

16 October 2024

Our Ref : 20241003

城市規劃委員會
北角渣華道 333 號
政府合署 17 樓

敬啟者：

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路丈量約份第 116 約地段第 4891 號餘段(部份), 第 4892 號餘段(部份), 第 4893 號(部份) 及 4894 號(部份)和毗連政府土地
臨時商店及服務行業 (為期三年)
第 16A 條規劃申請編號 : A/YL-TT/657

Your emailed dated to was well received and noted. For your information, we attached herewith :

1. Letter dated 23 September 2024 explained reasons for the previous non-compliance of TT/445 and 533.
2. Our letter dated today explained the information of implementation of site entrance run-in and run-out c/w letter of your department's acceptance of Highways Department.
3. Our letter dated 9 October 2024 to Drainage Service Department for their comment to us on 4 December 2023. Further comments of DSD was received on 12 September 2024 we have the following information.
 - (a) The existing drain was built by DO/YL and was not maintained by Drainage Service Department, as instructed we will consult DO/YL and have regular maintenance to carry out and ensure no blockage of the system.
 - (b) There were no walls or hoardings and only wire fencing wall erected and therefore there are enough openings for existing overland flow and thus it will not affect existing drain.
 - (c) The development had surface channels, sand traps, flow levels gradient of stream etc, we will provide further details to the DSD for their further comment.

Thank you in attention and please advice us for further improvement.

The applicant

Lam Cuen Yiu

2024年9月23日

本人檔案號碼：20240904

城市規劃委員會
北角渣華道333號
政府合署17樓

敬啟者：

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路丈量約份第116約地段第4891號餘段(部份), 第4892號餘段(部份), 第4893號(部份)及4894號(部份)和毗連政府土地臨時商店及服務行業(為期三年)
第16A條規劃申請編號：A/YL-TT/657

就上述申請地點的續期3年所提出的進一步資料有以下的補充：

查該申請已經歷十餘年，事緣我們元朗鄉郊大棠道崇正新村上述申請地路因有兩個年青人在天水圍，屯門元朗區任職中原及美聯地產任職營業員熟悉新界樓盤，有感於寄人籬下沒有出息，故欲出來創業，希能可以闖一番事業一展所長，兩人皆為我父親視為世侄輩由細至大看著他們成長，父親了解他們的為人正直可靠有為的年青人。因此答應他們在我們申請地點蓋搭了貨櫃作為寫字樓辦公室，洗手間及儲物貨櫃，付上我們初次申請該地點作為地產服務行業申請理由作為參考。由於我們是對這些事物完全不知道這是違法建築，必須得到有關政府部門申請批核後才可營業，結果是我被規劃署，地政署及屋宇署控告並被處罰，被法庭判予罰款十多萬元，得此教訓後，我們才知道必須向城市規劃委員會及規劃署申請三年臨時商業及服務性行業用途，故我們在了解後正式向城規會呈交 S16III 申請表格，詳列申請用途及圖則給予城規會批准，我們的申請地點地產物業用途申請後終獲批准，唯我們後來亦知道申請後亦需在限期內仍要對其他政府部門包括地政署，路政署，運輸署，消防署，渠務署，城規會園藝組，環保署等部門於限期內履行規劃許可條例，如沒有覆行則會被取消申請。

我們曾經努力協助前述年青地產界精英創業，基於我們不能履行城規會的條件，申請多次延期皆不能成功於限期屆滿後被撤消，事實上是對這班年青人做成一種心理負擔，朝不保夕，做成他們的工作壓力，另一原因乃他們亦錯誤估計鄉村物業地產市場不是理想中發展，由於元朗十八鄉地產項目主要市場是三層高丁屋或古老單層式舊村屋住宅很多更是地政署臨時屋舍，自從政府因禽畜疫，禁止飼養禽畜做成很多棄置農舍被改建為擋房，但割房住戶實多為新移民或等候遷上公屋的居民，成功申請後多會搬走，流動性頗大且鄉郊丁屋除可以吸引飼養寵物主要

