

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. 符合大綱圖的規劃意向 / B. 申請紀錄 / C. 附帶條件工程	
四.	場地內容	P.9
	A. 地型及面積 / B. 場地現況	
五.	發展內容	P.10
	A. 場地設計 / B. 使用比例及內容 / C. 營運性質 / D. 開放時間 / E. 跟進工作 / F. 運輸及交通	
六.	結論	P.13

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： 場地填土工程位置圖

附 件

附件 1： 渠務及沙井建議計劃

附件 2： 沙井建造模式

附件 3： 消防裝置建議計劃

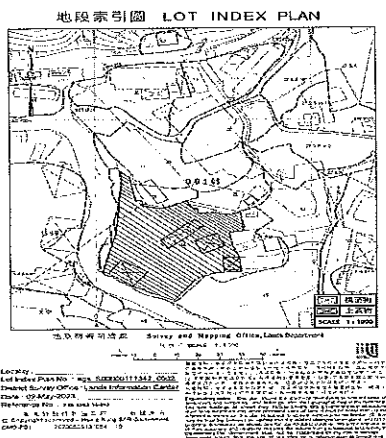
一. 申請總結

申請人：	華東發展投資有限公司 Wah Tung Development Co. Ltd.
場地面積：	約 3010.7 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：	『農業』(“AGR”)
申請地點：	新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)
申請用途 及期限：	臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物 料及機械連附屬設施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圖 (S/YL-PH/11) 的「農業用地」("AGR") 內，同時亦屬城市規劃指引 13G 的第二類地區。發展涉及「露天貯物及港口後勤的用途」。基於八鄉分區計劃大綱圖及規劃指引 13G 的意向引導，場地周圍同區土地，均以發展露天存放、物流中心及貨櫃場為主。多年來規劃情況並無重大改變。(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 場地範圍涉及五個成功取得許可的個案，包括：檔案編號 A/YH-PH/897、953、954、963 和 979。從 10/12/2021 起 A/YL-PH/897 成功取得許後，週邊土地亦陸續成功取得許可及延續申請，均獲通過。
3. 申請地點整體範圍並無申請記錄，現時未有發展。範圍內亦無人居住。申請地點毗連為「露天貯物及存放用途」的大型場地（檔案編號：A/YL-PH/979）該申請於 12/01/2024 亦取得許可，跟申請地點大致相同。場地周圍；均發展作工場、露天存放、物流中心、貨倉及大型存放建築物及機械連附屬設施場地。
4. 申請地點範圍毗連成功取得許可記錄，這些檔案都在有條件下獲批給許可。擬議發展用途屬小規模運作，與「農業」地帶的規劃意向並無衝突，亦與四周土地用途並非不相協調。申請人希望名正言順在申請地點發展標題『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程的用途，將發展納入規管之內，故主動提出是次規劃申請。
5. 是次申請地點只涉及一幅私人土地。位於新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)土地。申請地點總面積約 3010.7 平方米，地點地型不規則，地勢平坦並已填土平整。
6. 下圖中紅色部份，就是是次申請涉及該「農業」("AGR") 亦是規劃指引 13G 的第 2 類地區範圍，尚未發展的範圍。此該片土地的毗連申請（檔案編號：A/YL-PH/979），臨時露天存放瓷器產品/清潔器皿用途已多次取得許可。



B. 已進行合理步驟

1. 此申請範圍涉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，於提交申請前，申請人已進行了合理步驟。於場地張貼通告，並以掛號形式，將通告郵寄到有關鄉事委員會張貼，以及通知申請地點內之土地擁有人有關申請事宜。

C. 土地用途

1. 根據土地註冊處記錄，申請地點位於新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，總面積約 3010.7 平方米，申請地點為一幅農地，地段為：新界元朗八鄉丈量約份第 108 約地段第 44 號(部分)，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. 符合大綱圖的規劃意向

1. 申請地點發展作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程用途，場地涉及八鄉分區計劃大綱核准圖(S/YL-PH/11)的「農業」("AGR")地帶。(可參閱附圖1：場地大綱圖)
2. 此申請發展屬於規劃指引 13G 的第 2 類範圍的准許用途。須按條例 16 向城市規劃委員會提交申請，城規會會視乎情況考慮，在有條件或無條件的情況下，發出最多為期三年的臨時性質的許可。
3. 按城市規劃委員會 13G 指引，在第 2 類的經常准許用途。此地帶的規劃意向，主要容納港口後勤設施及與貨櫃有關的用途。與港口後勤有關的發展，例如貨櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場和貨櫃存放場、修理場，以及鄉郊工業工場，均屬此地帶准許的。此申請作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期三年以及相關填土工程用途，完全符合「露天貯物及港口後勤用途」的規劃許可。
4. 申請範圍的土地業權規劃，此地屬於「農業」("AGR") 適度有為的短期發展，可為政府日後開闢土地帶來方便。申請人承諾，倘申請獲得通過。會於八鄉分區計劃大綱圖 (S/YL-PH/11) 擬定了施工日期後，中止場地的發展。
5. 此申請只屬臨時性質，對同區的規劃意向，不會帶來長遠或產生偏差影響。此申請發展項目簡單，容易還原，不會影響土地永久用途及未來發展。倘政府按八鄉分區計劃大綱 (S/YL-PH/11) 設定發展，此申請亦會告一段落。

