

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界沙頭角丈量約份第 38 約地段第 25 號 (部分)、第 26 號 (部分) 及
第 27 號 (部分)、丈量約份第 46 約地段第 804 號 (部分)、第 806 號、
第 807 號、第 808 號、第 809 號、第 811 號、第 812 號、第 813 號、
第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、第 825 號、第 826 號 (部
份)、第 827 號、第 828 號 B 分段餘段和毗連政府土地

臨時物流中心及相關填土工程 (為期 3 年)

申請報告書及擬議發展的計劃細節

目 錄

1. 擬議發展細節-----P. 1
2. 申請原因-----P. 2
3. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.3-4

擬議發展細節

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 16 條，提交有關新界沙頭角丈量約份第 38 約地段第 25 號 (部分)、第 26 號 (部分) 及第 27 號 (部分)、丈量約份第 46 約地段第 804 號(部分)、第 806 號、第 807 號、第 808 號、第 809 號、第 811 號、第 812 號、第 813 號、第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、第 825 號、第 826 號 (部份)、第 827 號、第 828 號 B 分段餘段和毗連政府土地的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時物流中心及相關填土工程。
2. 申請地點位於沙頭角公路禾坑段附近，在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」。
3. 申請地盤面積為約 5,120 平方米，設有 2 個臨時構築物，上蓋總面積 4,600 平方米，覆蓋率為 89.8%。
4. 申請地點涉及 2 個私家車停車位及 2 個中型貨車及重型貨車車位臨時上落貨位。
5. 擬議發展的營運時間為星期一至日上午 9 時至下午 7 時 (不包括公眾假期)。

申請原因

1. 申請地點之前涉及一個相同用途的規劃申請 (A/NE-MUP/193)，這次的申請地點和之前的有少許改動，而上蓋也和之前的不同，之前的附帶條件也未能完成，該申請已被撤銷，因此申請人重新向城規會遞交申請，並承諾如這次批出，一定會好好完成相關附帶條件。
2. 擬議申請用途為臨時物流中心，不屬於「農業」地帶內第一欄或第二欄的准許用途，按照城規會條例，需向城規會作出申請，城規會視乎情況考慮，在有條件或無條件的情況下批出為期不超過 3 年的規劃許可。
3. 雖然申請地點屬於「農業」地帶，但該場地內多年來都沒有活躍的農業用途，並屬於規劃指引編號 13G 的「第二類地區」範圍，周圍也被一些臨時構築物及寮屋包圍，因此擬議用途被認為與週邊地區並不衝突。
4. 擬議發展涉及部份填土範圍 (現場已完成填土工程)，是屬規範化申請，填土用作停泊車輛和固定構築物，不會破壞天然環境，不會砍伐樹木，不會對周邊地區及環境帶來負面影響。
5. 申請地點的工作人員約 6-8 人，不會有人在留宿，他們只在營業時間內上班。
6. 由於政府要落實元朗南發展計劃大綱圖的發展，並已對部份土地進行收地，此舉嚴重影響了一些「露天貯物及港口後勤用途」的用地。申請人提交這申請，同時也在回應業界對另覓土地繼續發展「露天貯物及港口後勤用途」的需求。
7. 擬議發展只是臨時三年的性質，申請地點因其獨特的地點條件並緊鄰邊境管制站而為擬議發展提供了最佳位置，申請地點周邊都並非農業用途，復耕潛力相對低，「農業」地帶的規劃意向於未來三年將難以實現，所以擬議發展不會影響用途地帶的長遠規劃意向。

根據以上各點，申請人誠意懇求城市規劃委員會寬大批准新界沙頭角丈量約份第 38 約及丈量約份第 46 約多個地段作為期三年的臨時物流中心及相關填土工程。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申請地點涉及多個私家地段及政府土地，如獲批准，申請人會向地政處申請短期豁免書及短期租約租用政府土地。

2. 擬議發展的入口

申請地點可以從沙頭角公路-禾坑段轉入。

3. 擬議發展的交通安排

申請地點涉及 2 個私家車停車位及 2 個中型貨車及重型貨車車位臨時上落貨位，申請地點設有一個出入口，申請地點內亦有足夠空間供車輛行駛，貨車不會以倒車方式進入。擬議發展不會對附近交通造成不良影響，不會構成道路安全問題。

4. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時物流中心的指引，將對周邊環境的影響減到最低。

5. 空氣方面

申請地點是臨時物流中心，不涉及任何機械加工，不會對空氣造成污染。

6. 噪音方面

申請地點是臨時物流中心，只在星期一至日上午 9 時至下午 7 時 (不包括公眾假期) ; 而附近主要都貨倉等用途，甚少民居，不會為居民帶來重大的噪音影響。

7. 渠務方面

申請人會將按照渠務處的指引和要求建造排水渠，不會影響周邊環境。

8. 消防方面

申請人會將按照消防處的指引和要求放置消防裝置。

申請人承諾如獲城規會批准擬議用途，將會盡力減少對周邊環境影響，
並承諾在規劃許可到期後，還原申請地點，懇請城市規劃委員會寬大批准
新界沙頭角丈量約份第 38 約地段第 25 號 (部分)、第 26 號 (部分) 及
第 27 號 (部分)、丈量約份第 46 約地段第 804 號 (部分)、第 806 號、
第 807 號、第 808 號、第 809 號、第 811 號、第 812 號、第 813 號、
第 823 號 B 分段餘段、第 824 號 B 分段餘段、第 825 號、第 826 號 (部
份)、第 827 號、第 828 號 B 分段餘段和毗連政府土地作為期不超過三年
的臨時物流中心及相關填土工程。