

行政摘要

根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條遞交的許可申請擬議在
新界元朗錦田丈量約份第 109 約地段第 1356 號(部分)、第 1359 號(部分)、
第 1360 號(部分)及第 1373 號(部分)
作擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬露天貯物及設施(為期 3 年)及相
關填土工程

1. 本擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬露天貯物及設施(為期 3 年)及相關填土工程，座落於錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11 上的「農業」地帶。根據該大綱圖的註釋，「貨倉(危險品倉庫除外)及露天貯物」不屬「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途，然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。
2. 本擬議發展的地盤面積為約 4,681 平方米，不涉及政府土地，總樓面面積為約 1,229 平方米，為 7 個樓高一層(高度不超過 8 米)的貨倉(危險品倉庫除外)連辦公室及洗手間，涉及填土工程。申請地點設有 3 個訪客停車位及 6 個輕型貨車上落客貨車車位。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 9 時至下午 7 時(星期日及公眾假期休息)。
3. 規劃申請理據如下：
 - 3.1 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展；
 - 3.2 本擬議發展只作貨倉(危險品倉庫除外)連附屬露天貯物及設施用途，不涉及任何洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動；
 - 3.3 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；
 - 3.4 本擬議發展可以支援本地的倉儲物流業以應對新界區對貨倉需求日益增加；
 - 3.5 本擬議發展附近也有多個臨時貨倉及空置的土地，與周邊環境用途兼容；
 - 3.6 錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11「農業」地帶已有多個類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-KTN/925、A/YL-KTN/928、A/YL-KTN/940、A/YL-KTN/959、A/YL-KTN/976、A/YL-KTN/988；
4. 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗錦田丈量約份第 109 約地段第 1356 號(部分)、第 1359 號(部分)、第 1360 號(部分)及第 1373 號(部分)作擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬露天貯物及設施(為期 3 年)及相關填土工程。

申請報告書

1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界元朗錦田丈量約份第109約地段第1356號（部分）、第1359號（部分）、第1360號（部分）及第1373號（部分），現根據城市規劃條例第16條在上述地點向城市規劃委員會作出規劃許可申請擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬露天貯物及設施（為期3年）及相關填土工程。

1.2 本擬議發展臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬露天貯物及設施可以支援本地的倉儲物流業以應對新界區對貨倉需求日益增加。

2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 4,681 平方米，不涉及政府土地，總樓面面積為約 1,229 平方米，構築物樓高不多於一層而高度不超過 8 米，上蓋面積為 26.2%，地積比率為 26.2%，涉及填土工程，填土面積為約 4,681 平方米，填土物料為水泥，厚度為不超過 0.2 米。整個範圍內有 7 個樓高一層的構築物（高度不超過 8 米），總樓面面積為約 1,229 平方米的貨倉（危險品倉庫除外）連辦公室及洗手間。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 9 時至下午 7 時（星期日及公眾假期休息），預計場內有 6-9 個工作人員，他們只會在營業時間內工作。

構築物列表				
構築物	用途	上蓋面積	總樓面面積	高度
B1	貨倉（危險品倉庫除外）連辦公室	約 128 平方米	約 128 平方米	不多於 8 米(1 層高)
B2	貨倉（危險品倉庫除外）連辦公室	約 200 平方米	約 200 平方米	不多於 8 米(1 層高)
B3	貨倉（危險品倉庫除外）連辦公室	約 225 平方米	約 225 平方米	不多於 8 米(1 層高)
B4	洗手間	約 16 平方米	約 16 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B5	貨倉（危險品倉庫除外）連辦公室	約 220 平方米	約 220 平方米	不多於 8 米(1 層高)
B6	貨倉（危險品倉庫除外）連辦公室	約 220 平方米	約 220 平方米	不多於 8 米(1 層高)
B7	貨倉（危險品倉庫除外）連辦公室	約 220 平方米	約 220 平方米	不多於 8 米(1 層高)

2.2 本擬議申請地點可從江大路經由小路前往，申請場內出入閘口闊度為約 7 米（位於北面），設有 3 個訪客車位（面積為 2.5 米 x 5 米）只供訪客使及 6 個輕型貨車上落客貨車車位（面積為 3.5 米 x 7 米）作上落貨之用，全部進出時間皆為預約制。申請場內有足夠空間，因此私家車及輕型貨車不需以倒車方式進出，對附近道路不會造成安全影響。