B. 申請紀錄

1. 基於早前的八鄉分區計劃大綱 (S/YL-PH/11) 及規劃指引 13G 的意向引導，場地周圍土地，均發展作工場、露天存放、物流中心、大型貨倉及建築物料及機械連附屬設施存放場；過去十年，有為數不少屬於「露天貯物及港口後勤用途」的申請取得許可或接續獲得通過。這些申請用途和發展類型相近。現時的發展狀況，可反映出同區的整體規劃意向。
2. 按規劃署記錄，場地周圍的土地，均取得規劃許可作「露天貯物及港口後勤用途」的發展，申請用途撮錄如下：

A/YL-PH/979	
申請用途：	臨時露天存放瓷器產品/清潔器皿的規劃許可續期（為期 3 年）
結果：	12/01/2024 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/963	
申請用途：	擬議臨時可循環再造物料回收中心（廢舊五金、廢紙及布匹）連附屬辦公室（為期 5 年）及填土工程
結果：	22/12/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/954	
申請用途：	擬議臨時物流中心及附屬泊車位（為期 3 年）
結果：	14/07/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/953	
申請用途：	臨時露天存放建築物料及機械連附屬設施（為期 3 年）
結果：	23/06/2023 在有條件下批給臨時性質的許可
A/YL-PH/897	
申請用途：	擬議臨時物流中心及附屬泊車位（為期 3 年）
結果：	10/12/2021 在有條件下批給臨時性質的許可

C. 附帶條件工程

1. 是次申請乃新申請，申請地點會妥善執行有關部門需要的附帶條件工程，以履行城市規劃條例第 16 條附件之要求。確保申請地點的發展，不會對環境帶來任何負面影響。
2. 若成功獲取得許可，申請人願意對申請地點的附帶條件工程負責。會聘請具經驗的公司協助，繼續執行所有附帶條件工程。於意向書內已附上相關的附帶條件工程建議計劃。(可參閱附件 1：渠務及沙井工程建議計劃)
3. 消防工程建議計劃，會於申請成功取得許可後，由消防署的認可的承辦商“實力消防防盜工程有限公司”提交。(可參閱附件 3：消防裝置建議計劃。)

四. 場地內容

A. 位置狀況

1. 場地位於新界元朗八鄉粉錦公路沿線，有行車通道可連接粉錦公路，可透過粉錦公路接駁新界東區及新界西道路網，(可參閱附圖 1：場地大綱圖)
2. 場地地勢平坦，地型不規則，地表已平整。總面積約 3010.7 平方米，全屬私人土地，不涉及政府土地。
3. 場地附近並無民居，周圍多屬物流，倉庫及貨櫃場地，已取得規劃許可作「露天貯物及港口後勤用途」。同區普遍用作露天存放、物流中心、大型倉庫及大型貨櫃場等發展。
4. 場地與毗連場地（檔案編號：A/YL-PH/979）接壤，會借用毗連場地（檔案編號：A/YL-PH/979）部份土地作行車通道。

B. 場地現況

場地已發展，並已進行地面平整工作，無須再進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。

五. 發展內容

A. 場地設計

1. 場地發展作『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』用途，場地設計簡單，考慮到申請地點只會作臨時性的發展，場地內建設三個構築物及一個上蓋物，另外劃分一個「露天存放區」，及二個訪客泊車位。(可參閱附圖 3：場地佈局設計圖)
2. 場地只會作標題發展，場內不設工場，不設維修，不會存放易燃物品；所從事的工作整齊而簡單，存放貨品不含有害廢料或污染物。

B. 使用比例及內容

1. 申請地點設置露天存放區，三個構築物及一個上蓋物。露天區域共佔面積 1580.8 平方米，佔申請地點約 52.5% 土地，場地分佈圖示黑色斜線區。三個構築物分別為 1、2、3 及上蓋物 4 共佔面積約 452.2 平方米，佔申請地點約 15.02% 土地；二個訪客泊車位，佔面積 25 平方米，佔申請場地不足 1% 土地。(可參閱附圖 3：場地佈局設計圖)
2. 構築物及上蓋物詳細資料如下：

構築物/上蓋物		樓層 / 樓高	面積	用途
4	金屬搭建	單層/約 3.3 米	約 175.9 平方米	貯物倉庫
3	金屬搭建	單層/約 3.2 米	約 123.3 平方米	貯物倉庫
2	金屬搭建	單層/約 3.7 米	約 105 平方米	寫字樓
1	金屬搭建	單層/約 4.3 米	約 48 平方米	上落貨停車位