是毛孩狗隻，鄉郊村屋多較偏遠必須有車代步，因為沒有足夠合法停車場，車輛停泊路邊或空地亦容易被抄牌或遭破壞，影响年青一輩選擇市區或鄰近的新市鎮例如天水圍，馬鞍山或將軍澳等地區，元朗十八鄉郊區成為一般老一輩退休人仕居住及較受歡迎接受的。基於上述種種原因這兩個年青地產營業員，因不夠生意，不能堅持下來唯有退下來，回到原有近市區的地產公司任職，申請地點及後亦相繼申請作環保工程服務行業及建築顧問公司，但雖努力多年，最後仍皆不能成功被城規會亦被拒絕申請及後我們再申請裝飾及室內設計工程（申請編號：A/YL-TT/533 及現在新編號為 A/YL-TT/657）才得以成功申請，所有規劃條件皆已大致完成，得到城規會通過。

又就前 TT/533 即 TT/657 未能渠務問題之要求，事實上我們一直和渠務署有聯系，問題是我們已多次清楚告之渠務署，查上述相聯兩個由申請地點現 657 及 656 早於十多年前已由新界民政署鄉村小型工程由我們田主捐出土地興建環繞兩個申請地點一系列 450mm 闊 U 渠引發至元朗天后廟道大明渠，我們亦多次與當時渠務署負責人李惠光先生聯絡，並親自上渠務署查冊，渠務署大棠道兩個沙井即 FMHQ35236 及 FMHQ 35337 是和我們新界民政署鄉郊小型工程所興建的這個 450U 渠並不關連的，查我們於期間在不同申請 2024 年 1 月 8 日申請編號 A/YL-TT/301 及 2018 年 5 月 8 日申請編號 A/YL-TT/418 已得到規劃署通知已履行了渠務條件，及後 656 前申請編號 533 渠務署負責人 Mr. Bill Chan 亦明白因此渠務署對現申請編號 657 亦應視為同一理據證明，已履行了渠務條件（請參考附上資料）。

又前 TT/445 即現在申請號碼 657 出入口通道 implementation of run in / our proposal 被撤銷，主要原因於申請期間路政署要求申請人在進出口位置，行人路位置申請掘路紙 (Excavation Permit) 掘開地面在地底加設 2 條塑膠喉管後再鋪回地面，此工程乃預留日後中華電力或網絡公司安裝供電電纜或網絡線路供附近村民使用，申請人之建議亦得到路政署及運輸署及地政署同意可行，批准申請人可向路政署掘路紙，唯最後我們得到路政署通知我們由於申請地點不屬路政署管轄範圍，故不能安排是項措施及後運輸署亦同意是項安排。

以上種種，希城規會了解，如需再補充資料，我們可以繼續提供（參考附上歷年來與渠務署來往文件）。

申請人：



林全耀

9 October 2024

Our Ref : 20241001

Chief Engineer

Mainland North Drainage Services Department (CE/M.DSD)

