

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量第128約地段第38號A分段(部分)、第38號餘段(部分)、第39號(部分)、第40號(部分)、第55號餘段及丈量約份第129約地段第3001號餘段(部分)、第3003號餘段、第3004號(部分)、第3005號、第3006號餘段、第3007號、第3008號餘段及第3009號餘段，總面積約 5290 平方米，總樓面面積為 5095 平方米，由自遊發展有限公司提出申請作擬議臨時貨倉（為期 3 年）。

背景資料方面，申請場地於2016年起至2022年作臨時貯存倉庫及物流中心用途，規劃申請編號：A/YL-HT/1061 及 A/HSK/156，地盤面積約18,430平方米。由於場地以南的土地受洪水橋/廈村新發展區工程發展計劃影響，政府需收回大部分土地作發展，涉及面積約13,040平方米。因此場地只剩下約5,390 平方米的土地供申請人作營運。由於場地面積改變了許多，申請人沒有合適資金及投資人營運倉庫及物流中心，因此申請人於2025年提出作擬議臨時露天存放汽車(私家車)。直至現在，申請人已找到合適投資人可搭建貨倉，因此提出此申請。

申請地點位於洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3 的「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶地帶內。申請地點地型近似長方形，地勢平坦。場地共有 6 個構築物，詳情如下：

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	2350	4700	15	2	金屬搭建	貨倉
TS2	157	157	5.5	1	金屬搭建	雨篷
TS3	28	28	3	1	金屬搭建	洗手間
TS4	130	200	6.5	2	金屬搭建	寫字樓
TS5	10	10	3	1	金屬搭建	保安室
*TS6	20 (被TS1覆蓋)	20 (被TS1覆蓋， 單計上層面積)	4	1	金屬搭建	消防泵房

*由於 TS6 被 TS1 覆蓋，因此總上蓋面積約 2675 平方米，總樓面面積為 5095 平方米。餘下面積約 2615 平方米的土地，佔申請地點約 49.43% 土地。這未有設定範圍會用作流動空間。流動空間可供車輛及行人行駛，具緩衝及協調作用，可紓緩經營發展對環境的影響。此外，餘下空置的土地不會作露天存放用途。

申請地點發展作臨時貨倉存建築材料，建築材料方面包括：磚石、沙石、玻璃、水泥等，申請人希望物料有更好的保存空間，免受天氣影響。



申請地點位於元朗廈村，出入口（閘門）設於場地南邊，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，並有行車通道接駁鳳降村路。行車通道即由出入口連接到鳳降村路路的距離，行車通道闊度約 6-8 米，路面已平整為混泥土地面，車路闊彎位少而明顯，車道平坦，可供駕駛者安全使用。

同時，申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地範圍作緩衝空間。由於有足夠空間，車輛會進入申請地點內掉頭，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。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息。申請地點設有 2 個輕型貨車泊車位 (每個面積 7 米x 3.5 米) 及 3 個中型貨車上落貨車位 (每個面積 11 米x 3.5 米)，以便員工使用。出現的汽車流量都在預計之內，車次流量低，對附近交通不會構成壓力。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。總括而言，車輛流量極為穩定。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					
	星期一至六				每小時車輛出入次數
	輕型貨車		中型貨車		
	入	出	入	出	
08:00 - 09:00	2	0	0	0	2

09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	0	0	2	2	4
11:00 - 12:00	0	0	1	1	2
12:00 - 13:00	0	1	0	0	1
13:00 - 14:00	1	0	0	0	1
14:00 - 15:00	0	0	0	0	0
15:00 - 16:00	0	0	2	2	4
16:00 - 17:00	0	0	1	1	2
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
18:00 - 19:00	0	0	0	0	0
19:00 - 20:00	0	2	0	0	2
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。					

除了員工上下班、午膳、送貨及補給物資，申請地點並無其他運輸工作。出現的汽車流量都在預計之內。車次流量低，對附近交通不會構成壓力。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。

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。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

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，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。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。

申請地點發展性質為靜態，不會對環境產生噪聲干擾社區。貨物裝卸所產生的音量非常少。另外，此交通流量不會產生交通噪音，對周邊道路網絡沒有不利影響。沒有車輛及工業活動在申請場地內進行，故預計沒有污水和粉塵排放。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。發展項目不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

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。此乃屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，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。倘若政府有意發展申請地點，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。