

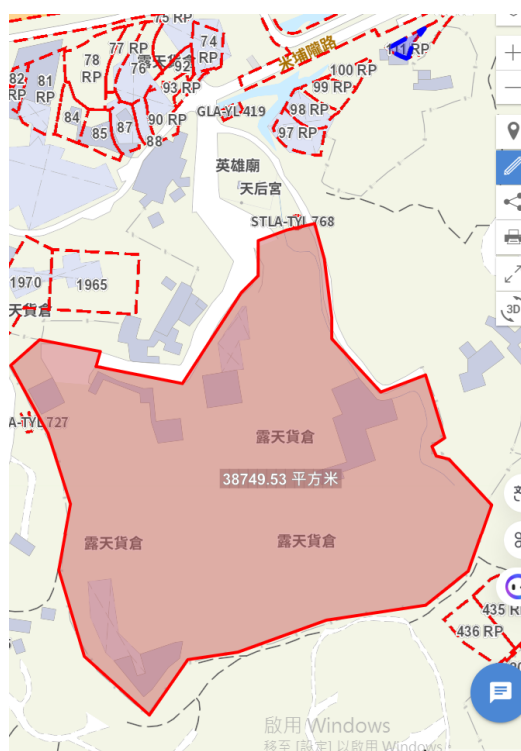
申請理由

申請地點位於新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米，不涉及政府土地。由速拼國際有限公司提出申請，作擬議臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。申請地點位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8 的「住宅(丁類)」，共涉及一幅私人土地。

背景資料方面，申請人速拼國際有限公司為一名搬遷戶，受第一期新田科技城發展計劃影響，需要遷往上述地段再作經營。其營運原址為：新界米埔隴路前短期租約第 1801 號(部分)，場地面積約 38749 平方米，作露天存放建築材料用途。

申請人選擇的重置地點已有一個規劃申請涵蓋，編號：A/YL-MP/381，用途：臨時公眾停車場(貨櫃車除外)和相關填塘及填土工程(為期3年)，城規會於14/02/2025批給。申請人與現時場地經營者商討後，場地的北面會作貨倉，南面繼續用作公眾停車場公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)，因此申請人向城規會提交是次規劃申請。

申請人受第一期新田科技城發展計劃影響的原址



地政署於2025年7月3日於現場張貼告示要求有關經營者需於2025年7月16日或之前遷出(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8月31日與豪鋒發展有限公司簽訂租約，租期由2024年9月1日至2026年8月30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：

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，不適合作臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)和相關的填塘及填土工程(為期3年)。

場地二為丈量約份第135約地段第93號(部分)，面積為約 8860 平方米，位於「海岸保護區」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。若要發展作臨時貨倉及公眾停車場(只限私家車、輕型貨車、中型貨車、旅遊巴、貨櫃車及貨櫃車拖架)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。

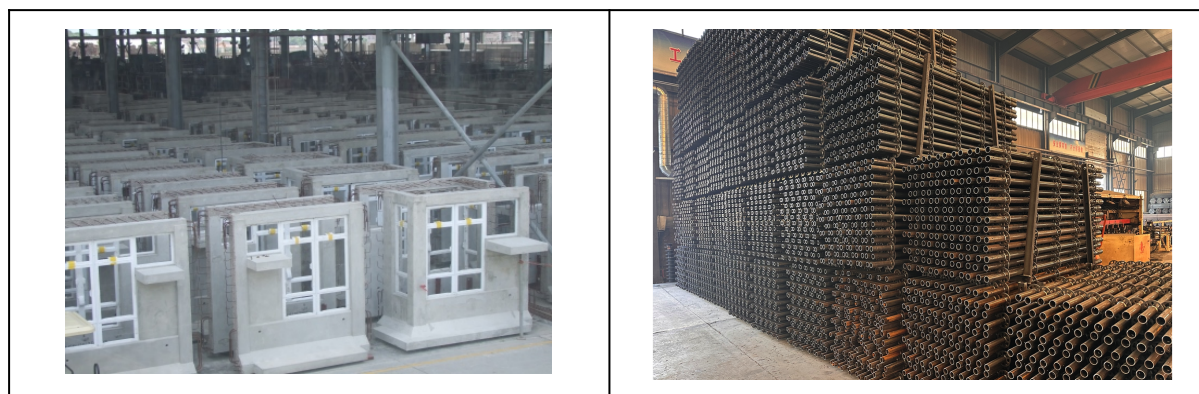
最後，團隊找到此申請場地：新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米。場地範圍比原址小 5839 平方米，為減低對附近居民及環境的影響，申請人不作露天存放用途，而改作貨倉用途。貨倉面積約 7626 平方米，雖然儲物範圍比原址小約 31123 平方米，但由於場地已平整及又有行車通道，團隊認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