3. 場地提供二個訪客泊車位，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，佔面積約 25 平方米，佔場地不足 1%。
4. 露天貯放區佔面積約 1580.8 平方米，佔場地約 52.5%，即場地佈局設計圖內，有黑色斜線的部份。
5. 餘下面積約 952.7 平方米的土地，佔場地約 31.48% 土地，會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，可舒緩發展對環境的影響。即場地佈局設計圖內所示，場內未有註明的空白部份。

C. 營運性質

1. 此申請標題為『臨時露天貯存及倉庫存放瓷器產品/清潔器皿及建築物料及機械連附屬設施』為期 3 年以及相關填土工程，申請只會按標題發展，不涉其他用途。

D. 開放時間

1. 場地開放時間，為星期一至六，上午八時至下午八時，星期日及公眾假期休息。不會在晚上八時至翌日上午八時，或在星期日和公眾假期進行作業。
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. 場地會聘請具經驗的公司協助，按城規會要求，提交並落實所有附帶條件工程，以履行附帶條件的要求。
2. 此申請會委託專業管理公司進行管理，負責處理衛生問題。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。
3. 此申請獲得通過後，申請人會依足規定，將場地的上蓋物向地署申請短期豁免書 (STW) 。

F. 運輸及交通

1. 場地位於元朗八鄉粉錦公路沿線，出入口（閘門）設於場地東邊。出入口位置寬敞明確，可供如消防車之類的緊急車輛進入。（可參閱附圖 1：場地大綱圖及附圖 3：場地設計圖）
2. 出入口大閘闊度達 5 米以上，有行車通道接駁粉錦公路，透過粉錦公路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道即由出入口連接到粉錦公路的距離。場地與毗連東邊場地（檔案：A/YL-PH/979）接壤，會借用該場地的部份範圍作行車通道。車道平坦寬廣，以混凝土建造，可供駕駛者安全使用。
3. 行車通道會由場地使用者負責，有關管理、維修及保養等工作。
4. 場地運輸性質屬定期存放，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。

5. 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車輛，場地已設有 2 個私家車泊車位，以便員工使用及外訪車輛短暫停泊，總體汽車用量極為輕微，對附近交通不會構成影響。
6. 以下的汽車流量已是估計中最高用量的汽車流量。場地只單純作臨時露天存放，涉及的運輸用量不高；要有地盤施工，才會產生汽車流量。而按預估營運情況，每星期約有一至二次運送建築材料到地盤施工，運輸工作平均一星期一至二次。每次涉及貨車數量 1 至 2 輛。而存貨時間亦相當穩定，每星期約有一次從外面運送建築材料到場地。每次涉及貨運車輛數量 2 至 3 輛。其餘時間，場地會處於靜止狀態。
4. 場地運輸工作並無迫切性，可以完全控制交收時間，運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的運輸工作，會盡量安排在日間避開繁忙時間進行。按實際經驗，交收貨物時間會安排在每天早上十時至十一時及下午三時至五時兩個道路非繁忙時段進行。
5. 在場地裝卸貨物的車輛，均有車位安排。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，故不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。
6. 場地內有足夠的車輛迴旋空間供車輛轉動，任何時間均不會有車輛以倒車式進出公共道路。

六. 結 論

1. 場地位於規劃指引編號 13G 內的第 2 類地區，申請用途符合規劃指引 13G 的要求，此類地區適合用作『露天貯物及港口後勤用途』，取得許可後，可紓緩業界的需求。對本港的物流及中港貨運發展，都能提供支援作用。
2. 此申請發展項目簡單，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，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. 在取得規劃許可期後，會馬上進行所有附帶條件工程。包括了：渠道排水、消防裝置措施。上述工程實施以後，能提高防火意識，令整體環境得到改善。當中的渠務工程，能將地區出現水浸的可能性降至最低。各政府部門和附近居民所關注的問題，都能透過實施規劃許可附帶條件工程獲得解決。
4. 此申請能有意義及靈活地善用地點資源，可紓緩業界對土地的需求，為中港貨運物流提供支援作用。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。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。
5. 於提交申請前，申請人已徵詢區內人士，並未收到任何反對意見。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，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。
6. 此申請位於物流業及倉庫雲集的地區，毗連及周圍都有類似的大型場地取得規劃許可及運作。場地發展與周圍土地用途相近，證明場地適合作「露天貯物及港口後勤用途」。
7. 此申請經過周詳計劃，發展能與周圍環境配合。並顧及自然特色，不會對環境帶來負面影響。在各方面都能做到平衡及協調；在與規劃方向沒有抵觸及不會產生任何偏差影響的大前提下，申請人懇請城規會委員會批准此申請。

場地大綱圖:

