

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部份)

擬議臨時貨倉 (危險品倉庫除外) 連附屬設施

及相關的填土工程 (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.3-5

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，提交有關新界元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部份)的規劃申請，擬在上述地段申請為期三年的臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施及相關的填土工程。
2. 申請地點位於元朗錦田錦河路附近，在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 1,930 平方米，上蓋總面積為 788 平方米，露天地方面積為 1,142 平方米，上蓋覆蓋率為 40.8%。
4. 申請地點將設有八個構築物，用途及面積請參考附件的 List of Structures。
5. 申請地點涉及約 1600 平方米的填土工程，高約不超過 0.2 米，主要用作固定構築物和上落貨車輛停泊及掉頭用途；在早前在已獲批的規劃申請：A/YL-KTS/991 的時候已進行填土工程，填土物料為混凝土。
6. 申請地點涉及 1 個輕型貨車上落貨車位，只作臨時上落貨用途，不會用作長期停泊車輛。
7. 擬議用途主要用作一層高的臨時倉庫（不含危險品庫）存放貨品以及附屬辦公室，主要存放五金零件及五金工具。
8. 擬議倉庫預計每天上班人數為 3-4 人。
9. 申請地點可從錦田錦河路經一條鄉村地區道路前往。
10. 擬議發展的營運時間為星期一至星期六上午九時至下午六時，公眾假期除外。
11. 在營運時間內，送貨司機或客戶需預先電話查詢，看現場是否有空置的臨時上落貨車位，才能前來送貨或取貨，基本上貨倉不會對外開放，沒有訪客，沒有預約的人不能前往貨倉。

申請原因

1. 申請地點是「農業」地帶，而擬議用途為臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施及相關的填土工程（為期3年），申請用途不屬「農業」的第一或第二欄用途，因此申請人需向城規會申請規劃許可。
2. 由於政府要落實元朗南及洪水橋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。由於近年來倉庫的需求不斷增加，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，申請人希望將該地塊用作倉庫，以支援本地倉庫儲存業務。
3. 雖然該場地屬於「農業」地帶，但該場地內多年來都沒有活躍的農業用途，申請地點周圍也被露天倉庫和一些臨時構築物及寮屋包圍，因此擬議的開發被認為與週邊地區並不衝突。因此，暫時批准這個為期三年的臨時申請可以更好地利用荒廢農地，不會損害「農業」地帶的長遠規劃意向。
4. 申請地點現時獲批准作動物寄養所，但因政府收地對倉庫的需求增加，因此申請人重新向城規會申請貨倉用途。
5. 擬議發展只是臨時三年的性質，城市規劃委員會曾批准申請地點附近的地段作相同用途（參考規劃申請編號：A/YL-KTS/997、A/YL-KTS/1020等），因此申請人懇請城市規劃委員會對本申請作出相同的對待。
6. 申請用途不會破壞土地上的花草樹木，與鄰近的「CA」地帶也設置5米的緩衝區。
7. 擬議發展涉及填土範圍，用作固定構築物及車輛掉頭用途，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。

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元朗錦田馬鞍崗第113約地段第1595號(部份)作為期不超過三年的擬議臨時臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施及相關的填土工程。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申點地點涉及一個私家地段，不涉及任何政府土地。該地段為政府集體官契的農地，擬議發展涉及 8 個上蓋構築物，如申請獲城規會批准，申請人將會向地政處申請短期豁免書。

2. 擬議發展的入口

申請地點可從錦田錦河路經鄉村地區道路前往，入口設有約 4 米闊的大閘讓車輛駛進申請地點。

3. 擬議發展的交通安排

- 申請用途只提供一個輕型貨車的上落車位，不設任何停泊車位。
- 擬議倉庫將會採用預約模式運作，客人或司機需要提前電話預約才能前往申請地點。
- 申請人會在營業時間內安排職員負責管理申請地點的出入口車輛流量管制，每次有訪客車輛或送貨車輛要進入申請地點時，都需預先 30 分鐘通知該職員，等職員視察現場後，確保申請地點內有空置車位，才通知司機可以在指定時間內進入申請地點，而該職員亦會站在申請地點的出入口協調車輛出入，指揮交通，確保不會有車輛排隊阻塞出入口或周邊地方。
- 申請人會在營業時間內，安排職員負責管理申請地點出入口的交通，並會在申請地點的入口安裝車輛出入感應警報器。每當有車輛靠近申請地點出入口時，警報器會發出聲響，提醒周邊行人這裡將有車輛出入，叫他們注意路面交通。

4. 環境方面

申請人會按照環保署對臨時倉庫的技術指引，將對周邊環境的影響減到最低。

5. 空氣方面

申請地點是臨時倉庫，不會對空氣造成污染。

6. 噪音方面

申請地點是臨時倉庫，只會在營業時間內上班。

7. 排污方面

申請用途涉及一個流動洗手間(位於構築物 7 內)，申請地點不會興建任何化糞池，申請人會租用流動洗手間供訪客和職員使用，並安排清潔公司每星期前來清潔 1-2 次，以確保衛生。

產品租售

The collage displays various portable sanitation products. The top left shows a white unit with a potted plant. The top middle shows a blue unit with a shower. The top right shows a collage of interior views. The bottom left shows a blue unit with its door open. The bottom middle and right show product listings from 'New Wealthy Engineering Limited' for models NW-CS-02 (blue) and NW-CS-01 (red).

8. 渠務方面

申請人會按照渠務處的指引和要求建造雨水排水渠，不會影響周邊環境。

9. 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元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部份)作為期不超過三年的臨時貨倉 (危險品倉庫除外) 連附屬設施及相關的填土工程。