

## 申請理由

申請由聯合倉庫管理有限公司提出，申請地點總面積約 6460 平方米，總樓面面積為 6782 平方米，位於新界元朗白沙村丈量約份第119約地段第1294號（部分）、第1295號（部分）、第1298號（部分）、第1301號（部分）、第1302號、第1303號、第1304號（部分）、第1305號、第1306號（部分）、第1307號、第1309號（部分）和毗連政府土地，發展作臨時貨倉存放建築材料（為期 3 年）。

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 內的「住宅（丙類）」地帶，申請地點涉及十一幅私人土地，涉及 44.67 平方米政府土地。申請地點地型不規則，地勢平坦並已平整，擬議發展屬臨時性質，設施簡單容易還完。場地共設 1 個構築物，編號 TS1。

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	5110	6782	11	2	金屬搭建	貨倉、辦公室、洗手間及 消防泵房 (上層貨倉發展的面積並沒有一整層，只有約1672平方米 (可見圖中灰色部分位置))

餘下面積約 1350 平方米的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。

申請地點發展作臨時貨倉存放建築材料，建築材料包括：磚石、沙石、玻璃、磚瓦等，希望物料有更好的保存空間，免受天氣影響。以下為有關照片：



按規劃署記錄，在申請地點所在的同一「住宅（丙類）」，申請地點四周有不少類似案件獲通過。

- 檔案編號：A/YL-TYST/1233，臨時貨倉存放食品（為期3年），於11/09/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
- 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05/04/2024在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1232，臨時貨倉存放電子產品及建築材料（為期3年），於25/08/2023在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1235，臨時貨倉存放食品（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/1236，臨時貨倉存放建築材料（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/1270，臨時貨倉存放建築材料、食品、汽車、汽車零件及電子產品（為期3年），於25/10/2024在有條件下批給臨時性質的許可；
- 檔案編號：A/YL-TYST/1276，臨時貨倉存放電子產品及建築材料（為期3年），於20/09/2024在有條件下批給臨時性質的許可；

此申請獲通過後，申請人承諾會向地政署遞交短期豁免書及租用政府土地的申請。擬議發展地點基本設施齊備（水電供應），無須進行任何斬樹、填池、鑽土及隔斷水源等損害環境的開關工作。申請地點不會有員工留宿、不會安裝霓虹燈光管招牌、不會有晚間照明裝置、不會產生光害滋擾。發展項目不含有害廢料或污染物，對生態及環境不會帶來任何影響。

申請人會委託專業管理公司進行管理，對附帶條件工程設備提供維修及保養，包括渠道系統、消防裝置及現有的邊界圍欄等。管理公司亦會負責環境衛生並按時派專員收集和清理垃圾，噴灑防蚊藥水，確保環境衛生及美觀，相信場地發展後亦能繼續與社區保持和諧。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。

場地出入口（閘門）設於場地北邊，出入口位置寬敞明確，闊度約8米，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。

### 行車通道實況照片



### 公庵路實況照片



申請地點開放時間，為星期一至星期六，每日早上八時至下午八時，星期日及公眾假期休息。必要運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，晚上不會進行任何運輸工作，夜間並不會產生噪音。申請地點設有 2 個私家車泊車位及 3 個輕型貨車上落貨車位，每個面積 5 米 x 2.5 米 及 7 米 x 3.5 米，作運送貨物之用。

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，申請地點的運輸工作並無迫切性，運輸工作可按交通情況靈活調配，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		私家車		
	入	出	入	出	每小時車輛出入次數
08:00 - 09:00	0	0	0	0	0
09:00 - 10:00	0	0	0	0	0
10:00 - 11:00	1	1	2	0	4
11:00 - 12:00	2	2	0	0	4
12:00 - 13:00	0	0	0	0	0
13:00 - 14:00	0	0	0	0	0
14:00 - 15:00	2	0	0	0	2
15:00 - 16:00	1	3	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	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。					

申請地點內不會存放易燃物品，發展項目不含有害廢料或污染物，不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。此申請發展能提高地區治安警覺性，從而改善環境衛生。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。此申請能有意義及靈活地善用地點資源。此乃屬過渡性質，為政府日後開闢土地帶來方便，發展項目簡單，能與周圍環境配合，不存在任何永久建築，與未來規劃方向沒有抵觸。倘若政府有意發展此區，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。