地段索引圖 LOT INDEX PLAN

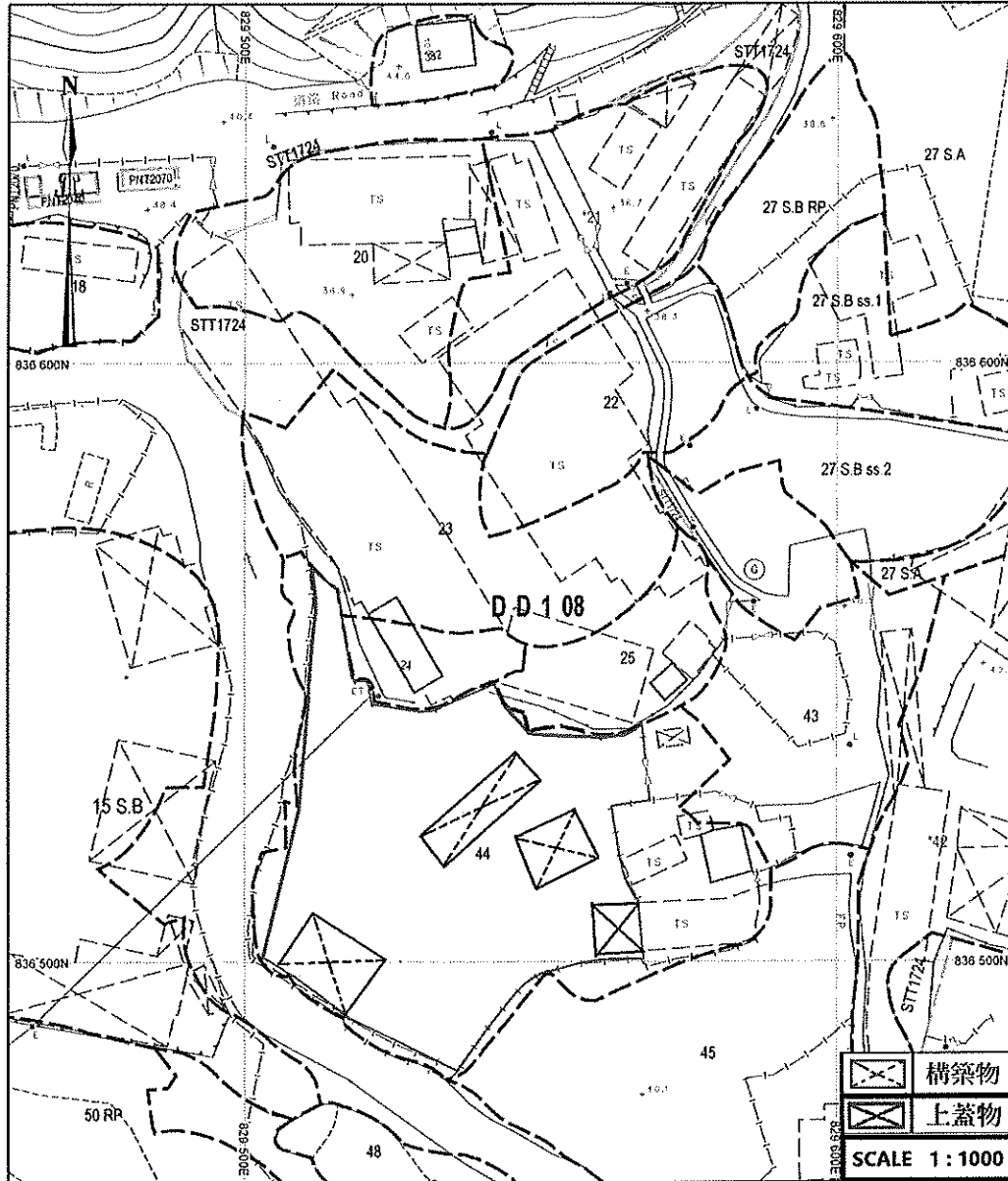


Google 實景行車路線

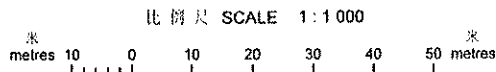


場地位置圖:

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



地政總署測繪處 Survey and Mapping Office, Lands Department



Locality : _____
 Lot Index Plan No. : ags_S0000111342_0002
 District Survey Office : Lands Information Center
 Date : 09-May-2023
 Reference No. : 2-SE-26B,2-SE-25D

