

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123號A分段（部份）、第123號B分段（部份）、第124號（部份）及毗連政府土地，面積約 2542 平方米，涉及 200 平方米政府土地，總樓面面積約 1122 平方米。由得寶實業公司提出申請，作為期三年的擬議臨時貨倉。

申請人原於洪水橋營運貨倉，地點為丈量約份第124約地段第1436號、第1437號、第1438號、第1441號、第1442號、第1449號、第1375號、第1384號、第1385號、第1439號，範圍共約 2450 平方米（可參考地政文件）。有關地段涉及洪水橋/廈村新發展區第二期工程發展計劃。因此申請人需進行搬遷，發掘了現申請地點作重置，並於 2024 年 3 月 22 日向發展局及規劃署作出諮詢。申請人於 2024 年 4 月 24 日收到發展局回覆，有關重置地點能申請臨時規劃許可，因此遞交此申請。

申請地點位於洪水橋及廈村分區計劃大綱圖（S/HSK/2）的「政府、機構或社區地帶」地帶內。申請地點共涉及三幅私人土地及少量官地。申請地點地型不規則並已平整，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	898	898	13	1	金屬搭建	貨倉 (簷篷佔面積約70平方米)
TS2	112	224	7	2	金屬搭建	寫字樓、洗手間 及消防泵房

餘下面積約 1532 平方米的土地，佔申請地點約 60.27% 土地。這未有設定範圍會用作流動空間。流動空間具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。流動空間即場地設計圖內的未有指示的空白部分。

申請地點發展作臨時貨倉，以存放汽車零件及建築材料，存放汽車零件包括：錶板、冷氣制、車身組件等；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/HSK/344，臨時汽車維修工場連附屬辦公室（為期3年），於14/01/2022在有條件下批給臨時性質的許可；

- 檔案編號：A/HSK/327，臨時貨倉存放汽車零件（為期3年），於10/09/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/316，臨時物流中心及貨倉（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/HSK/312，臨時物流中心、貯物倉庫、冷凍倉庫、露天存放貨櫃及貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝和修補汽車輪胎)及食堂（為期3年），於09/07/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/HSK/104，臨時貨倉存放汽車零件（為期3年），於16/11/2018在有條件下批給臨時性質的許可

申請地點位於元朗廈村，出入口（閘門）設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度約12米，可供消防車之類的緊急車輛進入，可經雞伯嶺路到達。行車通道闊度約7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。為了加強此申請的安全性，申請人會在進入申請地點的路口豎立限制車速路牌，以提高道路使用者的警覺。

雞伯嶺路實況照片



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。

申請地點開放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。申請地點設有 2 個輕型貨車上落貨車位，每個面積 7 米 x 3.5 米，作運送之用。申請地點若取得許可，在規劃許可有效期內的任何時間，申請人會在申請地點當眼位置張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的車輛，才可在申請地點停泊或進出申請地點。

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。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。

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		
	輕型貨車		
	入	出	每小時車輛出入次數
09:00 - 10:00	0	0	0
10:00 - 11:00	2	2	4
11:00 - 12:00	2	2	4
12:00 - 13:00	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0
14:00 - 15:00	2	0	2
15:00 - 16:00	2	2	4
16:00 - 17:00	0	2	2

17:00 - 18:00	0	0	0
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。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，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。

Re: DPFO - BF0146 - 得寶實業公司 – Ha Tsuen Heung, Yuen Long

DPFO/DEVB <dpfo@devb.gov.hk>

2024年4月24日 上午9:57

收件者：

陳先生：

就你2024年3月22日有關覓地重置的查詢，我們已協調了相關部門提供初步意見，現先把至今為止收到的意見轉載如下：

規劃署

- 查詢地點（丈量約份第128約地段第120號(部分)、第123號A分段(部分)、第123號B分段(部分)及第124號(部分)）在《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/2》上劃為「政府、機構或社區」地帶。
- 查詢地點現時用作露天貯物用途，但沒有有效的規劃許可。地點東南面鄰近劃作「鄉村式發展」地帶的鳳降村，其中最近的村屋與查詢地點相距僅約3米。而地點西面主要為植被、樹群及墳墓等，在大綱圖上劃作「綠化地帶」。
- 擬議貨倉及物流用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。儘管如此，如擬議用途為期不超過3年，仍可向城市規劃委員會（城規會）申請臨時規劃許可。申請人遞交規劃申請時，須在規劃申請文件內提供相關資料、技術評估（包括對交通、環境、排水、景觀和基礎設施等方面帶來潛在負面影響），以及建議的緩解措施。
- 查詢地點座落於洪水橋及厦村新發展區內，根據「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」的規劃指引編號13G，城規會一般不鼓勵新的露天貯物及港口後勤用途滲入新發展區。不過，如果申請涉及把受政府項目影響的用途／作業重置於新發展區指定作發展的用地內(包括規劃作政府、機構或社區及休憩用地發展)，並獲相關決策局的政策支持，政府部門又沒有提出負面意見，而且附近居民不予反對，或政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則在新發展區有關用地需要進行發展前，城規會或會從寬考慮有關臨時用途／發展的申請。
- 申請人須注意以下事項：
 - 查詢地點位於洪水橋及厦村新發展區餘下發展範圍內，工地平整及基礎設施工程預計於2030年開展，但確實時間有待進一步檢討。
 - 查詢地點靠近「綠化地帶」，擬議的貨倉及物流用途與該地帶內主要為植被、樹群及墳墓等並不協調。
 - 查詢地點鄰近鳳降村，在查詢地點上作擬議用途預計會引起當地居民的強烈反對，並預料環境保護署會就擬議用途對周邊住用構築物造成的潛在滋擾提出關注。

