

This is received on 15 NOV 2024.
The Planning Board will formally acknowledge
the receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

Form No. S16-III
表格第 S16-III 號

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

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

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

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

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

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

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

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

General Note and Annotation for the Form

填寫表格的一般指引及註解

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made

「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

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

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

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

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

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A14C-PH/1039
	Date Received 收到日期	15 NOV 2024

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件(倘有), 送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張, 然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載(網址: <http://www.tpb.gov.hk/>), 亦可向委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話: 2231 4810 或 2231 4835)及規劃署的規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000)(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)索取。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載, 亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全, 委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

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

WAH TUNG DEVELOPMENT COMPANY LIMITED (華東發展投資有限公司)

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)

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

N/A

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)	Lot. No.582 S.B(PART) and 582 S.C IN D.D.111 and Adjoining Government Land, Fan Kam Road, Pat Heung, Yuen Long, New Territories 新界元朗八鄉丈量約份第111約地段第582號B分段(部分)、第582號C分段及毗連政府土地
(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 350 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 78 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)	..... 78 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	Approved Pat Heung Outline Zoning Plan No. S/YL-PH/11 八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S.YL-PH/11
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	"Village Type Development" [鄉村式發展]
(f) Current use(s) 現時用途	Temporary Shop and Services (Car Beauty Services) 臨時商店及服務行業 (汽車美容服務) (If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 –

- ☐ is the sole "current land owner"^{#&} (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」^{#&} (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。
- ☐ is one of the "current land owners"^{#&} (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」^{#&} (請夾附業權證明文件)。
- ☒ is not a "current land owner"[#].
並不是「現行土地擁有人」[#]。

- ☐ The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上 (請繼續填寫第 6 部分)。

5. Statement on Owner's Consent/Notification 就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

- (a) According to the record(s) of the Land Registry as at..... (DD/MM/YYYY), this application involves a total of..... "current land owner(s)"[#].
根據土地註冊處截至 年 月 日的記錄，這宗申請共牽涉 名「現行土地擁有人」[#]。

(b) The applicant 申請人 –

- ☐ has obtained consent(s) of..... "current land owner(s)"[#].
已取得 名「現行土地擁有人」[#]的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" [#] obtained 取得「現行土地擁有人」 [#] 同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has notified..... "current land owner(s)"[#]
已通知 名「現行土地擁有人」[#]。

Details of the "current land owner(s)" [#] notified 已獲通知「現行土地擁有人」 [#] 的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- ☐ has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- ☐ sent request for consent to the "current land owner(s)" on _____ (DD/MM/YYYY)^{#&}
於 _____ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」[#]郵遞要求同意書[&]

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- ☐ published notices in local newspapers on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 _____ (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知[&]

- ☒ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 25 SEP 2024 (日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知[&]

- ☒ sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____ (DD/MM/YYYY)[&]
於 04 NOV 2024 (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	臨時商店及服務行業 (汽車美容服務) 為期三年以及相關填土工程 (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	..... 272 sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed covered land area 擬議有上蓋土地面積	..... 78 sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed number of buildings/structures 擬議建築物/構築物數目	..... 4
Proposed domestic floor area 擬議住用樓面面積	..... N/A sq.m <input type="checkbox"/> About 約
Proposed non-domestic floor area 擬議非住用樓面面積	..... 78 sq.m <input checked="" type="checkbox"/> About 約
Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	..... 78 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)	
上蓋 1，單層，樓面面積約 41 平方米，高約 3.7 米。下方是構築物 A。 上蓋 2，單層，樓面面積約 30 平方米，高約 3.7 米，設為汽車美容暫泊區。 構築物 A，位於上蓋 1 下方，樓高約 3 米，為貨櫃改建之臨時商店及寫字樓。 構築物 B，單層，樓面面積約 7 平方米，高約 3.7 米，設為洗手間。	
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	.....
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)	.....

Proposed operating hours 擬議營運時間			
星期一至日，包括公眾假期，每天上午九至下午六時。			
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 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))	
	No 否	<input type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示，並註明車路的闊度)	
(e) Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響 (If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。)			
(i) Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動？	Yes 是	<input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情 	
	No 否	<input checked="" type="checkbox"/>	
(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	<input checked="" type="checkbox"/> (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) <input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道 <input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 .....350..... sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 .....0.1..... m 米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積..... sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 .....m 米 <input type="checkbox"/> About 約	
	No 否	<input type="checkbox"/>	
(iii) Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響？	On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>

	<p>Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible)</p> <p>請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	--

(B) Renewal of Permission for Temporary Use or Development in Rural Areas or Regulated Areas
位於鄉郊地區或受規管地區臨時用途/發展的許可續期

(a) Application number to which the permission relates 與許可有關的申請編號	A/ _____ / _____
(b) Date of approval 獲批給許可的日期	.....(DD 日/MM 月/YYYY 年)
(c) Date of expiry 許可屆滿日期	.....(DD 日/MM 月/YYYY 年)
(d) Approved use/development 已批給許可的用途/發展	
(e) Approval conditions 附帶條件	<p><input type="checkbox"/> The permission does not have any approval condition 許可並沒有任何附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has complied with all the approval conditions 申請人已履行全部附帶條件</p> <p><input type="checkbox"/> Applicant has not yet complied with the following approval condition(s): 申請人仍未履行下列附帶條件：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Reason(s) for non-compliance: 仍未履行的原因：</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>(Please use separate sheets if the space above is insufficient) (如以上空間不足，請另頁說明)</p>
(f) Renewal period sought 要求的續期期間	<p><input type="checkbox"/> year(s) 年</p> <p><input type="checkbox"/> month(s) 個月</p>

7. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明）。

請參考附件申請理由

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



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

TANG CHI PUN

Name in Block Letters
姓名（請以正楷填寫）

Position (if applicable)
職位（如適用）

Professional Qualification(s)
專業資格

☐ Member 會員 / ☐ Fellow of 資深會員

☐ HKIP 香港規劃師學會 /

☐ HKIA 香港建築師學會 /

☐ HKIS 香港測量師學會 /

☐ HKIE 香港工程師學會 /

☐ HKILA 香港園境師學會 /

☐ HKIUD 香港城市設計學會

☐ RPP 註冊專業規劃師

Others 其他

on behalf of
代表

WAH TUNG DEVELOPMENT COMPANY LIMITED (華東發展投資有限公司)

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

Date 日期

18 OCT 2024

..... (DD/MM/YYYY 日/月/年)

**Remark 備註**

The materials submitted in this application and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

- (a) the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and
處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及
(b) facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.
方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

Gist of Application 申請摘要

(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.)

(請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)

Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置/地址	Lot. No.582 S.B(PART) and 582 S.C IN D.D.111 and Adjoining Government Land, Fan Kam Road, Pat Heung, Yuen Long, New Territories 新界元朗八鄉丈量約份第111約地段第582號B分段(部分)、第582號C分段及毗連政府土地
Site area 地盤面積	350 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 (includes Government land of 包括政府土地 78 sq. m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約)
Plan 圖則	Approved Pat Heung Outline Zoning Plan No. S/YL-PH/11 八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S.YL-PH/11
Zoning 地帶	"Village Type Development" [鄉村式發展]
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	臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程

(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	78 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Not more than 不多於	0.223 <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	4	
	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	3.7 m 米 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
		1 Storeys(s) 層 <input checked="" type="checkbox"/> (Not more than 不多於)	
(iv) Site coverage 上蓋面積	% <input 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		2
	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
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lays 上落客貨車位／停車處總數		
	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) _____ _____		

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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖		<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)		<input type="checkbox"/>
大綱圖, 位置圖, 填土面積圖, 渠務建議計劃圖, 沙井建造模式, 消防裝置建議計劃圖		
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估 (噪音、空氣及／或水的污染)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他 (請註明)		<input type="checkbox"/>
Note: May insert more than one '✓'. 註: 可在多於一個方格內加上「✓」號		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註: 上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異, 城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問, 應查閱申請人提交的文件。

申 請 理 由

1. 此申請由華東發展投資有限公司 (WAH TUNG DEVELOPMENT COMPANY LIMITED)提出，申請地點位於新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號 B 分段(部分)及第 582 號 C 分段及毗連政府土地，發展作『臨時商店及服務行業』(汽車美容服務) 為期三年以及相關填土工程用途。申請地點總面積約 350 平方米，當中涉及 78 平方米政府土地。根據土地註冊處記錄，申請地點屬集體官約農業用地，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。
2. 申請地點目前已在營運，基本設施齊備（水電供應），無須進行砍樹、填泥、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。場地建有二個上蓋物及二個構築物以金屬搭建物。上蓋物 1 之下為構築物 A 以 20 呎貨櫃改建的，用作臨時商店及寫字樓。上蓋物 2 為汽車美容停泊區，構築物 B 用作洗手間用途。申請人提交此申請目的，希望名正言順在申請地點發展標題用途。（可參閱：場地大綱圖及場地位置圖）
3. 此申請發展並非「露天貯物及港口後勤用途」類別的發展。申請地點位於八鄉分區計劃大綱圖(S/YL-PH/11)的「鄉村式發展」(V) 地帶內。申請用途屬臨時性質，與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無衝突，發展能善用鄉郊土地，與四周具鄉郊特色的土地用途並非不相協調，不會妨礙落實「鄉村式發展」的長遠規劃意向。『臨時商店及服務行業』(汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程的用途申請，屬於「鄉村式發展」內第二欄的用途類別，須先按條例 16 向城規會申請，可能在有附帶條件下獲准的用途類別。
4. 申請地點位於粉錦公路沿線，可經由粉錦公路連接元朗道路網。同一「鄉村式發展」(V) 地帶內，即同屬粉錦公路沿線，都有一作臨時「商店及服務行業（地產代理）」用途的申請(檔案編號：A/YL-PH/813)，在有條件下再次取得臨時性質的許可。這些個案對此申請具有一定的參考價值。
5. 申請發展屬臨時性質，從事工作整齊，設施簡單容易還完，不會有任何損害環境設施。除標題發展外，不涉其他用途。不會有員工留宿。不會安裝霓虹燈光管招牌。不會有晚間照明裝置，不會產生光害滋擾。申請地點不會進行工場的發展，包括不會在申請地點從事維修、噴漆及拆卸等工作。發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何影響。