Attn : Mr. Jeff Tse,

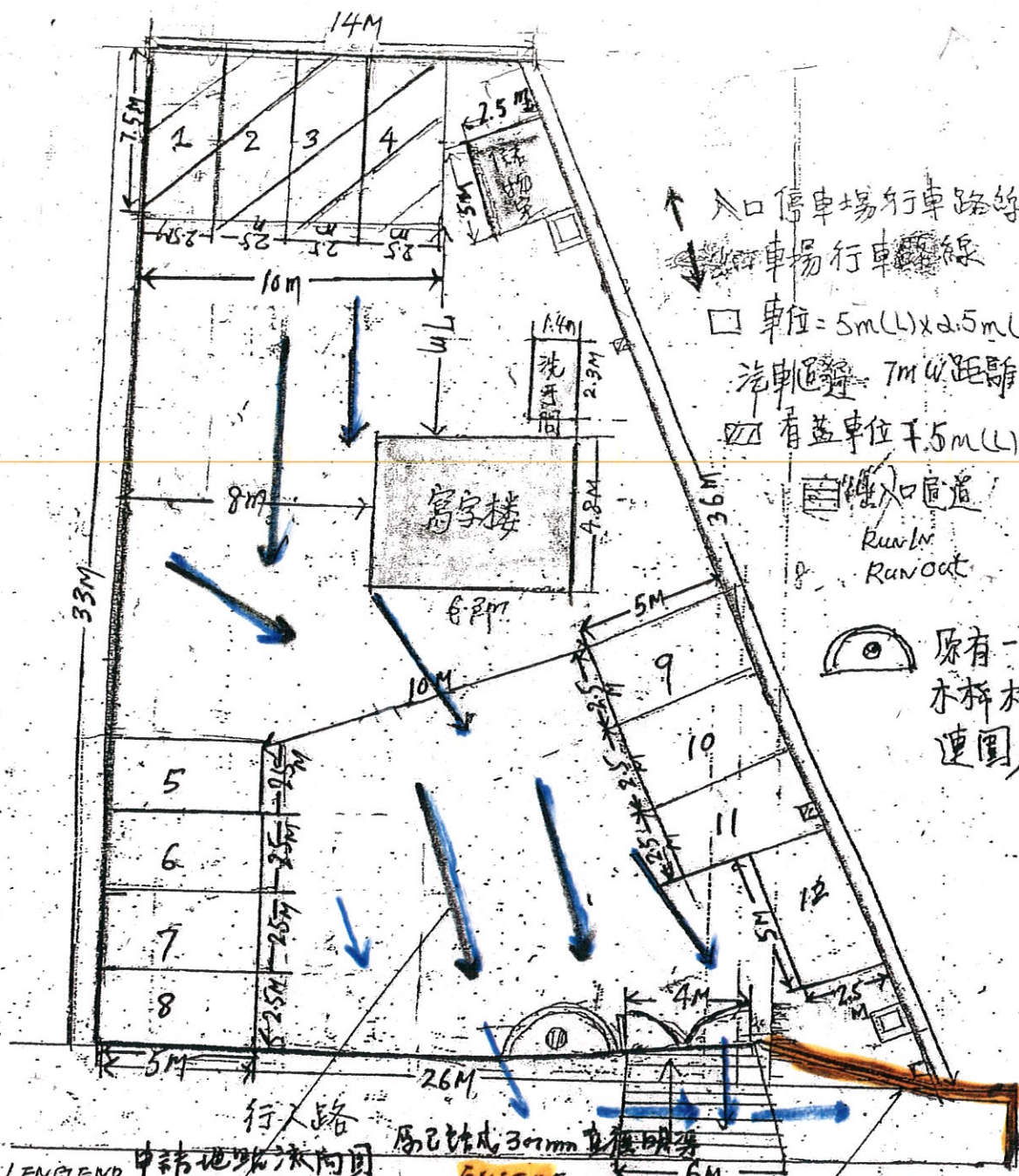
We refer to your comment dated to us on December 2023 via Planning Department, we have the following information for your advice and comment.

1. We agreed with you that the 300mm pipe at the western side of our application and flow onto southern side should be 225mm instead of 300mm.
2. We also admitted that the already built underground pipes would not collect the surface runoff accrued on our site and to intercept the overland flow from the adjacent side.
3. For your kind information, at the beginning for the availability and convenience for the entrance of the site, we had already built the front section of the entrance in inclined and sloppy form and direct all the surface runoff water and flow towards onto the already built surface channels and direct onto the residential house's garden surface channels that direct and flow onto nearby public streams and/or nullans.
4. We attached herewith the surface channel of site which all surface runoff were caught and flow onto the surface channels into the garden.

We thank you for your valuable and constructive comments. For further information, please feel free to contact us again.

The applicant

Lam Chuen Yiu



↑ 入口停車場行車路線
 ↓ 停車場行車路線
 □ 車位 = 5m(L) x 2.5m(W) (露天車位)
 汽車位距 7m (W 距離)
 ▨ 有蓋車位 7.5m(L) x 2.5m(W)
 入口通道
 Run In / Run Out
 原有一株木栢樹連圍基

