

申請理由

申請地點位於新界元朗流浮山丈量約份第129約地段第1958號餘段、第1959號餘段、第1960號、第1961號、第1962號、第1963號（部分）、第1979號A分段、第1979號餘段、第1980號、第1981號及第1982號，總面積約 5856 平方米，總樓面面積為 4508 平方米，由禾泓信邦有限公司提出申請作臨時貨倉存放汽車零件及建築材料（為期 3 年）。（可參閱：場地大綱圖及場地位置圖）

申請地點位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/11 的「康樂」地帶內。申請地點共涉及七幅私人土地，申請地點地型不規則，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	4312	4312	13	1	金屬搭建	貨倉(存放汽車零件及 建築材料)及泵房
TS2	98	196	6	2	金屬搭建	辦公室及洗手間

餘下面積約 1446 平方米的土地，佔申請地點約 24.69% 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/YL-LFS/498，臨時貨倉存放汽車零件及建築材料（為期 3 年），於 22/12/2023 在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/320，臨時貨倉存放文件（為期 3 年），於 06/07/2018 在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/478，臨時貨倉存放汽車零件及建築材料（為期 3 年），於 11/08/2023 在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/368，臨時貨倉存放建築材料（為期 3 年），於 04/09/2020 在有條件下批給臨時性質的許可；

- 檔案編號：A/YL-LFS/457，臨時貨倉存放水泵及馬達（為期3年），於31/03/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/445，臨時貨倉存放汽車零件及建築材料（為期3年），於25/11/2022在有條件下批給臨時性質的許可
- 檔案編號：A/YL-LFS/438，臨時貨倉存放汽車零件及建築材料（為期3年），於09/09/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/399，臨時露天存放雲石、建築材料，連附屬小型工場、車輛/貨斗裝配工場連附屬停泊車位及10個中型貨車上落貨車位（為期3年），於25/06/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/441，臨時貨倉存放建築材料（為期3年），於23/09/2022在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-LFS/392，臨時貨倉存放塑膠及零售粒狀塑膠（為期3年），於14/05/2021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，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12米，可供消防車之類的緊急車輛進入，可由深灣路連接行車通道到達。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。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。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。

深灣路實況照片



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，上午九時至下午七時，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 3 個輕型貨車上落車位，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：

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
	私家車		輕型貨車		
	入	出	入	出	
09:00 - 10:00	1	0	0	0	1
10:00 - 11:00	0	0	2	0	2
11:00 - 12:00	0	0	0	2	2
12:00 - 13:00	0	1	0	0	1
13:00 - 14:00	1	0	0	0	1
14:00 - 15:00	0	0	2	0	2
15:00 - 16:00	0	0	1	1	2
16:00 - 17:00	0	0	0	2	2
17:00 - 18:00	0	0	0	0	0
18:00 - 19:00	0	1	0	0	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。