6. 申請地點發展作『臨時商店及服務行業』(汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程用途。申請地點設計力求簡單，當中建有四個以金屬搭建物的上蓋物 1。上蓋物 1，樓高一層，高約 3.7 米，佔面積約 41 平方米，下方以 20 呎貨櫃及金屬建之構築物 A 為商店及臨時寫字樓。構築物 A 樓高 1 層，高約 3 米。上蓋物 2 以金屬搭建，樓高一層，高約 3.7 米，佔面積約 30 平方米，用作汽車美容暫泊區。構築物 B 以金屬搭建，位於上蓋物 2 之外面，樓高一層，高約 3.7 米，佔面積約 7 平方米，作洗手間用途。(可參閱：場地設計圖及場地填土工程圖)
7. 申請地點範圍屬集體政府租契批租的舊批農地。此申請獲通過後，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 (STW) 申請，及進行涉及政府土地的租用申請 (STT)。包括繳付地價或費用。
8. 申請地點開放時間為星期一至星期日(包括及公眾假期)，每日上午九時至下午六時。夜間不會有商業活動，不會產生噪音。申請地點的工作人員約 1-2 人，均為附近居民。申請地點會設兩個私家車泊車位，供員工泊車。私家車泊車位每個佔面積 2.5 米 X 5 米，佔面積約 25 平方米。
9. 除了員工上下班，及使用汽車美容服務的車輛，申請地點並無其他運輸活動。所有顧客會預先預約，故此不會出現車輛排隊輪候的情況，不會對附近交通構成影響。所有交通運作只會在申請地點開放時間內進行，晚上不會有任何交通運作。不會造成環境噪音滋擾，影響鄉郊的安寧。
10. 臨時商店及服務行業(汽車美容服務)用途需要一些手提機器協助，雖然如此，用於空氣淨化、車身拋光的機器；以及吸塵機都不會造成顯著噪音，對附近環境不會構成顯著的影響。相對於粉錦公路沿線汽車聲量，更是微不足道。
11. 申請地點內設有直徑 7 米的迴旋空間，供車輛調頭及停泊。申請地點有足夠空間，車輛不會亦不許以倒車方式進入場地。
12. 申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員收集和清理垃圾，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。在完善管理下，亦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。

13. 此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。政府亦可將發展納入規管，有助於抑制同區其他違規發展，對規劃及環境均帶有好處及產生正面作用。
14. 此申請經過周詳計劃，顧慮周全，對各方面都能平衡及協調，不會影響附近環境風貌。發展符合規劃大綱圖的要求，不會對規劃及地方環境帶來負面影響。於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。城規會可在規劃許可加入適當的附帶條件和指引性質條款，盡量減少擬議發展對環境可能造成的影響。

擬議發展計劃細節

目 錄

一.	申 請 總 結	P.3
二.	引 言	P.4
	A. 背景 / B. 已進行合理步驟 / C. 土地用途	
三.	規 劃 意 願	P.6
	A. 申請紀錄 / B. 符合大綱圖的規劃意向 / C. 落實執行附帶條件工程	
四.	場 地 內 容	P.10
	A. 地型及面積 / B. 場地現況	
五.	發 展 內 容	P.11
	A. 場地設計 / B. 營運性質 / C. 開放時間 / D. 跟進工作 / E. 運輸及交通	
六.	結 論	P.14

附 圖

附圖 1：場地大綱圖

附圖 2：場地位置圖

附圖 3：場地佈局設計圖

附圖 4：場地填土面積圖

附 件

附件 1：渠務建議計劃圖

附件 2：沙井建造模式

附件 3：消防裝置建議計劃圖

一. 申請總結

申請人：	華東發展投資有限公司 Wah Tung Development Co. Ltd.
場地面積：	約 350 平方米 (包括政府土地約 78 平方米)
法定圖則：	八鄉分區計劃大綱核准圖
圖則編號：	S/YL-PH/11 (於 17.10.2006 已展示)
申請所屬 用途地帶：	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點：	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號 B 分段(部份)及第 582 號 C 分段及毗連政府土地
申請用途及期限：	臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程
租約性質：	集體官約農業用地

二. 引言

A. 背景

1. 申請地點位於八鄉分區計劃大綱核准圖 S/YL-PH/11 的「鄉村式發展」地帶("V")內。(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 雖然場地過往曾提出規劃許可申請，基於申請地點曾經發展，基本設施齊備。申請人希望將申請地點的發展納入規管，以便明正言順地發展，故此提交是次臨時申請。
3. 申請地點面積約 350 平方米，場地有 4 個上蓋及構築物，均以金屬搭建，樓高一層，編號分別為 1、2 及 A、B。1 號上蓋面積約 41 平方米，高度約 3.7 米；下方為構築物 A，高度約 3 米，以 20 呎貨櫃改建為臨時商店及寫字樓。2 號上蓋面積約 30 平方米，高度約 3.7 米，為汽車美容停泊區，以提供汽車美容服務時的暫時停泊。構築物 B，面積約 7 平方米，高度約 3.7 米，用途為洗手間。擬議樓面總面積約 78 平方米，佔申請地點約 22.3% 的土地，(附圖 3：場地佈局設計圖)
4. 毗鄰土地過去多次成功取得許可的用途，與申請地點相近。
5. 申請人於提交申請前，已經徵詢區內人士及相關政府部門意見，對此申請沒有提出反對。
6. 申請人提交此申請，希望將場地納入規管，以便明正言順地發展。此申請發展屬過渡性質，不會帶來長遠或產生偏差影響。發展項目簡單，容易還原，不會影響土地永久用途。倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。
7. 場地發展悠久，於多年前進行了地基平整，基本設施齊備。在過去申請取得許可期間，曾落實執行了所有附帶條件工程，並獲有關方面接納。是次申請，申請人會以原有的附帶條件工程設計為基礎，聘請具經驗的公司協助進行及施工，並於意向書內已附上附帶條件工程建議計劃。實施的附帶工程，包括渠務及消防裝置。這些附帶條件工程會以符合有關方面要求為目的。相信各政府部門和附近居民所關注的問題，都能透過實施一系列附帶條件而得到解決。(可參閱附件 1：渠務建議計劃圖及附件 2：消防裝置建議計劃圖)

B. 已進行合理步驟

1. 場地涉及兩幅土地，於提交申請前，申請人已進行了合理步驟，於申請地點張貼通告，並以掛號形式，將通告郵寄到有關鄉事委員會張貼，以通知申請地點內之土地擁有人有關發展事宜。

C. 土地用途

1. 申請地點位於新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號 B 分段(部份)及第 582 號 C 分段及毗連政府土地。總面積約 350 平方米，當中涉及 78 平方米政府土地。申請地點涉及兩幅鄉村式發展地，地段為：新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號 B 分段(部份)及第 582 號 C 分段；根據土地註冊處記錄，申請地點屬集體官約農業用地，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。

三. 規 劃 意 願

A. 申請紀錄

1. 申請地點鄰近地段自一九九八年起，已多次獲得城市規劃委員會批准作臨時用途許可，涉及八個成功取得許可記錄，申請用途大致相同。
2. 下文是地段過去八次成功取得許可的檔案資料。

檔案編號	A/YL-PH/130
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時「露天存放建築材料 (玻璃板)」(為期 12 個月)
結果	27/02/1998 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/265
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時「露天存放建築材料 (玻璃板)」(為期 12 個月)
結果	12/03/1999 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/321
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時「露天存放建築材料 (玻璃板)」(為期 3 年)
結果	03/03/2000 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/455
場地面積	約 364 平方米
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時露天存放待售新車 (輕型貨車及私家車) (為期 3 年)
結果	09/01/2004 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/488
場地面積	約 364 平方米 (包括政府土地約 104 平方米)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時露天存放待售新車 (輕型貨車及私家車) (為期 3 年)
結果	28/01/2005 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/514
場地面積	約 360 平方米 (包括政府土地)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時露天存放待售新車 (輕型貨車及私家車) (為期 3 年)
結果	09/06/2006 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/850
場地面積	約 350 平方米 (包括政府土地約 94.50 平方米)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時商店及服務行業 (汽車美容服務) (為期 3 年)
結果	20/11/2020 在有條件下取得臨時性質的許可

檔案編號	A/YL-PH/880
場地面積	約 350 平方米 (包括政府土地約 94.50 平方米)
所屬地帶	「鄉村式發展」(“V”)
申請地點	新界元朗八鄉丈量約份第 111 約地段第 582 號分段(部分)及第 583 號 C 分段(部分)及毗連政府土地
申請用途	臨時商店及服務行業 (汽車展銷場) (為期 3 年)
結果	11/06/2021 在有條件下取得臨時性質的許可