申請地點開放時間分了兩個部分，貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息。公眾停車場營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

場地共有一個構築物，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	7626 (已包括簷蓬約 356平方米)	7626	13	1	金屬及混凝土搭建	貨倉

貨倉主要存放金屬棚架、鋼板及屋邨大廈預製組件，如：預製外牆、預製樓梯、預製板間牆、立體預製浴室等等。（可參閱以下圖片）



為減低對附近居民及環境的影響，貨倉是一個密封式構築物，並會以岩棉圍板作構築物圍板，岩棉厚度約 50 毫米。場地西北面會以坑板作圍板，現時圍板高度約 2.6 米，將會加高至 4.6 米。場地其餘大部分位置會以兩層貨櫃作圍板/隔音屏，高度約 5 米，闊度約2.5米。（可參考場地設計圖）申請人之所以使用貨櫃作圍板/隔音屏是因為成本問題，申請人是一名搬遷戶，現時政府已收回大量土地，可重置作業的地方少，已令租金大幅上升，另外，如整個場地都使用岩棉圍板，其材料及裝嵌的人工費用亦比較昂貴，因此申請人希望能以貨櫃作圍板/隔音屏。申請人承諾有關貨櫃只作圍板用途而非露天存放用途。

有關行人安全方面，場地圍板只用兩層貨櫃，高度屬偏低，而且有關貨櫃是不會移動的，不會進行裝卸貨，因此不會對行人安全造成威脅。不過，極端天氣是不能避免的，雖說香港發生有關貨櫃倒塌的情況極少，且都在沿海位置發生如：2025年將軍澳有貨櫃被吹落海。申請人為確保行人安全，會於貨櫃內加入一定重量的貨物，加強穩定性，防止風力或其他外力造成移位或倒塌。申請人亦會作定期檢查，檢查貨櫃是否有損壞。

場地出入口設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 10 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接錦墾路，透過錦墾路貫通新界道路網絡，方便往來各處。場地只使用錦墾路經青山公路 - 潭尾段進出，因此不會影響錦綉大道的車輛流量及增加負擔。現時錦墾路，青山公路 - 潭尾段的交通大致暢順。本規劃申請的預期車流比現時已批准的規劃申請：A/YL-MP/381為少。因此，本規劃申請並不會影響附近道路交通。

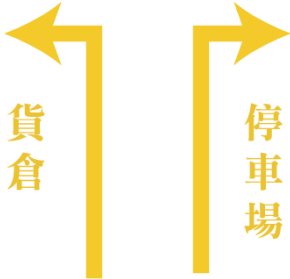
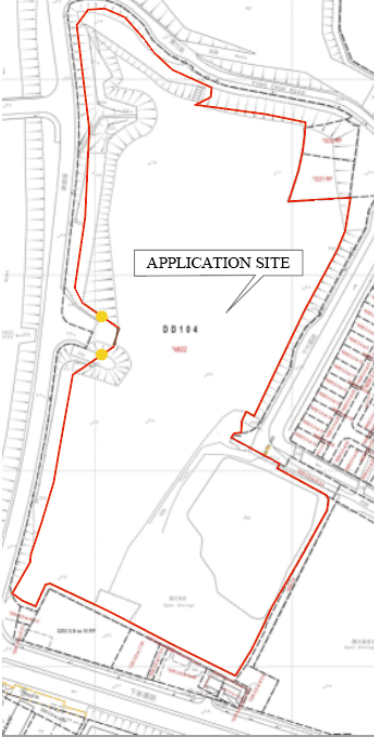
錦墾路實況照片



為免申請場地的交通會影響附近居民，團隊有一系列的道路措施。首先，申請人會設置路標，在主要交通路口設置大型且清晰的指示牌，引導駕駛者使用青山公路 - 潭尾段進出本停車場及貨倉。

