

根據《城市規劃條例》(第 131 章)

第 16 條遞交的許可申請

新界元朗大棠丈量約份第 117 約地段第 489 號餘段(部分)

擬議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
3. 申請人的背景-----P.4
4. 擬議發展計劃的各方面影響-----P.5-6

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，提交有關新界元朗大棠丈量約份第 117 約地段第 489 號餘段(部分)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. 申請地點位於元朗大棠路附近，在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/20》上劃為「農業」用途。
3. 申請地盤面積為約 3,900 平方米，上蓋總面積約 1,674 平方米，露天地方面積約 2,226 平方米，上蓋覆蓋率約 42.9%。
4. 申請地點將設有 11 個構築物，總樓面面積約 1,734 平方米。
5. 申請地點涉及 2 個中型貨車停車位，作停泊及上落貨用途。
6. 申請地點可從大棠路前往，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，星期日及公眾假期全日休業。

申請原因

1. 申請人為保誠國際貨運有限公司，是一間國際貨運公司，公司已成立 28 年，主要業務是物流和運輸，對物流中心需求甚大，並已接下多個工程(包括港鐵工程)，是受元朗南發展第一期發展計劃影響需搬遷的經營者，在 2023 年 3 月已把土地交回政府。
2. 申請人保誠國際貨運有限公司以前是在元朗南，原址設置面積約 1,792 平方米的物流中心，受政府收地影響，一直在尋覓合適的土地，礙於地點及租金問題，無法找到其他更合適的地點，最後找到申請地點，並有意向城規會遞交相若規模的申請，希望發展局能給予政府支持，讓申請人能繼續營運。
(附件為部份申請人業務的經營資料)
3. 申請地點涉及現有規劃申請編號：A/YL-TT/664，但因佈局有變，構築物數量增加，總樓面面積也減少了，按照城規會指引，需重新遞交規劃申請。
4. 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。
5. 申請地點所在位置全部範圍屬於規劃指引編號 13G 的「第三類地區」範圍。按規劃指引編號 13G 的擬作「露天貯物及港口後勤用途」內說明，城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長 3 年的臨時規劃許可。
6. 申請地點附近圍繞的都是一些臨時構築物及寮屋，申請人會在營業時間內營業，營業時間以外的不會有任何營運，盡量減少對周邊民居的影響。申請地點也會設置圍板圍網，完全封好申請地點，避免影響周邊鄰居。

7. 申請地點附近已存在停車場、貨倉、商店等與本規劃申請協調的用途，因此本申請用途與周遭環境並非不協調。其中有些申請地點也曾取得城市規劃委員會的規劃許可 (參考編號：A/YL-TT/544、A/YL-TT/352 等)。
8. 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。
9. **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。
10. 申請用途不會破壞「農業」地帶上的一草一木，只是利用現時的硬地面作臨時物流中心，不會影響天然環境，不會砍伐樹木，不會對周邊地區及環境帶來重大負面影響。
11. 申請地點涉及一個私家地段，申請地型不規則，現時土地已平整，是硬地面，不用進行任何斬樹、填泥、鑽土等損害環境的工作，只需作部份填土工程。
12. 申請地點的營運時間為星期一至星期六上午八時至下午六時，星期日及公眾假期全日休業。必要的運輸工作，會安排在日間非繁忙時間進行，營運時間以外不會進行任何運輸工作。
13. 申請範圍會設置 3 米高的圍板 (圍板會使用密封的坑板)，而物流中心也是 100% 密封的，因此附近的民居看不到物流中心的日常運作，不會有額外嘈音，不會影響附近的居民。

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大棠丈量約份第 117 約地段第 489 號餘段(部分)作為期三年的臨時物流中心及相關填土工程。

申請人的背景

1. 申請人之前的物流中心面積約 20,000 多萬呎，主要存放貨品，等待空運及海運，以前的貨倉地址位於：新界元朗唐人新村丈量約份第 121 約地段第 1092 號 A 分段、第 1819 號及第 2008 號 H 分段餘段，涉及的規劃申請編號為：A/YL-TYST/1107，申請用途為臨時物流中心。
2. 現時申請地點約 40,000 呎，是因為業主要求將整個土地地段出租，而整個土地地段面積約 4 萬呎，因此申請人只申請 20,000 呎的上蓋為物流中心，其餘面積都是用作停泊車輛及作為空地。政府在 2024 年 8 月開始洪水橋及厦村新發展區第二期發展，很多土地都被政府徵收，現時尋覓土地相當困難，申請地點是現時唯一找到租金、租期、地點和地形都相對合適的土地。
3. 申請人受政府收地影響，一直尋尋覓覓，尋找地點多時，無法找到其他更合適的地點，最後只能找到擬議申請地點的地段。
4. 希望發展局能給予政府支持，讓申請人能繼續營運。

擬議發展計劃的各方面影響

1. 土地行政

申請地點涉及 1 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，擬議發展涉及一個上蓋構築物，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

申請地點可經由大棠路直接轉入，完整不用經過任何私人地段。

3. 擬議發展的交通安排

申請用途涉及 2 個停車位，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，只在星期一至星期六上午八時至下午六時營業，星期日及公眾假期全日休業；而附近主要都貨倉/停車場等用途，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。

9. 綠化園景方面

申請人不會砍伐現存的樹木，並會好好打理保養它們。

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大棠丈量約份第 117 約地段第 489 號餘段(部分)作為期不超過三年的臨時物流中心及相關填土工程。