3. 從過去八次成功取得許可的個案得知，鄰近場地一直從事類近的發展。總體而言，與過去場地成功取得許可的個案比較，是次申請的用途相同，而申請範圍規模相約。

B. 符合規劃意向

1. 此申請用作臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期3年以及相關填土工程用途，除了要根據八鄉分區計劃大綱核准圖 (S/YL-PH/11) 的規劃意向，亦需符合城規會發表的規劃指引編號13G的要求。(可參閱附圖1：場地大綱圖及附圖4：場地填土工程圖)

- ### B. 落實執行附帶條件工程

- [illegible]

[illegible]

8

产品说明: 1. 该灯为LED光源, 亮度高, 寿命长, 节能环保。
 2. 该灯为LED光源, 亮度高, 寿命长, 节能环保。
 3. 该灯为LED光源, 亮度高, 寿命长, 节能环保。

2018年11月11日 星期一
 2018年11月11日 星期一
 2018年11月11日 星期一

四. 場地內容

A. 地型及面積

1. 場地位於新界元朗八鄉粉錦公路沿線，有行車通道連接粉錦公路，可經錦上路接通元朗道路網。(可參閱附圖 1：場地大綱圖及附圖 3：場地佈局設計圖)
2. 場地地型平坦，涉及兩幅「鄉村式發展」土地，總面積約 350 平方米，包括 78 平方米政府土地。(可參閱附圖 2：場地位置圖)
3. 場地東北面為主要出入口。出入口有行車路可供車輛使用。

B. 場地現況

1. 申請地點於 1998 年已開始發展，進行了地基平整工作，地面鋪築成硬地表，容易去水。
2. 申請地點目前已在營運，基本設施齊備（水電供應），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。
3. 申請地點發展悠來已久，於過去取得許可時，差不多每一次都能完成所有附帶條件工程。
4. 申請地點發展屬臨時性質，設施簡單容易還完，發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

五. 發展內容

A. 場地設計

1. 場地申請用作臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程用途，設計簡單，場內設有私家車泊車位。申請人亦會在場地內進行相關的附帶條件工程。(可參閱附圖3：場地佈局設計圖)
2. 場地上蓋面積約 78 平方米，佔場地約 22.3%土地，即場地設計圖內，1、2 方格線的部份。構築物 A 位於上蓋編號 1 之內，為一個 20 呎貨櫃改建，面積約 41 平方米，作臨時商店及寫字樓用途。上蓋編號 2，面積約 30 平方米，作為汽車美容臨時停泊區，構築物 B，面積約 7 平方米，作洗手間用途。
3. 汽車美容服務區佔面積約 100 平方米，佔場地約 28.6%土地，即場地設計圖內，有斜線的方塊部份。
4. 場地共設 2 個私家車泊車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊。訪客泊車位每個面積 2.5 米 X 5 米，2 個訪客泊車位共佔面積約 25 平方米，佔場地約 7.1%的土地。訪客泊車位即場地設計圖所示，場地內北面的長方形 P 字方格。
5. 用作流動空間的面積約 100 平方米的土地，佔場地 28.6%土地，即場地設計圖內的未有指示的空白部份，流動空間具緩衝及協調作用，並符合消防條例要求。

B. 使用比例及內容

1. 申請地點會設置二個上蓋物及二個構築物。二個上蓋編號為 1，2，二個構築物號為 A 及 B，共佔面積約 78 平方米，佔申請地點約 22.3%土地。上蓋即場地設計圖所示，編號 1 至 2 的交叉方塊。構築物 A 位於上蓋編號 1 之內，為一個 20 呎貨櫃改建，面積約 41 平方米。上蓋物 2 面積約 30 平方米，構築物 B 面積約 7 平方米。
2. 上蓋及構築物詳細資料如下：

上蓋及構築物		樓高 / 高度	上蓋面積	用途
1	金屬搭建及	單層 / 約 3.7 米	約 41 平方米	臨時商店及寫字樓
A	貨櫃改建	單層 / 約 3 米		
2	金屬搭建	單層 / 約 3.7 米	約 30 平方米	汽車美容暫泊區
B	金屬搭建	單層 / 約 3.7 米	約 7 平方米	洗手間

C. 營運性質

1. 此申請作臨時商店及服務行業 (汽車美容服務)為期三年以及相關填土工程用途；發展是以小型商店及服務行業為主，不會有人留宿，除提供汽車美容服務，場地都處於靜止狀態。
2. 場地不設工場，不涉及維修工作，亦無易燃物品。上述兩項的發展，需要的運輸工作極為輕微，交通流量極低；不會發出引人注意的聲響，也不會對附近環境構成任何負面影響。

D. 開放時間

1. 場地開放時間，為星期一至星期日，每日早上九時至下午六時，包括公眾假期。下午六時至翌日早上九時，不會進行夜間作業。
2. 必要的運輸工作，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。

E. 跟進工作

1. 申請人會委託消防署認可的承辦商，安裝合規格的防火設備，以履行附帶條件的要求。
2. 場地會委託專業管理公司，管理環境衛生，維修及保養附帶條件工程設備(包括渠道系統、消防設施)。並按時派員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。

F. 運輸及交通

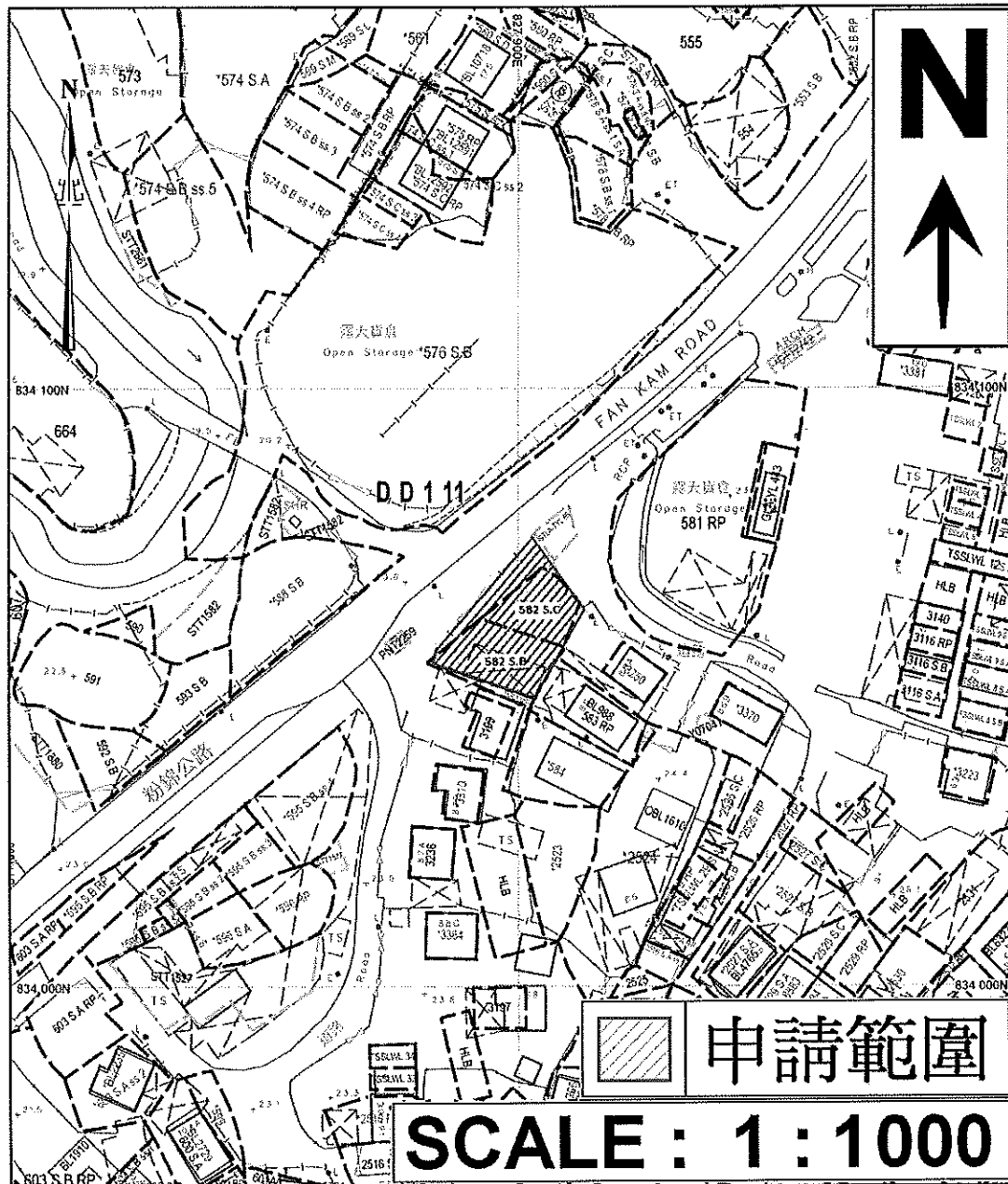
1. 場面位於元朗八鄉粉錦公路沿線，出入口（閘門）設於申請地點東北面，有行車通道接駁粉錦公路。出入口位置寬敞明確，可供如消防車之類的緊急車輛進入。行車通道連接粉錦公路，貫通新界道路網絡，方便往來各處。（可參閱附圖 1：場地大綱圖及附圖 2：場地位置圖）
3. 場地東北面大閘出入口闊度達 5 米以上，連接新隆圍村的車輛通道，出大閘後向左行駛即連接至粉錦公路路段。此乃橫台山新隆圍村村民及申請地點的主要車輛出入口通道，大閘外地下設有黃色方格及「出入口、請勿泊車」的提示字眼，以免被阻塞。
4. 此行車通道屬小路出大路，小路路口兩邊均無上蓋物阻擋視線。連接粉錦公路的一段行車通道屬直路，並無彎位，有良好而足夠的視野，車輛可順利駛入粉錦公路。大閘出入口至粉錦公路之路段，由古至今一直沿用，相安無事，亦並無改變。