運輸署

7. 申請人應注意連接查詢地點的道路並不屬運輸署管轄，申請人應得到相關業權人或部門同意使用該道路作行車通道的用途。

-

渠務署

8. 渠務署目前於查詢地點附近並無公共排水或排污系統。

9. 查詢地點現時部分地面並未鋪設地面，雨水可經地面滲入泥土。若相關發展項目涉及大範圍鋪設不透水地面(如混凝土或瀝青地面)，申請人應評估有關土地的排水影響，並提供所需措施，以紓緩該項目所帶來的負面排水影響。

10. 查詢地點西面的毗鄰土地地勢較高，申請人須在其土地範圍建造地面排水道，收集原來由毗鄰土地流入該地段及其土地範圍流出的雨水，並在確保不會令現有排水系統負荷過重的情況下，接駁至現有排水網絡(如現有溝渠、河道、排水道、河流或地底水管)。

11. 環境保護署或需申請人就相關發展項目提交排放污水建議書(如設置化糞池系統)。

-

環境保護署

-

12. 根據資料，有關查詢地點在《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/2》上劃為「政府、機構或社區」地帶。如有關查詢地點的100米範圍內有住宅建築物，並涉及重型運輸車輛行駛或運作，營運者必須遵守《處理臨時用途及露天儲存用地的環境問題作業指引》(https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/tc_chi/environmentinhk/eia_planning/guide_ref/files/cop.pdf) 並實施適當的環境緩解措施。

-

13. 根據規劃署的回覆，此查詢的擬議用途在《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/2》的「政府、機構或社區」地帶如為期不超過3年可向城規會申請許可，屆時我們將會對有關規劃申請提供意見。

-

14. 我們仍在協調尚未回覆意見的部門，並建議你等候有關意見才就有關地點作出決定。如有任何疑問，請致電3841 7286與下列署名人士聯絡。

發展局規劃地政科

項目促進辦事處

陳靜嫻女士

[引用文字已隱藏]

4 個附件

 BRWC0B5D7ABD620_004453.pdf
754K



地政總署
新發展區組
NEW DEVELOPMENT AREA SECTION
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 3590 3045
圖文傳真 Fax: 3565 4270
電郵地址 Email: lep16@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: () in LD NDA HSK/SBUT/0531
來函檔號 Your Ref:

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界上水龍琛路39號上水廣場15樓1501至1510室
Units 1501-10, Level 15, Landmark North,
39 Lung Sum Avenue, Sheung Shui, New Territories

網址 Website: www.landsd.gov.hk

覆函請註明本署檔號

Please quote our reference in your reply

現場派遞

得寶實業公司
Double Industries Co.

CY052

敬啟者：

洪水橋/厦村新發展區第二期工程發展計劃
(包括前期工程第三期及第二階段工程)

你/貴公司在上址經營的露天/戶外業務，因上述工務計劃影響而須清拆。根據現行政策，在上址經營露天/戶外業務的經營者，如經調查確定符合資格後，將可獲發特惠津貼。其他未符合資格的人士，則不會獲發任何特惠津貼。

故現請你/貴公司於2024年2月21日或之前向本署新發展區組提供下列文件(如適用)的副本，以便評核你是否符合資格申領特惠津貼。

- (1) (a) 經營人之香港身份證 (b) 合夥人之香港身份證
(c) 香港公司註冊證書

- (2) 有關業務在清拆前登記日前2年的營運單據¹：

¹就洪水橋/厦村新發展區第二期發展工程而言，在計算受影響的業務經營者/寮屋住戶的最少連續佔用居住年期時，除緊接清拆前登記日期前的連續佔用居住年期外，亦會包括清拆前登記日期當日後至2018年5月10日期間的連續佔用居住年期，以決定業務經營者/寮屋住戶是否符合特惠津貼/安置的資格。

本信息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及/或屬法律特權的資料。敬請注意，未獲許可，不得擅自披露或使用本信息。倘本信息誤傳給你，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息。本署絕不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。

This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

- | | |
|-------------|------------|
| (a) 報稅單或繳稅單 | (b) 營業損益表 |
| (c) 火險保單單據 | (d) 僱員保險單據 |
| (e) 器材保養單據 | (f) 商業登記證 |
| (g) 供電單據 | (h) 電話單據 |
| (i) 供水單據 | (j) 資訊服務單據 |

