申 請 理 由

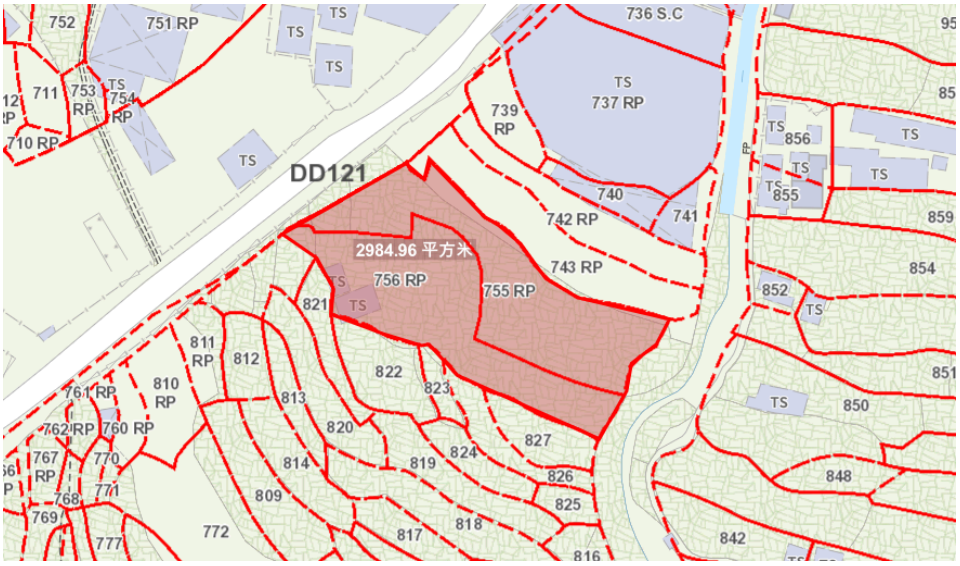
申請地點位於新界元朗米埔丈量約份第 101 約地段第 76 號 B 分段(部分)，面積約 9224 平方米，不涉及政府土地。由卓愉集團有限公司提出申請，作擬議臨時貨倉及相關的填土及填塘工程(為期3年)。申請地點位於米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9 的「其他指定用途 (濕地保育公園)」，共涉及一幅私人土地。

背景資料方面，佳朗物流有限公司受洪水橋/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。佳朗物流有限公司授權了卓愉集團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。

佳朗物流有限公司需要遷往上述地段作重置業務。其營運原址為：丈量約份第125約地段第1508號餘段、第1510號餘段、第1511號餘段、第1524號、第1526號及第1527號餘段，場地面積約 2760 平方米，作物流中心用途。
(可參閱以下圖片)



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121約地段第755號餘段、第756號餘段，面積為約 2985 平方米，位於「綠化地帶」地帶。



不適合原因如下：
團隊曾諮詢發展局，發展局表示現場有一些臨時構築物、農地及荒地，臨時貨倉用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦普遍與有關地點附近的鄉郊環境不協調，因此認為此場地不合適。

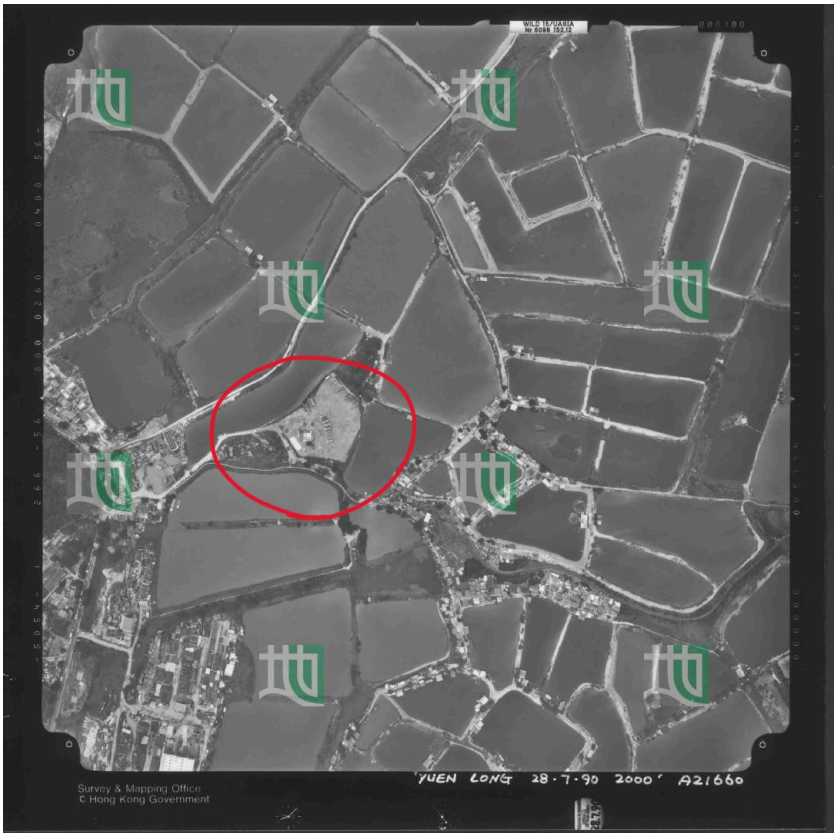
場地二為丈量約份第135約地段第93號(部分)，面積為約 8860 平方米，位於「海岸保護區 」地帶。