5. 行車通道由場地使用者開闢，已取得業主同意，地段多屬私人物業。場地使用者會負責，包括：管理、維修及保養等工作。
6. 場地開放時間，為星期一至星期日，每日早上九時至晚上六時，包括公眾假期。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。
7. 除了上述關於標題發展涉及的運輸外，場地亦會有員工上班車輛，員工車輛都屬私家車。員工上下班及午餐時間都會使用一次汽車。場地已設有 2 個私家車車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊，員工使用車輛流量極為輕微，對附近交通不會構成影響。
8. 場地運輸工作並無迫切性，所有運輸工作都會在事前預約，場地使用者可完成控制運輸時間，運輸工作可按交通情況靈活調配，完成避開交通繁忙時間。而基於保安考慮。場地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。在良好的管理下，絕不會出現輪候及阻塞交通的情況。

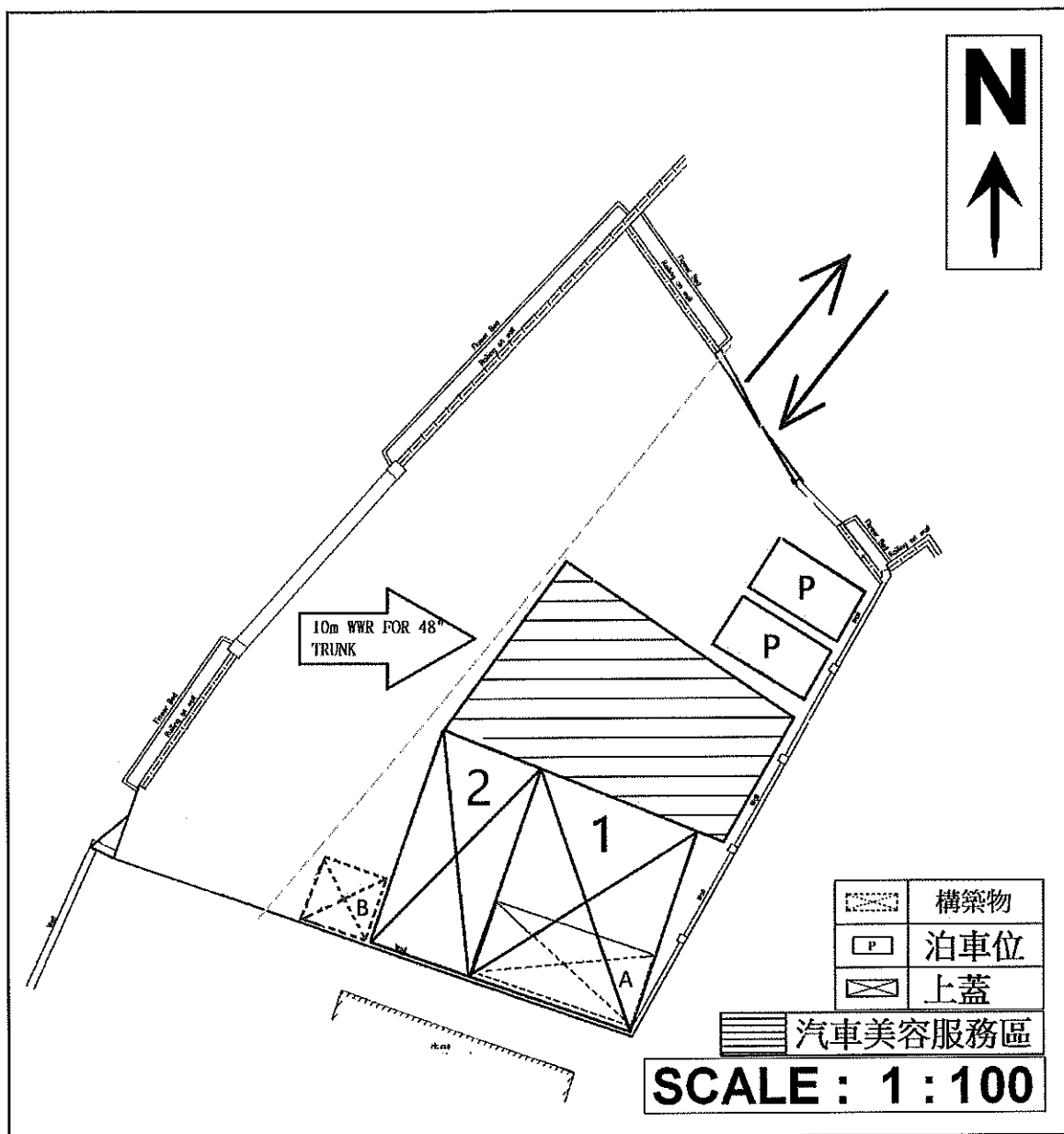
六. 結 論

1. 場地申請沒有進一步的繁衍，自 1998 年以來，場地曾一再取得規劃許可，足以證明場地用途與周圍環境配合。
2. 此申請能有意義及靈活地善用地點資源。申請屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合。場地不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會對同區規劃意向帶來長遠或產生偏差影響。倘政府在申請地點有其他發展，此申請亦會告一段落。
3. 場地發展可提高地區治安的警覺性，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垃圾、泥頭或廢物，減少細菌及蚊蟲滋生的可能。政府亦可以將發展納入規管，有助於抑制同區其他違規發展，對規劃及環境均帶有好處及產生正面作用。
4. 此申請已進行一系列的附帶條件工程。包括了：渠務及消防裝置工程。附帶條件工程實施以後，有效降低地區出現水浸的可能。各政府部門和附近居民所關注的問題，都已透過實施規劃許可附帶條件工程而獲得解決。
5. 於提交申請前，已徵詢過區內人士，並未收到任何反對意見。
6. 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，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。
7. 此申請經過周詳計劃，發展內容和規模都與附近環境相符，不會對環境帶來負面影響；而發展屬過渡性質，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請。

附圖 2：場地位置圖



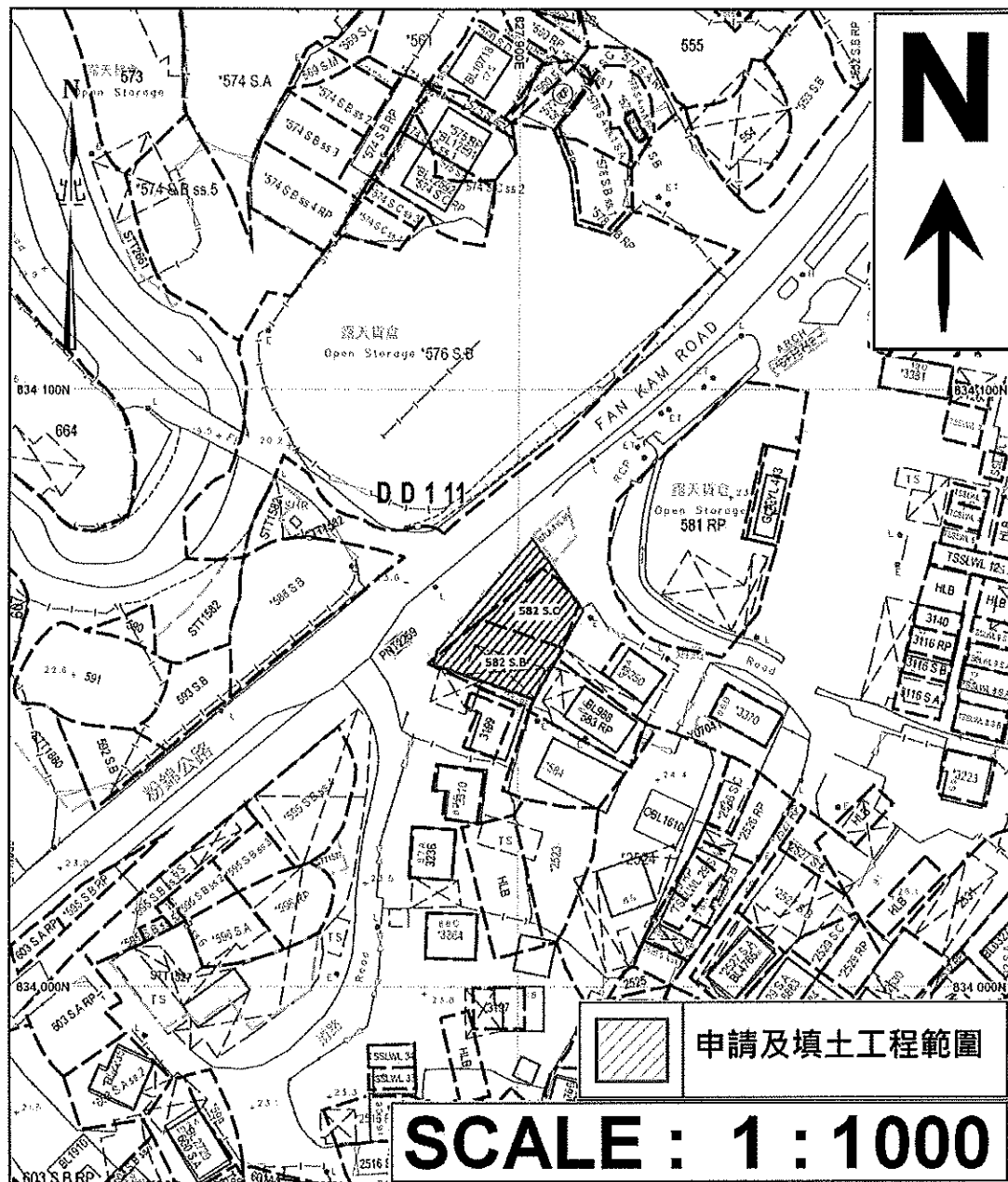
附圖 3：場地佈局設計圖



上蓋及構築物詳細資料如下：

上蓋及構築物		樓高 / 高度	上蓋面積	用途
1	金屬搭建及貨櫃改建	單層 / 約 3.7 米	約 41 平方米	臨時商店及寫字樓
A		單層 / 約 3 米		
2	金屬搭建	單層 / 約 3.7 米	約 30 平方米	汽車美容暫泊區
B	金屬搭建	單層 / 約 3.7 米	約 7 平方米	洗手間

