

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，內有以一個以貨櫃合併改建的臨時寫字樓，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。