

## 申請理由

申請地點位於元朗唐人新村丈量約份第119約地段第1523號餘段(部分)、第1530號餘段(部分)、第1531號A分段、第1531號B分段及第1532號(部分)，總面積約 6090 平方米，不涉及政府土地，總樓面面積為 3071 平方米，由金信寶有限公司提出申請作為期三年的臨時貨倉存放建築材料、建築機械、舊電器/舊電子產品和零件及廢金屬。

是次規劃申請與 A/YL-TYST/1081 規劃性質相同，再次申請是因為部分舊有申請範圍因收地影響變成了政府土地，申請人則無意租用及使用政府土地。此外，場內構築物有進一步作改動，希望規劃文件能更新至最新情況。由於場地早年已發展作臨時貨倉存放建築材料、建築機械、舊電器/舊電子產品和零件及廢金屬，A/YL-TYST/1081 的規劃申請中所有附帶條件已完成。場地已履行排水及消防等工作，渠務建議計劃及落實建議、消防建議計劃及落實建議，均獲有關方面接納，對保護環境有積極正面作用。是次申請的渠務建議計劃均沿用前申請（檔案：A/YL-TYST/1081）繼續執行。

申請地點位於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14 的「住宅(甲類)3」、「政府、機構或社區(1)」、「未決定用途」及顯示為「道路」的地方。申請地點共涉及五幅私人，申請地點地型不規則，地勢平坦。場地共有 9 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
構築物1	228	228	9	1	金屬搭建	貨倉
構築物2	80	80	4	1	金屬搭建	貨倉
構築物3	1830	1830	9	1	金屬搭建	貨倉
構築物4	830	830	9	1	金屬搭建	貨倉
構築物5	0	0	3	1	金屬搭建	辦公室
構築物6	9	9	3	1	金屬搭建	電錶房
構築物7	68	68	3	1	金屬搭建	辦公室
構築物8	13	13	4	1	金屬搭建	電錶房
構築物9	13	13	4	1	金屬搭建	洗手間

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-TYST/1259，臨時貨倉及露天存放回收物料、流動廁所及建築材料（為期3年），於22/09/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1081，臨時貨倉存放建築材料、建築機械、舊電器/舊電子產品和零件及廢金屬（為期3年），於14/05/2021在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/907，臨時貨倉存放建築材料、建築機械及五金廢料（為期3年），於17/08/2018在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1003，臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器連附屬工場（為期3年），於26/05/2020在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1125，臨時貨倉存放電子產品（為期3年），於24/09/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1213，臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器連附屬工場（為期3年），於13/10/2023在有條件下批給臨時性質的許可；

場地分了兩部分：北邊及南邊，北邊場地的出入口（閘門）設於南邊，出入口位置寬敞明確，闊度約8米；南邊場地的出入口（閘門）設於北邊，出入口位置寬敞明確，闊度約9米。兩方場地都可供消防車之類的緊急車輛進入，並連接行車通道接駁公庵路，透過公庵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。行車通道地段屬私人物業，由場地使用者管理，並非由運輸署。申請前已取得業主同意。行車通道已使用多年，管理、維修及保養等工作由場地使用者與業主共同負責。

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。

公庵路實況照片



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 個私家車泊車位（每個面積 5 米 x 2.5 米）、3 個中型貨車上落貨車位（每個面積 11 米 x 3.5 米）。

申請地點會使用中型貨車補給物資，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，不會對公庵路及附近交通構成壓力。總括而言，車輛流量極為穩定。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
	中型貨車		私家車		
	入	出	入	出	
09:00 - 10:00	0	0	1	0	1
10:00 - 11:00	2	1	1	0	4
11:00 - 12:00	1	2	1	0	4
12:00 - 13:00	0	0	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0	0	0
14:00 - 15:00	1	1	0	0	2
15:00 - 16:00	2	2	0	0	4
16:00 - 17:00	0	0	0	1	1
17:00 - 18:00	0	0	0	2	2
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。

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。