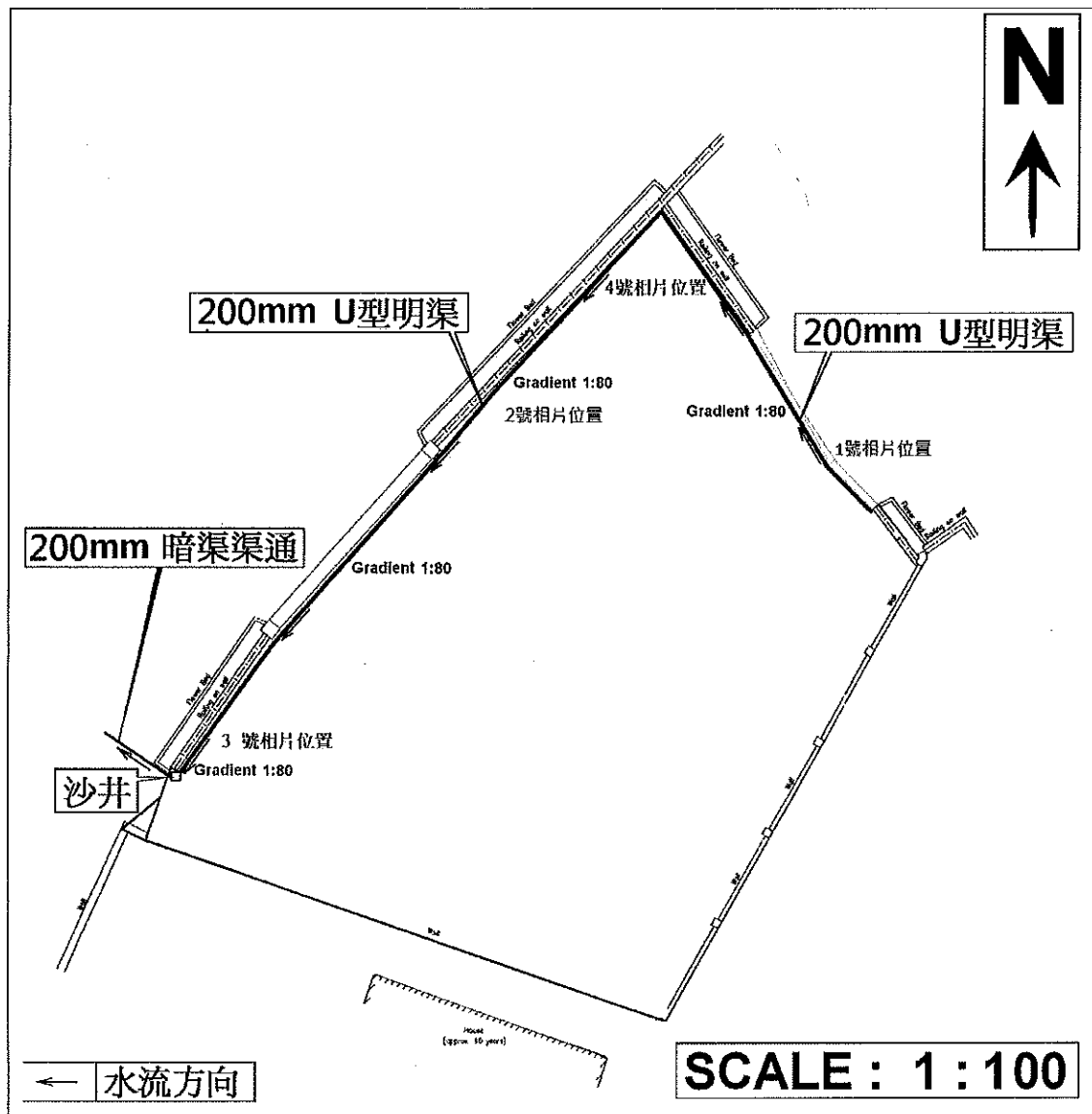
附圖 4：場地填土面積圖



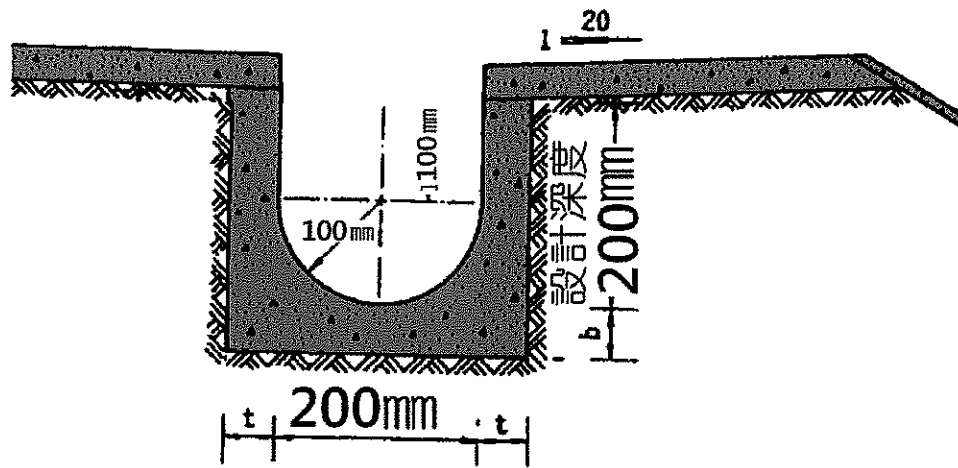
填土資料：

面積：約 350 平方米, 厚度：約 0.1 米

附件 1：渠務建議計劃圖

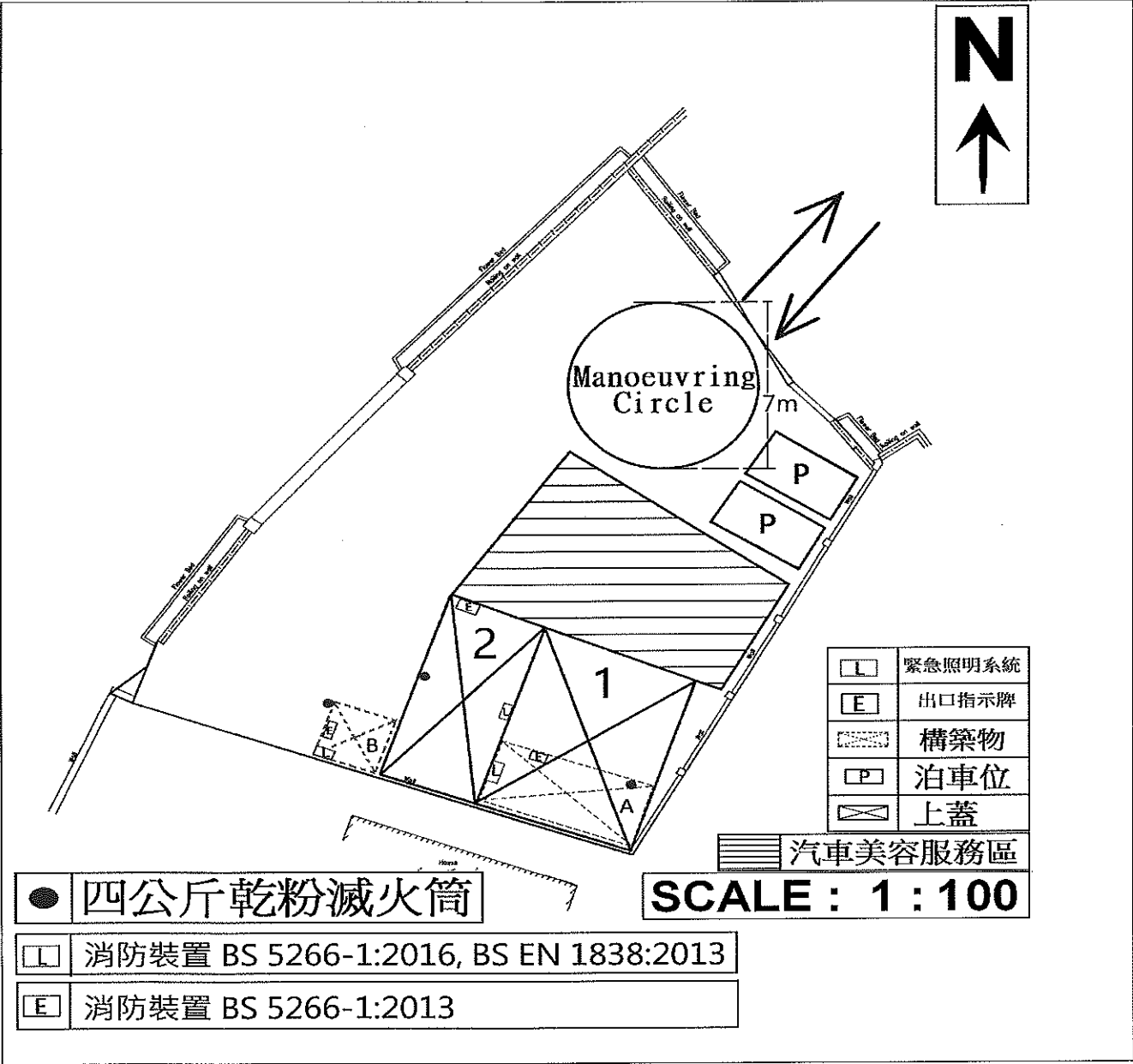


附件 2：沙井建造模式



U型明渠切面圖

附圖：消防裝置建議計劃圖



FIRE SERVICES NOTES FOR LOT NO.582 S.B (PART) AND 582 S.C. IN D.D. 111 PAT HEUNG, YUEN LONG

