

申請理由

申請地點位於新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第551號(部分)、第625號、第626號、第627號、第629號(部分)、第632號(部分)及第635號(部分)，申請面積為7096平方米，由堅強貨運有限公司提出申請，作為期三年的擬議臨時貨倉及露天存放建築材料，申請地點位於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 (S/YL-TYST/14) 的「住宅(丁類)」地帶內。

申請地點不涉及政府土地，申請地點地型不規則，總面積約 7096 平方米，總樓面面積為約 3299 平方米。政府就洪水橋及廈村的土地已逐步展開收地及發展，收地範圍廣闊，根據立法會發展事務委員會指出，洪水橋及廈村新發展區涉及土地面積約 441 公頃，第一期發展面積為約17公頃土地，第二期發展工程面積約251公頃土地，其餘為餘下發展。

洪水橋及廈村是物流業及貨櫃場雲集地區，周圍多屬露天倉地或貨櫃場地，受影響的營運者多不勝數，每個經營者背負著一個家庭，一個就業機會對於受影響的搬遷戶是十分難得。其中堅強貨運有限公司便是受影響一員，雖說新發展區將提供大量空間作辦公室、零售、酒店及特殊工業等經濟用途，但發展工程需時，數年內營運者仍需就業，故堅強貨運有限公司提出是次規劃申請。(可參閱附件：地政信件)

公司營運方面，堅強貨運有限公司於洪水橋營運的貨倉範圍共55000平方呎，31000平方呎上蓋約及24000平方呎空地，現有申請範圍及樓面面積相約但都比原有場地小。(可參閱附件)

搬遷方面，堅強貨運有限公司收到地政署信件後已開始發掘土地作搬遷，並向發展局及規劃署作出諮詢。團隊曾發掘元朗唐人新村丈量約份第121約地段第755號餘段及第756號餘段(部分)土地作搬遷，於5月16日發電郵諮詢發展局及規劃署，於5月30日收到不合適的結果。(可參閱附件)

於5月30日，團隊再次發出諮詢，地點為：元朗丈量約份第121約地段第551號(部分)、第623號(部分)、第625號(部分)及第627號(部分)。於6月29日，得到結果為合宜作重置貨倉。收到結果後，員工們都認為此地最合適不過，便立刻向城規會遞交申請。

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。申請人會委託專業管理公司進行管理，實施附帶條件工程設備提供工程及保養，包括渠道系統、消防裝置及現有的邊界圍欄等。管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。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。

申請地點發展作臨時貨倉及露天存放建築材料，「露天存放建築材料範圍」佔面積約660平方米。另外，內共設11個大小不一的構築物，構築物序號：TS1至TS11。11個構築物共佔上蓋面積3134平方米，11個構築物佔場地約64.80%的土地。以下為構築物的詳細資料：

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	2299	2299	9	1	金屬搭建	貨倉
TS2	186	186	5	1	金屬搭建	貨倉及辦公室
TS3	110	110	3	1	金屬搭建	貨倉
TS4	110	110	3	1	金屬搭建	貨倉及辦公室
TS5	240	300	6	2	金屬搭建	貨倉及辦公室
TS6	45	45	5	1	金屬搭建	過貨涼棚及及洗手間
TS7	4	4	3	1	金屬搭建	電錶房
TS8	16	16	3	1	金屬搭建	消防泵房
TS9	4	4	3	1	金屬搭建	電錶房
TS10	105	210	6	2	金屬搭建	辦公室
TS11	15	15	3	1	金屬搭建	洗手間

申請地點設有4個中型貨車上落貨車位（每個面積11米x3.5米）及1個私家車泊車位（每個面積5米x2.5米），設置上落貨車位以供申請地點所屬的車輛輪候上落貨，作短暫停泊之用。

場地位於元朗唐人新村，出入口（閘門）設於場地東邊。出入口位置寬敞明確，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接朗漢路接駁元朗公路貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，已平整為混泥土地面，闊度近 12 米，可供駕駛者安全使用。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

朗漢路實況照片



行車通道實況照片



申請地點開放時間為星期一至星期六上午八時至下午六時，星期日及公眾假期休息。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。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，加上申請地點可以完全控制貨物交收時間。在良好的管理下，不會出現任何交通問題，不會對流浮山及附近交通構成壓力。

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：

	星期一至六				每小時車輛出入次數
	中型貨車		私家車		
	入	出	入	出	
08:00 - 09:00	0	0	1	0	1
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	4	0	0	0	4
11:00 - 12:00	0	4	0	0	4
12:00 - 13:00	0	0	0	1	1
13:00 - 14:00	0	0	1	0	1
14:00 - 15:00	3	0	0	0	3
15:00 - 16:00	0	3	0	0	3
16:00 - 17:00	0	0	0	0	0
17:00 - 18:00	0	0	0	1	1
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。					

此申請獲得通過後，申請人會依足規定，向地政處就場地內上蓋物，進行上蓋牌照申請。此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。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。

申請地點發展性質為靜態，不會對環境產生噪聲干擾社區。貨物裝卸所產生的音量非常少。另外，此交通流量不會產生交通噪音，對周邊道路網絡沒有不利影響。沒有車輛及工業活動在申請場地內進行，故預計沒有污水和粉塵排放。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。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。

此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，容易還原，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸，不會影響土地永久用途。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。