the New Territories has been in progress and the land use proposals for some of these areas have been incorporated as appropriate into relevant statutory town plans. The NDAs will be implemented by phases. While it is envisaged that the existing open storage and port back-up uses in these areas will be gradually phased out, sympathetic consideration may be given to applications for continued operation of these uses during the interim period before the sites are required for NDA development.
 - (b) For existing open storage and port back-up sites with previous planning approval(s) and/or permitted under the previous OZPs, sympathetic consideration may be given to the application (irrespective of whether the application is submitted by the applicant of previous approval or a different applicant) until the concerned site is required for implementation of NDA development, provided that the relevant approval conditions, if any, have been complied with. Technical assessments, where appropriate, may also need to be submitted to demonstrate that the continued operation of the current uses would not have adverse drainage, traffic, visual, landscaping and environmental impacts on the surrounding areas and the concerns of the departments and local residents, if any, can be addressed through the implementation of the approval conditions.
 - (c) In view of the impending implementation of NDAs, new open storage and port back-up uses are generally not encouraged to infiltrate into the NDAs. However, sympathetic consideration may be given to applications for relocation of the uses/operations affected by government projects to sites designated for development purpose in NDAs (including those planned for GIC and open space developments) as temporary use/ development before these sites are required for NDA development, subject to policy support given by the relevant policy bureau(x) to the application and no adverse departmental comments and local objections, or the concerns could be addressed by approval conditions. There is a general presumption against such uses at greenfield areas and/or at sites with land use compatibility issue, e.g. in close proximity to existing residential dwellings which may be subject to environmental nuisances caused by the open storage and port back-up uses. Applications will normally be rejected unless under exceptional circumstances.
 - (d) Any approved temporary use and development should not jeopardize the long-term planned development on the respective site/the surrounding area under the NDA and the applicant should be advised that the site would be required by the government at any time during the planning approval period for implementation of government projects.

Previous S.16 Applications covering the Application Site

Approved Applications

Application No.	Uses/Development	Date of Consideration
A/YL-HT/43	Temporary Open Storage of Containers for 12 Months	3.4.1998
A/YL-HT/80	Temporary Open Storage of Containers for 12 Months	30.4.1999
A/YL-HT/136	Temporary Open Storage of Containers for a Period of 3 Years	17.3.2000
A/YL-HT/289	Temporary Open Storage of Containers for a Period of 3 Years	7.3.2003
A/YL-HT/430	Renewal of Planning Approval for Temporary Open Storage of Containers for a Period of 3 Years	3.3.2006
A/YL-HT/595	Temporary Open Storage of Containers for a Period of 3 Years	13.3.2009 (Revoked on 13.4.2011)
A/YL-HT/665	Temporary Open Storage of Containers with Ancillary Logistics Uses, Vehicle Repair Workshop, Container Repair Workshop and Parking of Tractors for a Period of 3 Years	23.4.2010
A/YL-HT/826	Temporary Open Storage of Containers with Ancillary Logistics Uses, Vehicle Repair Workshop, Container Repair Workshop and Parking of Tractors for a Period of 3 Years	21.12.2012
A/YL-HT/1000	Temporary Open Storage of Containers with Ancillary Logistics Uses, Vehicle Repair Workshop, Container Repair Workshop and Parking of Tractors for a Period of 3 Years	22.1.2016
A/HSK/146	Temporary Open Storage of Containers with Ancillary Logistics Uses, Vehicle Repair Workshop, Container Repair Workshop and Parking of Tractors for a Period of 3 Years	3.5.2019 (Revoked on 3.8.2020)
A/HSK/223	Temporary Open Storage of Containers with Ancillary Logistics Uses, Vehicle Repair Workshop, Container Repair Workshop and Parking of Tractors for a Period of 3 Years	12.6.2020

**Similar S.16 Applications within/straddling the subject
“Residential Group (A)2”, “Government, Institution and Community” and “Open Space”
Zones and area shown as ‘Road’
on the Hung Shui Kiu & Ha Tsuen Outline Zoning Plan in the Past Five Years**

