

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

**Belva Yuen King TONG/PLAND**

---

寄件者: 陳灝然 <[REDACTED]>  
寄件日期: 2026年02月04日星期三 15:18  
收件者: tpbpd/PLAND  
副本: Belva Yuen King TONG/PLAND  
主旨: A/YL-LFS/600補充資料  
附件: 場地設計圖..pdf; 申請理由.pdf  
類別: Internet Email



## 申請理由

申請由巨進有限公司提出，申請地點總面積約3376平方米，總樓面面積為4744平方米，位於新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第2179號、第2180號、第2181號餘段、第2191號及第2192號，發展作臨時物流中心（為期3年）。

申請地點位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖S/YL-LFS/11內的「住宅(戊類)」地帶內，申請地點涉及五幅私人土地，不涉及政府土地。申請地點地型不規則，近似長方型，地勢平坦並已平整。申請地點基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、填泥、鑽土及隔斷水源等損害環境的開闢工作。申請地點不會有員工留宿、不會安裝霓虹燈光管招牌、不會有晚間照明裝置、不會產生光害滋擾。發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何影響。場地共有5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	2325 (已包括雨篷約 140平方米)	4565 (已包括貨架平 台面積約2240 平方米)	13	3	金屬及混凝土搭建	物流中心
TS2	23	23	3	1	金屬搭建	洗手間及電錶房
TS3	4	4	3	1	金屬搭建	避雨棚
TS4	46	72	6	2	金屬搭建	消防泵房、消防水缸 及休息室 (G/F為消防泵房、消防水缸； 1/F為休息室)
TS5 (被TS1覆蓋)	0	80 (單計兩層面積)	9	3	金屬搭建	辦公室及會議室

按規劃署記錄，在申請地點所在的同一「住宅(戊類)」地帶內，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

- 檔案編號：A/YL-LFS/426，臨時物流中心連附屬辦公室及泊車位（為期3年），於15/07/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/397，臨時物流中心連附屬食堂及辦公室（為期3年），於23/07/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/519，臨時物流中心（為期3年），於07/06/2024在有條件下批給臨時性質的許可；

申請地點位於元朗流浮山道沿線，出入口（閘門）設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，可供消防車之類的緊急車輛進入，流浮山道屬標準道路，闊度約6米，是一條南北行雙向跨區道路，車路闊彎位少而明顯，可供駕駛者安全使用。

同時，申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地範圍作緩衝空間。由於有足夠空間，車輛會進入申請地點內掉頭，任何時間均不會有車輛在公共道路排隊等候，申請人會嚴格規定，所有車輛任何時間均不許以倒車方式進出公共道路，不會對週邊地區的交通構成不良影響。

流浮山道實況照片



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，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。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至晚上八時，星期日及公眾假期休息，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 2 個貨櫃車拖架上落貨車位，每個面積 16米 x3.5米。同時，設有 1 個重型貨車上落貨車位，每個面積 11米x3.5 米，作運送貨物之用。

申請地點會使用重型及貨櫃車拖架送貨及補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。申請地點內設有迴旋空間，供車輛調頭及停泊。除了員工上下班、午膳、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。所有運輸工作，只會在申請地點開放時間內進行。

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：

申請地點的車輛流量預算					
	星期一至六				每小時車輛出入 次數
	重型貨車		貨櫃車		
	入	出	入	出	
08:00 - 09:00	1	0	0	0	1
09:00 - 10:00	0	1	1	0	2
10:00 - 11:00	0	0	0	1	1
11:00 - 12:00	0	0	1	0	1
12:00 - 13:00	0	0	0	1	1
13:00 - 14:00	0	0	0	0	0
14:00 - 15:00	0	0	1	0	1
15:00 - 16:00	0	0	0	1	1
16:00 - 17:00	1	0	1	0	1
17:00 - 18:00	0	1	0	1	1
18:00 - 19:00	0	0	0	0	0
19:00 - 20:00	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。					

此申請能有意義及靈活地善用地點資源，於提交申請前，申請人已廣泛向地區人士徵詢意見，區內人士對擬議發展並無反對意見。申請人無意永遠作標題的發展，假使政府在申請地點有其他發展，此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。城規會可在規劃許可加入適當的附帶條件和指引性質條款，盡量減少擬議發展對環境可能造成的影響。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。