

## 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，聯友建築有限公司受洪水橋/厦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。聯友建築有限公司及駿逸建築有限公司為合作夥伴關係，聯友建築有限公司向日利國際發展有限公司租用 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 及 DD 129 LOT 3212RP 的土地。聯友建築有限公司亦允許駿逸建築有限公司使用 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 的土地。

因此他們分別於兩個場地營運業務，都是作露天存放建築材料用途，以及提供重型車輛(包括平板車及拖架)，供運送建築材料使用。聯友建築有限公司於 DD 129 LOT 3212RP 營運，其營運面積約 3104 平方米。駿逸建築有限公司則於 DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P) 營運，其營運面積約 4786 平方米。

聯友建築有限公司授權了速拼國際有限公司作為規劃申請的申請人，因此提交了是次規劃申請。原址場地面積共約 7890 平方米，作露天存放建築材料用途，以及提供重型車輛(包括平板車及拖架)，供運送建築材料使用。這個總共約 7890 平方米的範圍與申請地點內大約 7900 平方米，作拖頭及拖架停泊的範圍相約。擬在申請地點中停泊拖頭及拖架是讓聯友建築有限公司及駿逸建築有限公司可繼續經營其業務。另外，申請地點中的其他貨倉及停車場用途(貨櫃車及拖架)外，則為滿足現時建造業的需求，及此地區對停車場泊位的需求。

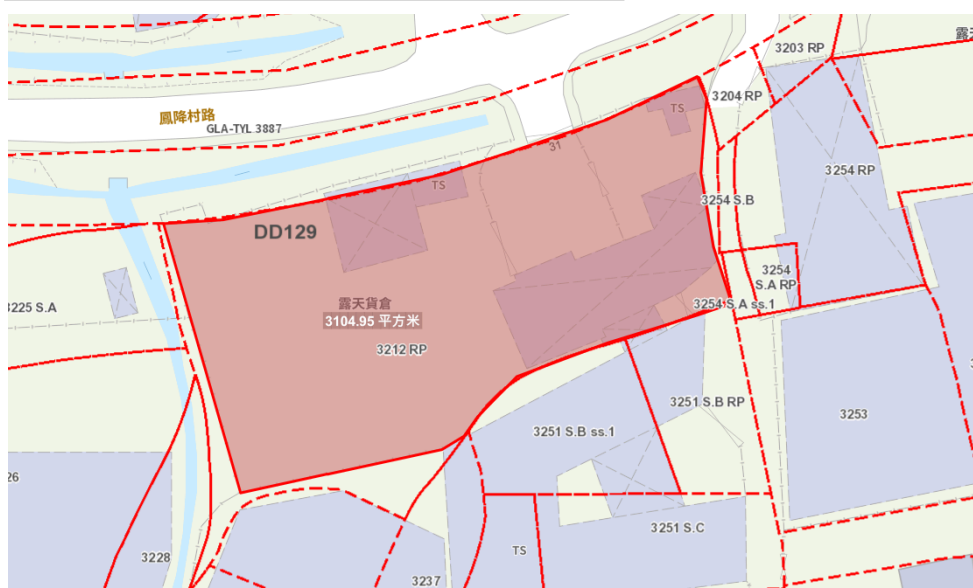
DD 124 LOT 218, 219RP, 264(P), 265, 266(P)

