規劃綱領

此規劃申請由 WINMAX (HONGKONG) ELECTRIC CO.,LIMITED 委託顧問公司提出，申請地點為新界元朗廈村丈量約份第 128 約第 384 號餘段，申請地點的地盤面積約為 4,403 平方米。申請人就申請地點的申請用途為臨時電子產品回收貨倉和附屬辦公室及相關填土工程（為期 3 年）。

場地擬議將會設有九個臨時構建物，詳情如下：

用途	上蓋面積 (Roofed-over area)	總樓面面積 (Gross Floor area)	高度	層數	建築物料
貨倉 A	約 1,223 平方米	約 1,223 平方米	約 6 米	1	金屬搭建
貨倉 B	約 416 平方米	約 416 平方米	約 6 米	1	金屬搭建
電錶櫃	約 5 平方米	約 5 平方米	約 3 米	1	貨櫃改建
看更櫃	約 44.5 平方米	約 44.5 平方米	約 3 米	1	貨櫃改建
寫字樓櫃	約 85 平方米	約 116 平方米	約 6.5 米	2	貨櫃改建
休息櫃	約 44.5 平方米	約 44.5 平方米	約 3 米	1	貨櫃改建
廁所櫃	約 26.5 平方米	約 26.5 平方米	約 3 米	1	貨櫃改建
泵房	約 23 平方米	約 23 平方米	約 3 米	1	金屬搭建
消防水缸	約 59.3 平方米	約 59.3 平方米	不適用	不適用	混凝土搭建
	約 1926.8 平方米	約 1957.8 平方米			

申請人原為新界元朗丈量約份第 119 約第 1488 號 A 段及第 1489 號餘段(原經營地點)的租客，在該地點經營電子產品回收貨倉業務，原經營地點的面積約為 2,000 平方米。及後，申請人於 2023 年收到政府通知，原經營地點將會被納入元朗南發展區第 2 期計劃的收地範圍內，申請人便立即著手四周尋找合適場地進行搬遷，但一直苦於市場上合適的場地相當稀缺或其他因素而未能成功搬遷，直到尋找到申請地點。雖然申請地點的地盤面積較原經營地點大超過一倍，但考慮到經營需求及合適場地的稀缺性，申請人認為現時申請地點對其而言再為合適不過，便開始著手進行規劃申請，並已於 2026 年 1 月成功取得城市規劃委員會之批准，獲准於申請地點作臨時電子產品回收貨倉和附屬辦公室及相關填土工程（為期 3 年）（附帶相關規劃條件）(規劃個案編號: A/YL-HTF/1202)。

及後，申請人欲將場地擬議臨時構建物由四個增加至九個，以符合消防及營運需求。經諮詢後，規劃署認為該等改動不能透過第 16A(2)條作修訂許可申請方式處理，並建議申請人根據第 16 條就擬議用途重新提出規劃許可申請。

較原規劃許可 A/YL-HTF/1202 相比，本規劃申請的主要改動為:

1. 增加場地擬議臨時構建物的數量、上蓋面積及總樓面面積。
2. 場地擬議臨時構建物由原來最高 6 米輕微增加至 6.5 米。
3. 新增的擬議臨時構建物包括休息櫃、廁所櫃、電錶櫃、看更櫃以及消防水缸連泵房，以符合消防及營運需求。

相較原規劃許可，本規劃申請總樓面面積的總樓面面積僅微增約 268 平方米，且多數的新增總樓面面積是用於滿足消防要求的而增設的消防水缸連泵房，改動後對申請場地四周所造成的影響甚為輕微。

除以上的改動外，本規劃申請擬議用途的詳細運作方式與原規劃許可 A/YL-HTF/1202 並無不同，包括：

- 申請人的於申請地點的申請用途與其於原經營地點經營的業務一致。

- 申請地點的地面於多年前已鋪上 0.3-0.4 米混凝土，為規範化相關情況，申請人的申請用途亦包括相關的填土工程，填土面積約為 4,403 平方米，填土厚度約為 0.3-0.4 米。由於申請用途不涉及任何掘土工程，因此不會對申請地點的考古價值做成影響。

- 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 內的農業地帶內。申請地點僅牽涉 1 幅私人土地，並不牽涉任何政府土地。申請地點範圍不規則，但地勢平坦。

- 申請地點基本水電供應齊全，申請用途並不會涉及任何斬樹、填池、隔絕水源等損害環境的開闢工作。申請用途的營業時間為周一到周五上午八時三十分至傍晚五時三十分，申請人並不會在申請地點安排員工留宿及設立任何晚間照明裝置，因此申請用途對附近居民及生態環境不會帶來任何影響。

- 於實際運作上，申請地點會作電子產品回收、拆解及貯存貨倉之用，過程絕對不牽涉化學分解及除毒等作業，因此不會對環境造成污染。申請地點不會處理任何受管制電器，因此並不需要申請廢物處置牌照。另外，所謂電子產品拆解乃是使用普通電鑽及螺絲批拆解電子產品，其分貝一般不超過 80dB，並不構成噪音污染。

- 申請地點的出入口設於深灣路(場地北面)，闊度約為 6 米，足夠供緊急車輛駛入。相關路段路直、平坦且沒有任何樹木遮擋，因此車輛可安全進出進出場地且不會影響其他駕駛者。為避免車輛需倒車進入場地，場地提供迴旋圈及充足緩衝空間予車輛掉頭。申請用途僅會使用輕型貨車運輸，場地將設立 3 輕型貨車位及私家車位各 3 個供擬議業務及員工使用。申請人亦會採取措施，確保場地外不會產生車龍。

申請人預料申請用途所產生的車流如下：

Time Period	In	Out	Total
AM Peak (08:30-10:30)	1	1	2
PM Peak (16:30-17:30)	1	1	2
Remaining Operation Hour (10:30-16:30)	1 (per hour)	1 (per hour)	2 (per hour)

由於申請場地僅會供申請人及其合作夥伴使用，申請用途所產生的交通流量是可預料及可控制的，並不會對附近交通網絡構成壓力。

申請人表示於規劃申請及申請用途日後的營運過程當中，將積極配合政府各部門的要求，包括配合各種城規會在規劃許可中所加入的附帶許可條件，力求將申請用途對各方面的影響降到最低。

建基於下列原因，申請人希望城規會能夠酌情批準此規劃申請，給予申請人就申請用途的規劃許可：

- 申請人受元朗南發展區第 2 期計劃影響。
- 受政府大規模收地影響，合適用地相當稀缺。
- 申請用途僅為臨時性質，可輕易還原，並不抵觸現時申請地點農業地帶的長遠規劃意向。
- 申請用途所產生的交通流量是可預料及可控制的，且不會使用重型車輛。
- 申請用途並不會涉及任何斬樹、填池、隔絕水源等損害環境的開闢工作。
- 申請用途不會於晚間產生任何光源及噪音，不會影響附近雀鳥及居民。
- 申請用途先前已取得臨時規劃許可，是次規劃申請乃遵照規劃署之意見，因應擬議發展之輕微改動而提交。相關改動對地盤運作及周邊環境均無實質影響，亦不會產生任何額外的負面環境或交通衝擊。