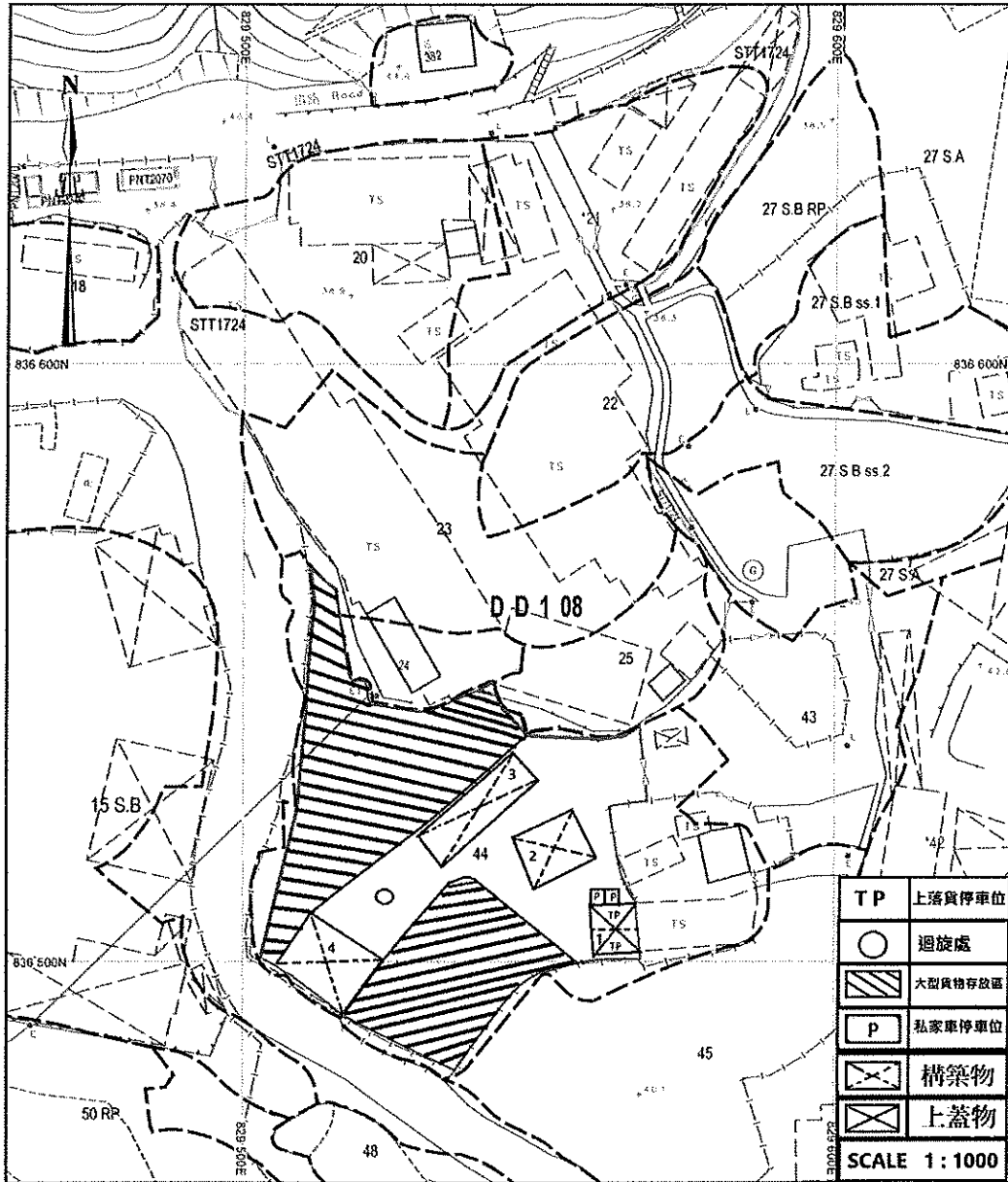
香港特別行政區政府 — 版權所有
 © Copyright reserved - Hong Kong SAR Government
 SMO-P01 20230509131054 10

摘要說明：本地段索引圖在其背景的地形圖上標示了各種永久和短期持有的土地的圖像界線。這些土地包括私人地段、政府撥地、短期租約的地地，以及其他作核准用途的土地。請注意：(1)本索引圖上的資料會隨時更新而不作事先通知；(2)索引圖的更新或會延後於有關資料的實際變更；以及(3)本索引圖中顯示的界線僅供識別之用，資料是否準確可靠，應諮詢專業土地測量師的意見。
 免責聲明：如因使用本地段索引圖，或因所依據的本索引圖資料出錯、遺漏、過時或有誤差而引致任何損失或損害，政府概不承擔任何法律責任。

Explanatory notes: This plan shows the graphical boundaries of different kinds of permanent and temporary land holdings with the topographic map in the backdrop. The land holdings as shown may include private lots, government land allocations, short term tenancies and other permitted uses of land. It must be noted that: (1) the information shown on this plan is subject to update without prior notification; (2) there may be time lag between an update and the related changes taken place; and (3) the graphical boundaries as shown are for identification purpose only and interpretation of their accuracy and reliability requires the advice from professional land surveyor.
Disclaimer: The Government shall not be responsible for any loss or damage howsoever arising from the use of this plan or in reliance upon its correctness, completeness, timeliness or accuracy.