- i. Emergency lighting will be provided in accordance with BS 5266-1:2016, BS EN 1838:2013 and the FSD Circular Letter No. 4/2021
- ii. Sufficient directional and exit signs will be provided in accordance with BS 5266-1:2016 and the FSD Circular Letter No.5/2008

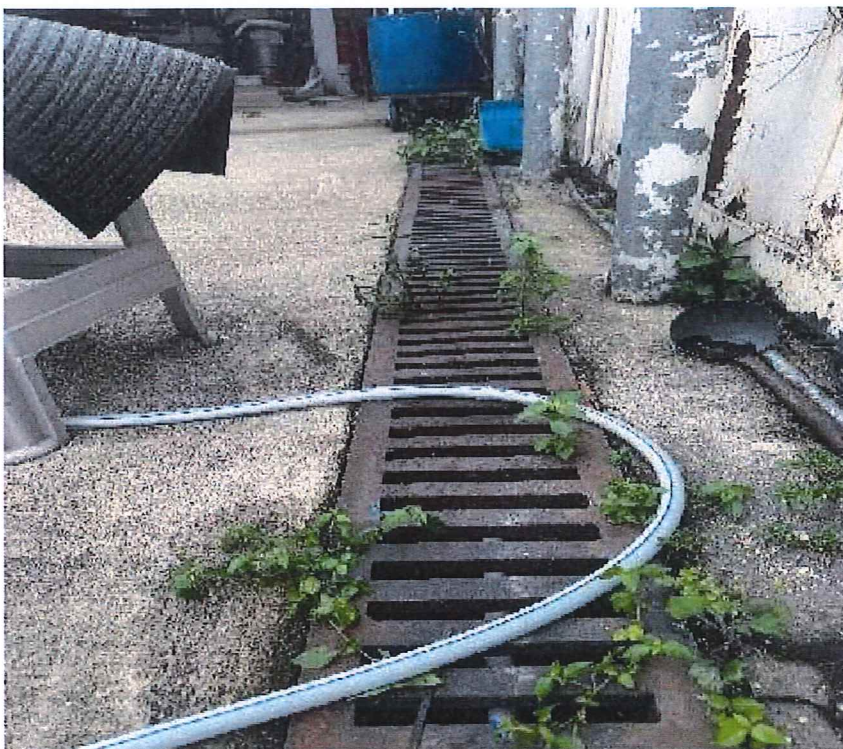
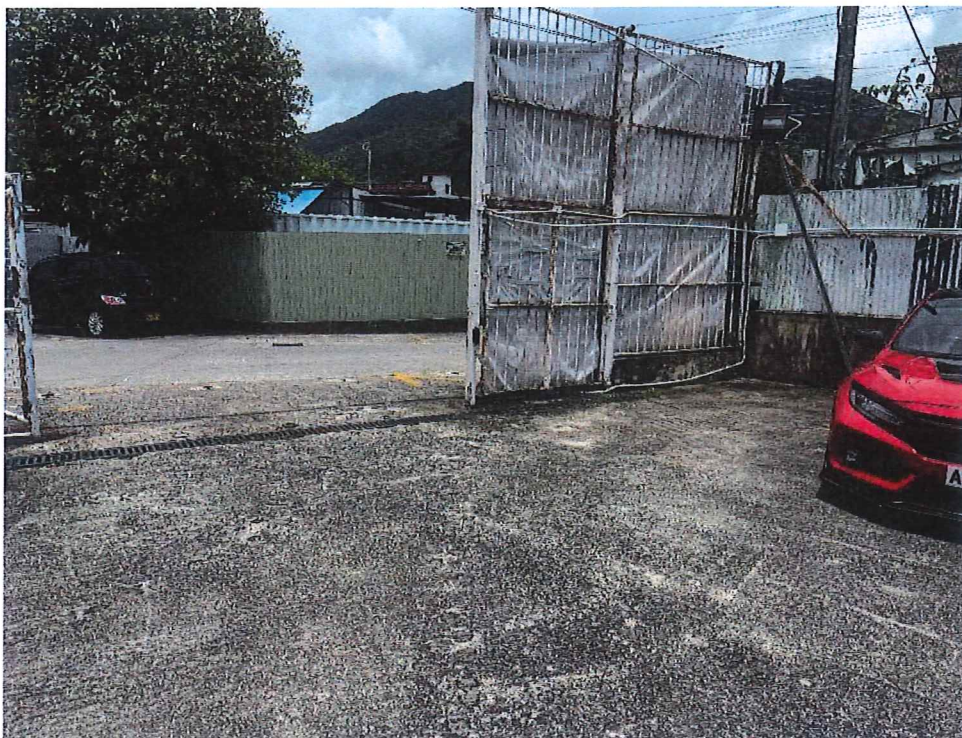
以下是渠道最新資料相片



