

申請理由

申請地點位於新界元朗大棠丈量約份第118約地段第1299號、第1301號餘段、第1303號A分段、第1303號餘段、第1305號A分段、第1306號A分段、第1306號B分段、第1307號、第1308號、第1309號餘段、第1310號、第1317號餘段、第1318號、第1360號(部分)、第1393號(部分)、第1394號(部分)、第1395號(部分)、第1396號(部分)、第1397號、第1398號A&B分段(部分)、第1407號、第1408號、第1409號、第1410號、第1411號、第1412號、第1413號、第1414號、第1415號、第1416號、第1417號、第1418號、第1419號、第1421號、第1422號、第1423號、第1424號、第1425號、第1426號、第1427號、第1428號、第1429號、第1430號、第1431號、第1433號、第1434號、第1435號、第1437號、第1536號、第1538號、第1539號、第1540號和毗連政府土地，總面積約 25534 平方米，涉及約 2670 平方米政府土地，總樓面面積為 5006.5 平方米，由成利工程有限公司提出申請作擬議臨時汽車維修工場及露天貯物（為期 3 年）及相關的填土工程。

此規劃申請與A/YL-TT/583大致相同，場地使用者希望於新申請增加構築物數量及減少地盤面積、上蓋面積及樓面面積，但用途、車位數目仍與A/YL-TT/583相同，因此有新規劃的出現。此申請位置的規劃是以搬遷戶身份進場，以容納因政府在元朗南發展下徵用土地及清拆行動而被逼遷的營運商。當中涉及數戶營運商，包括：森林發展建設有限公司、萬利五金公司、步旺投資有限公司等等，他們受元朗南發展計劃第一期及第二期發展工程影響。他們於原址亦有規劃申請涵蓋，包括：

- 檔案編號：A/YL-TYST/1008，臨時汽車修理工場及露天存放廢金屬、建築機械及建築材料/回收物料連附屬工場及包裝活動（為期3年），地點為：新界元朗唐人新村丈量約份第119約及第121約多個地段和毗連政府土地，於12/06/2020在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1124，臨時露天存放建築材料及回收物料、建築機械和舊電器/電子產品連附屬包裝工序（為期3年），地點為：元朗唐人新村丈量約份第120約及第121約多個地段，於10/12/2021在有條件下批給臨時性質的許可；

這兩個申請地點的用途分別於 1999 年和 2003 年首次獲得城市規劃委員會的批准，至今已經營運約 20 多年，在營運方面表現良好及整潔，並嚴格妥善履行先前批核的相關規劃許可附帶條件，確保不會對排水、視覺、環境和消防安全造成影響。

步旺投資有限公司委託成利工程有限公司為規劃申請人，於現址提出規劃申請，以現址作為安置受元朗南發展工程影響的經營者。

申請地點於多年前已是混凝土，申請人希望把填土工程繼續規範化，故在此申請用途也包含了填土工程。填土面積約 25534 平方米，填土厚度約 0.2 米，填土物料為混凝土。

申請地點位於大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/20的「農業」及「露天貯物」地帶。申請地點共涉及 51 幅私人土地及部分政府土地，申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有 51 個由金屬及混凝土搭建的上蓋物，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	48	96	11	2	金屬	辦公室
TS2	5	5	3	1	金屬	電錶房
TS3	185	185	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS4	105	210	11	2	金屬	辦公室
TS5	185	185	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS6	185	185	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS7	88	88	11	1	金屬	辦公室
TS8	205	205	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS9	135	135	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS10	45	45	11	1	混凝土	消防水缸
TS11	15	15	3	1	金屬	消防泵房
TS12	7.5	7.5	3	1	金屬	電錶房
TS13	7.5	7.5	3	1	金屬	電錶房
TS14	15	30	7	2	金屬	保安室
TS15	15	30	7	2	金屬	保安室、廁所
TS16	15	15	3	1	金屬	電錶房
TS17	120	120	11	1	金屬	辦公室
TS18	21	21	3	1	金屬	廁所