場地佈局設計圖

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



露天存放區 - 佔面積1652.2平方米

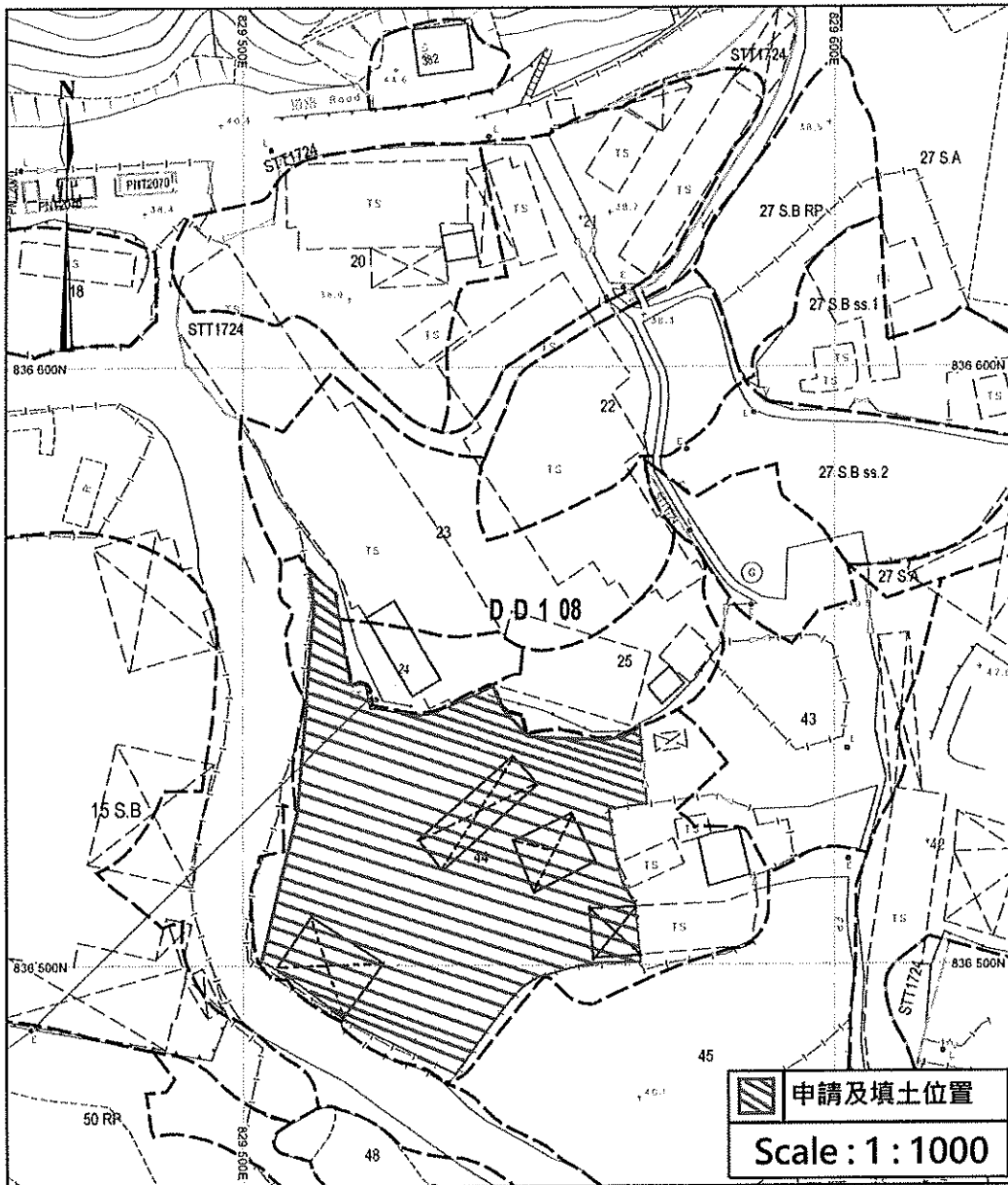
上蓋物#1 - 金屬搭建, 單層, 樓高4.3米, 約48平方米, 用途是上落貨停車位

構築物#2 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.7米, 約105平方米, 用途是寫字樓

構築物#3 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.2米, 約123.3平方米, 用途是貯存倉庫

