

敬啟者

得寶實業公司受洪水橋/厦村新發展區第二期工程發展計劃影響，現需尋覓新地點重置業務。

許亦恒 為 得寶實業公司 的東主，因此有關搬遷的文件均有以上名字。得寶實業公司 授權 陳凱雪 作為規劃申請的申請人，根據城市規劃條例提出有關規劃申請。將新界元朗丈量約份第125約地段第835號B分段餘段(部分)、第854號B分段第1小分段(部分)及第854號B分段第2小分段餘段(部分)，作擬議臨時露天存放建築材料及公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施(為期3年)。

此外，若規劃申請獲批，得寶實業公司 會於以上地段繼續經營其業務。

得寶實業公司  
Br No. 15691147



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Chen Kai Xue' (陳凱雪), written in a cursive style.

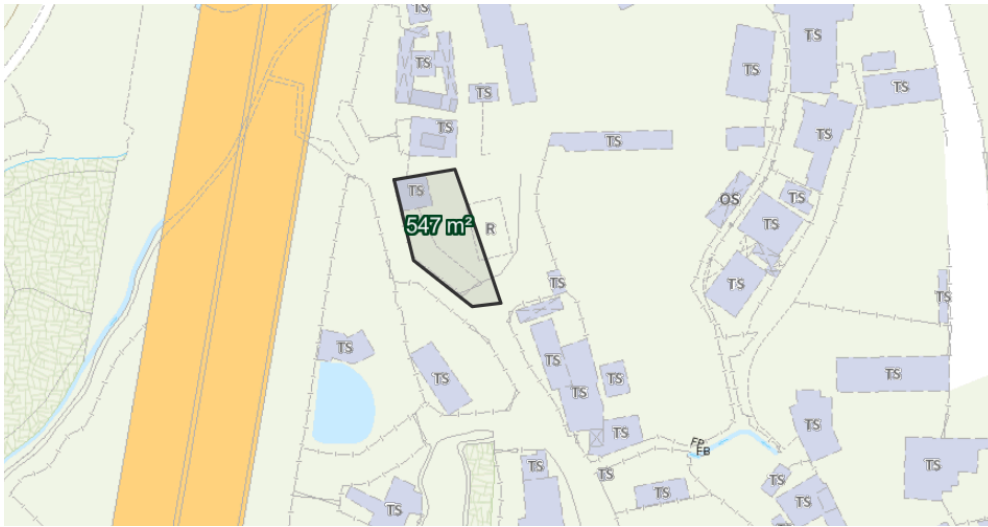
日期：30/03/2026

## 申請理由

申請地點位於新界元朗丈量約份第125約地段第835號B分段餘段(部分)、第854號B分段第1小分段(部分)及第854號B分段第2小分段餘段(部分)，面積約 1300 平方米，由陳凱雪提出申請，作擬議臨時露天存放建築材料及公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施(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「鄉村式發展」、「休憩用地」。申請地點共涉及三幅私人土地，不涉及政府土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。

背景資料方面，得寶實業公司受洪水橋/廈村新發展區第二期工程發展計劃影響，需尋覓新地點重置業務。得寶實業公司授權了陳凱雪作為規劃申請的申請人，因此提交了是次規劃申請。

得寶實業公司需要遷往上述地段作重置業務。其營運原址為：丈量約份第124約地段第1410號(部分)，場地面積約 547 平方米，作露天存放建築材料用途。(可參閱以下圖片)



地政署於2024年2月7日於現場張貼告示要求有關經營者遷出(可參閱地政信件)，申請人現已退場，但還未有一個落實的據點。申請人於2024年1月1日與豐上有限公司簽訂租約，租期由2024年1月1日至2024年12月31日約滿。

搬遷方面，申請人收到地政署信件後已開始發掘土地作搬遷，團隊曾發掘好幾個場地作搬遷但都不合適，場地一為丈量約份第110約地段第41號、第44號餘段、第45號餘段及第46號的土地，面積為約 10251 平方米，位於「農業」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

此地點為「海岸保護區」，規劃意向為保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。若要發展作臨時露天存放建築材料及公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施(為期3年)，必需進行填土及填塘工程，有關工程違反規劃意向，因此不適合。

最後，團隊找到此申請場地：新界元朗丈量約份第125約地段第835號B分段餘段(部分)、第854號B分段第1小分段(部分)及第854號B分段第2小分段餘段(部分)，面積約1300平方米，露天存放建築材料範圍佔場地約326平方米，比原址小221平方米。由於場地已平整及又有行車通道，而且場地面積與原址相約，所以此地最為適合，便立刻向城規會遞交申請。

