

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗丈量約份第 118 約地段

第 1942 號 S.A R.P 及第 1942 號 S.B R.P

擬議臨時貨倉(危險品倉庫除外)及相關填土工程

(為期 3 年)

規劃綱領/理據

申請理由

擬議發展計劃的細節

## 規劃綱領/理據

1. 申請人現根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，提交有關新界元朗丈量約份第 118 約地段第 1942 號 S.AR.P.及第 1942 號 S.BR.P.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）及相關填土工程。
2. 申請地點位於大棠崇山新村附近，在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/20》上劃為「農業地帶」用途。
3. 申請地盤面積為約 3,219.4 平方米，上蓋總面積為 820 平方米，露天地方面積為 2,399.4 平方米，上蓋覆蓋率為 25.471%。
4. 申請地點將設有 4 個構築物，用途都是臨時貨倉，面積約 205 平方米，1 層高，高度不多於約 8 米。
5. 申請地點涉及約 3219.4 平方米的填土工程，高約不超過 0.3 米，主要用作固定構築物和上落貨車輛停泊及掉頭用途，填土物料為混凝土。
6. 申請地點涉及 2 個私家車位及 2 個中型貨車泊車位，只作用作上落貨用途，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，主要存放建築材料。
8. 擬議倉庫預計每天上班人數為 6-8 人。
9. 申請地點可從大樹下東路前往。
10. 擬議發展的營運時間為星期一至星期六上午八時至下午六時，公眾假期除外。

## 申請理由

1. 申請地點位於新界元朗十八鄉崇山新村，現為大棠分區計劃大綱核准圖編號 S / Y L - T T / 2 0(大綱圖)的「農地地帶」中，而擬議發展用途為臨時貨倉（危險品倉庫除外）及相關填土工程（為期 3 年），申請用途不屬「農業」用途地帶的第一欄用途。根據大綱圖註釋，臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。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，作臨時貨倉存建築材料。建築材料方面包括：鋼鐵及五金類，因此希望部份物料有蓋，免受天氣影響。
3. 雖然申請地點屬於「農業」用途地帶，但多年來都沒有活躍的農業用途，現時為空地。周圍也被露天倉庫和一些臨時構築物及貨倉包圍，因此擬議發展用途與週邊地區並不衝突。再者，擬議發展用途只是臨時三年的性質，暫時批准這個為期三年的臨時申請可以更好地利用荒廢土地，不會損害「農業」用途地帶的長遠規劃意向。
4. 擬議發展用途涉及填土範圍，以作平整土地、建造排水系統及固定臨時構築物，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. 按規劃署記錄，申請地點四周有不少類似案件獲通過：
  - a. 檔案編號：A/YL-TT/651，臨時貨倉存放建築材料（為期 3 年）及相關的填土工程，於 25/10/2024 在有條件下批給臨時性質的許可；
  - b. 檔案編號：A/YL-TT/608，臨時貨倉存放建築材料（為期 3 年），於 13/10/2023 在有條件下批給臨時性質的許可；
  - c. 檔案編號：A/YL-TT/739，臨時貨倉（危險品倉庫除外）存放建築材料及相關填土工程（為期 3 年），於 11/08/2023 在有條件下批給臨時性質的許可；
  - d. 檔案編號：A/YL-TT/741，臨時貨倉存放建築材料及相關的填土工程（為期 3 年），於 21/11/2025 在有條件下批給臨時性質的許可；

## 擬議發展計劃的細節/各方面影響

### 1. 環境方面 (噪音/ 空氣/ 水/ 廢物等)

申請人會按照環保署'處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引'對臨時貨倉的技術指引，將對周邊環境的影響減到最低。

#### 噪音

申請地點發展性質為貯存，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。

#### 空氣/ 水

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，不會進行傾銷、維修、噴油、清洗、拆卸等可能造成污染的工作。不會發出氣味，對生態及環境不會帶來任何負面影響。

#### 廢物

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。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。

### 2. 社會影響評估

不適用。

### 3. 文物影響評估

不適用。

#### 4. 生態影響評估

不適用。

#### 5. 保育建議方案

不適用。

#### 6. 交通方面 (車輛/ 行人/ 出入口)

擬議發展的入口

申請出入口（閘門）設於場地西北邊，可從大樹下東路前往，出入口位置寬敞明確，闊度不少於 8 米，可供消防車之類的緊急車輛進入，可由大樹下東路連接行車通道到達。

申請地點內有車輛迴旋圈，有足夠空間供車輛轉動，並預留了許多場地緩衝空間，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。

申請地點開放時間為星期一至星期六，上午八時至下午六時，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 個中型貨車泊車位，每個面積 11 米 x 3.5 米及 2 個私家車位每個面積 2.5 米 x 5 米，以便員工使用。

申請地點會使用私家車補給物資，預計在日間非繁忙時間進行。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。基於保安考慮，申請地點不歡迎閒雜車輛進入，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，車輛流量穩定。除發展所涉及的交通活動外，不會有其他運輸工作。以下是申請地點的交通流量預算，詳細如下：

申請地點的車輛流量預算

	貨車		私家車		每小時車輛出入次數
	入	出	入	出	
星期一至六					
08:00 - 09:00	1	0	2	0	3
09:00 - 10:00	1	0	0	0	1
10:00 - 11:00	0	0	0	0	0
11:00 - 12:00	0	0	0	0	0
12:00 - 13:00	0	0	0	2	2
13:00 - 14:00	0	0	2	0	2
14:00 - 15:00	0	0	0	0	0
15:00 - 16:00	0	1	0	0	1
16:00 - 17:00	0	1	0	0	1
17:00 - 18:00	0	0	0	2	2

申請地點尚未發展，以上數字為預算情況。

7. 視覺方面

申請地點不大可能在視覺方面對現有及已規劃的發展造成負面影響。

8. 景觀方面

申請地點沒有對現有和已規劃發展範圍內的獨特的景觀特色／資源和成齡樹造成負面影響。

9. 樹木方面

申請地點現時沒有樹木。

10. 土力/ 斜坡方面

申請地點沒有人造斜坡、護土牆或天然山坡構成影響，或不會受人造斜坡、護土牆或天然山坡所影響。

11. 排水方面

申請人會按照渠務處的指引建造雨水排水渠，詳見**附圖 4**。

12. 排污方面

擬議發展只用作貯存，而工作人員只會使用附近的公共廁所，因此不會產生任何污水。

13. 定量風險評估方面

不適用。

14. 供水方面

擬議發展只用作貯存，不涉及用水。

15. 集水區影響評估

擬議發展並非位於集水區內。

16. 空氣流通評估／空氣流通評核

不適用。

17. 管理方案

不適用。

18. 其他方面

18.1 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，詳見  
*附圖5*。