Approved Applications

Application No.	Uses/Development	Date of Consideration
A/HSK/121	Proposed Temporary Open Storage of Construction Machinery and Construction Material for a Period of 3 Years	1.2.2019
A/HSK/132	Proposed Temporary Open Storage of Recyclable Materials (Including Metal and Plastic) and Filling of Pond for a Period of 3 Years	12.4.2019 (Revoked on 12.9.2021)
A/HSK/166	Proposed Temporary Open Storage of Recyclable Materials (Metal and Plastic) for a Period of 3 Years and Filling of Pond	2.8.2019 (Revoked on 2.5.2021)
A/HSK/239	Temporary Open Storage of Recyclable Materials (Including Metal and Plastics) for a Period of 3 Years	21.08.2020
A/HSK/258	Temporary Open Storage and Godown (for Ceramic Tableware) for a Period of 3 Years	20.11.2020 (Revoked on 20.4.2023)
A/HSK/272	Temporary Recyclable Collection Centre and Open Storage (Metal and Plastic) with Ancillary Office and Plastic Crushing Workshop for a Period of 3 Years	8.1.2021 (Revoked on 8.7.2022)
A/HSK/289	Temporary Warehouse, Open Storage of Construction Materials, Containers with Container Vehicles Park, Container Tractors Park and Logistics Yard with Ancillary Workshop (Including Compacting and Unpacking Workshop) for a Period of 3 Years	12.3.2021 (Revoked on 12.8.2023)
A/HSK/311	Temporary Open Storage of Recyclable Materials (including Metal and Plastic) and Construction Materials and Warehouse for Storage of Construction Materials for a Period of 3 Years	9.7.2021 (Revoked on 9.10.2023)
A/HSK/315	Temporary Open Storage of Construction Materials with Site Offices for a Period of 3 Years	23.7.2021
A/HSK/360	Proposed Temporary Open Storage of Construction Materials and Logistics Centre for a Period of 3 Years	1.6.2022
A/HSK/402	Proposed Temporary Open Storage of Recyclable Materials (Metal) with Ancillary Workshop and Office for a Period of 3 Years	14.10.2022
A/HSK/417	Temporary Open Storage of Recyclable Materials (Including Metal and Plastics) for a Period of 3 Years	25.11.2022

Application No.	Uses/Development	Date of Consideration
A/HSK/423	Proposed Temporary Recyclable Collection Centre and Open Storage (Metal and Plastic) with Ancillary Office and Plastic Crushing Workshop for a Period of 3 Years	13.1.2023
A/HSK/454	Temporary Warehouse, Open Storage of Construction Materials and Containers with Container Vehicles Park, Container Tractors Park and Logistics Yard with Ancillary Workshop (Including Compacting and Unpacking Workshop) for a Period of 3 Years	23.6.2023

Rejected Application

Application No.	Uses/Development	Date of Consideration	Rejection Reason
A/HSK/303	Temporary Open Storage of Metals and Plastics with Ancillary Office and Plastic Processing Workshop for a Period of 3 Years	10.9.2021	(1)

Rejection Reason

- (1) Insufficient information to demonstrate no adverse environmental impacts on the surrounding areas.

Government Departments' General Comments

1. Traffic

(a) Comments of the Commissioner for Transport:

No adverse comment on the application from traffic engineering point of view.

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

No adverse comment on the application from highway maintenance point of view.

2. Drainage

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

- no objection in principle to the application from drainage point of view; and
- a condition should be stipulated requiring the applicant to maintain the existing drainage facilities and submit condition record of the existing drainage facilities to his satisfaction.

3. Fire Safety

Comments of the Director of Fire Services:

- no in-principle objection to the application subject to the fire service installations (FSIs) being provided to his satisfaction;
- in consideration of the design/nature of the proposal, FSIs are anticipated to be required. Therefore, the applicant is advised to submit relevant layout plans incorporated with the proposed FSIs to his department for approval; and
- in considering the nature of open storage, the following approval condition shall be added:

the provision of fire extinguisher(s) within 6 weeks from the date of planning approval.

4. Building Matters

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

- no objection to the application under the Buildings Ordinance; and
- no building plan submission in relation to the development at the application site was approved or under processing.

5. Long-term Development

- (a) Comments of the Project Manager (West), Civil Engineering and Development Department:

No adverse comment on the application.

- (b) Comments of the Director of Leisure and Cultural Services:

No adverse comment on the application.

6. Water Supplies

Comments of the Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department:

No objection to the application.

7. District Officer's Comments

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

- no comment from departmental point of view; and
- his office has not received any comment from the locals on the application.

Recommended Advisory Clauses

- (a) to resolve any land issues relating to the development with the concerned owner(s) of the application site (the Site);
- (b) to note that the Site may be resumed at any time during the planning approval period for implementation of government projects;
- (c) to note the comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department (DLO/YL, LandsD) that:
- the Site comprises Old Schedule Agricultural Lot (OSAL) 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 private lots which are covered by Short Term Waivers (STWs) are listed below:

Lot(s). in D.D.125	STW No.	Purposes
133	3925	Temporary Logistics Centre
263, 264, 271 and 273	4087	Open Storage of Containers with Ancillary Logistics Uses, Vehicle Repair Workshops, Container Repair Workshop and Parking of Tractors
166	4091	
260 S.A	4093	
261 (now divided into 261 S.A and 261 RP)	4094	
272	4095	
137	4109	Temporary Open Storage of Construction Materials, Container with Container Vehicle Park, Logistics Yard with Ancillary Workshop (Including Compaction and Unpacking Workshop)
136	4113	Temporary Logistics Centre and Warehouse
258	5036	
257	5043	

