

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

Kanic Chung Kit KWOK/PLAND

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2026年03月18日星期三 14:23
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Kanic Chung Kit KWOK/PLAND
主旨: A/YL-HTF/1209補充資料
附件: 申請理由.pdf

敬啟者

就上述檔案，現提交補充資料。

申請理由

申請地點位於新界元朗廈村丈量約份第 128 約地段第 257 號餘段(部分)、第 258 號(部分)及第 259 號(部分)，總面積約 2826 平方米，總樓面面積為 2122 平方米*，由禾泓信邦有限公司提出申請作臨時貨倉存放建築材料及雜貨（為期 3 年）。

申請人是次遞交的規劃申請與檔案編號：A/YL-HTF/1141 的發展用途、佈局大致相同，當時批准用途為臨時貨倉存放建築材料及雜貨（為期 3 年），於 14/10/2022 在有條件下批給臨時性質的許可。

由於 A/YL-HTF/1141 被撤銷許可，因此申請人需提交規劃申請作有關用途。其撤銷原因是上一個申請人即前租客未能在二零二四年一月十四日或以前履行附帶條件 (b) 提交排水建議，(c) 落實排水建議，(e) 提交消防裝置建議及 (f) 項落實消防裝置建議。

現時，申請人禾泓信邦有限公司為場地新租客，與前申請人毫無關係，因此再次提交規劃申請作臨時貨倉存放建築材料及雜貨（為期 3 年）。申請人承諾盡力做好所有附帶條件，待規劃申請批出便會立刻請渠務及消防顧問公司製作有關建議。

申請地點位於廈村邊緣分區計劃大綱核准圖編號（S/YL-HTF/12）的「農業」地帶內。申請地點共涉及三幅私人土地，申請地點地型近似長方形，地勢平坦。場地共有兩個由金屬搭建的上蓋物，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	2086 (已包括簷蓬約 106平方米)*	2086	11	1	金屬搭建	貨倉
TS2	36 (被TS1覆蓋)	36 (被TS1覆蓋， 單計上層面積)	6	2	金屬搭建	辦公室及洗手間

*由於 TS2 被 TS1 覆蓋，因此總上蓋面積約 2086 平方米，總樓面面積為 2122 平方米。餘下面積約 704 平方米的土地，佔申請地點約 24.91% 土地。這未有設定範圍會用作流動空間。流動空間可供給車輛及行人行駛，具緩衝及協調作用，可紓緩經營發展對環境的影響。

申請地點發展作臨時貨倉存建築材料，建築材料方面包括：磚石、沙石、玻璃、水泥等，申請人希望物料有更好的保存空間，免受天氣影響。



按規劃署記錄，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

- 檔案編號：A/YL-HTF/1190，臨時貨倉（存放建築材料、五金及電子零件）及露天存放建築材料連附屬辦公室和相關填土工程（為期 3 年），於15/08/2025在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1150，臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)及露天存放建築材料（為期 3 年），於17/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可；

申請出入口（閘門）設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度不少於 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，可經深灣路到達。深灣路闊度約 8 米，車路闊彎位少而明顯，可供駕駛者安全使用。

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。

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，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 3 個輕型貨車上落貨車位，每個面積 7 米 x 3.5 米，以便員工使用。

申請地點會使用輕型貨車補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。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。

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。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
	輕型貨車		
	入	出	
08:00 - 09:00	1	0	1
09:00 - 10:00	2	0	2
10:00 - 11:00	0	2	2
11:00 - 12:00	0	1	3
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0
14:00 - 15:00	0	3	3
15:00 - 16:00	3	0	3
16:00 - 17:00	0	0	0
17:00 - 18:00	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。

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。此乃屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原，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。倘若政府有意發展申請地點，申請人願意配合，只希望在發展計劃動工前作其他發展。倘若政府工程展開，此申請亦會告一段落。敬希城規會能接受這份合乎情理的申請，並予以批准。