

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
新界元朗唐人新村丈量約份第 121 約地段第 649 號、第 650 號、第 651 號、第
652 號餘段(部分)和毗連政府土地
作擬議臨時貨倉連附屬設施(為期 3 年)

1. 本擬議臨時貨倉連附屬設施(為期3年),座落於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14上的「住宅(丁類)」地帶。根據該大綱圖的註釋,「貨倉」不屬「住宅(丁類)」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9,730平方米,當中包括約977平方米政府土地,總樓面面積為約6,963平方米,為9個樓高1-2層(高度不超過11米)的貨倉、辦公室、洗手間、電標房、保安室及消防泵房,土地已作平整因此不涉及填土工程。申請地點設有7個中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6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 本擬議發展申請人為洪水橋/厦村新發展區之受影響戶,檔案號碼:NDA/HSK/SBUT/0274;
 - 3.3 本擬議發展只作貨倉用途,不涉及露天存放,洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動;
 - 3.4 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;
 - 3.5 本擬議發展支援本地的倉儲業以應對新界區對貨倉需求日益增加;
 - 3.6 本擬議發展附近也有多個臨時貨倉,與周邊環境用途兼容;
 - 3.7 於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14「住宅(丁類)」地帶已有類近規劃許可申請獲得批准:A/YL-TYST/1234;
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唐人新村丈量約份第 121 約地段第 649 號、第 650 號、第 651 號、第 652 號餘段(部分)和毗連政府土地作擬議臨時貨倉連附屬設施(為期 3 年)。

申請報告書

1. 背景

1.1 本擬議申請地點位於新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第649號、第650號、第651號、第652號餘段（部分）和毗連政府土地，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連附屬設施（為期3年）。

1.2 本擬議發展中人原本在洪水橋／厦村新發展區作經營業務，遇上政府收回土地，因此需要另覓地方再作營運，同時臨時貨倉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 9,730 平方米，當中包括約 977 平方米政府土地，總樓面面積為約 6,963 平方米，構築物樓高不多於兩層而高度不超過 11 米，上蓋面積為 69.6%，地積比率為 71.5%，土地已作平整因此不涉及填土工程。整個範圍內有 9 個樓高一至兩層的構築物（高度不超過 11 米），總樓面面積為約 7,003 平方米的貨倉、辦公室、洗手間、電標房、保安室及消防泵房。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 9 時至下午 6 時（星期日及公眾假期休息），預計場內有 10-12 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	約 2,275 平方米	約 2,275 平方米	不多於 11 米(1 層高)
B2	貨倉	約 4,235 平方米	約 4,235 平方米	不多於 11 米(1 層高)
B3	電標房 1	約 5 平方米	約 5 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B4	電標房 2	約 5 平方米	約 5 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B5	消防泵房	約 25 平方米	約 25 平方米	不多於 4 米(1 層高)
B6	洗手間	約 28 平方米	約 28 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B7	辦公室	約 110 平方米	約 220 平方米	不多於 6 米(2 層高)
B8	保安室	約 10 平方米	約 10 平方米	不多於 3 米(1 層高)
B9	辦公室	約 80 平方米	約 160 平方米	不多於 6 米(2 層高)

2.2 本擬議申請地點可從朗漢路前往，申請場內出入閘口闊度為約 10 米（位於東南面），設有 7 個中型貨車上落客貨車車位（面積為 3.5 米 x 11 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（30 米迴旋空間），因此中型貨車不需以倒車方式進出，亦不會在場外作等候，對附近道路不會造成安全影響。

中型貨車車輛流量預算 星期一至六早上 9 時至下午 6 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	2	0	2
11:00-12:00	0	2	2
12:00-13:00	0	2	2
13:00-14:00	0	0	0
14:00-15:00	2	0	2
15:00-16:00	0	2	2
16:00-17:00	1	0	1
17:00-18:00	0	1	1
合計	7	7	14

2.3 本擬議申請主要是作貨倉用途，不涉及任何危險品及露天存放，更不會有洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動。

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14上的「住宅(丁類)」。根據該大綱圖的註釋，「貨倉」不屬「住宅(丁類)」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 參照規劃署記錄，唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14上的「住宅(丁類)」有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-TYST/1234	擬議臨時貨倉及露天存放建築材料（為期 3 年）	10/11/2023

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 本擬議發展申請人為洪水橋／厦村新發展區之受影響戶，檔案號碼：NDA/HSK/SBUT/0274；
- 4.3 本擬議發展只作貨倉用途，不涉及露天存放，洗車、維修、拆裝、噴油等工場活動；
- 4.4 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；
- 4.5 本擬議發展支援本地的倉儲業以應對新界區對貨倉需求日益增加；
- 4.6 本擬議發展附近也有多個臨時貨倉，與周邊環境用途兼容；
- 4.7 於唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14「住宅(丁類)」地帶已有類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-TYST/1234；

5. 總結

- 5.1 本擬議發展為臨時性質，申請人原為洪水橋／厦村新發展區之受影響戶，遇上政府收回土地，需要另覓地方再作營運，只是作為貨倉用途，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唐人新村丈量約份第 121 約地段第 649 號、第 650 號、第 651 號、第 652 號餘段（部分）和毗連政府土地作擬議臨時貨倉連附屬設施（為期 3 年）。