受洪水橋/厦村新發展區第二期工程發展計劃影響的原址



DD 129 LOT 3212RP

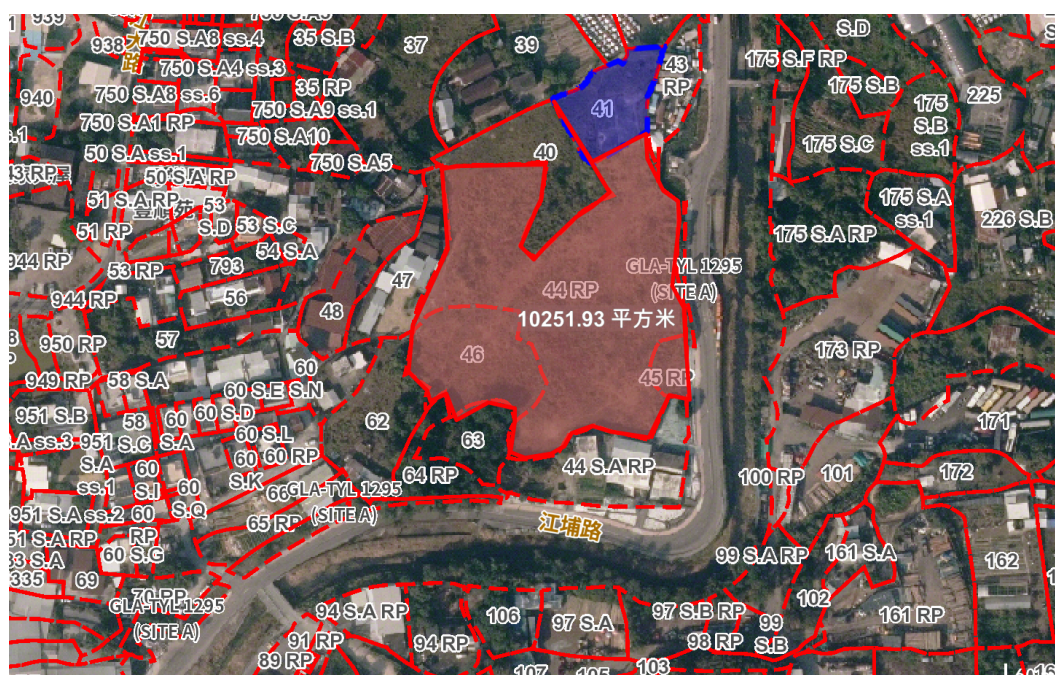
受洪水橋/厦村新發展區發展計劃影響的原址



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(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)，以提供多元化的泊車位，滿足附近市民的泊車需要。因此申請人向城規會提交是次規劃申請。

申請場地早前亦有一個已批准的規劃申請，編號：A/YL-MP/287，用途：擬議屋宇發展、略為放寬建築物高度限制、進行填塘/填土及挖土工程，城規會於26/05/2020 批給。申請人承諾如有關屋宇發展獲批，申請人會終止擬議用途並把營運權交回給土地業權人。

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。

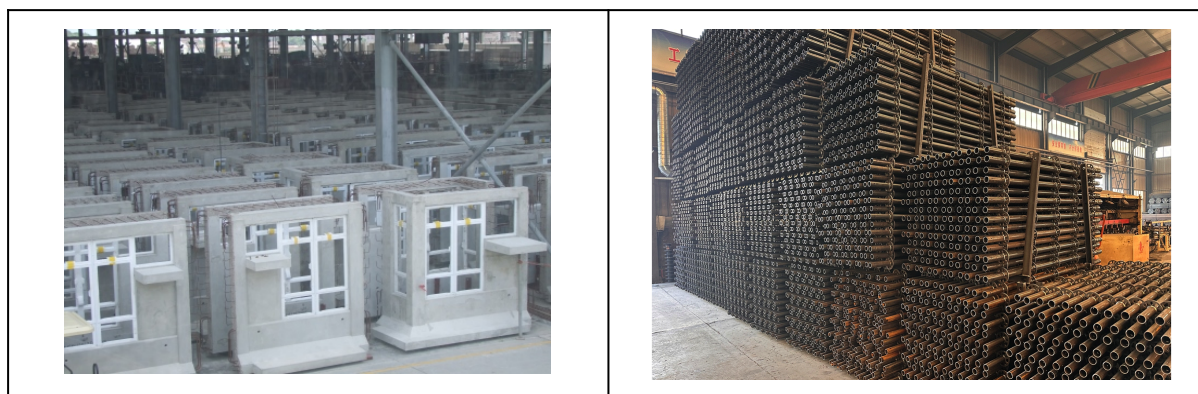
最後，團隊找到此申請場地：新界元朗米埔丈量約份第 104 約地段第 4822 號（部分），面積約 32910 平方米。申請場地貨倉面積約 7626 平方米，其儲物面積與原址露天存放建築材料的面積相約，還比原址小約 264 平方米。為減低對附近居民及環境的影響，申請人不作露天存放用途，而改作貨倉用途。此外，場地已平整及又有行車通道，團隊認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