圖示 1 號位置左右

視線 200mm U 型

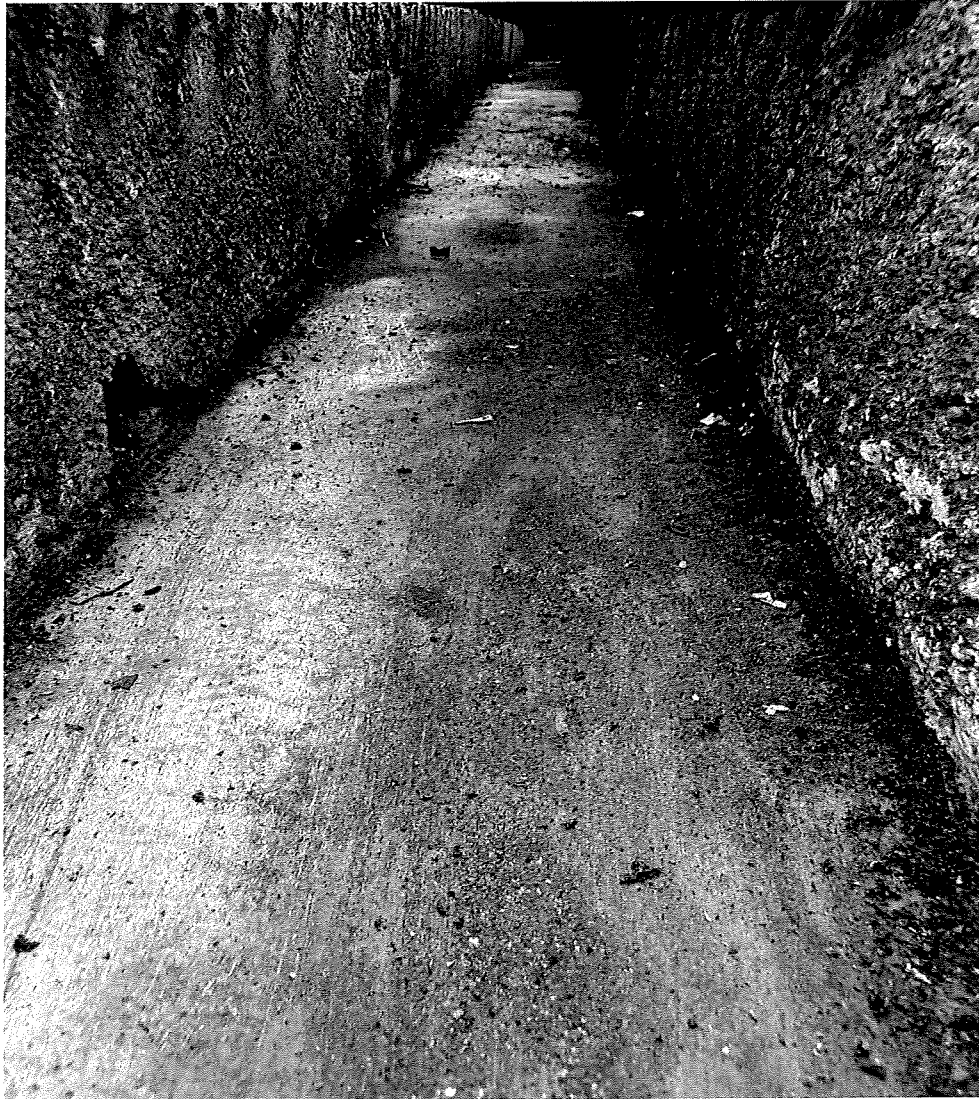




圖示 2 號位 200mm

U 型明渠







圖示 3 號位 200mm

U 型明渠



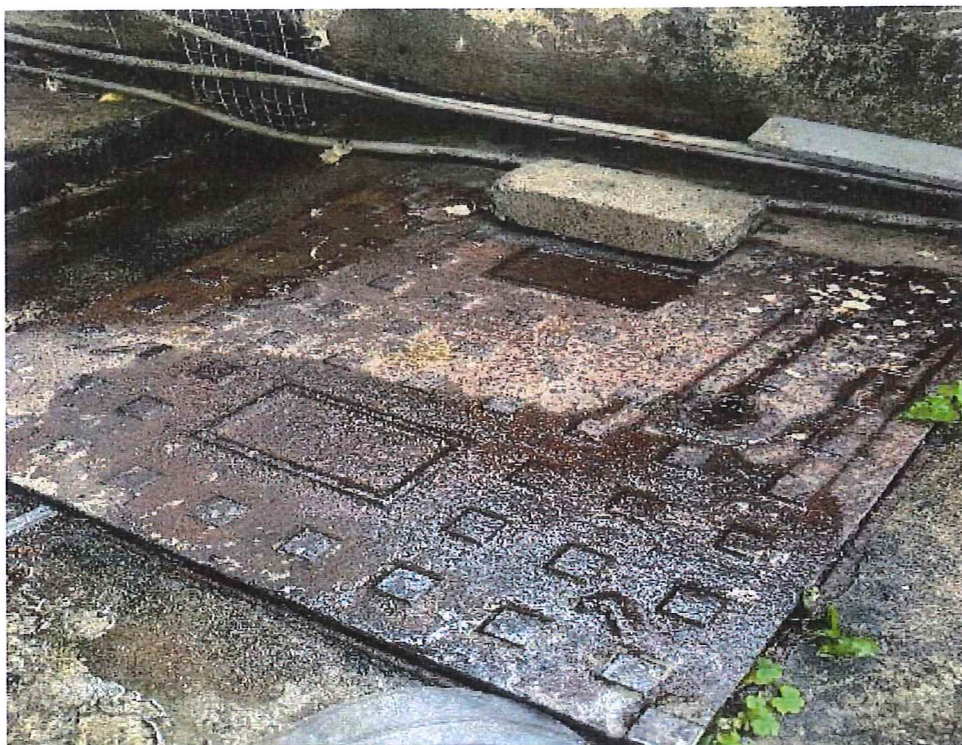




圖示 4 號角位 200mm

U 明型渠





沙井





暗渠通道出口

日期：06.01.2025

新界元朗八鄉地段第 111 號地段第 582 S.B (部分) 及 582 S.C 地段及毗連政府土地的「鄉村式發展」地帶(為期三年)的臨時店舖及服務(汽車美容服務)及相關填土(規劃申請編號:TPB/A/YL-PH/1039)

以下回覆部門意見:

環境保護署的意見

- (1) 建議申請人補充擬議用途將進行哪些類型的汽車美容活動,並採取任何緩解環境影響的措施,以減少此類活動的潛在滋擾(例如,在封閉結構內進行高噪音活動)。

回覆:主要業務車身貼膜、鍍膜、蒸氣消毒,並且會在封閉空間進行,所以不會存在潛在滋擾。

- (2) 申請人亦須澄清擬議用途的排汙安排(即如何處理擬議用途所產生的污水),以及是否符合 ProPECC PN 1/23「須經環境保護署提出意見的排水計劃」所載的相關規定。

回覆:少量操作過程以抹式及水桶盛水,所以產生污水甚少,而後將污水直接倒進流動洗手間排走。

路政署的意見

申請檔指出,車輛通道將位於東北入口,可經由本地道路進入粉錦公路。申請人應澄清並確認這是否是該地點的唯一入口。

回覆:確認東北閘口是唯一出入口

消防處的意見

關於提交的消防裝置建議書,請參閱以下意見:

- (i) 平面圖須標明用途的大小及性質。
- (ii) 每個結構的總建築面積應在平面圖上清楚地說明。
- (iii) 每個結構之間間隔距離應在平面圖上清楚地標明。
- (iv) 就上述第(iii)項而言,同一地點的構築物如相距少於 1.8 米,即視為毗連構築物。如果總建築面積超過 230 平方米,則應提供額外的消防裝置(即自動噴水滅火系統、改進的軟管卷盤系統和火災警報系統)。

回覆:獲取批准許可後,消防工程顧問公司會提交詳細平面圖及跟進工程

此申請屬過渡性質,發展項目簡單,容易還原。倘城規會在申請地點有其他發展,此申請亦會終止。



華東發展有限公司

Previous Applications involving the Site

Approved Applications

	Application No.	Proposed Uses/Developments	Date of Consideration (RNTPC/TPB)
1.	A/YL-PH/130	Temporary Open Storage of Building Materials (Glass Sheets) for a Period of 12 Months	27.2.1998 (Upon review)
2.	A/YL-PH/265	Temporary Open Storage of Building Materials (Glass Sheets) for a Period of 12 Months	12.3.1999
3.	A/YL-PH/321	Temporary Open Storage of Building Materials (Glass Sheets) for a Period of 3 Years	3.3.2000 (Revoked on 3.12.2000)
4.	A/YL-PH/349	Temporary Open Storage of New Vehicles (Light Goods Vehicles and Private Cars) prior to Sale for a Period of 3 Years	22.12.2000
5.	A/YL-PH/455	Temporary Open Storage of New Vehicles (Light Goods Vehicles and Private Cars) prior to Sale for a Period of 3 Years	9.1.2004
6.	A/YL-PH/488	Temporary Open Storage of New Vehicles (Light Goods Vehicles and Private Cars) prior to Sale for a Period of 3 Years	28.1.2005
7.	A/YL-PH/514	Temporary Open Storage of New Vehicles (Light Goods Vehicles and Private Cars) prior to Sale for a Period of 3 Years	9.6.2006 (Upon review)
8.	A/YL-PH/850	Temporary Shop and Services (Car Beauty Services) for a Period of 3 Years	20.11.2020
9.	A/YL-PH/880	Temporary Shop and Services (Motor-vehicle Showroom) for a Period of 3 Years	11.6.2021 (Revoked on 11.11.2023)

Rejected Applications

	Application No.	Proposed Uses/Developments	Date of Consideration (RNTPC/TPB)	Rejection Reasons
1.	A/YL-PH/541	Temporary Open Storage of Private Cars prior to Sale for a Period of 3 Years	9.11.2007 (Upon review)	(1), (2)

	Application No.	Proposed Uses/Developments	Date of Consideration (RNTPC/TPB)	Rejection Reasons
2.	A/YL-PH/563	Temporary Car Trading for a Period of 2 Years	17.1.2011 (dismissed by Town Planning Appeal Board)	(1) to (3)

Rejection Reasons

- (1) The continued occupation of the site for temporary open storage use was not in line with the planning intention of the “Village Type Development” (“V”) zone which was to reflect existing recognised and other villages, and to provide land considered suitable for village expansion and reprovisioning of village houses affected by Government projects. There was insufficient justification in the submission for continuous departure from such planning intention, even on a temporary basis.
- (2) It was not in line with the Town Planning Board Guidelines No. 13D. According to the guidelines, the site fell within Category 4 areas, the intention of which was to encourage the phasing out of such non-conforming uses as early as possible. Sufficient time had already been given for relocating the use to other locations. There was no information in the submission to demonstrate why suitable sites within the “Open Storage” zone could not be made available for the applied use.
- (3) Approval of the application would set an undesirable precedent for other similar uses to proliferate into this part of the “V” zone. The cumulative effect of approving such similar applications would result in a general degradation of the environment of the area.

**Similar Applications within “Village Type Development” Zone
in the Vicinity of the Site in the Past Five Years**

Approved Applications

	Application No.	Proposed Uses/Developments	Date of Consideration (RNTPC)
1.	A/YL-PH/818	Proposed Temporary Shop and Services with Ancillary Staff Canteen for a Period of 5 Years	3.1.2020 (Revoked on 3.10.2023)
2.	A/YL-PH/837	Proposed Temporary Shop and Services for a Period of 3 Years	4.9.2020
3.	A/YL-PH/839	Renewal of Planning Approval for Temporary Shop and Services (Provision Store) for a Period of 3 Years	12.6.2020
4.	A/YL-PH/867	Proposed Temporary Shop and Services (Bicycle goods shop and convenience store) for a Period of 3 Years	8.1.2021 (Revoked on 8.1.2022)
5.	A/YL-PH/889	Proposed Temporary Shop and Services for a Period of 5 Years	24.9.2021 (Revoked on 24.12.2023)
6.	A/YL-PH/925	Temporary Shop and Services for a Period of 3 Years	23.9.2022 (Revoked on 23.6.2024)
7.	A/YL-PH/927	Temporary Shop and Services (Bicycle Goods Shop and Convenience Store) for a Period of 3 Years	17.2.2023
8.	A/YL-PH/948	Renewal of Planning Approval for Temporary Shop and Services (Provision Store) for a Period of 3 Years	19.5.2023
9.	A/YL-PH/964	Proposed Temporary Shop and Services for a Period of 3 Years and Filling of Land	25.8.2023
10.	A/YL-PH/966	Proposed Temporary Shop and Services for a Period of 3 Years and Filling of Land	26.1.2024
11.	A/YL-PH/970	Proposed Temporary Shop and Services (Sales of Motor-vehicle and Showroom) for a Period of 3 Years and Filling of Land	13.10.2023
12.	A/YL-PH/988	Proposed Temporary Shop and Services for a Period of 3 Years and Associated Filling of Land	22.11.2024