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 101 約地段第 76 號 B 分段(部分)，面積約 9224 平方米。場地範圍比原址大 6464 平方米，由於申請場地形狀三尖八角，北邊位置實用性低，存放空間有限，因此場地較大是合理。另外，申請人亦不是故意要尋找比原址大的場地，但選址有限，政府收回了不少土地，各搬遷戶努力尋覓土地，申請人也是好不容易才找到這片土地作重置。此外，場地已平整又有行車通道，所以此地最為適合，便立刻向城規會遞交申請。

申請地點多年前已進行填土及填塘工程以平整土地，方便搭建貨倉及車輛出入，現進行規範化。填土位置面積約 9224 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土，填塘位置面積約 480 平方米，填塘厚度約 4 米，填塘物料為混凝土。即設計圖中灰色陰影地帶。申請場地於 1990 年已是作露天存放及停泊拖頭用途，場地一早已是混凝土及泥土，可參閱以下圖片。



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 9 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	2110	2110	13	1	金屬	貨倉 (其中突出簷篷面積約236平方米)
TS2	2006	2006	13	1	金屬	貨倉 (其中突出簷篷面積約230平方米)

TS3 (被TS1覆蓋)	0	0	4	1	金屬	消防泵房
TS4	28	28	4	1	金屬	洗手間
TS5	130	230	6.5	2	金屬	辦公室 (第一層面積約100平方米，第二層面積約130平方米，其中約30平方米是突出簷篷)
TS6	130	230	6.5	2	金屬	辦公室 (第一層面積約100平方米，第二層面積約130平方米，其中約30平方米是突出簷篷)
TS7	28	28	4	1	金屬	洗手間
TS8	10	10	3	1	金屬	保安室
TS9	5	5	3	1	金屬	電錶房

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，作存放建築材料方面包括：金屬棚架、鋼板等，申請人希望物料有更好的保存空間，免受天氣影響。申請場地並不會進行工場活動。餘下面積約 4777 平方米的土地，佔申請地點約 51.79% 土地會用作流動空間，不會作露天存放用途。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。

場地出入口設於場地東邊，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，地區小徑連接青山公路 - 新田段，透過青山公路 - 新田段貫通新界道路網絡，方便往來各處。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至晚上六時，星期日及公眾假期休息。申請地點設有 10 個貨櫃車上落貨車位（3.5 米 x 16 米）及 4 個中型貨車泊車位（3.5 米 x 11 米）。所有中型貨車及貨櫃車於下午六時後不會進出申請範圍。雖然場

內貨櫃車車位數量比較多，但實際的駕次甚少。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作。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。

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，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：

	星期一至六				
	中型貨車		貨櫃車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	4	0	0	0	4
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	0	0	4	0	4
11:00 - 12:00	0	0	0	4	4
12:00 - 13:00	0	2	0	0	2
13:00 - 14:00	2	0	0	0	2
14:00 - 15:00	0	0	4	0	4
15:00 - 16:00	0	0	0	4	4
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	4	0	0	4
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。晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時 2-4 輛貨車的汽車流量。

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。此中請只屬過渡性質，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。