

## 申請理由

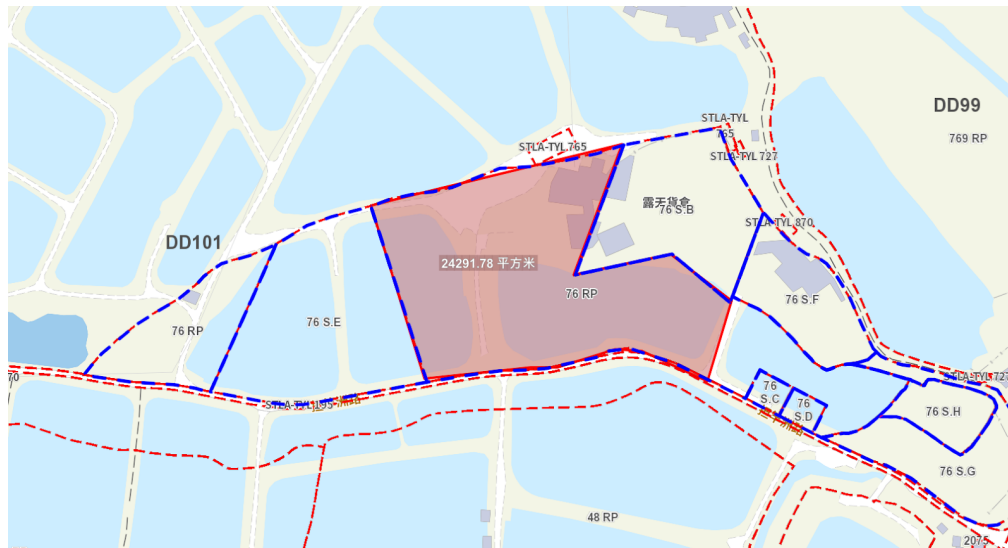
申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第128約地段第532號（部分），面積約 1816 平方米，不涉及政府土地。由許亦恒先生提出申請，作擬議臨時貨倉（存放建築材料）及露天存放建築材料及相關的填土工程（為期 3 年）。申請地點位於廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12 的「農業」，共涉及一幅私人土地。

背景資料方面，申請人許亦恒先生為一名搬遷戶，受洪水橋/廈村新發展區第二期工程發展計劃影響，需要遷往上述地段再作經營。其營運原址為：新界元朗廈村丈量約份第124約地段第1326號，場地面積約 1500 平方米，作商店及服務行業用途。

### 申請人受洪水橋/廈村新發展區第二期工程發展計劃影響的原址



搬遷方面，受影響的經營者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101約地段第76號餘段（部分），面積為約 24291 平方米，位於「其他指定用途 (濕地保育公園)」地帶。



團隊曾到場視察，不適合原因如下：

此地點為「其他指定用途 (濕地保育公園)」，規劃意向為保存濕地和魚塘的生態價值。除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展。若要發展作臨時貨倉（存放建築材料）及露天存放建築材料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。

場地一及周邊位置全是農場及住宅，沒有行車通道且尚未平整，場地發展與環境不相符，加上此位置過往沒有任何被批給的規劃申請，不適合作臨時貨倉（存放建築材料）及露天存放建築材料及相關的填土工程（為期 3 年）。

申請人原來是經營商店及服務行業，但由於營運不順因此希望藉此機會轉型作貨倉及露天存放建築材料。

申請地點共涉及一幅私人土地。申請地點地型不規則，地勢平坦。申請地點基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作，場地共有 1 個構築物，詳情如下：

| 構築物序號 | 上蓋面積<br>(平方米)            | 樓面面積<br>(平方米) | 高度<br>(米) | 層數 | 建築物料 | 用途         |
|-------|--------------------------|---------------|-----------|----|------|------------|
| TS1   | 970<br>(已包括簷篷約70<br>平方米) | 970           | 10        | 1  | 金屬搭建 | 貨倉、辦公室、洗手間 |

場地洗手間是臨時式廁所，存在於構築物內，便槽底部空間供儲存糞便，儲存容量為 600 升。作業者會定期聘請專業技術人員進行吸糞工作，所有污水皆獨立儲存在流動洗手間內。洗手間污水不會排放到場內排水系統，故場地不需進行挖土以設置化糞池及排污渠。

申請地點發展作臨時貨倉（存放建築材料），建築材料方面包括：磚石、沙石、玻璃、磚瓦等，申請人希望物料有更好的保存空間，免受天氣影響。另外場地亦設置「露天存放建築材料範圍」，主要存放磚石、水泥製品等，可以日曬雨淋的材料，以下為有關照片。

露天存放面積佔場地約 280 平方米，佔場地 15.42% 的土地。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 566 平方米的土地，佔申請地點約 31.17% 土地會用作流動空間。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。



申請地點於多年前已是混凝土及泥地，申請人希望把填土工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了填土工程。填土面積約 1816 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土及泥土。另外，場地不需進行挖土工程，因此申請並不會對周圍環境及考古價值造成影響。

按規劃署記錄，在申請地點的同一「農業」地帶內，申請地點四周有類似申請獲通過。以下為獲通過之案件：

- 檔案編號：A/YL-HTF/1166，臨時露天存放全新車輛（私家車）、建築材料、機械、器材、貯存工具和零件連附屬辦公室的規劃許可續期（為期 3 年）及填土和填塘工程，於01/03/2024在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HTF/1158，臨時倉庫存放雜貨（為期 3 年）及相關的填土工程，於16/02/2024在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HTF/1155，臨時露天存放建築材料（為期 3 年），於 11/08/2023在有條件下批給臨時性質的許可。
- 檔案編號：A/YL-HTF/1150，臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)及露天存放建築材料（為期 3 年），於17/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可。

申請地點位於元朗廈村深灣路沿線，出入口（閘門）設於場地北邊，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，路面已平整為混凝土地面，車路闊彎位少而明顯，車道平坦，可供駕駛者安全使用。

深灣路實況照片



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，夜間並不會產生噪音。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，作運送之用。申請地點會使用輕型貨車送貨及補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。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。

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。

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：

| 申請地點的車輛流量預算   |       |   |           |
|---------------|-------|---|-----------|
|               | 星期一至日 |   |           |
|               | 輕型貨車  |   |           |
|               | 入     | 出 | 每小時車輛出入次數 |
| 08:00 - 09:00 | 0     | 0 | 0         |
| 09:00 - 10:00 | 0     | 0 | 0         |
| 10:00 - 11:00 | 2     | 0 | 2         |
| 11:00 - 12:00 | 0     | 1 | 1         |
| 12:00 - 13:00 | 0     | 0 | 0         |
| 13:00 - 14:00 | 0     | 0 | 0         |
| 14:00 - 15:00 | 0     | 0 | 0         |
| 15:00 - 16:00 | 0     | 1 | 1         |
| 16:00 - 17:00 | 0     | 0 | 0         |
| 17:00 - 18:00 | 0     | 0 | 0         |
| 18:00 - 19:00 | 0     | 0 | 0         |

|                                                         |   |   |   |
|---------------------------------------------------------|---|---|---|
| 19:00 - 20:00                                           | 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，<br>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。申請場地並不會進行工場活動，不會有機械運作處理回收物料。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。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府在申請地點有其他發展，此擬議發展便會自然地消失。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。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。