(3) 其他有效證明文件

本署將於稍後時間再與你／貴公司聯絡以便查閱上述文件的正本。如有需要，本署可能要求你／貴公司提供一切其他所需資料及文件。

如有查詢，請於辦公時間與本署唐淑雯女士 (電話:3582 3826)或本信代行人聯絡。

地政總署
總產業測量師／新發展區
(吳仲基 代行)

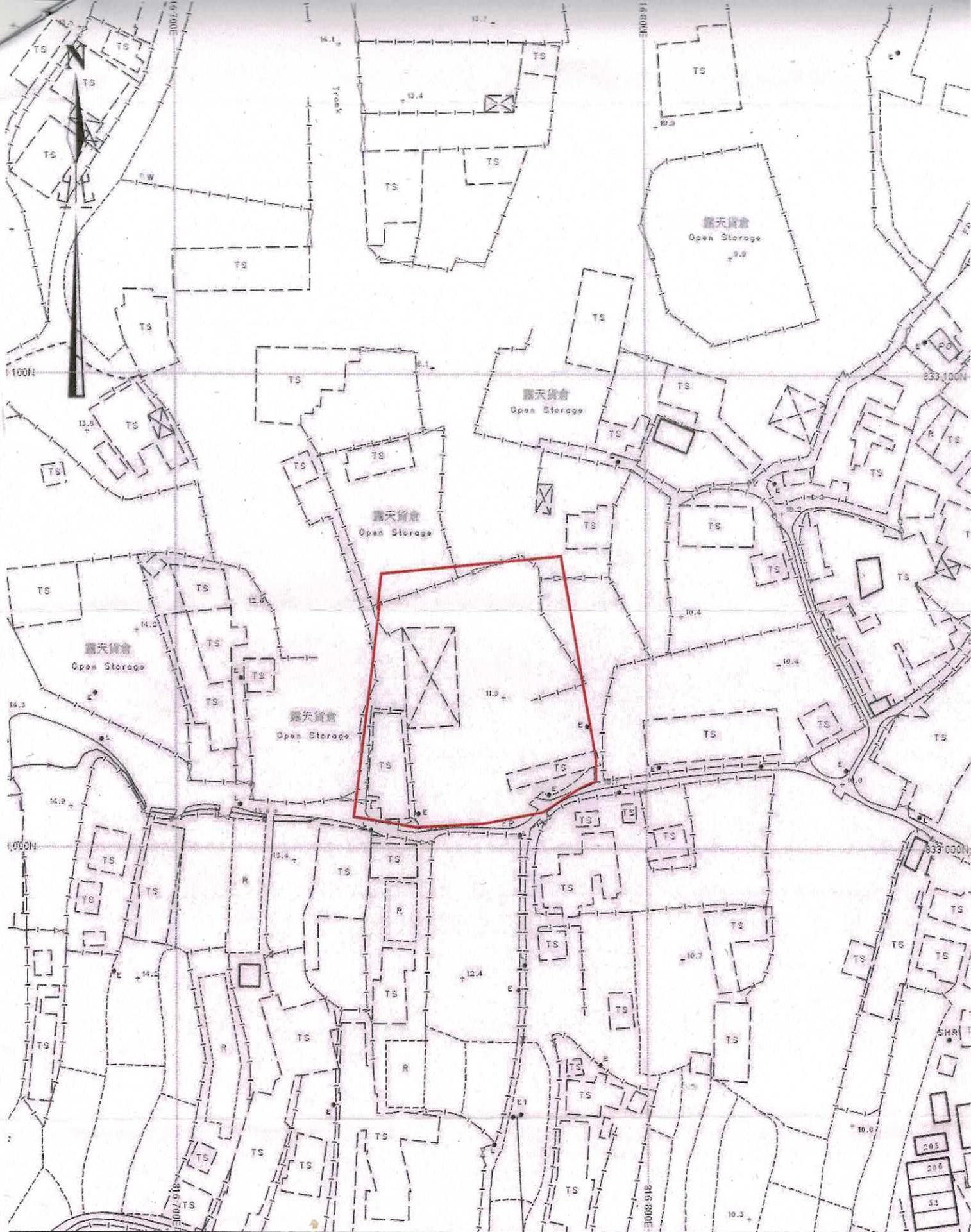
副本送：

地政總署新發展區組清拆小組(經辦人：朱耀明先生)

2024年2月7日

本信息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及／或屬法律特權的資料。敬請注意，未獲許可，不得擅自披露或使用本信息。倘本信息誤傳給你，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息。本署絕不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。

This message including any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.



Date: 02-Feb-2024
 Lands Administration Office, Project Section
 © Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

SCALE 1:1000

Sheet Number
 6-NW-12A
 6-NW-12C

LEGEND(圖例): Occupied Area (佔用位置)