TS19	215	215	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS20	120	120	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS21	158	158	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS22	215	215	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS23	47	47	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS24	176	176	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS25	50	100	11	2	金屬	員工休息室
TS26	95	95	11	1	金屬	辦公室
TS27	5	5	3	1	金屬	廁所
TS28	118	118	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS29	16.25	32.5	11	2	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS30	16.25	32.5	11	2	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS31	200	200	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS32	150	150	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS33	162	162	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS34	189	189	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS35	7.5	7.5	3	1	金屬	廁所
TS36	7.5	7.5	3	1	金屬	電錶房
TS37	180	180	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS38	107.5	215	11	2	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS39	5	5	3	1	金屬	電錶房
TS40	15	15	3	1	金屬	保安室
TS41	62	62	11	1	金屬	辦公室
TS42	15	15	3	1	金屬	保安室
TS43	22.5	45	5	2	金屬	員工休息室
TS44	7.5	7.5	3	1	金屬	電錶房
TS45	109.5	219	11	2	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS46	114	228	11	2	金屬	儲物、維修及包裝工場

TS47	15	15	3	1	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS48	87.5	175	11	2	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS49	15	30	11	2	金屬	儲物、維修及包裝工場
TS50	15	30	11	2	金屬	員工休息室
TS51	150	150	11	1	金屬	儲物、維修及包裝工場

餘下面積約 21264 平方米的土地，佔申請地點約 83.28% 土地會用作流動空間。流動空間可供給車輛及行人行駛，具緩衝及協調作用，可紓緩發展對環境的影響。即場地設計圖內所示，申請地點內未有註明的空白部份。

場地出入口（閘門）設於場地西邊，出入口位置寬敞明確，闊度約 7.5-7.7 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接大樹下西路，貫通新界道路網絡，方便往來各處。行車通道平坦寬廣且沒有彎位，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。

大樹下西路實況照片



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5個私家車泊車位，每個面積5米 x 2.5米，以供員工泊車。另外設有1個貨櫃車上落貨車位，每個面積16米 x 3.5米；19個重型貨車上落貨車位，每個面積11米 x 3.5米，以供所屬車輛輪候上落貨，作短暫停泊之用。

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。申請人亦承諾車輛只會於非繁忙時段，即早上10:30至中午12:30及下午13:30至17:00才進出場地。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						每小時車輛出入次數
	重型貨車		貨櫃車		私家車		
	入	出	入	出	入	出	
08:00 - 08:30	0	0	0	0	0	0	0
08:30 - 09:30	0	0	0	0	0	0	0
09:30 - 10:30	0	0	0	0	0	0	0
10:30 - 11:30	10	10	1	0	3	0	24
11:30 - 12:30	8	8	0	1	2	0	19
12:30 - 13:30	0	0	0	0	0	0	0
13:30 - 14:30	0	0	0	0	0	0	0
14:30 - 15:30	10	10	1	0	0	0	21
15:30 - 16:30	8	8	0	1	0	0	17

16:30 - 17:30	0	0	0	0	0	0	0
17:30 - 18:30	0	0	0	0	0	0	0
18:30 - 19:30	0	0	0	0	0	0	0
19:30 - 20:00	0	0	0	0	0	0	0
<p>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。</p>							

由於申請地點需預約上落貨，實際運作時一半貨櫃車上落貨車位（10個）只用作輪候用途，另外一半上落貨車位（10個）售進行裝卸。裝卸一個貨櫃需約45分鐘至1小時計算，預算上蓋倉庫每小時能處理10輛貨車的裝卸量。當裝卸完成便會有10輛貨車離開場地，換言之每小時等於有20輛貨車的汽車流量，不過以上只是最高用量的汽車流量。按實際情況及交收發票估計，每小時大約會裝卸8-10輛貨車。以裝卸一出一入來回計算，8-10輛貨車離開亦會有8-10駕次貨車進場準備裝貨，即每小時實際會有16-20駕次貨車的汽車流量。

申請地點的運輸工作並無迫切性，可以完全控制貨物交收時間。運輸工作可按交通情況靈活調配，必要的交收運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行。按實際經驗，每天早上九時至十時（場地開放後）及下午四時至六時（場地關門前），屬繁忙時間。加上上午十二時下午二時為午膳時間，不會有裝卸貨櫃工作。而晚上六時以後，亦不會進行任何運輸工作。故此，上述每小時16-20輛貨車的貨櫃車流量，只會出現在每天早上十時至上午十二時及下午二時至四時的非繁忙時間進行。

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。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。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，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。