構築物#4 - 金屬搭建, 單層, 樓高3.3米, 約175.9平方米, 用途是貯存倉庫

場地填土工程位置圖



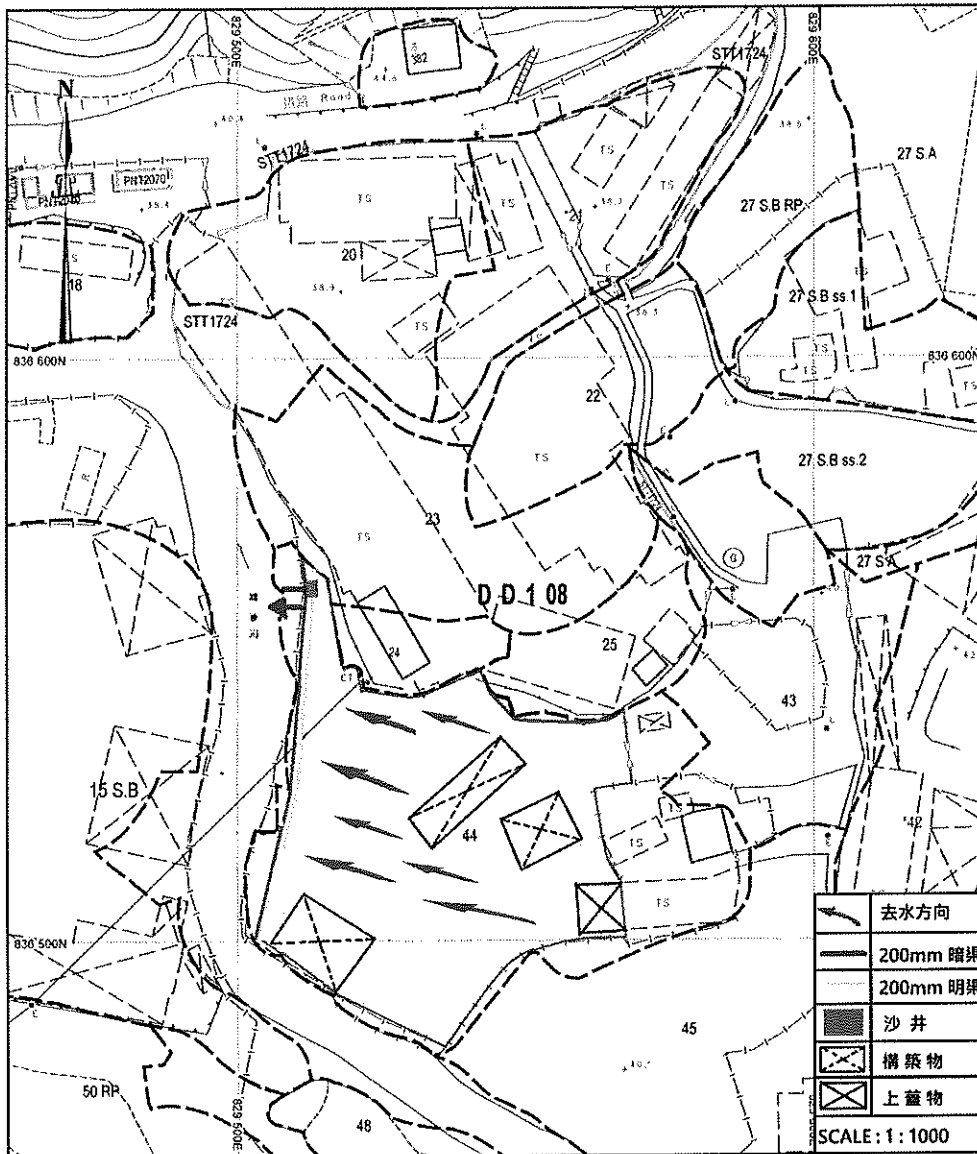
填土資料：

面積 - 3010.7平方米

厚度 - 0.1米

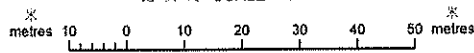
渠道及沙井設計圖

地段索引圖 LOT INDEX PLAN



地政總署測繪處 Survey and Mapping Office, Lands Department

比例尺 SCALE 1:1000



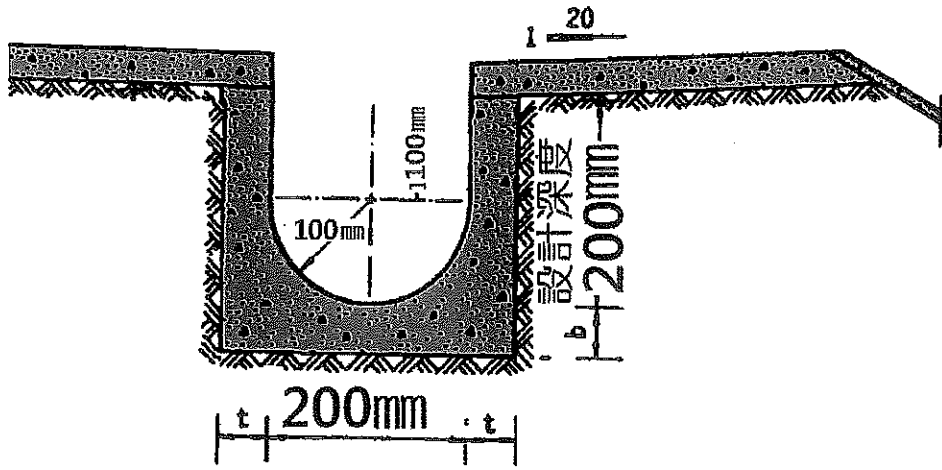
Locality :
 Lot Index Plan No. : ags_S00000111342_0002
 District Survey Office : Lands Information Center
 Date : 09-May-2023
 Reference No. : 2-SE-25B, 2-SE-25D

香港特別行政區政府 一 版權所有
 © Copyright reserved - Hong Kong SAR Government
 SMO-P01 20230509131054 10

摘要說明：本地段索引圖在其背景的地形圖上標示了各種永久和短期持有的土地的圖樣界線。這些土地包括私人地段、政府撥地、村辦組約批地，以及其他作核准用途的土地。請注意：(1)本索引圖上的資料會被不時更新而不作事先通知；(2)索引圖的更新或會延後於有關資料的實際變更；以及(3)本索引圖中顯示的界線僅供識別之用，資料是否準確可靠，應徵詢專業土地測量師的意見。
免責聲明：如因使用本地段索引圖，或因所依據的本索引圖資料出錯、遺漏、過時或有誤差而導致任何損失或損害，政府概不承擔任何法律責任。