第二，現場會有職員協助疏導車輛，並指引車輛必須由錦墾路進出場地。申請人會於車輛進出時分派兩名職員進行車管制，分別分派於場內大門及錦墾路的位置，並提供對講機，指揮出入，避免影響公共道路及加強行人安全。

第三，場內會提供清晰標示，駕駛者能快速分辨貨倉及公眾停車場的位置，團隊會在主要入口處設置大型指示，清楚顯示公眾停車場和貨倉的方向，還會提供地面標記，指示車輛行駛方向，確保駕駛者能快速辨識進入路徑。另外，亦會派職員於附近路口指揮交通，確保出入口處不會被車輛阻塞。

以下為大型指示牌樣版	以下為地面標記樣版
	
申請人會於出入口及錦塋路設置大型指示牌，以下為內容	申請人會於出入口地面位置標示停車場和貨倉方向，以下為內容
(公司名/LOGO) 貨倉及停車場 所有進出車輛必須使用錦塋路	
以下為大型指示牌位置	
 ● 大型指示牌位置	

營運方面，申請人會以月租形式出租車位予有需要人士，他們可透過電話聯絡申請人租借車位。申請地點設有 134 個泊車位及 16 個上落貨車位，其中 16 個上落貨車位是供貨倉營運者使用。

貨倉營運時間為星期一至星期六，上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。公眾停車場的營運時間為星期一至星期日及公眾假期，每日早上七時至下午十一時。

申請地點設有 134 個泊車位，包括：16 個私家車泊車位（2.5 米 x 5 米）、8 個輕型貨車泊車位（3.5 米 x 7 米）、20 個中型貨車泊車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車泊車位（3.5 米 x 16 米）、75 個貨櫃車拖架泊車位（3.5 米 x 16 米）、5 個旅遊巴泊車位（3.5 米 x 12 米）。

另外設有 16 個上落貨車位，包括：6 個中型貨車上落貨車位（3.5 米 x 11 米）、10 個貨櫃車上落貨車位（3.5 米 x 16 米）。

所有旅遊巴、中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架於下午六時後至上午七時是不會進出申請範圍。雖然場內中型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架的車位數量多，但實際的駕次甚少。一般來說，一部貨櫃車會配多條拖架作運輸，因應客戶要求將貨物送去預先通知的地方。所以場地是以停泊貨櫃車拖架為主，泊車位數目不能代表車輛出入場地駕次。

基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，不會停泊沒有有效牌照的車輛，更不會涉及洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動。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，不會出現排隊輪候或阻塞公共道路的情況。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對及附近交通構成壓力。

除了員工上下班、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。總括而言，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											
	星期一至日及公眾假期										每小時車輛出入次數
	私家車		輕型貨車		中型貨車		貨櫃車		旅遊巴		
	入	出	入	出	入	出	入	出	入	出	
07:00 - 08:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	2	11
08:00 - 09:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	3	12
09:00 - 10:00	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0	6
10:00 - 11:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	21
11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	10	4	5	0	0	19
12:00 - 13:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	7
13:00 - 14:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	7
14:00 - 15:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	21
15:00 - 16:00	0	2	0	0	5	5	4	5	0	0	21
16:00 - 17:00	2	0	0	0	0	10	4	4	2	0	22
17:00 - 18:00	0	0	0	0	10	0	4	4	3	0	21
18:00 - 19:00	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	4
19:00 - 20:00	5	0	2	0	0	0	0	0	0	0	7
20:00 - 21:00	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	6
21:00 - 22:00	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3
22:00 - 23:00	0	0	0	0	0	0	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。											

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上十時至十二時及下午二時至六時，屬場地繁忙時間。加上上午十二時下午至二時為午膳時間，不會有裝卸貨物工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 18-21 輛貨車的汽車流量。

申請地點於年前已是混凝土，申請人希望把填土及填塘工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了其工程，場地不會進行額外的填土、填塘及挖掘工程。填土方面，填土總面積約 21384 平方米，填土物料為混凝土，填土厚度約 0.2 米。填塘方面，填塘總面積約 11526 平方米，填塘厚度約 1.2 米，填塘物料為混凝土(可參閱附件)。

申請場地並不會進行工場活動。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。

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。

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、不會使用公共廣播系統、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負面影響。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，善用鄉郊土地。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府就現實需要於鄉事發展，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，與未來規劃方向沒有抵觸。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。