

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136號（部分）、第141號（部分）、第142號（部分）、第143號（部分）、第158號（部分）及第160號（部分），總面積約 5664 平方米，總樓面面積為 4432 平方米，不涉及政府土地，作為期三年的擬議臨時物流中心及貨倉連附屬辦公室（可參閱：場地大綱圖及場地位置圖）。

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「住宅(丁類)」地帶內，擬議發展屬臨時性質，設施簡單容易還完。申請地點所在位置同時亦屬規劃指引 13G 的「第二類地區」範圍。

申請地點共涉及六幅私人土地。申請地點地型不規則，位於半山高地，地勢平坦並已平整。由於場地過往已被發展，因此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。場地共有七個構築物，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 |
|-------|---------------|---------------|-----------|----|--------------|--------------------------|
| 構築物 1 | 685 | 740 | 7 | 2 | 金屬搭建 | 物流中心及辦公室 |
| 構築物 2 | 1260 | 1260 | 11 | 1 | 金屬搭建 | 物流中心 |
| 構築物 3 | 25 | 50 | 6 | 2 | 金屬搭建 | 泵房及保安室 上層為辦公室；下層為泵房 |
| 構築物 4 | 1066 | 2132 | 11 | 2 | 金屬搭建 | 貨倉及辦公室 |
| 構築物 5 | 30 | 60 | 6 | 2 | 金屬搭建 | 辦公室 |
| 構築物 6 | 18 | 36 | 6 | 2 | 金屬搭建 | 辦公室 |
| 構築物 7 | 15 | 30 | 6 | 2 | 金屬搭建 | 保安室 |
| 構築物 8 | 62 | 124 | 6 | 2 | 金屬及混凝土 搭建 | 消防水缸及辦公室 上層為辦公室；下層為水缸 |

營運方面，物流中心主要作五金上的輸送，營運者會把五金裝箱再作運送。至於貨倉方面，主要存放建築材料及五金。此申請並不涉及工場活動，包括不會在申請地點從事維修、噴油、燃燒、熔解及清洗等工作，對生態及環境不會帶來任何影響。

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/1141，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；
- 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；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1115，臨時露天存放五金廢料及物流中心（為期3年），於28/05/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-HTF/1164，臨時物流中心及露天存放五金廢料及連附屬辦公室（為期3年），於22/12/2023在有條件下批給臨時性質的許可

是次申請由 A/YL-HTF/1164 的申請人即盛進管理有限公司提出，由於申請地點面積不敷應用，需要增加上蓋面積且用途有輕微改變，故出現是次申請。申請地點面積會由約 2620 平方米調整至約 5664 平方米，構築物佔面積由約 1725 平方米調整至約 3161 平方米。

申請地點位於元朗廈村，出入口（閘門）設於場地南邊，出入口位置寬敞明確，闊度不少於 6 米，可供消防車之類的緊急車輛進出，並有行車通道接駁雞伯嶺路。行車通道即由出入口連接到雞伯嶺路的距離，行車通道闊度約 4 米，路面已平整為混泥土地面，車路闊彎位少而明顯，車道平坦，可供駕駛者安全使用。行車通道部分地段部分屬私人物業，已使用多年。申請人已取得上述業主同意獲准許使用。一如以往，申請人會與各地段業主，共同負責行車通道的管理、維修及補養工作。

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。

雞伯嶺路實況照片



行車通道實況照片



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 1 個私家車泊車位，每個面積 5 米 x 2.5 米，以便員工使用。同時，設有 6 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。申請人只會使用輕型貨車及私家車進出場地。申請地點若取得許可，在規劃許可有效期內的任何時間，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。

運輸工作並無迫切性，輕型貨車裝卸貨物都會事先預約，使用者可完全控制運輸時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，完全避開交通繁忙時間，對附近交通不會構成壓力。進出申請地點的車輛數目極為穩定，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 | | | | 每小時車輛進出次數 |
| | 輕型貨車 | | 私家車 | | |
| | 入 | 出 | 入 | 出 | |
| 08:00 - 09:00 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 09:00 - 10:00 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| 10:00 - 11:00 | 3 | 3 | 0 | 0 | 6 |
| 11:00 - 12:00 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 |
| 12:00 - 13:00 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| 13:00 - 14:00 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 14:00 - 15:00 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 15:00 - 16:00 | 0 | 4 | 0 | 0 | 4 |
| 16:00 - 17:00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17:00 - 18:00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18:00 - 19:00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19:00 - 20:00 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| 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，申請人會聘請具經驗公司協助，在申請地點實施所有附帶條件工程，包括渠務、消防裝置及紓緩環境措施工作。落實執行的附帶附帶條件工程，有

效降低水浸的機會，同時改善環境衛生，務求令場地獲得發展後仍不會對周圍環境帶來顯著影響。申請人願意承擔場內所有附帶條件設施的興建和維修保養責任，為防止出現阻塞及狀況變壞，申請人會安排專人定期檢驗及維修排水設施，並按時清理沙井內的雜物，確保有關設施能運作良好，不會令申請地點及鄰近地區出現水浸問題。

申請地點範圍屬集體政府租契批租的舊批農地。此申請獲通過後，申請人會依足規定就申請地點上搭建構築物，向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，包括繳付地價及其他費用。此申請只屬過渡性質，發展項目簡單，容易還原。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。