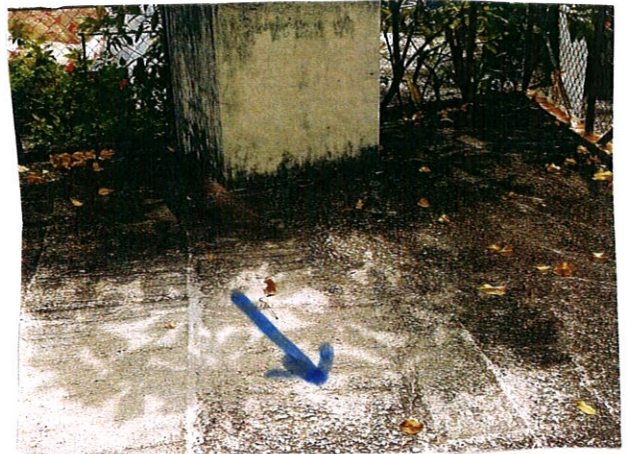
申請地段流向圖
 → FLOW OF WATER
 行入路
 單車入口

EXISTING SURFACE CHANNEL
 300mm 直徑明渠
 大棠路
 EXISTING FLOOR WERE INCLINED TOWARDS TO FLOW INTO THE ALREADY BUILT SURFACE channel

300mm 直徑明渠
 Existing surface Channel
 (please refer to attached photos)

(一) 申請位址佈局設計圖

備註：申請位址地台斜水圖流向原有年建成之 300mm 直徑明渠



INCLINED AND SLOPPY pavement with WATER FLOW INTO 300mm surface channel



300mm surface channel



LEGEND



Flow of surface WATER





300mm surface channels



300mm surface channel at residential house front gate



LEGEND

→ Flow of surface water

2024 年 10 月 15 日

本人檔案號碼： 20241002

城市規劃委員會
北角渣華道 333 號
政府合署 17 樓

敬啟者：

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路丈量約份第 116 約地段第 4891 號餘段(部份), 第 4892 號餘段(部份), 第 4893 號(部份) 及 4894 號(部份)和毗連政府土地
臨時商店及服務行業 (為期三年)
第 16A 條規劃申請編號 : A/YL-TT/657

就申請編號：A/YL-TT/657 出入口通道 implementation of run in / our proposal 被撤銷，主要原因於申請期間路政署要求申請人在進出口位置，行人路位置申請掘路紙 (Excavation Permit) 掘開地面在地底加設 2 條塑膠喉管後再舖回地面，此工程乃預留日後中華電力或網絡公司安裝供電電纜或網絡線路供附近村民使用。申請人之建議亦得到路政署及運輸署及地政署同意可行，批准申請人可向路政署掘路紙，唯最後我們得到路政署通知我們由於申請地點不屬路政署管轄範圍，故不能安排是項措施及後運輸署亦同意是項安排，付上 2023 年 9 月 14 日規劃署，路政署接受履行條件同意信以茲參考。

申請人：



林全耀

規 劃 署

屯門及元朗西規劃處
香港新界沙田上禾輦路一號
沙田政府合署 14 樓



By Post and Fax (2785 5793)

Planning Department

Tuen Mun and Yuen Long West
District Planning Office
14/F, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, N.T.
Hong Kong

來函檔號 Your Reference
本署檔號 Our Reference () in TPB/A/YL-TT/533
電話號碼 Tel. No. : 2158 6298
傳真機號碼 Fax No. : 2489 9711

14 September 2023

Flat B, 4/F, Tung Lee Building,
1043-1045 Tung Chau West Street,
Cheung Sha Wan, Kowloon
(Attn.: Mr. LAM Tsuen Yiu)

Dear Sir,

Compliance with Approval Condition (e) **Planning Application No. A/YL-TT/533**

I refer to your submission dated 15.8.2023 for compliance with the captioned approval condition (e) on the implementation of the run-in/out proposal. The Highways Department (HyD) has been consulted on your submission. Your submission is considered:

- Acceptable. The captioned condition **has been complied** with.
- Acceptable. Since the captioned condition requires both the submission and implementation of the proposal, it **has not been fully complied with**. Please proceed to implement the accepted proposal for full compliance with the approval condition.
- Not acceptable. The captioned condition has **not** been complied with. Please find detailed departmental comments at **APPENDIX**.

Should you have any queries on the departmental comments, please contact Mr. Ben CK CHAN (Tel: 2762 4965) of HyD.

Yours faithfully,

(Ms. Ophelia WONG)
for District Planning Officer/
Tuen Mun and Yuen Long West
Planning Department

c.c.
CHE/NTW, HyD (Attn.: Ms. Tanya TSUI)
AC for T/NT, TD (Attn.: Mr. Louis IP)
DLO/YL, LandsD (Attn.: Ms. S.L. CHENG)

Internal
CTP/TPB (2)
OW/DN/dn