	Application No.	Proposed Uses/Developments	Date of Consideration (RNTPC)
13.	A/YL-PH/994	Proposed Temporary Shop and Services (Motor-vehicle Showroom) with Ancillary Facilities for a Period of 3 Years and Filling of Land	16.8.2024
14.	A/YL-PH/1029	Proposed Temporary Shop and Services for a Period of 3 Years and Filling of Land	4.10.2024

Government Departments' General Comments

1. Land Administration

Comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department:

- no adverse comment on the application;
- the application site (the Site) comprises Government land (GL) and Old Schedule Agricultural Lots 582 S.B. and 582 S.C both in D.D. 111 held under the Block Government Lease which contains restriction that no structures are allowed to be erected without the prior approval of the Government;
- there is one Small House application under processing at the Site; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

2. Traffic

(i) Comments of the Commissioner for Transport:

- no adverse comment on the application from traffic engineering perspective; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

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

- no adverse comment on the application from highways maintenance perspective; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

3. Environment

Comments of the Director of Environmental Protection:

- no objection to the application;
- no substantiated environmental complaint concerning the Site received in the past three years; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

4. **Drainage**

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

- no objection to the application from public drainage point of view;
- the submitted drainage proposal with photo record of the implemented drainage facilities is considered acceptable;
- should the application be approved, approval condition requiring the maintenance of the existing/approved drainage facilities under application No. A/YL-PH/880 to the satisfaction of his department should be included in the planning permission; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

5. **Fire Safety**

Comments of the Director of Fire Services:

- no in-principle objection to the application subject to fire service installations being provided to the satisfaction of his department; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

6. **Landscape Aspect**

Comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department:

- the Site is within the “Village Type Development” zone which is non-landscape sensitive zoning and no significant landscape impact arising from the applied use is anticipated.

7. **Building Matters**

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

- no objection to the application; and
- advisory comments are at **Appendix V**.

8. **District Office's Comments**

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

- no particular comment on the application and no comment received from the locals upon close of consultation.

9. Other Departments

The following government departments have no objection to/no adverse comment/no comment on the application and their advisory comments, if any, are in **Appendix V**:

- Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department;
- Chief Engineer/Railway Development 1-1, HyD; and
- Project Manager (West), Civil Engineering and Development Department.

Recommended Advisory Clauses

- (a) prior planning permission should have been obtained before commencing the applied use at the application site (the Site);
- (b) to resolve any land issues relating to the development with the concerned owner(s) of the Site;
- (c) should you fail to comply with any of the approval conditions again resulting in the revocation of planning permission, sympathetic consideration may not be given to any further application;
- (d) the applicant should terminate the applied use and vacate the Site upon approval of the Small House application at the Site at any time during the planning approval period;
- (e) to note the comments of the District Lands Officer/Yuen Long, Lands Department (LandsD) that:
 - (i) the applicant has applied for a Short Term Tenancy (STT) for occupation of Government land (GL) (about 92.4m²) (subject to verification) included in the Site. However, the GL included in the current application is about 78.2m² which is smaller than the applied STT. The applicant is required to clarify the actual size of the GL involved for the applied use; and
 - (ii) the lot owner(s) shall clear/apply to his office for a Short Term Waiver (STW) to permit the structure(s) erected with the said private lot(s)/the STW holder(s) will need to apply to his office for modification of the STW conditions and the proposed STT conditions where appropriate to permit the structure(s) erected within the said lots and the occupation of GL. The application(s) for STW and STT will be considered by the Government in its capacity as a landlord and there is no guarantee that it will be approved. The STW and STT, if approved, will be subject to such terms and conditions including the payment of waiver fee, rent, and administrative fee as considered appropriate by LandsD. Besides, given the applied use is temporary in nature, only erection of temporary structure(s) will be considered;
- (f) to note the comments of the Commissioner for Transport that the Site is connected to the public road network via a section of a local access road which is not managed by the Transport Department (TD). The land status of the local access road should be checked with LandsD. Moreover, the management and maintenance responsibilities of the local access road should be clarified with the relevant lands and maintenance authorities accordingly. Sufficient manoeuvring space shall be provided within the Site. No vehicle is allowed to queue back to or reverse onto/from public road at any time during the planning approval period;
- (g) to note the comments of the Chief Highway Engineer/New Territories West, Highways Department (HyD) that:
 - (i) the access arrangement to the Site from Fam Kam Road should be commented and approved by TD;

- (ii) HyD is not responsible for the maintenance of the proposed access connecting the Site and Fam Kam Road; and
 - (iii) adequate drainage measures should be provided to prevent surface water flowing from the Site to nearby public road and drains;
- (h) to note the comments of the Director of Environmental Protection that the applicant is advised to:
 - (i) follow the relevant mitigation measures and requirements in the revised “Code of Practice on Handling the Environmental Aspects of Temporary Uses and Open Storage Sites” issued by the Environmental Protection Department to minimise any potential environmental nuisance;
 - (ii) follow the relevant guidelines and requirements in relevant Professional Persons Environmental Consultative Committee Practice Notes (ProPECC PNs), in particular the ProPECC PN 1/23 “Drainage Plans subject to Comment by the Environmental Protection Department”;
 - (iii) provide adequate supporting infrastructure/facilities for proper collection, treatment and disposal of waste/wastewater generated from the applied use;
 - (iv) engage a licensed contractor to regularly collect, treat and dispose of sewage from the portable toilet; and
 - (v) meet the statutory requirements under relevant environmental legislation, in particular the Water Pollution Control Ordinance;
- (i) to note the comments of the Director of Fire Services (D of FS) on the submitted fire service installations (FSIs) plan that:
 - (i) the layout plan shall be depicted with dimensions and nature of occupancies;
 - (ii) the total floor area of each structure shall be clearly stated on plan;
 - (iii) the separation distance between each structure shall be clearly indicated on plan; and structures on the same site are regarded as adjoining structures if they are less than 1.8m apart. Additional FSIs (i.e. sprinkler system, modified hose reel system and fire alarm system) shall be provided if the total floor area exceeds 230m²; and
 - (iv) the applicant is reminded that if the proposed structures that if the proposed structures are required to comply with the Buildings Ordinance (BO), detailed fire services requirements will be formulated upon receipt of formal submission of general building plan;
- (j) to note the comments of the Chief Building Surveyor/New Territories West, Buildings Department (BD) that:
 - (i) it is noted that four structures are proposed in the application. Before any new building works (including containers/open sheds as temporary buildings,

demolition and land filling, etc.) are to be carried out on the Site, prior approval and consent of the Building Authority (BA) should be obtained, otherwise they are unauthorised building works (UBW) under the BO. An Authorised Person should be appointed as the coordinator for the proposed building works in accordance with the BO;

- (ii) 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;
 - (iii) the Site does not abut on a specified street of not less than 4.5m wide and its permitted development intensity shall be determined under Regulation 19(3) of the B(P)R at building plan submission stage;
 - (iv) if the existing structures are erected on leased land without the approval of the BA, they are UBW under the BO and should not be designated for any proposed use under the current application;
 - (v) for UBW erected on leased land, enforcement action may be taken by BD to effect their removal in accordance with the prevailing enforcement policy against UBW as and when necessary. The granting of any planning approval should not be construed as an acceptance of any existing building works or UBW on the Site under the BO;
 - (vi) 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; and
 - (vii) detailed checking under the BO will be carried out at the building plan submission stage; and
- (k) to note the comments of the Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department (WSD) that part of the Site falls within the WWR of Dongjiang Main and the applicant is advised to note the following comments:
- (i) existing raw water mains will be affected. A Waterworks Reserve of the water mains shown in **Plan A-2** shall be provided to WSD. No structure shall be erected over the Waterworks Reserve and such area shall not be used for storage of car parking purpose;
 - (ii) the Water Authority and his officer and contractors, his or their workmen shall have free access at all times to the said area with necessary plant and vehicles for the purpose of construction, inspection, operation, maintenance and repair works. All other services across, through or under the Waterworks Reserve are required to seek authorisation from the Water Authority;
 - (iii) no trees or shrubs with penetrating roots may be planted within the Waterworks Reserve or in the vicinity of the water main shown on **Plan A-2**;

- (iv) the applicant shall bear the cost of any necessary diversion works affected by the applied use; and
- (v) the Government shall not be liable to any damage whatsoever and howsoever caused arising from burst or leakage of the public water mains within/in close vicinity of the Site.

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

From: [REDACTED]
Sent: 2024-12-10 星期二 03:50:22
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: A/YL-PH/1039 DD 111 San Ling Wai, Pat Heung

A/YL-PH/1039

Lots 582 S.B (Part) and 582 S.C in D.D. 111 and Adjoining Government Land, San Ling Wai, Pat Heung

Site area: About 350sq.m Includes Government Land of about 78sq.m

Zoning: "VTD"

Applied use: Car Beauty Services / 2 Vehicle Parking / **Filling of Land**

Dear TPB Members,

This operation is yet another that is using delaying tactics in order to avoid fulfilling conditions.

880 Approved 11 June 2021. This after 850 failed to fulfil conditions

Revoked 11 Nov 2023 for failure to fulfil Fire conditions

971 and 995 both withdrawn

Fire conditions are very important in a village setting.

Members have a duty to give priority to the safety of the community and reject this application.

Mary Mulvihill