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，高度約 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，並連接錦學路，透過錦學路貫通新界道路網絡，方便往來各處。場地只使用錦學路經青山公路 - 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。現時錦學路，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。

錦學路實況照片



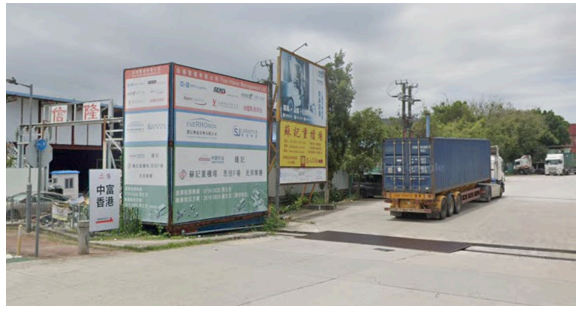
為免申請場地的交通會影響附近居民，團隊有一系列的道路措施。首先，申請人會設置路標，在主要交通路口設置大型且清晰的指示牌，引導駕駛者使用青山公路 - 潭尾段進出本停車場及貨倉。

第二，現場會有職員協助疏導車輛，並指引車輛必須由錦學路進出場地。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學路的位置，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

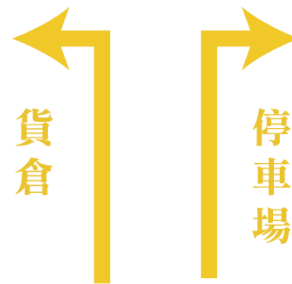
以下為地面標記樣版



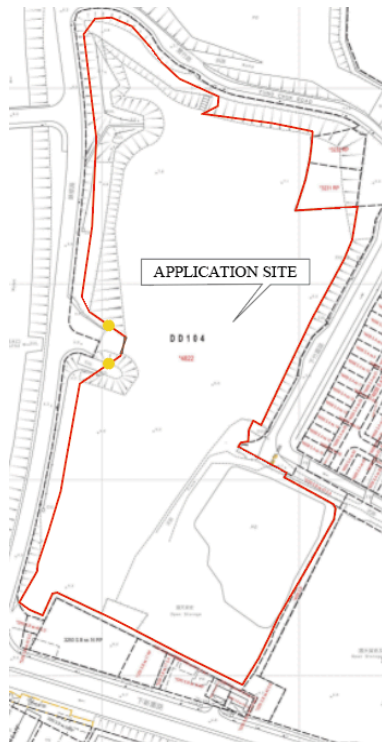
申請人會於出入口及錦墾路設置大型指示牌，以下為內容

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墾路



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	0	2	11
08:00 - 09:00	0	6	0	3	0	0	0	0	0	0	3	12
09:00 - 10:00	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	6
10:00 - 11:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
11:00 - 12:00	0	0	0	0	0	10	4	5	0	0	0	19
12:00 - 13:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
13:00 - 14:00	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	7
14:00 - 15:00	0	0	0	0	6	6	5	4	0	0	0	21
15:00 - 16:00	0	2	0	0	5	5	4	5	0	0	0	21
16:00 - 17:00	2	0	0	0	0	10	4	4	2	0	0	22
17:00 - 18:00	0	0	0	0	10	0	4	4	3	0	0	21
18:00 - 19:00	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	4
19:00 - 20:00	5	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	7
20:00 - 21:00	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	6
21:00 - 22:00	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3
22:00 - 23:00	0	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 29541 平方米，填土物料為混凝土，填土厚度約 0.2 米，場地北邊由 6.3mPD 填高至 6.5mPD，場地中部由 6.2mPD 填高至 6.4mPD。填塘方面，填塘總面積約 3369 平方米，填塘厚度約 1.2 米，由 3.3mPD 填高至 4.5mPD，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關工作。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，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。