

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第129約地段第2186號（部分）、第2187號餘段（部分）、第2381號餘段（部分）、第2382號（部分）、第2384號A分段（部分）及第2384號B分段（部分），面積為 2955 平方米，由黃新光先生提出申請，作擬議臨時物流中心（為期 3 年），申請地點位於洪水橋及廈村分區計劃大綱圖（S/HSK/2）的「商業（5）」及「休憩用地」地帶內。

申請地點不涉及政府土地，申請地點地型不規則，近似正方形，總面積約 2955 平方米，總樓面面積為約 2145 平方米。申請人已進行了合理步驟，於提交前已於地點當眼位置張貼通告，並將通告郵寄到有關鄉事委員會張貼，以通知申請地點內的土地擁有人有關申請發展事宜。（可參閱：場地位置圖）

是次申請與 A/HSK/432 的規劃用途及構築物完全一致，由於前申請沒有完成附帶條件(b)(e)而被撤銷。渠務工程方面，有部分渠道因工程延誤而未做好，故未被渠務署接受。落實消防建議方面，仍在等待水務署審批其水紙，因此上一個申請人未能落實消防建議。現時，申請人為場地新租客，因此再次提出申請提交規劃申請。

按規劃署記錄，在申請地點所在的四周有不少類似案件獲通過：

- 檔案編號：A/HSK/432，臨時物流中心（為期 3 年），於31/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/157，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於05/07/2019在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/236，臨時貨倉連附屬地盤辦公室（為期3年），於21/08/2020在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/25，臨時密封倉儲及附屬辦公室（為期3年），於24/11/2017在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/1032，臨時露天存放貨櫃（為期3年），於15/07/2016在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HT/1039，臨時密封倉儲及附屬辦公室（為期3年），於12/08/2016在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/515，臨時物流中心、貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和建築材料連附屬車輛維修工場（為期 3 年），於30/11/2007在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HT/566，臨時物流中心、貨櫃車停車場、露天存放貨櫃及建築材料連附屬車輛維修工場（為期 3 年），於19/09/2008在有條件下批給臨時性質的許可。

申請地點基本設施齊備，無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開關工作。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，實施附帶條件工程並為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物流中心，申請地點地內共設 6 個構築物，構築物序號 TS1 至 TS6，包含了寫字樓、物流中心、電錶房及洗手間。6 個構築物共佔上蓋面積 2125 平方米，6 個構築物佔場地約 71.9% 的土地。以下為構築物的詳細資料：

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
TS1	2090	2090	10	1	金屬搭建	物流中心
TS2	20	40	6	2	金屬搭建	寫字樓
TS3	5	5	3	1	金屬搭建	消防泵房
TS4	6	6	3	1	金屬搭建	電錶房
TS5	2	2	3	1	金屬搭建	洗手間
TS6	2	2	3	1	金屬搭建	洗手間

申請地點設有 3 個貨櫃車上落貨車位（每個面積 16 米 x 3.5 米）及 1 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5 米），設置上落貨車位以供申請地點所屬的車輛輪候上落貨，作短暫停泊之用。設立此區目的可確保申請地點發展不會影響附近交通。

餘下面積約 830 平方米的土地，佔申請地點約 28% 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。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

場地位於新界元朗臨近流浮山，出入口（閘門）設於場地東邊。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流浮山道，透過流浮山道貫通新界道路網絡，方便往來各處。

行車通道平坦寬廣且沒有彎位，已平整為混凝土地面，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。

流浮山道實況照片



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。

申請地點的運輸工作並無迫切性，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），屬物流場運作的繁忙時間。加上上午十二時下午二時為午膳時間，不會有上落貨的工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，一般上落貨的汽車流量，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。

在申請地點裝卸的貨櫃車均已有車位安排。由於儲存貨物涉及貴重物品，基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，進入申請地點裝卸的車輛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。申請地點有足夠空間供車輛迴轉，可避免車輛以倒車方式進出場地，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，不會對流浮山及附近交通構成壓力。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				
	貨櫃車上落貨		私家車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	0	0	1	0	1
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	2	0	0	0	2
11:00 - 12:00	1	2	0	0	3
12:00 - 13:00	0	1	0	1	2
13:00 - 14:00	0	0	1	0	1
14:00 - 15:00	3	0	0	0	3
15:00 - 16:00	0	3	0	0	3
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	0	0
19:00 - 20:00	0	0	0	1	1
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。					

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露天倉地雲集地區，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，不會影響土地永久用途。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。