

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
新界元朗石崗丈量約份第114約地段第598號C分段(部分)和毗連政府土地
作擬議臨時物流中心(為期3年)

1. 本擬議申請臨時物流中心(為期3年),座落於石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9上的「工業(丁類)」地帶。根據該大綱圖的註釋,「物流中心」需屬於「工業(丁類)」地帶內的第二欄用途,然而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2,788平方米,當中面積約650平方米為政府土地,總樓面面積為約2,720平方米,為1個樓高一層(高度不超過11米)的物流中心,現時土地為石屎地因此並不涉及填土工程。申請地點不設訪客停車位,但設有2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8時至下午8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 本擬議發展屬規劃指引編號13G的「第一類地區」,屬於露天貯物和港口後勤用途的發展;
 - 3.3 本擬議發展與周邊土地用途及性質兼容;
 - 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 本擬議發展先後獲得批准:A/YL-SK/307及A/YL-SK/340,申請人一直嚴格履行相關附帶條件,因為排水建議及消防裝置建議正按部門意見作出修改,未能如期履行附帶條件,需要再次提交規劃許可申請,而本次申請會一併提交修訂的排水建議及消防裝置建議;
 - 3.6 石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9「工業(丁類)」地帶已有多個類近規劃許可申請獲得批准:A/YL-SK/239、A/YL-SK/246、A/YL-SK/268、A/YL-SK/275、A/YL-SK/279、A/YL-SK/301;
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石崗丈量約份第114約地段第598號C分段(部分)和毗連政府土地作擬議臨時物流中心(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石崗丈量約份第114約地段第598號C分段（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物流中心（為期3年）。

1.2 本擬議臨時物流中心主要是配合規劃用途作相關的露天貯物和港口後勤用途的發展。

2. 擬議發展細節

2.1 本擬議發展的地盤面積為約 2,788 平方米，當中面積約 650 平方米為政府土地（申請人在第一次獲批規劃許可申請編號：A/YL-SK/307 時已向地政署作出短期租約及短期豁免書申請），總樓面面積為約 2,720 平方米，構築物樓高不多於一層而高度不超過 11 米，上蓋面積為 98%，地積比率為 98%，是次申請地點現為石屎地，不涉及填土工程。整個範圍內只有 1 個樓高一層的構築物（高度不超過 11 米），總樓面面積為約 2,720 平方米的物流中心。擬議發展的營運時間為星期一至六早上 8 時至下午 8 時（星期日及公眾假期休息），場內的工作人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	物流中心	約 2,720 平方米	約 2,720 平方米	不多於 11 米(1 層高)

2.2 本擬議申請地點可從錦田公路經由小路前往，申請場內出入閘口闊度為約 7 米（位於西北面），不設有訪客車位，由於是作為物流中心，因此設有 2 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作迴旋轉動（直徑 10 米的迴旋圈），因此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。

輕型貨車車輛流量預算			
星期一至六早上 8 時至下午 8 時			
時間	入	出	每小時車輛入出次數
08:00-09:00	1	1	2
09:00-10:00	1	1	2
10:00-11:00	0	0	0
11:00-12:00	0	0	0
12:00-13:00	0	0	0
13:00-14:00	1	1	2
14:00-15:00	1	1	2
15:00-16:00	0	0	0
16:00-17:00	0	0	0
17:00-18:00	0	0	0
18:00-19:00	1	1	2
19:00-20:00	0	0	0
合計	5	5	10

3. 規劃背景

3.1 本擬議申請座落於石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9上的「工業(丁類)」。根據該大綱圖的註釋，「物流中心」需屬於「工業(丁類)」地帶內的第二欄用途，然而臨時用途或發展，須先向城規會提出申請。

3.2 本擬議申請先後獲得規劃許可申請批准：A/YL-SK/307及A/YL-SK/340。

3.3 參照規劃署記錄，石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9的「工業(丁類)」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-SK/239	擬議臨時物流中心（為期3年）	17/08/2018
A/YL-SK/246	擬議臨時物流中心（為期3年）	22/03/2019
A/YL-SK/268	擬議臨時物流中心（為期3年）	15/11/2019
A/YL-SK/275	擬議臨時物流中心（為期 3 年）	26/05/2022
A/YL-SK/279	擬議臨時物流中心及工場（為期 3 年）	10/07/2020
A/YL-SK/301	擬議臨時物流中心（為期 3 年）	26/03/2021

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 本擬議發展屬規劃指引編號13G的「第一類地區」，屬於露天貯物和港口後勤用途的發展；
- 4.3 本擬議發展與周邊土地用途及性質兼容；
- 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 本擬議發展先後獲得批准：A/YL-SK/307及A/YL-SK/340，申請人一直嚴格履行相關附帶條件，因為排水建議及消防裝置建議正按部門意見作出修改，未能如期履行附帶條件，需要再次提交規劃許可申請，而本次申請會一併提交修訂的排水建議及消防裝置建議；
- 4.6 石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9「工業(丁類)」地帶已有多個類近規劃許可申請獲得批准：A/YL-SK/239、A/YL-SK/246、A/YL-SK/268、A/YL-SK/275、A/YL-SK/279、A/YL-SK/301；

5. 總結

- 5.1 本擬議發展為臨時性質，只是作為物流中心，用途符合規劃意向，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。申請人一直嚴格履行附帶條件，但因修訂排水建議及消防裝置建議需時未能如期履行，會在是次申請一併提交修訂後的排水建議及消防裝置建議，申請人承諾必定會在本次規劃許可申請期內完成一切相關附帶條件。
- 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石崗丈量約份第 114 約地段第 598 號 C 分段（部分）和毗連政府土地作擬議臨時物流中心（為期 3 年）。