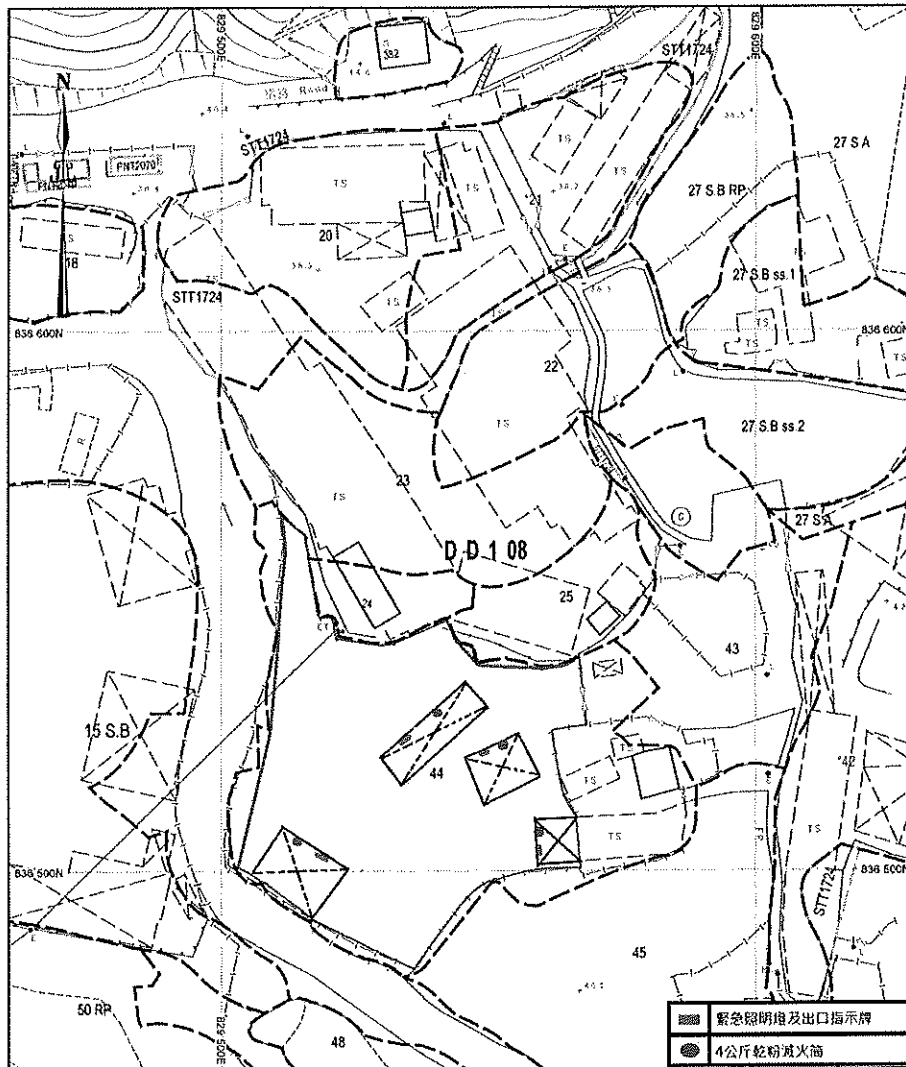
Explanatory notes: This plan shows the graphical boundaries of different kinds of permanent and temporary land holdings with the topographic map in the backdrop. The land holdings as shown may include private lots, government land allocations, short term tenancies and other permitted uses of land. It must be noted that: (1) the information shown on this plan is subject to update without prior notification; (2) there may be time lag between an update and the related changes taken place; and (3) the graphical boundaries as shown are for identification purpose only and interpretation of their accuracy and reliability requires the advice from professional land surveyor.
Disclaimer: The Government shall not be responsible for any loss or damage howsoever arising from the use of this plan or in reliance upon its correctness, completeness, timeliness or accuracy.

沙井建造模式：



U型明渠切面圖

消防裝置建議計劃



FIRE SERVICES NOTES FOR LOT NOS. 44 (PART) IN D.D.108 PAT HEUNG, YUEN LONG

EMERGENCY LIGHTING AND EXIT SIGNS

- EMERGENCY LIGHTING SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH BS 5266-1:2016 AND BS EN 1838:2013 AND FSD CIRCULAR LETTER NO.4/2021;
- SUFFICIENT DIRECTIONAL AND EXIT SIGNS SHALL BE PROVIDED IN ACCORDANCE WITH FS CIRCULAR LETTER NO.5/2008 TO ENSURE THAT ALL EXIT ROUTES WITHIN THE PREMISES ARE CLEARLY INDICATED

PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS

- PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS WITH SPECIFIED TYPE SHALL BE PROVIDED AS INDICATED ON THE PLANS TO THE SATISFACTION OF HKFSD