- the STW holder(s) will need to apply to his office for modification of the STW conditions where appropriate and the lot owner(s) of the lot(s) without STW will need to apply to his office for permitting the structures to be erected or to regularize any irregularities on site, if any. Besides, given the proposed use is temporary in nature, only application for regularisation or erection of temporary structure(s) will be considered. Application(s) for any of the above will be considered by LandsD acting in the capacity of the landlord or lessor at its sole discretion and there is no guarantee that such application(s) will be approved. If such application(s) is approved, it will be subject to such terms and conditions, including among others the payment of rent or fee, as may be imposed by LandsD;
- (d) to note the comments of the Commissioner for Transport that:
- sufficient manoeuvring space shall be provided within the Site. No vehicles are allowed to queue back to public roads or reverse onto/from public roads; and
 - the local track leading to the Site is not under Transport Department's purview. The applicant shall obtain consent of the owners/managing departments of the local track for using it as the vehicular access to the Site;
- (e) to note the comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways

Department that:

- adequate drainage measures shall be provided to prevent surface water running from the Site to the nearby public roads and drains; and
 - the access road connecting the Site with Ping Ha Road is not and will not be maintained by his office. His office should not be responsible for maintaining any access connecting the Site with Ping Ha Road;
- (f) to note the comments of the Chief Engineer/Mainland North, Drainage Services Department that the required condition record should include coloured photos showing the current condition of the drainage facilities and a layout plan indicating the locations of the photos taken. The submitted photos should cover all internal surface channels, catch pits, sand traps, manholes, terminal catch pits/manholes and the downstream discharge path as indicated on the submitted drainage proposal;
- (g) to note the comments of the Director of Environmental Protection that the applicant is advised to follow the latest 'Code of Practice on Handling Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites' in order to minimise the possible environmental nuisance on the surrounding areas;
- (h) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department that the approval of the planning application by the Town Planning Board does not imply approval of the tree works such as pruning, transplanting and/or felling under lease. The applicant is reminded to approach relevant authority/government department(s) direct to obtain necessary approval on tree works, where appropriate;
- (i) to note the comments of the Director of Fire Services that:
- the layout plans should be drawn to scale and depicted with dimensions and nature of occupancy and the location of where the proposed fire service installation to be installed should be clearly marker on the layout plans;
 - good practice guidelines (**Appendix VI** of this RNTPC Paper) for open storage should be adhered to; and
 - if the proposed structure(s) is required to comply with the Buildings Ordinance (BO) (Cap. 123), detailed fire service requirements will be formulated upon receipt of formal submission of general building plans;
- (j) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department (CBS/NTW, BD) that:
- 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. The Site does not abut on a specified street of not less than 4.5 m wide and its permitted development intensity shall be determined under Regulation 19(3) of the B(P)R at the building plan submission stage;
 - if the existing structures are erected on leased land without the approval of the Building Authority (BA), they are unauthorized building works (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 the 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;

- before any new building works (including containers / open sheds as temporary buildings, demolition and land filling, etc.) are to be carried out on the Site, prior approval and consent of the BA should be obtained, otherwise they are UBW under the BO. An Authorized Person should be appointed as the co-ordinator for the proposed building works in accordance with the BO; and
- 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. Detailed checking under the BO will be carried out at building plan submission stage; and

(k) to note the comment of the Project Manager (West), Civil Engineering and Development Department that the Site falls within the boundary of Hung Shui Kiu/Ha Tsuen New Development Area (HSK/HT NDA). To ensure timely and orderly implementation, the development of HSK/HT NDA and relevant site formation and infrastructure works would be implemented in three phases, viz. First Phase development, Second Phase development and Remaining Phase development. The lots concerned fall within the site under Second Phase development of HSK/HT NDA. While the detailed implementation programme for the project is still being formulated, it is envisaged that the site formation and engineering infrastructure works for the Second Phase development will commence in 2024. In this regard and subject to the necessary approvals as required, the government plans to acquire these relevant sites by mid-2024 progressively for the development of HSK/HT NDA. The applicant is required to pay attention to the development programme and to liaise with his office if any structures would be erected to ensure that their proposed development would not affect the proposed works under HSK/HT NDA.

消防處發出之露天貯存用地良好作業指引
Good Practice Guidelines for Open Storage issued by the Director of Fire Services

		消防車輛 內部通道 Internal Access for Fire Appliances	地段界線 (淨闊度) Lot Boundaries (Clear Width)	貯存物品 地點與 臨時構築物 之間的距離 Distance between Storage Cluster and Temporary Structure	貯存物品 地點的大小 Cluster Size	貯存高度 Storage Height
1.	露天貯存貨櫃 Open Storage of Containers		2 米 2m	4.5 米 4.5m		
2.	露天貯存非易燃物品 或有限數量的易燃物品 Open Storage of Non- Combustibles or Limited Combustibles	4.5 米 4.5m	2 米 2m	4.5 米 4.5m		
3.	露天貯存易燃物品 Open Storage of Combustibles	4.5 米 4.5m	2 米 2m	4.5 米 4.5m	40 米乘 40 米 40m x 40m	3 米 3m

備註：露天貯存用地／回收場內不得吸煙或使用明火。

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