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/360，臨時露天存放建築材料及物流中心(為期三年)，於01/06/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/239，臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠物品)(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/311，臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)和建築材料及貨倉存放建築材料(為期3年)，於09/07/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/516，臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)和建築材料及貨倉存放建築材料(為期3年)，於07/06/2024在有條件下批給臨時性質的許可；

申請部分是作臨時露天存放建築材料，建築材料包括：磚石、金屬、無縫管、水泥製品等(可參閱以下圖片)，因此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闢工作。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。



露天存放建築材料面積佔場地約 326 平方米，佔場地 25.08% 的土地。場地有一個輕型貨車上落貨車位是為此範圍而設，所有建築材料皆會使用輕型貨車作運送，不會使用中型或重型貨車。申請場地並不會進行工場活動。餘下面積約 974 平方米的土地，佔申請地點約 74.92% 土地會用作公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施及流動空間。流動空間可供給車輛及行人行駛，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。

在營運方面，申請地點開放時間為星期一至日及公眾假期，每天 24 小時。場地車位共 9 個，電動私家車充電泊車位共 8 個（每個面積 5 米 x 2.5 米），輕型貨車上落貨車位共 1 個（每個面積 7 米 x 3.5 米）。

申請人會以月租形式出租電動泊車位，所有進出申請場地的車輛駕次都在預期之內。按日常汽車使用情況，停車場的繁忙時間，會在早晚的上下班時間，其他時間只會有極少量的汽車使用。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。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

申請地點的車輛流量預算					
	星期一至日				每小時車輛出入次數
	私家車		輕型貨車		
	入	出	入	出	
00:00 - 01:00	0	0	0	0	0
01:00 - 02:00	0	0	0	0	0
02:00 - 03:00	0	0	0	0	0
03:00 - 04:00	0	0	0	0	0
04:00 - 05:00	0	0	0	0	0

05:00 - 06:00	0	1	0	0	1
06:00 - 07:00	0	2	0	0	2
07:00 - 08:00	0	3	0	0	3
08:00 - 09:00	0	2	0	0	2
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	0	0	1	0	1
11:00 - 12:00	1	0	0	1	2
12:00 - 13:00	0	0	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0	0	0
14:00 - 15:00	0	0	0	0	0
15:00 - 16:00	0	0	1	0	1
16:00 - 17:00	1	0	0	1	2
17:00 - 18:00	1	0	0	0	1
18:00 - 19:00	2	0	0	0	2
19:00 - 20:00	2	0	0	0	2
20:00 - 21:00	1	0	0	0	1
21:00 - 22:00	0	0	0	0	0
22:00 - 23:00	0	0	0	0	0
23:00 - 24:00	0	0	0	0	0
申請地點尚未發展，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。					

場地位於元朗廈村，出入口（閘門）設於場地東邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，由屏廈路接駁新界道路網絡。屏廈路闊度約 10 米，車路闊彎位少而明顯，可供駕駛者安全使用。申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了部分場地範圍作緩衝空間。車輛會於場內掉頭，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，申請人會嚴格規定，所有車輛任何時間均不許以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。

申請地點發展性質、形式及佈局與週邊環境協調，不會影響附近環境風貌。申請地點內不會存放易燃物品、不存在任何永久建築、不許標題以外的車輛使用、不會設立工場，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸及汽車清潔等可能造成污染的工作。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影響。

臨時公眾停車場除了可改善交通問題，由於有專人管理，場內會於四周增設閉路電視及派人到場巡視，可加強汽車安全保障，降低車輛被偷竊的機會。新界區偷竊車輛的情況一向嚴重，倘申請獲接納，由於有專人管理，可增強汽車保安條件，對居民的財產會有更大的保障。居民亦樂意見到一個管理完善且安全的停車場出現。

申請地點會委託專業管理公司負責管理，按時派員工收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀。相信申請地點發展後，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。對規劃及地方環境均帶有好處及產生正面作用。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，申請人無意永遠作標題的發展。假使政府就現實需要，在申請地點或附近地點發展，擬議發展便會自然地消失。甚或申請地點有其他更有利於鄉事的發展，此申請亦不會存在。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。

此申請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，與未來規劃方向沒有抵觸。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。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。