私家車車輛流量預算 星期一至六早上 9 時至下午 7 時			
時間	入	出	每小時車輛入出次數
09:00-10:00	2	0	2
10:00-11:00	1	2	3
11:00-12:00	0	1	1
12:00-13:00	0	0	0
13:00-14:00	0	0	0
14:00-15:00	1	0	1
15:00-16:00	0	1	1
16:00-17:00	2	0	2
17:00-18:00	0	2	2
18:00-19:00	0	0	0
合計	6	6	12
輕型貨車車輛流量預算 星期一至六早上 9 時至下午 7 時			
時間	入	出	每小時車輛入出次數
09:00-10:00	4	0	4
10:00-11:00	4	0	4
11:00-12:00	0	2	2
12:00-13:00	0	4	4
13:00-14:00	2	0	2
14:00-15:00	2	0	2
15:00-16:00	0	0	0
16:00-17:00	0	0	0
17:00-18:00	0	4	4
18:00-19:00	0	2	2
合計	12	12	24

2.3 本擬議申請貨倉主要是存放一些建築材料及五金零件，而露天貯物作為貨倉的附屬用途，面積為約 700 平方米（佔地約 14.9%），主要是用作未能及時存放進貨倉內或準備出貨的一些建築材料及五金零件，留有一個緩衝空間，為貨物的進出提高效能，不涉及任何危險品，更不會有洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動。

2.4 本擬議申請涉及一項填土工程，填土面積為約 4,681 平方米，填土物料為水泥，厚度為不超過 0.2 米，由於日後會有臨時構築物在地面、露天貯物空間及車輛駛過地方，因此需要平整土地滿足營運需求及安全需求。現時申請填土及平整的範圍已是營運所需最小範圍，申請人知悉有關填土事項為期 3 年並承諾在規劃許可終止後會將填土物料打碎並運走復原土地，不會為該土地造成長遠影響。

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11 上的「農業」。根據該大綱圖的註釋，「貨倉（危險品倉庫除外）及露天貯物」不屬「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途，然而不超過三年土地或建築物的臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。

3.2 本擬議申請範圍涉及兩個曾獲批准的規劃許可申請：A/YL-KTN/889 及 A/YL-KTN/856，申請用途為擬議臨時動物寄養所（為期 5 年）及填土工程，因此部分地方已作平整。

3.3 參照規劃署記錄，錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11 上的「農業」有多個類近規劃申請個案獲得批准：

個案編號	申請用途	獲批會議日期
A/YL-KTN/925	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）（為期 3 年）及填土工程	11/08/2023
A/YL-KTN/928	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期 3 年）及填土工程	11/08/2023
A/YL-KTN/940	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期 3 年）及填土工程	25/08/2023
A/YL-KTN/959	臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬辦公室和臨時露天貯物（為期 3 年）及填土工程	10/11/2023
A/YL-KTN/976	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬辦公室（為期 3 年）及填土工程	19/04/2024
A/YL-KTN/988	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬辦公室（為期 3 年）及填土工程	05/04/2024

4. 規劃申請理據

- 4.1 本擬議發展為臨時性質，因此不會影響申請地點用途長遠規劃的發展；
- 4.2 本擬議發展只作貨倉（危險品倉庫除外）連附屬露天貯物及設施用途，不涉及任何洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動；
- 4.3 本擬議發展不會對附近地方構成不良的交通、環境及排水影響；
- 4.4 本擬議發展可以支援本地的倉儲物流業以應對新界區對貨倉需求日益增加；
- 4.5 本擬議發展附近也有多個臨時貨倉及空置的土地，與周邊環境用途兼容；
- 4.6 錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/11「農業」地帶已有多個類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-KTN/925、A/YL-KTN/928、A/YL-KTN/940、A/YL-KTN/959、A/YL-KTN/976、A/YL-KTN/988；

5. 總結

- 5.1 本擬議發展為臨時性質，只是作為貨倉（危險品倉庫除外）連附屬露天貯物及設施用途，與周邊土地用途及環境兼容，不會對生態、環境、空氣及噪音帶來負面影響。若此申請獲得批准後，有關構築物亦會向地政署申請短期豁免書，相關消防裝置、排水設施及一切附帶條件會嚴格遵守及履行。
- 5.2 根據以上各點，申請人懇請城市規劃委員會寬大批准新界元朗錦田丈量約份第 109 約地段第 1356 號（部分）、第 1359 號（部分）、第 1360 號（部分）及第 1373 號（部分）作擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬露天貯物及設施（為期 3 年）及相關填土工程。